

לכבוד

יו"ר ומהנדסי הועדות המקומיות

עמק חפר

חוף השרון

לב השרון

דרום השרון

עמק לוד

חבל מודיעין

גזר

שורקות

מזרח השרון

הכנת מסמך ע"פ סעיפים 8.1.1 ו- 8.1.3 (4) א (3) לתמ"א/35

בהמשך לעדכון 1 לתמ"א/35, ועל מנת שיהיה בידי הוועדה המחוזית לדון ולהכריע בתכניות בהן מבוקשת תוספת יח"ד, אבקש לחזור ולהזכיר כי בהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א/35, יש ללוות תכנית להרחבה **במסמך המפרט את היקף יח"ד המאושרות ביישוב ומוצעות בתכנית, ואת השפעת תוספת יח"ד על תחבורה, תשתיות ומבני ציבור.**

יודגש, כי ככלל קיימת עדיפות לתכנון כולל של יישוב, או תכנית כוללת לתוספת יח"ד ביישוב על פני תכנון נקודתי. יחד עם זאת, התמ"א מאפשרת גם תוספת של יחידת דיור בודדת או יחידות בודדות. על מנת לאפשר קידום תכניות אלה, **מצ"ב בנספח א' - פורמט של המסמך הנדרש על פי התמ"א.** המסמך יכלול ריכוז נתונים לכל יישוב בדבר היקף יחידות הדיור הקיים והמאושר, נתונים לגבי שטחי הציבור המאושרים ופרוגרמה לשטחי ציבור וכן חוות דעת מקצועית לעניין יכולת הנשיאה של התשתיות (ביוב, מים, חשמל, דרכים) ושטחי הציבור לסה"כ הקיבולת המקסימלית של יח"ד ע"פ תמ"א/35. **המסמך יוגש על ידי מהנדס/ת הוועדה המקומית.**

במקרה של הגשת תכניות ליח"ד בודדות ביישובים, עד לתוספת של 10 יח"ד ליישוב, נסתפק בחוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית ללא צרוף חוות דעת מומחים לעניין יכולת נשיאה של תשתיות. אדגיש כי **החל מיחידת הדיור הבאה נחייב בהגשת מסמך המלווה בחו"ד מקצועיות.**

במקרה של הגשת תכנית נקודתית, יש לציין בתשריט ע"ג המבנים הקיימים בחלקה את השימושים בהם, מס' יח"ד, ומידע בדבר פיצול מגרש מהחלקה בעבר.

בברכה


גיא קפלן
מתכנן המחוז


שירה ברנד
יוערת הוועדה המחוזית

נספח א - דוגמת מסמך

מסמך בהתאם לתמ"א/35 ליישוב _____ :

1. סווג המסמך:

היישוב כלול בלוח 2 ועל כן המסמך הינו בהתאם לס' 3.1.8(4) א' (3) לתמ"א/35

היישוב אינו כלול בלוח 2 ועל כן המסמך הינו בהתאם לס' 1.1.8 לתמ"א/35

2. פרוט שטחי ציבור:

א. התייחסות לשטחי הציבור העל יישוביים¹: _____

ב. התייחסות לשטחי ציבור בתחום היישוב:

יעוד הקרקע	מספרי המגרשים (גוש/חלקה)	סה"כ שטח המגרשים בדונם	שימושים ע"פ תכנית מאושרת (לצין גם האם משמש ליישוב או כשטח לכלל תושבי המוא"ז)	שימושים קיימים בפועל. (לצין גם האם משמש ליישוב או כשטח לכלל תושבי המוא"ז)
שב"צ				
שצ"פ				
אחר				

3. מידע לגבי תשתיות:

א. **ביוב** - יש לציין האם קיימת מע' ביוב מרכזי ולאיזה מט"ש מוזרם. האם מע' הביוב הקיימת יכולה לשאת את היקף הבינוי ביישוב, הכולל תעסוקה, מסחר, וסה"כ יח"ד. יש לתמוך בחו"ד מהנדס התשתיות של המוא"ז, או מהנדס ביוב כנלווה.

ב. **מים** - יש לציין האם מערכות המים יכולות לשאת את מקסימום הבינוי הנ"ל. יש לתמוך בחו"ד מהנדס התשתיות של המוא"ז, או מהנדס מים כנלווה.

ג. **דרכים** - יש לציין האם מע' הדרכים הקיימת יכולה לשאת את תוספת כלי הרכב שיתווספו כתוצאה מתוספת יח"ד. אם לא, מהו ההיקף שיכולה לשאת? האם המע' המאושרת יכולה לשאת את מקסימום תוספת כלי הרכב שיתווספו ומתי המוא"ז ערוכה לביצוע בפועל של הרוחב המקסימלי של הדרכים ע"פ תכנית מאושרת. יש לתמוך בחו"ד מהנדס התחבורה של המוא"ז או מהנדס תחבורה כנלווה.

¹ התייחסות כללית במלל לסוגי שרותי הציבור שמקבל היישוב בתחום המוא"ז.

4. פרוט יח"ד ביישוב לפי סוגי המגורים בתכנית החלה על היישוב:

ליישוב ע"פ לוח 2 לתמ"א/35 הוקצו _____ יח"ד .

מלא אחת מהטבלאות הבאות בהתאם לסוג היישוב: מושב/קיבוץ

למושב- סיכום מצב קיים ע"פ תכניות מאושרות :

מס' יח"ד נספרות					יעוד
סה"כ מס' יח"ד הנספרות	מס' יח"ד הורים שאינן נספרות	מתוכן מס' נחלות מפוצלות	מס' נחלות בפועל	מס' נחלות ע"פ תכנית מאושרת	נחלות ²
סה"כ מס' יח"ד הנספרות		מס' יח"ד ע"פ תכנית	מס' מגרשי משקי עזר בפועל	מס' מגרשי משקי עזר ע"פ תכנית מאושרת	משקי עזר
סה"כ מס' יח"ד הנספרות	מס' יח"ד ע"פ תכנית		מס' מגרשי בעלי מקצוע בפועל	מס' מגרשי בעלי מקצוע ע"פ תכנית מאושרת	בעלי מקצוע
סה"כ מס' יח"ד הנספרות	מתוכן מס' מגרשים שפוצלו ממשקי עזר	מתוכן מס' מגרשים שפוצלו מבעלי מקצוע	מתוכן מס' מגרשים שפוצלו מנחלות	מס' יח"ד בפועל	מס' מגרשים ע"פ תכנית מאושרת
					דיור מוגן
					אחר
					סה"כ מס' יח"ד נספרות ביישוב ע"פ תכנית מאושרת

סה"כ יחידות הדיור במושב: _____ :

² בדרך כלל בכל נחלה מאושרות 2 יח"ד + יח"ד הורים צמודת מבנה . יח"ד צמודת מבנה אינן נספרות ע"פ תמ"א/35
³ קיימות תכניות המאפשרות בניית יח' הורים במבנה נפרד . במקרה זה הן נספרות כיח"ד ע"פ תמ"א/35.
 ראו דוגמה חיישוב בנספח ב.

לקיבוץ⁴ - סיכום מצב קיים ע"פ תכניות מאושרות:

מס' משפחות חברי הקיבוץ _____

יעוד קרקע שנקבע בתכנית כמגורים	מס' יח"ד ע"פ תכניות מאושרות	מתוכן מס' יחידות שאינן נספרות ⁴
אזור מגורים		
מגורים הרחבה		
אחר		
סה"כ יח"ד מאושרות ביישוב		

סה"כ יחידות הדיור בקיבוץ: _____.

ליישוב כפרי או מושב שלא ע"פ לוח 2 – סיכום מצב קיים ע"פ תכניות מאושרות⁵:

יעוד קרקע שנקבע בתכנית כמגורים	מס' המגרשים ע"פ תכניות מאושרות	מס' יח"ד
מגורים א'		
מגורים מיוחד		
משקי עזר		
נחלות		
בעלי מקצוע		
אחר		
סה"כ יח"ד ע"פ תכניות מאושרות.		

סה"כ יחידות הדיור ביישוב: _____:

⁴ יח"ד שאינן נספרות - יחידות שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר, והיקפן לא יעלה על שליש ממספר משפחות החברים או 100 הנמוך מבניהם. (בהתאם למסמך הנחיות לתכנון הקיבוץ – דצמבר 2006).

⁵ ביום אישור שינוי מס' 1 לתמ"א/35

⁶ ביישוב שעל פי תכניות מאושרות ביום אישור שינוי מס' 1 לתמ"א/35 יש בו עד 250 יח"ד קיימת אפשרות הגדלה ל- 250 יח"ד + 10%. ביישוב שעל פי תכניות מאושרות ביום אישור שינוי מס' 1 לתמ"א/35 יש בו מעל 250 יח"ד קיימת אפשרות להגדלה ב- 5%.

נספח ב' – דוגמאות לחישוב סה"כ מס' יח"ד ליישוב ע"פ לוח 2

סה"כ יח"ד מוקצות ע"פ לוח 2 בתמ"א/35, פחות סה"כ יח"ד ע"פ מצב קיים + סה"כ יח"ד שלישית (ע"פ ס' 8.1.3 (4) ב' לתמ"א).

דוגמא 1:

- יח"ד מוקצות ע"פ לוח 2	- 350 יח"ד
מס' יח"ד מאושרות בתכניות-	280 יח"ד
70 יח"ד	
-	
מס' נחלות *1 לתוספת יח"ד שלישית -	80 יח"ד
- 10	

לאחר תוספת יח' שלישית יהיו ביישוב 360 יח"ד.

דוגמא 2:

- יח"ד מוקצות ע"פ לוח 2	- 350 יח"ד
מס' יח"ד מאושרות בתכניות-	265 יח"ד
85 יח"ד	
-	
מס' נחלות *1 לתוספת יח"ד שלישית -	60 יח"ד
25	

לאחר תוספת יח' שלישית יהיו ביישוב 325 יח"ד ונשארו 25 יח"ד למימוש.