

תאריך הפקה: 19/11/2019

# תיק מידע להיתר

גוש 5185 חלקה 4 מגרש 76

צרעה, 4

תיק המידע תקף לשנתיים מיום מסירתו

מספר בקשה בוועדה המקומית: 20190691-1

מספר בקשה במערכת המקוונת: 8251392116



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108: 8108\*



www.m-yehuda.org.il



## תוכן עניינים:

- פרק 1 - פרטי הבקשה** ..... 3
- 1.1 פרטי מבקש הבקשה : שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת. .... 3
- 1.2 פרטי עורך הבקשה : שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת. .... 3
- 1.3 פרטי המודד : ..... 3
- 1.4 מהות הבקשה : ..... 3
- פרק 2 - מידע מפורט** ..... 5
- 2.1 מידע תכנוני : ..... 5
- 2.2 הנחיות מפורטות מגורמי חוץ ..... 12
- 2.3 תנאים לקליטת הבקשה להיתר : ..... 13
- 2.4 תנאים לבקרת תכנן : ..... 13
- 2.5 תנאים לאישור תחילת עבודות : ..... 14
- 2.6 תנאים למהלך ביצוע : ..... 14
- 2.7 תנאים לתעודת גמר : ..... 14
- פרק 3: הנחיות מרחביות ונהלי עבודה** ..... 15
- פרק 4 - נספחים** ..... 18



**מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.**

מוקד 108 : 8108



[www.m-yehuda.org.il](http://www.m-yehuda.org.il)



## פרק 1 - פרטי הבקשה

### 1.1. פרטי מבקש הבקשה :

ניסן גלבע  
כתובת: צרעה צרעה  
טלפון: 052-7250810 / 02-9958810  
כתובת דוא"ל: nisan\_g@m-yehuda.org.il

מועצה אזורית מטה יהודה  
כתובת: נחם  
טלפון: /  
כתובת דוא"ל:

### 1.2. פרטי עורך הבקשה :

דרור מרדכי גבאי מס' רישום 112749  
כתובת: גמלא 4 רמת השרון  
טלפון: 03-5400401 / 054-6217060  
כתובת דוא"ל: adir@gdarad.com

### 1.3. פרטי המודד:

עפר קוקוס  
כתובת: חבצלת החוף 7 יבנה  
טלפון: 08-9427224 /  
כתובת דוא"ל: head\_office@absolute.co.il

### 1.4. מהות הבקשה:

הקמת מגרש אימונים עם דשא סינטטי.  
העבודה מצריכה: חפירה, פיתוח, הריסה, תאורה, ניקוז, גידור, מערכת צינור וקירות.

שימושים: ספורט ונופש  
מסלול רישוי: אחר  
היקף בנייה מוצע (שטחים עיקריים):  
גובה הנקודה הגבוהה ביותר המתוכננת בבניין ביחס למפלס ה 0.00 : מ'  
מספר יחידות דיור:  
מספר קומות:  
מספר קומות מרתף:



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108 : 8108



www.m-yehuda.org.il



**פרטי בקשות והיתרים קודמים :**

תאריך/מספר היתר	מבקש	שימוש	בקשה
04/01/1993 2301	מ.א. מטה יהודה	קוי חשמל בניה חדשה	910575
חלקה 4 - 5			
	קיבוץ צרעה	שנוי לול למחסן אחסנת כבלי בניה חדשה	920506
חלקה 4 - 5			
	צרעה	מבנה רב תכליתי בניה חדשה	930016
17/04/1994 10157	מ.א. מטה יהודה	תוספת שטח	930284
חלקה 4 - 5			

ניתן לצפות בפרטי הבקשות להיתר באתר האינטרנט ההנדסי בכתובת <http://mty.bartech-net.co.il>

**לתשומת ליבכם - תוקפו של היתר בניה**

- א. ע"פ תקנות תכנון והבניה בקשה להיתר, תנאי ואגרות תש"ל 1970 סעיף 20 : החלטת מוסד התכנון לתת היתר או לחדשו, תחשב כבטלה בתום שנה מהיום שבו הודיע מוסד התכנון למבקש על אישור בקשתו, אם במשך התקופה האמורה לא הוצא ההיתר.
- ב. תוקפו של ההיתר הוא שלוש שנים מיום הוצאתו.
- ג. לא הוחל בעבודה או בשימוש בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר – בטל ההיתר.
- ד. הוספה העבודה לתקופה העולה על שנה – בטל ההיתר"



**מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.**

מוקד 108 : 8108



[www.m-yehuda.org.il](http://www.m-yehuda.org.il)



## פרק 2 - מידע מפורט

2.1 מידע תכנוני:

מ.א. מטה יהודה

פקס : טלפון

תאריך: 30/10/2019

א' בחשון, תש"פ

לכבוד :

כתובת :

מספר בקשה :

### מידע לפי תיקון 119 בחוק התכנון והבנייה

הבקשה : מידע תכנוני

1. פרטי הקרקע

שם יישוב : צרעה

גוש : 5185 חלקת מקור : 4 שטח חלקה רשום במ"ר : 39,106

מס' תוכנית	מגרש	ייעוד	חלקי/שלם	שטח מגרש במ"ר
מי/245/ב	4 (מתב"ע)	שטח למוסדות	חלקי	9,192 מחושב
מי/245/ב	5 (מתב"ע)	שטח למוסדות	חלקי	658 מחושב

\* קביעה סופית של שטח הקרקע תהיה רק על סמך תשריט חלוקה לצרכי רישום כפי שיאושר על ידי הגופים המוסמכים השטח המחושב הינו לצרכי מידע בלבד



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108 : 8108\*



www.m-yehuda.org.il



## 2. תוכניות הנוגעות לקרקע

### תוכניות בתוקף

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה י.פ.	פרסום בתוקף	י.פ.
מ/245/ב	תכנית מפורטת		14/02/2002	5054
משי/1/3	תכנית מפורטת		17/09/2001	5019
משי/3	תכנית מפורטת		27/12/1990	3828
מ/245/א	תכנית מפורטת		11/08/1985	3237
מ/245	תכנית מפורטת		11/12/1980	2678
מ/200	תכנית מפורטת		15/11/1979	2578

## 3. זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה בתוקף :

מגרש : 4 (מתב"ע)  
 מס' תוכנית : מ/245/ב  
 ייעוד : שטח למוסדות  
 שטח מגרש כולל במ"ר : 9,426 מחושב

### טבלת זכויות והוראות בנייה - חלק א'

ייעוד	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה				תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		בניין
		מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
שטח למוסדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### טבלת זכויות והוראות בנייה - חלק ב'

חניה	קווי בנין (מטר)				
	צידי ימיני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	צידי 1
-	-	-	-	-	-

הערה לתכנית : מסמך זה הינו מידע כללי בלבד, וייתכן שהוא חסר. ככל שנידרש מידע מפורט ובדוק להיתר או לצורך תכנון, יש להגיש לוועדה בקשה לקבלת מידע תכנוני כחוק.



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108 : 8108



www.m-yehuda.org.il





מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מספר מ.מ/245 ב' -

## קרית חנוך אזורית הרטוב

שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר מ.מ/245, מ.מ/245 א' - מטה יהודה

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מספר מ.מ/245 ב' - קרית חנוך אזורית הרטוב, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר מ.מ/245, מ.מ/245 א' - (להלן: התכנית).

### 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:  
(א) דפי הוראות בכתב שה"כ 6 עמודים (להלן: הוראות התכנית).  
(ב) גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט).  
(ג) תכנית בינוי בקני"מ 1:500 וחתיכים עקרוניים בקני"מ 1:250.  
(ד) תכנית משלימה עם פרוט מפלסים בקני"מ 1:500.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

### 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

### 4. שטח התכנית:

156.7 דונם.

### 5. מקום התכנית:

קרית חנוך "הרטוב" בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.  
גוש 5190 חלקי חלקות: 1, 5  
גוש 5188 חלקי חלקה: 3  
גוש 5185 חלקי חלקות: 4, 5, 6, 7, 8, 10  
בין קואורדינטות אורך 147/400, 148/200 וקואורדינטות רוחב 130/350, 120/900.

### 6. מטרת התכנית:

(א) הגדרת תחום שטח הפיתוח של קרית חנוך "הרטוב" וקביעת תכליות והוראות בנייה בתחום ייעוד המקרקעין על פי תכנית זו.



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108: 8108



www.m-yehuda.org.il



(ב) שינוי תכנית מתאר מקומית מ.י/245, מ.י/245א - מטה יהודה, בנושאים הבאים:

(1) שינוי ייעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח קרית חנוך "הרטוב".

(2) תיחום שטח הפיתוח של קרית חנוך "הרטוב" וקביעת ייעודי קרקע המפורטים ל: בנייני ציבור, שטחי ספורט, כבישים ודרכים.

(ג) קיים הליך של חלוקה מחדש של שטח התכנית.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מספר מ.י/200 (להלן: תכנית המתאר) וכן חלות ההוראות שבתכנית מתאר מספר מ.י/245, ובתכנית מתאר מ.י/245 א', שאינן בסתירה לתכנית מתאר מ.י/245 ב'.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד. בכל מקרה חלות ההוראות המגבילות יותר.

#### 9. אזור מוסדות

השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסדות ציבור וחינוך וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בגין גודל השטח, אחווי הבנייה, גובה מבנים וחומרי בנייה.

היתר הבנייה יהיה על פי נספח הבינוי, באישור הוועדה המקומית. תותר בנייה רב-תכליתית ושילוב מספר פונקציות במבנה אחד.

#### רשימת התכליות:

בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, בריאות, תרבות חברה וקהילה, שירותים וכיו"ב, הממלאים תפקידים מקומיים ואזוריים, במסגרת קרית חנוך מרכזית.

#### (א) מספר קומות וגובה בנייה:

(1) תותר בניית מספר קומות בהתאמה לטופוגרפיה ולהפרשי הגובה המאפיינים את השטח, ובכפוף למפלסים העקרוניים ולחתך האפייני המלווה את תכנית הבינוי הנספחת.

(2) גובה 0.00 - ייקבע בהתאם למצב הטופוגרפי הספציפי של כל בנין, תוך שמירת זיקה אל מבני הקיריה הקיימים, ומתוך מגמה לבסס את ההליכה באופן מירבי על תנועה אופקית.

(3) גובה הבנייה המרבי יימדד אנכית מ-0.00 ועד חלקו הגבוה ביותר של הבניין. גובה זה לא יעלה על 8.50 מטר. גבהים שליליים מגובה 0.00 יהיו בהתאם לטופוגרפיה.



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108: 8108



www.m-yehuda.org.il



(ב) קווי בניין:

קווי הבניין יהיו תואמים את המגמות הבאות לידי ביטוי בנספח הבינוי, וייקבעו עפ"י הרזוטות שבתשריט.

(ג) גנות:

לא יותר שימוש בגנות החורגים מבחינת סגנונם מהאופי הכללי של מבני הקיריה הקיימים. כל פתרון תכנוני יהיה טעון אישור מהנדס המועצה, בכפוף לתכנית בינוי מפורטת, המאושרת ע"י הוועדה המקומית.

(ד) מרפסות:

תותר בנית מרפסות ז"ז עם מעקה מתכת, זכוכית, בניה או כל פתרון תכנוני אחר באשור מהנדס המועצה ובכפוף לתכנית בינוי מפורטת, המאושרת ע"י הוועדה המקומית.

(ה) חומרי בניה:

הבניינים יצופו באבן טבעית, או בגמר טיח, או בחומר עמיד אחר. כמו כן יותר השימוש בטון חשוף, בתנאי שיבוצע ברמה מקצועית נאותה. כל פתרון יהיה באישור מהנדס המועצה, כאשר תידרש השתלבות בצללית ובתגמירי המבנים הקיימים בשטח.

(ו) תנועה: תנאי למתן היתר בניה הנו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרוך המוסמכות.

(ז) חנייה:

מספר מקומות החניה הכולל בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן. החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. לא תותר חניה אלא במגרשי החניה המתוכננים. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.

10. אזור ספורט

השטח בתשריט מסומן בצבע ירוק מותחם בקו חום. תותר בו הקמת מבני ומתקני ספורט ובריאות למיניהם (פתוחים וסגורים) בהתאם לתכנית בינוי מפורטת מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

11. טבלת זכויות בניה

אזור	שטח (דונם)	זכויות בניה במ"ר	מס' קומות (מעל 0.00 ±)	קווי בנין (מ')		
				קדמי	אחורי	צדדי
מוסדות	90.7	27400	2	5	5	5
				קיים 4600	מוצע 22800	
ספורט	38.5	5000	2	5	5	5
				קיים 1000	מוצע 4000	

הערות:

- השטחים לזכויות הבניה הנם שטחים מירביים מתוכם יוקצו 75% לשטח עיקרי ו-25% לשטחי שרות. תכסית מירבית: 30%.
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להקיף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108: 8108



www.m-yehuda.org.il



3. מספר הקומות מתחת ל  $\pm 0.00$  של כל מבנה ספציפי ייקבע בהתאם לחתך הטופוגרפי הרלבנטי למבנה, ולא יעלה על קומה אחת. חלוקת זכויות הבניה מעל ומתחת ל-  $\pm 0.00$  תהיה בהתאם לטבלת זכויות הבניה הכוללת ובהתחשב במצב הטופוגרפי.

**12. דרכים:**

- (א) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין ברוזטה שבתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות. השטחים המסומנים בצבע חול הינם דרכים קיימות או מאושרות. השטחים המסומנים בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק הם שטחים לטיפול נופי של הכביש.
- (ב) ביצוע הכבישים לאחר הגשת בקשה להיתר בנייה לכבישים, היתר הבנייה יכלול מפלסים סופיים, כניסות לחנייה, תשתיות, ביוך, חשמל וניקוז.

**13. הפקעה:**

מקרקעי ישראל מיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188/ב בחוק התכנון והבניה תשנ"ה, 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

**14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

**15. קולטי שמש על הגג:**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

**16. תשתית:**

- (א) כל קווי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- (ב) לא תותר התקנת שנאים עליונים. חדרי טרנספורמציה יהיו תת-קרקעיים או משולבים בקירות תמך של פיתוח השטח או במבנים המוקמים למטרות התכנית.
- (ג) כבלי תאורה בשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל יהיו תת-קרקעיים.
- (ד) כל קווי הטלפון יהיו תת-קרקעיים.
- (ה) רשתות אספקת גז ודלק ומתקניהם יותקנו לאחר היתרים מתאימים. צנרת ומיכלים לאספקת דלק וגז יהיו תת-קרקעיים.
- (ו) כל מערכות הביוב טעונות אישור משרד הבריאות.



**17. עתיקות :**

תנאי לאישור היתר בנייה בשטח התכנית הוא תיאום עם אגף העתיקות, במידה ויתגלו כאלה.

**18. שיפוי הוועדה המקומית :**

מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו. כמו כן, יחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שימצא לו על ידי הוועדה המקומית.

**19. ביצוע התכנית :**

לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי הבעלים של מגרשי הבניה/מגשי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי הבעלים של מגרשי הבניה/מגשי התכנית ועל חשבונם.

בכל הנוגע לשטחים המצוינים במסמכי התכנית, שטחים אלה מבוססים על מדידה גרפית ולפיכך השטחים הקובעים יהיו על פי תכנית החלוקה לצרכי רישום.

**20. חלוקה חדשה**

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. לצורך ביצוע החלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקנות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965 ויועברו ע"ש מועצה אזורית מטה יהודה פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.



**מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.**

מוקד 108 : 8108



www.m-yehuda.org.il



#### 4. הערות

האמור לעיל הינו מידע כללי בלבד . כל בקשה להיתר נדונה לגופה ואין במידע זה התחייבות או ערובה למתן היתר כמפורט בו.

#### 2.2 הנחיות מפורטות מגורמי חוץ

##### רשות הכבאות

יש לעיין בהערות הגורם המצורפת לבקשה במערכת רישוי זמין, ככל שלא נתקבלה תגובתו יש לפנות לרשות הכבאות לאחר סיום בקרת מרחבית תקינה.  
הפניה לרשות הכבאות תעשה באופן עצמאי ע"י עורך הבקשה ללא הפניה מהוועדה בצרוף צילום מסך ממערכת רישוי זמין על סיום בקרה מרחבית תקינה.

##### רשות העתיקות:

יש לעיין בהערות הגורם המצורפת לבקשה במערכת רישוי זמין, ככל שלא נתקבלה תגובתו יש לפנות לרשות העתיקות . אישור רשות העתיקות יידרש בשלב הגשת הבקשה להיתר.

##### פיקוד העורף

יש לעיין בהערות הגורם המצורפת לבקשה במערכת רישוי זמין, ככל שלא נתקבלה תגובתו יש לפנות לפיקוד העורף לאחר סיום בקרה המרחבית בשלב בקרת התכנן.  
בקשה הכוללת פטור ממ"ד תוגש לוועדה לאחר אישור פיקוד העורף כתנאי סף לקליטת הבקשה.  
אישור פיקוד העורף שיתקבל לאחר סיום בקרה מרחבית ייבדק ביחס לבקשה להגשה ואושרה וכלל שאישורם גרם לשינוי העמדה או החזיתות תוגש הבקשה בשנית לוועדה המקומית.

##### חברת חשמל:

יש לעיין בהערות הגורם המצורפת לבקשה במערכת רישוי זמין, ככל שלא נתקבלה תגובתו יש לפנות לחברת חשמל . אישור חברת חשמל יידרש במהלך הבקרה המרחבית המבוצעת ע"י הוועדה.

##### בזק / כבלים:

יש לעיין בהערות הגורם המצורפת לבקשה במערכת רישוי זמין, ככל שלא נתקבלה תגובתו יש לפנות לבזק / כבלים . אישור חברת בזק / כבלים יידרשו במהלך הבקרה המרחבית המבוצעת ע"י הוועדה



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108 : 8108\*



www.m-yehuda.org.il



### 2.3 תנאים לקליטת הבקשה להיתר:

#### מחלקת מידע

- אישור רשות מקרקעי ישראל.
- אישור חב' חשמל על הבקשה.
- אישור רשות העתיקות.
- יש לצרף צילום תעודת זהות של המבקש/מבקשים.
- יש לצרף צילום מעודכן של תעודות עורך הבקשה, מהנדס המבנה ומוודד התוכנית.
- יש להחתים את המבקש, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין על מינויים בדף ראשון.
- יש לצרף לגוף הבקשה נספח פרטים לביצוע (גדרות, תא אשפה פלרים).
- תוכנית פיתוח מלאה כולל דרכי גישה, חניות, גדרות, מפלסים, תא אשפה בקני"מ 1:100.
- תוכנית פיתוח מלאה כולל דרכי גישה, חניות, גדרות, מפלסים, תא אשפה וסגירת פשפש בקני"מ 1:100.
- יש לציין את מספר הבקשה בטופס 1.
- יש לעדכן מפת מדידה לשנה אחרונה ולהחתים מודד מוסמך במפת המדידה ע"ג הבקשה.
- הוכחת תשלום פיקדון 20%.
- יש לסמן דלתות לפילרים בפריסת הגדרות ובתכנית הפיתוח עפ"י פרט מוסכם בוועדה.

### 2.4 תנאים לבקרת תכנ:

#### מחלקת מידע

- אישור מנהל אגף פיתוח המועצה.
- אישור מח' איכות הסביבה לעניין פסולת בנין.
- חוות דעת היחידה האזורית לאיכות הסביבה "שורק".
- נספח תאור אמצעים לבטיחות אש בהתאם לתקנה 11 א' לתקנות+חוות דעת שירותי כבאות.
- חוות דעת ואישור מורשה נגישות ושירות.
- חוות דעת ואישור יועץ בטיחות.
- יש להראות מעקות בטיחות בכל מקום בו נדרש עפ"י תקן.
- אישור סגן מהנדסת המועצה, ניסן גלבע, על כתב שיפוי והתחייבות בחתימת עורך דין.
- אישור מעבדה מוסמכת לחיבור אינסטלציה לתשתיות כחוק.
- אישור מועצה למיסים, אגרות והיטלים - בעת תשלום אגרות תידרש מקדמה להיטל ביוב.
- בדיקת היטל השבחה / יש לצרף חוזה מול רשות מקרקעי ישראל.
- חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי 413 והצהרת מהנדס.
- יש להחתים תצהיר למינוי אחראי לביצוע שלד.
- יש להחתים תצהיר למינוי אחראי לביצוע שלד ולמינוי קבלן רשום מבצע.



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108: 8108



www.m-yehuda.org.il



## 2.5 תנאים לאישור תחילת עבודות:

### מחלקת מידע

- גידור שטח המגרש + תליית שלט אזהרה "סכנה כאן בונים"
- תליית שלט כניסה למגרש ובו פרטי מהנדס, אדריכל המבנה וקבלן רשום מבצע.
- הזמנת מפקח מטעם הוועדה לתכנון ובניה לאישור התחלת העבודה. בבניה חדשה ידרש תא שירותים נייד וזמני לתקופת הבניה.

## 2.6 תנאים למהלך ביצוע:

### מחלקת מידע

- מילוי אחר דרישות ותנאים של רשות העתיקות וגורמי תשתית אחרים.
- מילוי טפסי דווח על עריכת ביקורת בניה ע"י עורך הבקשה ומהנדס המבנה.

## 2.7 תנאים לתעודת גמר:

### מחלקת מידע

- תכנית מדידה מצב קיים. (as made)
- דיווח על עריכת ביקורת בניה ע"י עורך ומהנדס המבנה.
- אישור איכות הסביבה, פינוי פסולת לאתר מורשה.
- אישור מועצה למיסים.
- תצהיר מהנדס על אחריות לביקורת בניה.
- במידה והמבנה קיים נדרש אישור מהנדס על יציבות המבנה.



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108: 8108\*



www.m-yehuda.org.il



### פרק 3 : הנחיות מרחביות ונהלי עבודה

הנחיות מרחביות- סעיף 145 ד' לחוק תכנון ובנייה. וועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב) ומלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.

להלן הנחיות מרחביות לצמודי קרקע אשר יכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1 א'.  
הרואה את עצמו נפגע ע"י הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, ראשי לערור לוועדת ערר בתוך שלושים יום מיום פרסומן  
ההנחיות המרחביות שיכנסו לתוקף יחולו על כל בקשה להיתר לבניית בנייה צמודת קרקע בנחלה, בהרחבות, בישובים ובישובים קהילתיים.

#### הנחיות מרחביות- צמודי קרקע בינוי כללי וחזיתות

- העמדת הבניין תהיה מותאמת לטופוגרפיה טבעית. בבנייה חדשה לא תותר בניית מסד בגובה העולה על 1.80.
- לא יותרו קומות מפולשות.
- צנרות, תעלות, חיוטים וכל אלמנט אחר שקשור למערכות הבניין ישולבו בתוך קירות הבניין או בפירים מתאימים. לא ניתן לשלב את הנ"ל בחזיתות הבניין.
- תותר כניסה משנית למבנה רק מחזית צידית או אחורית.
- תותר הגבהה/ הנמכה של המבנה עד 1 מ' מה 0.00 המותר ובהתאם לטופוגרפיה.
- מסתור קולטי שמש מעל גובה הגג המותר, יותר מהמסתור מחומרים קלים בלבד.

#### חומרי גמר :

- חומרי הגמר שלא ניתן לעשות בהם שימוש בצמודי קרקע הם :
  1. חיפוי פסיפס.
  2. מבנים יבילים מחומרים מתועשים ללא חיפוי קשיח או טיח.
  3. קרמיקה.
  4. בטון חשוף (למעט יציקת פריקסט מיוצר במפעל ומובא לאתר, מוכן להרכבה יבשה).
- אם יעשה שימוש בטיח, גמר הטיח שיעשה בו שימוש יהיה חלק או בחספוס מבוקר.
- לא יעשה שימוש ביותר מ-6 גוונים, ללא שום קשר לחומר (למעט זכוכית החלונות), במבנה אחד. הגוונים מתייחסים לחומר החיפוי, פרופיל החלונות, מעקה המרפסות, ארגז הרוח וכל שאר החומרים שבחזיתות הבניין.
- בכל חומר שיעשה בו שימוש, לא יתאפשר גמר מבריק.
- חומרי הגמר הנבחרים יבוצעו על כלל חזיתות הבניין לרבות החזיתות הפנימיות, שלא ניתן לראותן בבקשה להיתר בבנייה.
- יעשה שימוש בחומרי גמר עמידים, בעלי התאמה לסביבה ובעלי תקינה רלוונטית.



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108 : 8108



www.m-yehuda.org.il



### גגות המבנה כולל מערכות על הגג

#### • חומרי הגמר של הגגות השטוחים יהיו:

1. ריצוף בגוון בהיר.
2. חצץ בהיר.
3. חלוקי נחל.
4. יריעות איטום בהירות.
5. גינון.
6. גימור אחר עמיד, בעל גוון בהיר.
7. יעשה שימוש בחומרי גג בעלי מקדם בליעה קטן או שווה ל-0.35 (גוון בוהק – אלבדו גבוה).
8. יותר מסתור קולטי שמש מעל גובה המותר מחומרים קלים בלבד.

#### • חומרי גמר של גגות משופעים יהיו:

1. יותרו גגות רעפים בלבד.
2. בהרחבות הקהילתיות לא יותרו גגות משופעים מפאנלים מתועשים.

### מערכות ומתקנים:

- אמצעי קליטה לשידור רדיו וטלוויזיה שיוקמו על גג רעפים, יוצבו על השיפוע האחורי של הגג, ככל שקיים, ביחס לרחוב.
- אמצעי קליטה לשידור רדיו וטלוויזיה שיוקמו על גג שטוח, ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-2 מ' ממעקה הגג ובצורה שלא תתאפשר הבחנתם מפני הרחובות הסמוכים.
- קולטי שמש ימוקמו על גגות משופעים בחזית אחורית ככל הניתן ודודי שמש ימוקמו בצורה מוסתרת מחזית הבניין.
- אין לנקז את גגות הרעפים לכיוון הבית הדו משפחתי השכן, ככל שישנו.

### גובה קומות:

- ככלל יש להימנע מתכנון חללים כפולים, למעט משיקולים אדריכליים, במקרים אלו יוגבל גובה החלל ל-5.5 מ'.
- חלל חניה מקורה יהיה בגובה 2.40 מ' נטו לכל היותר. לא תתאפשר תקרה כפולה מעובה או מונמכת, מכל חומר שהוא, כפתרון ליצירת הגובה הנדרש.

### פרגולות:

- יש לשלב את תכנון מצללות כחלק אינטגרלי מתכנון הבניין.
- הקמת מצללה בתוך קווי בניין אינה מוגבלת בחומרי בנייה, ובלבד שהקמתה מחומרים שאינם קלים, כהגדרתם בחוק, תבוצע בחיפוי קשיח עמיד או בציפוי טיח חלק או חספוס עדין, באחד מששת הגוונים שבהם נעשה שימוש בחזיתות הבניין.
- המצללה תהיה אופקית, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.



**מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.**

מוקד 108: 8108



www.m-yehuda.org.il



- לפחות אחת מדפנות המצללה תהיה צמודה לקיר החיצוני של המבנה.
- יותרו מצללות מסוג גזיבו שאינם צמודות למבנה.

#### תאורה:

- לא תתאפשר הקמת גופי תאורה היוצרים זיהום אור כלפי הסביבה.
- תאורת גינה תשולב לפי תכנון הגינה. יש להקפיד כי תאורה זו תהיה נקודתית ולא תיצור סנוור.

#### גדרות:

- על גבול המגרש ובתחומו בלבד תוצב גדר הגובלת עם הרחוב.
- גובה הגדר המרבי לחזית הרחוב/ות יהיה 180 ס"מ, ביחס למפלס הרחוב.
- גובה הגדר המרבי הגובלת במגרש שכן יהיה 150 ס"מ, ביחס למגרש הגבוה יותר.
- במקרים של טופוגרפיה משופעת, הגדרות תיבנה בדרוגים במקטעים אופקיים ושווים.
- גדר לחזית הרחוב/ות או למרחב ציבורי אחר כגון שצ"פ או לחזית נצפית מכביש ראשי, תחופה באבן, לרבות קופינג בחלקה העליון. ניתן לשלב גדר מחומרים קלים מעל גדר האבן, אך הגובה המרבי לא יעלה על הכתוב בפרק זה.
- סוג אבן החיפוי לפי פרט מנחה אחיד שנקבע לישוב.
- גדר גובלת במגרש שכן תחופה באבן או תצופה בטיח משני צידיה, למעט נחלות בהן תותר בניית גדר קלה בין הנחלות.
- נישות לפילרים ומכלי אשפה יסגרו בדלתות שישולבו בעיצוב חזית הרחוב.
- ככל הניתן, יש לקבץ יחד את כלל הנישות לפילרים ומכלי האשפה.
- שער הכניסה יפתח כלפי פנים לתחום המגרש בלבד.
- תעשה התאמת חומרים וגוונים, בין המבנה המבוקש לקירוי החניה המבוקש.
- דלת שער החניה תפתח כלפי פנים המגרש בלבד.
- במקרים בהם נדרש לגשר על הפרשי מפלסים בין מגרש ציבורי לבין מגרש פרטי, בגובה המחייב מעקה בטיחות, תדורג הגדר הבנויה כלפי פנים המגרש באופן הבא:
  1. גובה מרבי של הגדר הקרובה לרחוב יהיה 3 מ'.
  2. מעבר ל- 3 מ' תיתכן נסיגה של 60 ס"מ לפני המגרש. מתוך מרווח הדירוג תשולב צמחייה ותוסדר בו מערכת השקיה.
  3. גדר בנויה נוספת עד לגובה 30 ס"מ מעל למפלס המגרש, השלמה תעשה ע"י גדר מסגרות מגולוונת קלה ולא אטומה, המשמשת כמעקה בטיחות לפי הגובה הנדרש בתקן. לצידה של הגדר העליונה, במפלס הפיתוח של המגרש, יהיה מיקום לערוגה ברוחב 50 ס"מ.
  4. כלל הגדרות (למעט העליונה מהמסגרות) תחופנה כלפי הרחוב, באבן טבעית לרבות קופינג.

#### מחסנים:

- הקמת מחסנים תותר בחזית אחורית או צידית בלבד, לא בחזית הקדמית.



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108: 8108



www.m-yehuda.org.il



**פרטי עורך המידע**

תפקיד: מידען

שם: אריאל אליהו

טלפון: 02-9958680

פקס: 02-9958640

כתובת דוא"ל: [ariel@m-yehuda.org.il](mailto:ariel@m-yehuda.org.il)

פרק 4 - נספחים



**מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.**

מוקד 108: 8108\*



[www.m-yehuda.org.il](http://www.m-yehuda.org.il)



לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
מטה יהודה

**הנדון: הצהרת עורך הבקשה\* להיתר בדבר היעדר צורך להיוועצות עם רשות הכבאות והתחייבות לסידורי בטיחות ובטיחות אש**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ הנני עורך הבקשה להיתר  
שמספרה \_\_\_\_\_ מצהיר בזאת:

1. בהתבסס על בדיקה שביצעתי, הבקשה להיתר אינה טעונה היוועצות עם רשות הכבאות עפ"י הקבוע בסעיף 18 (א) בתקנון התכנון והבנייה (רישוי בניה) התשע"ה 2016.
2. אני מצהיר בזאת כי הבקשה להיתר נערכה בהתאם לחוקים, לתקנות, לתקנים ולהוראות הנציב ולפי כל דין.
3. הנני מתחייב לבצע פיקוח עליון, לרבות התאמת ביצוע הבנייה בהתאם לכל סידורי הבטיחות ובטיחות האש, בהתאם לחוקים, לתקנות, לתקנים, להוראות הנציב ולפי כל דין.

\_\_\_\_\_ חותמת

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

\*הפנייה מתייחסת לנשים וגברים כאחד.



**מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.**

מוקד 108: 8108



www.m-yehuda.org.il





**הרשות הארצית לכבאות והצלה – מחוז צפון**  
**מחלקת בטיחות אש**  
**מב"ת – מרכז בדיקת תכניות**



תוכן עניינים.

1. בתי פרטיים הנחיות התכנון

2. דוגמא תכנית

3. בתי הפרטיים שלב טופס 4

דוגמא אישורים:

3.1 אישור חשמלאי מוסמך.

3.2 אישור גז גפ"מ.

3.3 אישור גלאי עשן עצמאי.

פקס: 04-6120644

טל': 04-6120645

דוא"ל: [mabat-zafon@102.gov.il](mailto:mabat-zafon@102.gov.il)



**מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.**

מוקד 108: 8108\*



[www.m-yehuda.org.il](http://www.m-yehuda.org.il)





**הרשות הארצית לכבאות והצלה – מחוז צפון**  
**מחלקת בטיחות אש**  
**מב"ת – מרכז בדיקת תכניות**



**הנחיות תכנון לבתי מגורים פרטיים - בניה קונבנציונלית.**

ההנחיות תקפות לבתי מגורים פרטיים ששטחם לא יעלה על 500 מ"ר סה"כ ולא יותר משני מפלסים, שיבנו מחומרים קונבנציונליים (בניה קשיחה).  
 ההנחיות כוללות שלב תכנון ושלב טופס 4.

**שלב התכנון:**

כל בית פרטי נדרש בהתקנת הציוד הבא:

הציוד הנדרש	אופן הסימון בתוכנית	מיקום הסימון בתוכנית
גלאי עצמאי		בכניסה לחדר/חדרי השינה בכל קומה
גלגלון כיבוי		סמוך לכניסה לבית המגורים
מטף 3 ק"ג		סמוך לכניסה לבית המגורים

**בכל תכנית יופיע מקרא עם הסימונים המפורטים מעלה והפירוט שלהלן:**

- גלאי עשן עצמאי מאושר ת"י 1220 חלק 5, הגלאי יחובר לרשת חשמל של הבית ויגובה ע"י סוללה.
- גלגלון כיבוי "3/4 יוזן מרשת מים 1" (צנרת מותכת) ויהיה תואם ת"י 2206.
- מטפה אבקה 3 ק"ג.

**פקס: 04-6120644**

**טל': 04-6120645**

**דוא"ל: [mabat-zafon@102.gov.il](mailto:mabat-zafon@102.gov.il)**



**מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.**

מוקד 108: 8108



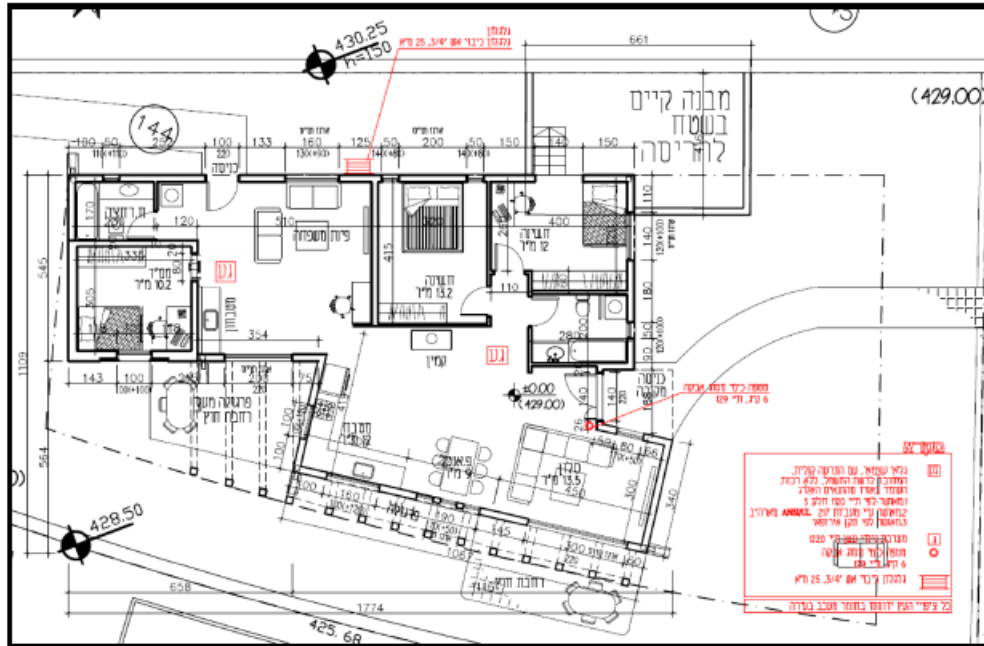
[www.m-yehuda.org.il](http://www.m-yehuda.org.il)





## הרשות הארצית לכבאות והצלה – מחוז צפון מחלקת בטיחות אש מב"ת – מרכז בדיקת תכניות

דוגמא לתוכנית כיבוי אש



נדרש להגיש את האישורים הבאים:

1. אישור מחשמלאי מוסמך על תקינות מערכת החשמל לפי חוק החשמל + חיבור הגלאים לרשת החשמל.
2. אישור שהגלאים מאושר תקן 1220 חלק 5, האישור יינתן מחשמלאי מוסמך או ספק הגלאים.
3. אישור על תקינות מערכת גז גפי"מ ע"י טכנאי גז מוסמך.

פקס: 04-6120644

טל': 04-6120645

דוא"ל: [mabat-zafon@102.gov.il](mailto:mabat-zafon@102.gov.il)



מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.

מוקד 108: 8108



[www.m-yehuda.org.il](http://www.m-yehuda.org.il)





**הרשות הארצית לכבאות והצלה – מחוז צפון**  
**מחלקת בטיחות אש**  
**מב"ת – מרכז בדיקת תכניות**

דוגמא לאישור של חשמלאי מוסמך

לכבוד  
הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז צפון

**אישור חשמלאי מוסמך**

תאריך הבדיקה: 15/10/14  
 שם בעלי המבנה: אסף קליין  
 כתובת המבנה: \_\_\_\_\_  
 מוש: \_\_\_\_\_ חלקה: \_\_\_\_\_ מגרש: \_\_\_\_\_ שנת תבנית: \_\_\_\_\_

סוג המטרות הנבדקות:

<input checked="" type="checkbox"/>	מטרות החשמל כללי
<input checked="" type="checkbox"/>	תאורת חירום + שלטי ביטחון עמ"י ת"י 20
<input checked="" type="checkbox"/>	כלאי עשן עממאי עמ"י ת"י 1220 חלק 5 מרחב יסודות לרשת החשמל
<input checked="" type="checkbox"/>	מטרות כריזה
<input type="checkbox"/>	גדל האמפר מלוח החשמל 3x25 א"מ

אני מאשר כי תכנתי/בדקתי את מטרות החשמל המתוארת במסמך זה בהתאם לחוק החשמל והתקנותיו ובהתאם למוסמך התנאים לחיות, ומצאתי כי המטרות מותאמות לכל הדרישות, והינה במצב מעולה תקין.

מאשר ע"י: מנחם זקן  
 (שם מלא+מסמך- השמלאי מוסמך )  
 מפי רישוי: 65389 ת.ו. 023304140  
 (השמכח חשמלאי מוסמך )



טל': 04-6120645

פקס: 04-6120644

דוא"ל: [mabat-zafon@102.gov.il](mailto:mabat-zafon@102.gov.il)



**מטה יהודה. מובילים באיכות החיים.**

מוקד 108 : 8108



[www.m-yehuda.org.il](http://www.m-yehuda.org.il)



