



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 4: מילוי טבלה 2.3 בהוראות התכנית והתאמה לטבלה 5 - נתונים כמותיים¹

להלן טבלה 2.3:

סה"כ שטח התכנית - _____ דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי (שימושים) ²
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					יח"ד	דיוור מיוחד
					מ"ר	
					יח"ד	דירות קטנות ³
					מ"ר	
					יח"ד	דירות קטנות בישוב כפרי
					מ"ר	
					יח"ד	מסחר
					מ"ר	
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					מס' חדר	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

הסבר:

1. טבלה 5 בהוראות התכנית מרכזת את כל זכויות הבניה המוקנות מכוח התכנית המוצעת, והיא בלבד מהווה את הבסיס המחייב למתן היתרי בניה מכוח התכנית. טבלה 2.3 נשענת על נתוני טבלה 5 והיא מיועדת לצרכים סטטיסטיים ופרוגרמטיים.

2. טבלה 2.3 מרכזת את השינויים הכמותיים, ככל שהיו כאלה, בתחומי תכנית והיא כוללת: פירוט של היקפים / סדרי גודל של הבניה, בשימושים ספציפיים המפורטים בה להלן, הן עפ"י מצב מאושר והן עפ"י מצב מוצע.

בהתייחס לשימושים המפורטים בה יש לוודא התאמת הנתונים כפי שמופיעים בטבלה 2.3 ובטבלה 5.

3. בעמודת "מצב מאושר" יש לכלול נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בניה מכוח תכנית אלו. כנ"ל לגבי עמודת "שינוי למצב מאושר".

4. הנתונים בעמודת "ערך" המתייחסים למ"ר מתייחסים לשטח **בניה עיקרי בלבד**, הן מעל פני מפלס הכניסה הקובע והן מתחתיו.

5. "מפורט" – נתון שניתן להוציא בעבורו היתרי בניה מכוח התכנית. האבחנה בין מפורט לבין מתארי נועדה כדי להימנע מספירה כפולה של אותן יחידות, המופיעות פעם אחת בתכנית בעלת אופי מתארי, ואחר כך שוב בתכנית מפורטת אשר מכוחה מוציאים היתרים. במקרה של הליך תלת שלבי (מתארי) הקובעת את היקפי הבניה בשכונה/רובע; מפורטת הקובעת זכויות בניה מדויקות אך מתנה זאת

¹ להנחיות העדכניות בנושא מילוי טבלה 2.3 ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>

² ככל שתכנית מציעה דירות להשכרה, הן ייספרו כיחידות מגורים רגילות.

³ יחידות דיוור קטנות - יש לכלול את מספר יחידות הדיוור הקטנות בסה"כ יחידות הדיוור ובנוסף לציין את מספר יחידות הדיוור הקטנות בנפרד.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

באישור תכנית חלוקה; ותכנית חלוקה - תכנית החלוקה לא תיחשב כתכנית המשנה את היקפי הבניה. אם היא כן עושה זאת, היא בעצם תכנית מפורטת המשנה תכנית מפורטת קודמת.
 6. "מתארי" – נתון שלא ניתן להוציא בעבורו היתרי בניה מכוח התכנית ונדרשת לשם כך הכנת תכנית מפורטת.

7. בשינוי למצב המוצע – יש לציין (+) או (-) – לסימון תוספת או גריעה.

8. בתכנית אשר מכילה **יעודים מעורבים**, או שימושים נוספים על השימוש העיקרי ביעוד המוצע, יש לחלק את היקפי הבניה לפי השימושים, בהתאם לשימושים בטבלה (לדוגמה: בבניין מגורים עם חזית מסחרית יש לרשום לחוד את היקף הבניה למגורים, ואת היקף הבניה למסחר). אם אין אפשרות לקבוע את החלוקה המדוייקת בין השימושים, יש להעריך את ההיקפים ולציין בהערה כי מדובר בהערכה. במקרה כזה – **במקרה זה לא נדרשת התאמה לטבלה 5.**

9. בתכנית המכילה **חלופות** יש לציין, ביחס לכל אחד מהשימושים, את היקף השטח הממוצע בחלופות השונות. לדוגמה: בתכנית המציעה 300 מ"ר למבני ציבור בחלופה אחת או 400 מ"ר מסחר בחלופה שנייה, ירשם 150 מ"ר למבני הציבור (300/2) ו- 200 מ"ר למסחר (400/2). **גם במקרה זה לא נדרשת התאמה לטבלה 5.**

10. **בהתייחס לשימושים בטבלה:**

- א. שטח התכנית (דונם) – נתון זה יילקח מתוצאת מדידת המודד.
- ב. מגורים (מס' יח"ד / מ"ר) – במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, למעט דוור מיוחד יח"ד קטנות ויח"ד זעירות בישובים כפריים.
- ג. דוור מיוחד (מס' יח"ד / מ"ר) – בשימוש זה יכללו שימושים המוגדרים כמגורים לאוכלוסייה עם צרכים מיוחדים, כגון: מעונות סטודנטים, פנימיות, בתי אבות, דוור מוגן, מגורים זמניים לפועלים וכו'.
- ד. דירות קטנות – (מס' יח"ד / מ"ר) – בהגדרה לפי תיקון 101 - דירה ששטחה הוא 30 מ"ר לכל הפחות ו- 80 מ"ר לכל היותר⁴
- ה. דירות קטנות בישוב כפרי - (מס' יח"ד / מ"ר) – יח"ד בקיבוצים ובמושבים, אשר הוגדרו כיחידות מעבר בקיבוצים (בהיקפים ובתנאים שנקבעו במסמך ההנחיות לתכנון הקיבוץ), וכיחידות הורים במושבים (יח"ד בגודל מירבי של 55 מ"ר אשר צמודה לבית בעל הנחלה המושב).
- ו. מסחר (מ"ר) – יש לרשום את סך שטחי המסחר הכלולים בתכנית.
- ז. תעסוקה (מ"ר) – יש לכלול את כל התחומים המפורטים בנושא תעסוקה כגון: משרדים, תעשייה, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה ומלאכה, וכו'.
- ח. מבני ציבור (מ"ר) – יש לכלול מבני ציבור כגון: מתנ"סים, קריות חינוך, מרכזי תרבות ואומנות, דת, רווחה וסעד, בריאות, בתי משפט לרבות האמור בסעיף 62א(א)(3) בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
- ט. מלונאות ונופש (מס' חדרים / יח' אירוח / יח' נופש / מ"ר) – יש לכלול את כל התחומים הכלולים בהגדרות משרד התיירות – חדר או יח' אירוח - מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), חדרי אירוח בחניון קמפינג.

⁴ בהתאם לסעיף 63 לחוק – המפנה לסעיף 147(ב) לחוק ולתקנות "דירה קטנה" שטח דירה קטנה הינו: השטחים בדירה שנועדו למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה.