



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

**א. רקע**

1. כל תכנית הנמסרת למוסד תכנון **תקלט במערכת**, ותועבר לבדיקת תנאי סף.
2. בדיקת תנאי סף הוא **שלב שעיקרו טכני**, שנועד להבטיח כי התכנית ראויה להגשה כדין וכי צורפו לה המידע והמסמכים הבסיסיים הנדרשים לצורך הבנתה, כמפורט להלן.
3. תכנית שעמדה בתנאי סף הינה "תכנית שהוגשה" בהתאם להוראות החוק, סעיף 1א83.
4. נוהל זה חל על תכניות בסמכות מחוזית וכן על תכניות בסמכות מקומית.
5. נוהל זה אינו חל על תכניות כוללניות ואינו חל על תכניות דרך לפי סעיף 119 לחוק.
6. נוהל זה מתייחס לתכנית שנערכה באופן מקוון, אך הוא מחייב ברובו גם תכניות אחרות.

**ב. מטרה**

1. ליצור הבחנה בין בדיקת תנאי סף (בדיקה טכנית בעיקרה) לבין בדיקה תכנונית מוקדמת (הערות תכנוניות).
2. להבטיח כי התכנית מכילה את המידע והמסמכים הבסיסיים הנדרשים להבנתה, כמפורט להלן.
3. לקצוב זמנים לשלב בדיקת תנאי סף, שלא יעלו על 14 ימים.
4. להבטיח כי עם עמידתה של התכנית בתנאי סף תשלח הודעה למגיש התכנית על מועד הדיון בהפקדת התכנית בועדה, שיתקיים בתוך 60 או 90 יום מיום עמידתה בתנאי סף.
5. להגדיר את התהליך והתיעוד של בדיקת תנאי סף, במערכות המחשוב למעקב ובקרה<sup>1</sup>.

**ג. עקרונות**

1. לצורך עמידה בתנאי הסף, תידרש כל תכנית להכיל את המסמכים הבאים:
  - מסמכים המחוייבים בהתאם להוראות החוק (כמפורט בנספח 1 סעיף 1).
  - מסמכים טכניים בהתאם לנוהל מבא"ת<sup>2</sup> (כמפורט בנספח 1 סעיף 2).
  - מסמכי תכנון נוספים – עפ"י שיקול דעת של מגיש התכנית (שנימק החלטתו בכתב). (כמפורט בנספח 1 סעיף 3).
2. הצורך בהגשת מסמכי התכנון הנוספים ייקבע ע"י מגיש התכנית לאור שני קריטריונים (סווג התכנית):
  - שטח התכנית (קטנה/נקודתית או גדולה)
  - מהות השינוי התכנוני המוצע בה (שינוי קטן ביחס לסביבתה או שינוי משמעותי).

<sup>1</sup> בתכניות בסמכות מחוזית – במערכת מעקב ובקרה. בתכניות בסמכות מקומית – במערכות המחשוב בועדות המקומיות.

<sup>2</sup> נוהל מבנה אחיד לתכניות. המהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת מצויה באתר משרד הפנים < נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

3. לא ניתן לדרוש מסמכים נוספים מעבר למפורט בנוהל זה כתנאי לעמידה בתנאי סף<sup>3</sup>
4. אין בנוהל זה כדי למנוע ממגיש התכנית להגיש מסמכים נוספים מעבר לקבוע בנוהל זה, ככל שהינו סבור שיש בהם כדי לסייע בקידום התכנית בשלב הבדיקה התכנונית המוקדמת.
5. משך שלב בדיקת תנאי סף לא יעלה על 14 יום מיום שנמסרה התכנית לוועדה.
6. עם עמידתה של התכנית בתנאי סף תשלח הודעה למגיש התכנית על מועד הדיון בתכנית בוועדה, והוא יהיה בתוך 60 או 90 יום, בהתאם להוראות החוק<sup>4</sup>.
7. במידה והתכנית לא עמדה בתנאי סף – התכנית לא תיסגר במערכת למשך 4 חודשים. בתקופה זו ימלא מגיש התכנית את הדרישות החסרות (כתלות בהיקף התכנית וסוג הדרישות). תכנית, שלא הושלמו בה הדרישות ממתן ההודעה הראשונה על אי עמידה ועד תום 4 חודשים, תיסגר.

ד. אופן הליך הטיפול בתכנית בשלב תנאי סף: (לפירוט ראה נספח 2)

1. מסירת התכנית ללשכת התכנון/יחידת ההנדסה המקומית

- מסירה מקוונת - גרסת נתוני התכנית במערכת תהווה את המקור הסטטוטורי של התכנית.
- מסירת העתק ע"ג נייר - בנוסף יועבר עותק אחד נאמן למקור של התכנית ע"ג נייר, בליווי החתימות של הגורמים הרלבנטיים בהתאם לנוהל מבא"ת<sup>5</sup>.

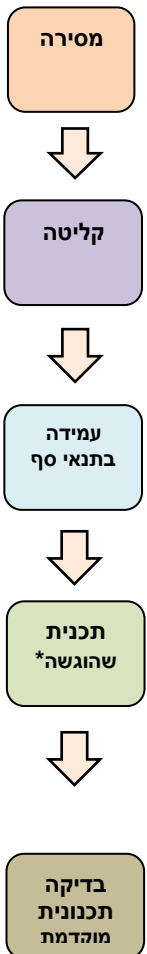
2. קליטת התכנית במערכות המחשוב – תתבצע במועד מסירת התכנית ותכלול:

- בחינת התאמת העתק הנייר של התכנית לתכנית המקוונת (כמפורט בנספח 3).
- קליטת התכנית המקוונת במערכות המחשוב למעקב ובקרה
- קבלת עותק הנייר של התכנית

3. בדיקת התכנית ביחס לתנאי הסף:

מסמכי התכנית ייבחנו ביחס ל 3 קבוצות תנאים כדלקמן (פירוט התנאים בנספח 1):

| # | תנאי הסף                                                        | פירוט                                                                                                                                        |
|---|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | קיומם של מסמכים המחוייבים בהתאם להוראות החוק (ראה נספח 1, ס' 1) | 1. בתכנית בסמכות מחוזית – מסירת העתק התכנית לוועדה המקומית<br>2. הוכחת זיקתו של מגיש התכנית לקרקע<br>3. טבלאות הקצאה ו/או איזון <sup>6</sup> |
| 2 | מסמכים טכניים                                                   | בהתאם לנוהל מבא"ת העדכני                                                                                                                     |



<sup>3</sup> בהתאם לסעיף 1א83 מוסד תכנון או יושב ראש מוסד התכנון לא יהיו רשאים להוסיף תנאי סף נוספים.  
<sup>4</sup> בהתאם לסעיף 85(ב)1 לחוק התכנון והבניה – מוסד התכנון ידון בתכנית להפקדה בתוך 60 ימים מיום הגשתה (הגשה - משמעה עמידתה בתנאי סף). יו"ר מוסד התכנון רשאי להאריך התקופה בעוד 30 ימים.  
<sup>5</sup> לעניין זה, הגורמים הרלבנטיים הם מגיש התכנית, היוזם, עורך התכנית, היועצים שסייעו בעריכתה והמוודד.  
<sup>6</sup> בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה - גם בעלי העניין במקרקעי התכנית רלוונטי רק לתכנית הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בתחומה.



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 03/12 מס':               | 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 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | בהתאמה למבא"ת<br>(ראה נספח 1, ס' 2)                                                                             |                                                                                                                                 |      |                          |                                                                                                                 |                                                  |                                                       |                                                                              |                                                                                                                                 |                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--|
| <p>בהתאם לשטח התכנית ומהות השינוי התכנוני המוצע יש לסווג את התכנית ולצרף מסמכים רלוונטיים (לפי שיקול דעת מגיש התכנית בעת המסירה ולבדיקת לשכת התכנון/יחידת ההנדסה בעת בדיקת תנאי הסף) כמפורט:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שטח התכנית</th> <th>קטן/תכנית נקודתית<sup>7</sup></th> <th>גדול</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>קטן ואינו משמעותי</p> </td> <td> <p>אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב/נושא מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק</p> </td> <td> <p>רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה</p> </td> <td> <p>רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לשינויים המשמעותיים המוצעים בתכנית</p> </td> <td> <p>כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב/נושא מסוים שאינו מצוי/נכלל בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'</p> </td> </tr> </tbody> </table> | שטח התכנית                                                                                                      | קטן/תכנית נקודתית <sup>7</sup>                                                                                                  | גדול | <p>קטן ואינו משמעותי</p> | <p>אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב/נושא מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק</p> | <p>רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית</p> | <p>שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה</p> | <p>רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לשינויים המשמעותיים המוצעים בתכנית</p> | <p>כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב/נושא מסוים שאינו מצוי/נכלל בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'</p> | <p>3 קיומם של 'מסמכי תכנון נוספים' (המפורטים בנספח 1, ס' 3)</p> |  |
| שטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | קטן/תכנית נקודתית <sup>7</sup>                                                                                  | גדול                                                                                                                            |      |                          |                                                                                                                 |                                                  |                                                       |                                                                              |                                                                                                                                 |                                                                 |  |
| <p>קטן ואינו משמעותי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב/נושא מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק</p> | <p>רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית</p>                                                                                |      |                          |                                                                                                                 |                                                  |                                                       |                                                                              |                                                                                                                                 |                                                                 |  |
| <p>שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לשינויים המשמעותיים המוצעים בתכנית</p>                                    | <p>כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב/נושא מסוים שאינו מצוי/נכלל בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'</p> |      |                          |                                                                                                                 |                                                  |                                                       |                                                                              |                                                                                                                                 |                                                                 |  |

בדיקות 1-3 לעיל יבוצעו תוך 14 ימים ממועד מסירת התכנית ללשכת התכנון המחוזית/יחידת

ההנדסה.

**ד. מעקב ובקרה**

הטיפול בתכנית בשלב תנאי הסף, יתועד במערכות המחשוב.

**ה. תוקף ההנחיה**

החל מה- 01.09.14.

**ו. נספחים**

- נספח מס' 1: טופס ההגשה לבדיקת תנאי סף לתכנית
- נספח מס' 2: הליך קליטה ובדיקת תנאי סף – פירוט ההליך
- נספח מס' 3: בדיקות קליטה - בחינת התאמת גרסת התכנית במערכת המקוונת לגרסת הנייר

<sup>7</sup> השינוי המוצע יבחן בעיקר ביחס להיקף השינוי המוצע ביעוד הקרקע ו/או בהיקפי בניה ביחס לקיים/מאושר בסביבה. דוגמאות לשינוי משמעותי (שלעיתים משולב גם עם שטח גדול של תכנית) – תוספת של מעל 400 יח"ד, תכנית פינוי ובינוי, תכנית המציעה שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים/תעסוקה, תכנית לשכונה חדשה או חלק משמעותי ממנה, תכנית לאזור תעסוקה חדש או חלק משמעותי ממנו וכו'.

<sup>8</sup> שטח התכנית: תכנית קטנה/נקודתית – לדוגמה תכנית החלה על מגרש בודד/מספר מגרשים מצומצם בשטח של עד 5 דונם.



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 מס' 4 : מילוי טבלה 2.3 בהוראות התכנית והתאמה לטבלה 5
- נספח מס' 5 : בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות
- נספח מס' 6 : הנחיה להכנת "סקר עצים המסומנים לכריתה או העתקה ותכניות הפטורות מהכנת סקר עצים
- נספח מס' 7 : הנחיות לעריכת סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

## נספחים



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 1 – טופס ההגשה לבדיקת תנאי סף לתכנית**

# יש להגיש טופס זה בעת מסירת התכנית #

עורך התכנית: \_\_\_\_\_  
 שם התכנית: \_\_\_\_\_ מספר התכנית: \_\_\_\_\_  
 מס' גרסה של הוראות התכנית: \_\_\_\_\_ מס' גרסה של תשריט התכנית: \_\_\_\_\_

מילוי סעיף 1 בטופס (מסמכים מחויבים בהתאם להוראות החוק) וסעיף 2 (מסמכים בהתאם לנוהל מבא"ת) וצירוף המסמכים בהתאם – נדרשים בכל תכנית.

סווג התכנית: מילוי סעיף 3 (מסמכי תכנון נוספים) וצירוף המסמכים בהתאם – יעשה בהתאם לטבלה המצ"ב, אותה מחויב עורך התכנית למלא. סמן בטבלה להלן X, באחד מהרביעים:

| שטח התכנית                                    | קטן/תכנית נקודתית <sup>10</sup>                                                                                                   | גדול                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| השינוי התכנוני המוצע <sup>9</sup>             |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |
| קטן ואינו משמעותי                             | <input type="checkbox"/> אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב/נושא מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק | <input type="checkbox"/> רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית                                                                                |
| שינוי משמעותי בתחום סביבת התכנית המשליך גם על | <input type="checkbox"/> רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לשינויים המשמעותיים המוצעים בתכנית                                    | <input type="checkbox"/> כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב/נושא מסוים שאינו מצוי/נכלל בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכי' |

<sup>9</sup> השינוי המוצע יבחן בעיקר ביחס להיקף השינוי המוצע ביעוד הקרקע ו/או בהיקפי בניה ביחס לקיים/מאושר בסביבה. דוגמאות לשינוי משמעותי (שלעיתים משולב גם עם שטח גדול של תכנית) – תוספת של מעל 400 יח"ד, תכנית פינוי ובינוי, תכנית המציעה שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים/תעסוקה, תכנית לשכונה חדשה או חלק משמעותי ממנה, תכנית לאזור תעסוקה חדש או חלק משמעותי ממנו וכי'.

<sup>10</sup> שטח התכנית: תכנית קטנה/נקודתית – לדוגמא תכנית החלה על מגרש בודד/מספר מגרשים מצומצם בשטח של עד 5 דונם.



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

1) מסמכים המחויבים בהתאם להוראות החוק

| הנושא                                                                                                                                                                                                | תנאי הסף                                                                                                                                                                                                                                                                                        | עורך התכנית              |                          |       | לשכת התכנון/יחידת ההנדסה |                          |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|-------|
|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | כן                       | לא                       | הערות | כן                       | לא                       | הערות |
| <b>1. מסירת העתק מהתכנית לוועדה המקומית (רלוונטי לתכניות בסמכות מחוזית בלבד)</b>                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |                          |       |                          |                          |       |
| אישור הגשת העתק התכנית                                                                                                                                                                               | האם צורך פרוטוקול הועדה המקומית בתכנית?<br><br>לחילופין האם קיימת חותמת הוועדה המקומית על התכנית?<br><br>לחילופין האם צורך תצהיר של עורך התכנית שהעתק התכנית נמסר לוועדה המקומית (שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל רוב שטחה של התכנית) (נספח א1)                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| <b>2. הוכחת זיקה לקרקע ע"י מגיש התכנית ("בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע") (ימולא רק במקרה שמגיש התכנית הינו גורם פרטי ולא משרד ממשלתי/גוף ממשלתי/רשות שהוקמה לפי חוק/רשות מקומית/ועדה מקומית)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |                          |       |                          |                          |       |
| מצב הקרקע <sup>11</sup><br>הכלולה בשטח התכנית                                                                                                                                                        | א. קרקע רשומה ומוסדרת<br>ב. קרקע רשומה שאינה מוסדרת<br>ג. קרקע שאינה רשומה או קרקע בהליכי הסדר                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| בהתאם למצב רישום והסדרת הקרקע יש לבדוק ולהגיש כדלקמן ביחס לכל חלקה בתחום התכנית:                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |                          |       |                          |                          |       |
| א. קרקע רשומה ומוסדרת                                                                                                                                                                                | צירוף המסמכים הבאים:<br>א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, בו רשום מגיש התכנית.<br>ב) במקרה שבו מגיש התכנית אינו מופיע כבעל זכויות בנסח הרישום: בנוסף לנסח הרישום יצורף: תצהיר מגיש התכנית לרבות מסמכים, כמפורט בתצהיר, המוכיחים את העברת הזכויות מבעל הזכויות הרשום למגיש התכנית (נספח ב1) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| ב. קרקע רשומה שאינה                                                                                                                                                                                  | צירוף המסמכים הבאים:<br>א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, המוכיח זכותו של מגיש                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |

<sup>11</sup> ככל שלא כל שטח התכנית בשלמות נמצא במצב רישום מסוים, יש לציין בעמודת הערות "חלק מהקרקע".



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

| הנושא                                                                           | תנאי הסף                                                                                                                                                                                                                                                                      | עורך התכנית              |                          |       | לשכת התכנון/יחידת ההנדסה |                          |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|-------|
|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                               | כן                       | לא                       | הערות | כן                       | לא                       | הערות |
| מוסדרת <sup>12</sup>                                                            | התכנית בקרקע.<br>(ב) במקרה שבו מגיש התכנית אינו מופיע כבעל זכויות בנסח הרישום: בנוסף לנסח הרישום יצורף: תצהיר מגיש התכנית לרבות מסמכים, כמפורט בתצהיר, המוכיחים את העברת הזכויות מבעל הזכויות הרשום למגיש התכנית (נספח ב1)<br>(ג) מילוי סעיף 1.3 בהצהרת מודד התכנית (נספח ד1) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| ג. קרקע שאינה רשומה וגם אינה מוסדרת או קרקע בהליכי הסדר                         | יש להעביר את תכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון לקבלת אישורו.                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| 3. טבלאות הקצאה ו/או איזון (רלוונטי רק לתכנית הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בתחומה) |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                          |       |                          |                          |       |
| תכנית לאיחוד וחלוקה                                                             | האם התכנית כוללת הוראות לעניין איחוד ו/או חלוקה בשטחה?                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| ככל שהתשובה לעיל "כן":                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                          |       |                          |                          |       |
| א. איחוד וחלוקה ללא הסכמה                                                       | בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה:<br>הגשת טבלת הקצאה ואיזון, ערוכה בידי שמאי מקרקעין וחתומה על ידו, בהתאם לתקנות<br>לחילופין: האם הוגש מסמך עקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון?                                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| ב. איחוד וחלוקה בהסכמה                                                          | בתכנית בכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה:<br>הגשת טבלת הקצאה, חתומה בידי כל בעלי הזכויות הכלולים בתחום האיחוד ו/או החלוקה?                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |

<sup>12</sup> כגון: קיומו של גוש שומא או גוש פיסקלי בצרוף ספר ודף או קיומו של ספר ודף בלבד.





|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

2) התאמת מסמכי התכנית לנוהל מבנה אחיד לתכניות (נוהל מבא"ת)<sup>13</sup>

| הנושא            | תנאי הסף                                                                                                                                                                   | עורך התכנית              |                          |       | לשכת התכנון/יחידת ההנדסה |                          |       |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|-------|
|                  |                                                                                                                                                                            | כן                       | לא                       | הערות | כן                       | לא                       | הערות |
| הוראות התכנית    | 1. מילוי טבלה 2.3 והתאמתה לטבלה 5 עפ"י הנחיות נוהל מבא"ת (ראה הסבר בנספח 4)                                                                                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
|                  | 2. טבלה 3.2: מילוי טבלת שטחי היעודים המאושרים.                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| תשריט התכנית     | 1. התאמת תרשים ההתמצאות בשו"ב התשריט לפרטי מקום התכנית כפי שמופיע בהוראות                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
|                  | 2. מספר התכנית תואם למרחב התכנון בו היא מוגשת                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| נספחים של התכנית | 1. צירוף כל הנספחים שהוגדרו כחלק ממסמכי התכנית והמפורטים בהוראותיה בסעיף 1.7                                                                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
|                  | 2. צירוף כל הגיליונות והעמודים של המסמכים הרשומים בסעיף 1.7                                                                                                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
|                  | 3. ככל שקבצי הנספחים צורפו לתכנית המקוונת: האם מועד ההטבעה (תאריך ושעה) של חותמת המים (סמל המדינה) בנספחים המופיעים בסעיף 1.7 להוראות התכנית זהה למועד המופיע בגרסת הנייר? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
|                  | 4. מספר התכנית המופיע בנספח זהה למספר הרשום בהוראות                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| רקע מדידה        | הגשת התכנית על רקע מפת מדידה עדכנית עפ"י נוהל מבא"ת וחתומה ע"י המודד                                                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| תצהירים אישורים  | 1. צירוף הצהרת עורך התוכנית מלאה וחתומה (נספח ג1)                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
|                  | 2. צירוף הצהרת מודד התכנית - מלאה וחתומה (נספח ד1)                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
|                  | 3. צירוף הצהרות בעלי מקצוע שהשתתפו בעריכת התוכנית (ככל שישנם) – מלאות וחתומות (נספח ה1)                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| חתימות           | 1. מילוי פרטי מגיש התוכנית, עורך התכנית, בעלי העניין בקרקע, ובעלי המקצועי מטעמו בסעיף 1.8 להוראות התכנית.<br>2. החתמת התכנית על ידי כל בעלי העניין הנדרשים לחתימה          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |
| טופס תנאי הסף    | צירוף טופס ההגשה לבדיקת תנאי הסף (נספח 1 – טופס זה עצמו) ממולא ע"י עורך התכנית                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |       |

<sup>13</sup> למהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

**(3) מסמכי תכנון נוספים (בהתאם לסווג התכנית)**

| לשכת התכנון/יחידת ההנדסה |                                        |                          | עורך התכנית |                          |                          |                          | תנאי הסף                                                                                                                                                                                                                                                                                           | הנושא |
|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| הערות                    | לא מקבל עמדת עורך התכנית <sup>16</sup> | מקבל עמדת עורך התכנית    | הערות       | מסמך חלקי/אחר            | לא רלוונטי <sup>15</sup> | כן <sup>14</sup>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>א. תיאור כללי –</b><br><b>רק</b> בתכניות גדולות המציעות שינוי משמעותי - צירוף <b>מסמך תיאור כללי המתייחס ל:</b><br>מאפיינים מרכזיים<br>תמהיל ומגוון יח"ד כולל התייחסות להיקף יח"ד קטנות<br>מענה לצרכי ציבור (פרוגרמה)<br>השתלבות ברקמה הבנויה ובנוף והיבטים סביבתיים<br>היבטים כלכליים וחברתיים |       |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>ב. היבטי תשתית</b><br>1. צירוף <b>נספח תנועה עקרוני<sup>17</sup></b> (בשלב זה אין חובה להציג אישור משרד התחבורה)<br>2. <b>רק</b> בתכניות גדולות המציעות שינויים משמעותיים המשליכים תחבורתית על הסביבה - צירוף <b>בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות<sup>18</sup> (נספח 5)</b>                    |       |

<sup>14</sup> יש להגיש מסמכים אלה ביחס לכל שטח התכנית.

<sup>15</sup> במקרה בו לא הוגש מסמך הנדרש עפ"י הנוהל / הוגש באופן חלקי / הוגש מסמך אחר, באפשרות נציג לשכת התכנון/יחידת ההנדסה לוותר על הדרישה להגשת המסמך ולראות בכך מילוי התנאי, ככל שהשתכנע מהערות עורך התכנית כי המסמך אינו רלוונטי או הוגש מסמך חלופי.

<sup>16</sup> במקרה בו הוגש מסמך הנדרש עפ"י הנוהל, שהינו לקוי ו/או ערוך ברמה מקצועית נמוכה ו/או לא ניתן להבין מהמסמך מה מציעה התכנית בנושא הרלוונטי, באפשרות נציג לשכת התכנון/יחידת ההנדסה לדרוש כתנאי לעמידה בתנאי סף את הגשתו החוזרת/השלמתו של המסמך. במקרה בו סווג התכנית ע"י עורך התכנית אינה נכונה ונדרשים מסמכים נוספים להגשה, ניתן לדרוש הגשתם. יובהר כי בכל מקרה - דרישה להשלמה תתאפשר רק לגבי מסמך הנכלל ברשימת המסמכים הנדרשים לפי הנוהל, ולא מסמכים נוספים.

<sup>17</sup> לא נדרש: בתכניות שאין בהן בכלל שינויים הקשורים לתחבורה / תנועה / חניה. לא נדרש בתכנית קטנה ולא משמעותית - ככל שנספח/מסמך אחר בתכנית מציג את ההיבטים התחבורתיים. לא נדרש בתכנית שקני"מ הינו 1:10000 ומעלה.

<sup>18</sup> בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות – נועדה לתת למוסד התכנון מידע ראשוני על ההשפעה התחבורתית של הפרויקט המוצע ולסייע להחליט האם נדרשת בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת) וסוג הבה"ת הנדרש. יובהר שככל



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

| לשכת התכנון/יחידת ההנדסה |                                        |                          | עורך התכנית |                          |                          |                          | תנאי הסף                                                                                                                                                   | הנושא              |
|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| הערות                    | לא מקבל עמדת עורך התכנית <sup>16</sup> | מקבל עמדת עורך התכנית    | הערות       | מסמך חלקי/אחר            | לא רלוונטי <sup>15</sup> | כן <sup>14</sup>         |                                                                                                                                                            |                    |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 3. האם צורך נספח ניקוז עקרוני? (בשלב זה אין חובה להציג אישור רשות הניקוז)                                                                                  |                    |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 4. האם מוצע פתרון קצה לבניב? לחילופין, שם מכון הטיהור שישרת את התכנית (בשלב זה אין חובה להציג אישור משרד הבריאות).                                         |                    |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 1. צירוף חתך עקרוני המציג את הבינוי המוצע ביחס למגרשים גובלים?                                                                                             | ג. בינוי           |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 2. בתכנית להקמה/הרחבה של בית עלמין – נספח בינוי עקרוני בהתאם לתמ"א 19.                                                                                     |                    |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 1. בשטח מכלול נופי לפי תמ"א 35 או בשטח שמחוץ ל"כתם" הפיתוח בתמ"מ ובלבד שנמצא בשטח ברגישות סביבתית גבוהה בתמ"א 35 – הגשת נספח נופי – סביבתי <sup>19</sup> ? | ד. היבטים סביבתיים |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 2. בתכניות הכוללות תחנת תדלוק חדשה/שינוי תכנית מאושרת לתחנת תדלוק – הגשת מסמך הידרולוגי בהתאם לתמ"א 18 <sup>20</sup>                                       |                    |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 3. ככל שבשטח התכנית מסומנים 5 עצים בוגרים ומעלה, לכריתה/העתקה – צירוף סקר עצים (נספח 6) <sup>21</sup> ככל שבשטח התכנית                                     |                    |

שמסקנות הבדיקה הראשונית מראות כי נדרשת הגשת בה"ת מקיפה – לא ניתן לדרוש הגשת הבה"ת המקיפה כתנאי לעמידה בתנאי סף.

<sup>19</sup> בהתאם לסעיפים 9.1, 10.1, 11 בתמ"א 35. מובהר כי מוסד תכנון רשאי לפטור חלקים מתכולת הנספח או לפטור מהגשתו לגמרי, או לפטור מהצורך להגישו כתנאי סף.

<sup>20</sup> בשלב זה אין חובה להציג את חוות הדעת הנדרשות בהתאם לתמ"א 18.

<sup>21</sup> יובהר כי הסקר יכלול רק עצים בוגרים המסומנים לכריתה או העתקה.



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

| לשכת התכנון/יחידת ההנדסה |                                        |                          | עורך התכנית |                          |                          |                          | תנאי הסף                                                                                                                                                                         | הנושא |
|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| הערות                    | לא מקבל עמדת עורך התכנית <sup>16</sup> | מקבל עמדת עורך התכנית    | הערות       | מסמך חלקי/אחר            | לא רלוונטי <sup>15</sup> | כן <sup>14</sup>         |                                                                                                                                                                                  |       |
|                          |                                        |                          |             |                          |                          |                          | מסומנים עד 4 עצים בוגרים<br><u>לכריתה/העתקה</u> – צירוף התייחסות עורך התכנית לעצים <sup>22</sup> ותמונה של העץ/ים                                                                |       |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ככל שקיים אתר/מבנה לשימור לפי התוספת הרביעית בשטח התכנית או שטח התכנית נמצא באזור לשימור, עפ"י תכנית תקפה – צירוף 'תיעוד מקדים' (הנחיות מנהל מינהל התכנון, 2008 <sup>23</sup> )? |       |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | צירוף חוות דעת כלכלית לעניין הכדאיות הכלכלית של התכנית?                                                                                                                          |       |
|                          |                                        |                          |             |                          |                          |                          | רק בתכניות מפורטות הכוללות היקפי בניה גדולים <sup>24</sup> , המצויות בתחום אזורי הסיכון - צירוף סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני (נספח 7)                                           |       |
|                          | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | רשימת תיאומים ע"י יזם/מגיש התכנית, טרם הגשת תכנית, ככל שנערכו                                                                                                                    |       |

<sup>22</sup> מובהר שלא נדרש סקר במצב זה. למילוי התייחסות עורך התכנית - ניתן להסתייע בטבלה 3 בנספח 6 ולהגישה בשינויים המחוייבים.

<sup>23</sup> להנחיה בנושא זה ראה באתר משרד הפנים <נושאים> אוגדן הנחיות מינהל התכנון.

<sup>24</sup> כגון: תכנית לשכונה חדשה או חלק משמעותי ממנה, לאזור תעשייה חדש או לחלק משמעותי ממנו, למתחם גדול של מבני ציבור קולטי קהל, תכניות לאחסון כמות גדולה של חומרים מסוכנים. לצפיה בשכבות/מפות אזורי הסיכון ראה באתר משרד הפנים <נושאים> אוגדן הנחיות מינהל התכנון <הנחיות בנושא התחשבות בסיכוני רעידות אדמה.



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

| לשכת התכנון/יחידת ההנדסה |                                        |                       | עורך התכנית |               |                          |                  | תנאי הסף                                                                                       | הנושא |
|--------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------|---------------|--------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| הערות                    | לא מקבל עמדת עורך התכנית <sup>16</sup> | מקבל עמדת עורך התכנית | הערות       | מסמך חלקי/אחר | לא רלוונטי <sup>15</sup> | כן <sup>14</sup> |                                                                                                |       |
|                          |                                        |                       |             |               |                          |                  | ט. פרט:<br><input type="checkbox"/> נספחים אחרים הנדרשים עפ"י הוראות תמאות <sup>25</sup> תממים |       |
|                          |                                        |                       |             |               |                          |                  | י. פרט:<br><input type="checkbox"/> מסמכים אחרים ביוזמת מגיש/ עורך התכנית                      |       |

**חתימת עורך התכנית (בדבר הגשת תכנית בהתאם לרשימת תנאי הסף כאמור לעיל):**

**שם:** \_\_\_\_\_ **תאריך:** \_\_\_\_\_ **חתימה:** \_\_\_\_\_

<sup>25</sup> הכוונה היא לנספחים הנדרשים מהתכניות ולא לאישורים / חוות דעת וכיוצ"ב, אשר בשלב זה אין חובה להציגם. יובהר כי בשלב תנאי הסף - לא נדרשת בחינת התאמת התכנית לתכניות במדרג גבוה יותר.



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

**מכתב הודעה על עמידה /אי עמידה של התכנית בתנאי סף**

[למילוי ע"י לשכת התכנון/יחידת ההנדסה בהמקומית]

לכבוד:

מגיש התכנית עורך התכנית תאריך:

הנדון: בדיקת תנאי סף לתכנית מס': \_\_\_\_\_

שם התכנית: \_\_\_\_\_

התכנית שבנדון נמסרה ללשכת התכנון המחוזית/ליחידת ההנדסה בתאריך: \_\_\_\_\_ ונקלטה במערכת מעקב ובקרה/הממוחשבת בתאריך: \_\_\_\_\_.

סיכום [למילוי ע"י לשכת התכנון/יחידת ההנדסה]:

לאחר בדיקת תנאי סף נמצא כי:

| התכנית אינה עומדת בתנאי הסף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | התכנית עומדת בתנאי הסף                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>                                                                                                 |
| <p>רשימת ההשלמות הנדרשות כמפורט בטופס הגשה לבדיקת תנאי הסף לתכנית - בעמודת "הערות לשכת התכנון/יחידת ההנדסה"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית תובא לדיון בהפקדה בועדה רק לאחר שיתמלאו ההשלמות הנדרשות לעמידה בתנאי סף.</li> <li>במידה ולא ימולאו התנאים/ההשלמות הנדרשות לעמידה בתנאי סף בתוך 4 חודשים מתאריך מסירת הודעה זו, יופסק הטיפול בתכנית והיא תיסגר.</li> <li>הגשת מסמכים מתוקנים – ככל שנדרשו מספר תיקונים, יש להגיש את המסמכים המתוקנים באותו מועד, לא יתקבלו מסמכים בנפרד.</li> </ul> | <p>מועד הדיון להפקדת התכנית נקבע לתאריך _____</p> <p>יובהר כי אין לראות במסמך זה הזמנה לדיון. הזמנה תישלח לעת הדיון.</p> |

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| חתימת בודק התכנית שם: _____<br>תאריך: _____ |  |
|---------------------------------------------|--|

העתק: מהנדס ועדה מקומית לתכנון ובניה (בתכנית בסמכות מחוזית שעמדה בתנאי סף)  
 העתק: מתכנן המחוז (בתכנית בסמכות מקומית שעמדה בתנאי סף)



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 א1: הצהרה בדבר הגשת העתק התכנית לועדה המקומית<sup>26</sup>**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
מצהיר בזאת כי הגשתי העתק מהתכנית שמספרה \_\_\_\_\_ לפי גרסת הוראות  
מס' \_\_\_\_\_ וגרסת תשריט מס' \_\_\_\_\_ לועדה המקומית \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

שם מגיש / עורך התכנית (מחקו את המיותר): \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

<sup>26</sup> לא נדרש לגבי תכניות בסמכות מקומית



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 21: תצהיר מגיש התכנית בדבר עניין בקרקע בניגוד לרישום בנסח או בלוח הזכויות / התביעות**

אני הח"מ, מר/גב/חברה \_\_\_\_\_, הנושא ת.ז. / דרכון / ח.פ. מספר \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מגיש תכנית מספר \_\_\_\_\_.
2. התכנית חלה על חלקות \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_.
3. התכנית חלה על חלק מחלקות \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_.
4. הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין / אצל פקיד הסדר זכויות במקרקעין, של החלקות הנ"ל הם מר / גב' / חברה \_\_\_\_\_, הנושאים ת.ז. / דרכון / ח.פ. מספר \_\_\_\_\_ מצ"ב נסח מלשכת רישום המקרקעין / לוח זכויות / לוח תביעות.
5. הבעלים הנ"ל הורישו את החלקות הנ"ל למר / גב' \_\_\_\_\_ הנושאים ת.ז. / דרכון \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_ מצ"ב צו ירושה / צו קיום צוואה, מאושר על ידי בית הדין / בית המשפט.
6. אני רכשתי את החלקות הנ"ל ממר / גב' \_\_\_\_\_ הנושאים ת.ז. / דרכון \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_, ביום \_\_\_\_\_ מצ"ב הסכם מכר / ייפוי כוח בלתי חוזר שמכוחם בוצעה ההעברה הנ"ל.
7. יש בידיי חוזה הרשאה לתכנון מאת הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין / אצל פקיד הסדר זכויות במקרקעין. מצ"ב חוזה הרשאה לתכנון.
8. אני מאשר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

תאריך: \_\_\_\_\_, שם החותם: \_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מרחוב \_\_\_\_\_, עיר \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר / גב' \_\_\_\_\_, שאת זהותם אימתתי על פי ת.ז. / דרכון \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, הצהירו וחתמו על תצהיר זה בפני.

תאריך: \_\_\_\_\_ חותמת+מס' רשיון: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_





|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 1ג: הצהרת עורך התכנית<sup>27</sup>**

- אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – "התכנית").
  2. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים כמפורט בסעיף 1.8.4 בהוראות התכנית.
  3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית שנערכו על ידי.
  4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
  6. לפי מיטב ידיעתי המקצועית, תכנית זו עוסקת/אינה עוסקת בהכשרה של עבירות בניה (בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) [הקף בעיגול].
  7. תוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: \_\_\_\_\_ שם עורך התכנית: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

<sup>27</sup>לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 1: הצהרת מודד התכנית<sup>28</sup> תנאי סף להגשת תכנית**

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

**1. המדידה המקורית<sup>29</sup>**

הריני מצהיר/ה בזאת כי:

**1.1 מדידת המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, בתחום המדידה שבאחריותי כמסומן בתשריט<sup>30</sup>, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.**

**1.2 רקע קדסטר נקבע על ידי באופן הבא:**

1.2.1 גבולות הגושים והחלקות נקלטו בשיטה הגרפית או מהבנקי"ל<sup>31</sup>; <sup>32</sup> למען הסר ספק, גבולות אלו ישמשו את התכנית אך ורק לשלב תנאי הסף; בעת הגשת התכנית לקראת הפקדה, ישוחזרו גבולות הגושים והחלקות בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.<sup>33</sup>

1.2.2 בשטחים לא מוסדרים<sup>34</sup>, פרטי זכויות הקניין נלקחו ממקור אחר<sup>35</sup>.  
 פרט: \_\_\_\_\_

**1.3 בנוסף, בקרקע רשומה ולא מוסדרת –**

בחנתי את הנסחים שצורפו לתכנית והם תואמים את המידע הקדסטרי שקבעתי ברקע התכנית, כפי שהצהרתי בסעיף 1.2.1.<sup>36</sup>

שם המודד/ת \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**2. עדכניות המדידה<sup>37</sup>**

הריני מצהיר/ה בזאת כי המדידה המקורית כמוצהר לעיל, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

שם המודד/ת \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

<sup>28</sup>לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים, נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>

<sup>29</sup> סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.

בעת עדכון מדידה ע"י מודד אחר ימולאו בסעיף 1: תאריך ורמת המדידה המקורית ושם המודד שביצע אותה ללא חתימתו.

<sup>30</sup> הכוונה לכל רקע המדידה המוצג במתווה. במקרה של ריבוי מודדים תסומן הפרדה בין תחומי המדידה ע"ג המתווה.

<sup>31</sup> **שיטה גרפית** - קליטה גרפית ממפות גוש רישום ותצ"ר. **בנק"ל** - בסיס הנתונים הקדסטרי לאומי של המרכז למיפוי ישראל.

<sup>32</sup> בתכנית הוראתית יוצהר רק על עריכת קדסטר ברמה גרפית ולא תידרש חתימה ע"ג התשריט.

<sup>33</sup> **תקנות המודדים והנחיות המנהל התקפות.** הנחיות המנהל שנדרש לעבוד לפיהן: הנחייה 1/2013 - סיווג נקודות גבול, הנחייה 2/2013 - קביעת ערכי נקודות גבול והקלה בחלקות חצויות, הנחייה 4/2014 - הכנה, אישור ושימוש בת"ג והנחייה 6/2014 -

שחזור גבולות של חלקות רשומות.

<sup>34</sup> בקרקע רשומה ולא מוסדרת ובקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.

<sup>35</sup> כאשר אין נתונים במפ"י (המודד המחוזי)- על מודד התכנית לצרף את כל הנתונים שהצליח לאתר על מנת להוכיח זיקת/בעלות

על הקרקע. במקרה זה – יש לצרף אישור של מפ"י כי אין נתונים ברשותו ולהעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

<sup>36</sup> במקרה של קרקע רשומה ולא מוסדרת, בה לא ניתן להצהיר על האמור בסעיף 1.3, יש להעביר את התכנית ליועץ המשפטי של

מוסד התכנון.

<sup>37</sup> סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה

הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטרי.



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 1ה: הצהרת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת התכנית<sup>38</sup>**

- אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
- אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תכנית").
  - אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
  - אני ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתכנית.
  - אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל, והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
  - הנני אחראי לתוכן הפרקים/ נושאים בתכנית שאותם ערכתי או השתתפתי בעריכתם.
  - אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

<sup>38</sup> לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>

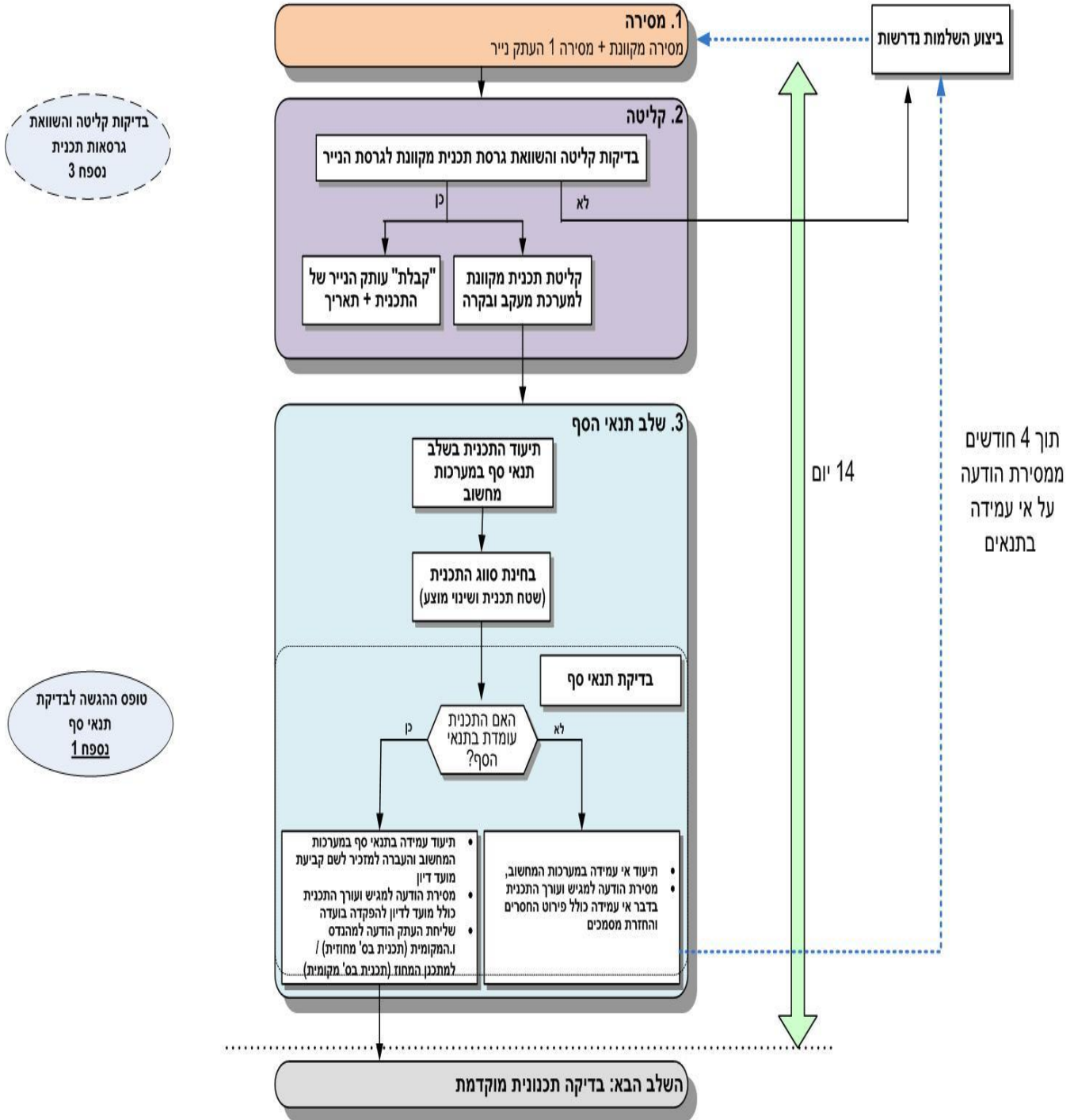


|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| מס': 03/12               | הנוהל: תנאי 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 2: הליך קליטה ובדיקת תנאי סף**

תוצרים מרכזיים

תהליך



בדיקות קליטה והשוואת גרסאות תכנית נספח 3

טופס ההגשה לבדיקת תנאי סף נספח 1



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

▪ **להלן סיכום הפעולות שעל לשכת התכנון/יחידת ההנדסה לבצע בשלב בדיקת**

**תנאי סף:**

|                                                                                                                                                               |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תיעוד טיפול בתכנית בשלב תנאי הסף במערכת מעקב ובקרה/מערכות המחשוב בוועדה המקומית בחינת/תיקוף סווג התכנית כפי שנערכה ע"י המגיש (היקף ושטח התכנית והשינוי המוצע) |                                                                                                                       |
| בדיקת תנאי סף (טופס תנאי סף – נספח 1)                                                                                                                         |                                                                                                                       |
| <b>במקרה של עמידה במלוא תנאי הסף</b>                                                                                                                          | <b>במקרה של אי עמידה באחד או יותר מתנאי הסף</b>                                                                       |
| שינוי סטאטוס במערכות המידע ל"קיום תנאי סף" והעברת התכנית למזכיר הוועדה לשם קביעת מועד לדיון להפקדה                                                            | שינוי סטאטוס במערכות המידע ל"קיום תנאי סף" והעברת התכנית למזכיר הוועדה לשם קביעת מועד לדיון להפקדה                    |
| מסירת הודעה למגיש בדבר אי עמידה בתנאי סף תוך פירוט הדרישות החסרות (נספח 1 – טופס תנאי הסף).                                                                   | מסירת הודעה למגיש ועורך התכנית בדבר עמידתה בתנאי הסף (נספח 1 – טופס תנאי סף), <b>כולל מועד הדיון להפקדה</b>           |
|                                                                                                                                                               | בתכנית בסמכות מחוזית - מסירת עותק מההודעה למהנדס הוועדה המקומית בתכנית בסמכות מקומית – מסירת עותק ההודעה למתכנן המחוז |
| ככל שהתכנית תוגש מחדש, תיבדק עמידתה בתנאי סף בתוך 14 ימים מיום קבלתה מחדש. בחינה חוזרת תתועד במערכת מעקב ובקרה/הממוחשבת.                                      |                                                                                                                       |
| ככל שהדרישות החסרות לא ימולאו בתוך 4 חודשים מיום מסירת ההודעה <b>הראשונה</b> בדבר אי עמידה בתנאי סף, <b>תיסגר התכנית</b> .                                    |                                                                                                                       |



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 3: בחינת התאמת גרסת התכנית במערכת המקוונת לגרסת הנייר**

| לשכת התכנון |                          |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הערות       | לא                       | כן                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>1. האם קיימת זהות בין גרסת הנתונים לגרסת ההדפסה של ההוראות והתשריט במערכת לקליטת תכניות והחזוי במערכת הוא "שאין צורך בהדפסת הנתונים":</p> <p>האם המסמכים המודפסים נאמנים למקור?<br/> <u>בהוראות</u>: מונה תדפיס הוראות זהה לגרסת הנתונים.<br/> <u>בתשריט</u>: מונה תדפיס התשריט זהה לגרסת הנתונים.</p> |
|             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>2. האם בהוראות התכנית הכותרת התחתונה של כל עמוד זהה ולא הוחלפו עמודים?</p>                                                                                                                                                                                                                             |
|             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>3. האם כתוב בהוראות התכנית כי התכנית המוגשת הינה בסמכות המוסד אליו נמסרה התכנית ( מחוזית/מקומית)?</p>                                                                                                                                                                                                  |



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 כמותיים<sup>39</sup>**

להלן טבלה 2.3:

|                              |
|------------------------------|
| סה"כ שטח התכנית - _____ דונם |
|------------------------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך     | סוג נתון כמותי (שימושים) <sup>40</sup> |
|-------|------------------|-------|-------------------------|-----------|---------|----------------------------------------|
|       | מפורט            | מתארי |                         |           |         |                                        |
|       |                  |       |                         |           | מ"ר     | מגורים                                 |
|       |                  |       |                         |           | יח"ד    |                                        |
|       |                  |       |                         |           | מ"ר     | דיור מיוחד                             |
|       |                  |       |                         |           | יח"ד    |                                        |
|       |                  |       |                         |           | מ"ר     | דירות קטנות <sup>41</sup>              |
|       |                  |       |                         |           | יח"ד    |                                        |
|       |                  |       |                         |           | מ"ר     | דירות קטנות בישוב כפרי                 |
|       |                  |       |                         |           | יח"ד    |                                        |
|       |                  |       |                         |           | מ"ר     | מסחר                                   |
|       |                  |       |                         |           | מ"ר     | תעסוקה                                 |
|       |                  |       |                         |           | מ"ר     | מבני ציבור                             |
|       |                  |       |                         |           | מס' חדר | תיירות /                               |
|       |                  |       |                         |           | מ"ר     | מלונאות                                |

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.

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

3. בעמודת "מצב מאושר" יש לכלול נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בניה מכוח תכנית אלו. כני"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 תלת שלבי) הקובעת את היקפי הבניה בשכונה/רובע; מפורטת הקובעת זכויות בניה מדויקות אך מתנה זאת

<sup>39</sup> להנחיות העדכניות בנושא מילוי טבלה 2.3 ראה באתר משרד הפנים < נוהל מבא"ת, בכתובת

<http://www.moin.gov.il>

<sup>40</sup> ככל שתכנית מציעה דירות להשכרה, הן ייספרו כיחידות מגורים רגילות.

<sup>41</sup> יחידות דיור קטנות - יש לכלול את מספר יחידות הדיור הקטנות בסה"כ יחידות הדיור ב"מגורים" ובנוסף לציין את מספר יחידות הדיור 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 לא נדרשת התאמה לטבלה 5.
10. בהתייחס לשימושים בטבלה:
- שטח התכנית (דונם) – נתון זה יילקח מתוצאת מדידת המודד.
  - מגורים (מס' יח"ד / מ"ר) – במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, למעט דיור מיוחד יח"ד קטנות ויח"ד זעירות בישובים כפריים.
  - דיור מיוחד (מס' יח"ד / מ"ר) – בשימוש זה יכללו שימושים המוגדרים כמגורים לאוכלוסייה עם צרכים מיוחדים, כגון: מעונות סטודנטים, פנימיות, בתי אבות, דיור מוגן, מגורים זמניים לפועלים וכו'.
  - דירות קטנות – (מס' יח"ד / מ"ר) – בהגדרה לפי תיקון 101 - דירה ששטחה הוא 30 מ"ר לכל הפחות ו- 80 מ"ר לכל היותר<sup>42</sup>.
  - 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).
  - מסחר (מ"ר) – יש לרשום את סך שטחי המסחר הכלולים בתכנית.
  - תעסוקה (מ"ר) – יש לכלול את כל התחומים המפורטים בנושא תעסוקה כגון: משרדים, תעשייה, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה ומלאכה, וכו'.
  - 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.
  - 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.

<sup>42</sup> 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.





|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 5 : בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות**

מסמך הבדיקה הראשונית יכלול:

- תיאור המערכת התחבורתית
- אומדן ראשוני של היקפי התנועה
- הערכה ראשונית של ההשלכות התחבורתיות
- מסקנות והמלצות להמשך טיפול.

תבנית לדוגמא:

**ראשי פרקים לבדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות**

1. תיאור מערכת התחבורה בסביבת התכנית:
  - 1.1. הדרכים בסביבת התכנית, לפי סיווגן (ארציות – סיווגן בהיררכיה הארצית, מקומיות – סיווגן בהיררכיה העירונית):

---

  - 1.2. דרכים / צמתים / מחלפים מתוכננים באזור:

---

  - 1.3. תח"צ קיימת ומתוכננת באזור התכנית:
2. הערכה ראשונית של היקפי התנועה:
  - 2.1. נסיעות נוצרות ע"י התכנית לאחר מימוש מלוא זכויות הבניה המוצעות בה, בחלוקה לייעודי הקרקע השונים ולשעות היום השונות (בוקר, אחה"צ, ערב):

| יצירת / משיכת נסיעות לשעה |       |       |       |       |       | מקדם<br>לצורך<br>חישוב<br>יצירת<br>נסיעות | מקדם<br>לחישוב<br>משיכת<br>נסיעות | שטח /<br>יח"ד | שימוש<br>קרקע |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| ערב                       |       | אחה"צ |       | בוקר  |       |                                           |                                   |               |               |
| יציאה                     | כניסה | יציאה | כניסה | יציאה | כניסה |                                           |                                   |               |               |
|                           |       |       |       |       |       |                                           |                                   |               |               |
|                           |       |       |       |       |       |                                           |                                   |               |               |
|                           |       |       |       |       |       |                                           |                                   |               | סה"כ          |

- 2.2. נסיעות רקע בהתבסס על ספירות / תחזיות תנועה:  
 -תרשים המציג נסיעות רקע בסביבת התכנית ובתחומה-
3. הערכה ראשונית של השפעת התכנית:
  - 3.1. קביעה ראשונית של תחום השפעת התכנית בהיבט התחבורתי:



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

3.2. קביעה ראשונית של דרכים ותחצ"ים (ספציפיים) שיש להתייחס אליהם בכדי לאפשר מימוש התכנית

---

3.3. יש / אין צורך בהכנת בה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות) מקיפה (מחקר / את המיותר)

3.4. מסקנות והמלצות להמשך הטיפול התחבורתי, כולל אמצעי מדיניות כגון: אגרות גודש, נתיבים מהירים, עידוד שימוש בתח"צ, צמצום מספר חניות וכו'.

---



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 6: הנחיות לעריכת סקר עצים המסומנים לכריתה או העתקה ותכניות**

**הפטורות מהכנת סקר עצים**

1. הסקר יחול ויערך רק על עצים בוגרים המסומנים בתכנית מפורטת לכריתה או העתקה ולכך תתווסף התייחסות עורך התכנית לאופן שילובם בתכנית של העצים לשימור (שאינם נכללים בסקר).

2. סוגי תכניות הפטורות מהכנת סקר, על אף שהן כוללות מעל 5 עצים בוגרים המסומנים לכריתה/העתקה:

- א. תכנית שאינה מפורטת ואשר לא ניתן להוציא ממנה היתרים לרבות תכנית כוללת, תכנית שלא ניתן לקבוע במדויק היכן תמומש בפועל, או תכנית נושאת בהגדרתה בסעיף 62א (ח) (1) לחוק / אשר לא חלה לגביה חובת הגשת תשריט לפי סעיף 83.
- ב. תכנית בה הבניה היא בתחום (קונטור) הבניין הקיים, או הוספת בניה, ללא תוספת תכנית.
- ג. בתוכניות לחקלאות, יער, שמורת טבע, אזורי נופש ופנאי ושטחים פתוחים – שהיקף הפיתוח והבניה בהם מצומצם, ומאפייניהם הבולטים הם שטח פתוח אינטנסיבי או אקסטנסיבי למעט השטח בו מתוכננת בניה כלשהיא.

**3. תכולת סקר עצים המסומנים לכריתה או העתקה<sup>43</sup>:**

| מס'ד | תוצר                                               | תיאור                                                         |
|------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1    | טבלת סקר עצים המסומנים לכריתה או העתקה – ע"י הסוקר | טבלה המפרטת אך ורק את העצים המיועדים לכריתה / העתקה           |
| 2    | טבלה מסכמת – ע"י הסוקר                             | טבלה המסכמת את המלצות הסוקר ביחס לעצים המסומנים לכריתה/העתקה. |
| 3    | טבלת התייחסות עורך התכנית להמלצות הסוקר            | סטטוס מוצע והערות                                             |

**דוגמא לטבלה 1 - טבלת סקר עצים המסומנים לכריתה או העתקה**

| מספר העץ | סטטוס מוצע ע"י התכנית (כריתה/העתקה) | מין העץ | כמות עצים | גובה העץ (מ') | קוטר גזע |            | מצב בריאותי (0-5) | תרומה סביבתית (0-5) | ערך מין העץ (0-5) | ייחוד העץ (0-5) | סך ערכיות העץ (0-20) | שווי העץ (שח לחידה) | היתכנות העתקה |
|----------|-------------------------------------|---------|-----------|---------------|----------|------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------|----------------------|---------------------|---------------|
|          |                                     |         |           |               | קוטר     | כמות גזעים |                   |                     |                   |                 |                      |                     |               |
|          |                                     |         |           |               |          |            |                   |                     |                   |                 |                      |                     |               |

עצים שסך ערכם 15-20 נקודות, יסומנו בצבע **אדום** וההמלצה למתכנן הינה "ערכיות גבוהה מאוד".  
עצים שסך ערכם 10-14 נקודות, יסומנו בצבע **ירוק** וההמלצה למתכנן הינה "ערכיות גבוהה".  
עצים שסך ערכם 5-9 נקודות, יסומנו בצבע **אפור** וההמלצה למתכנן הינה "ערכיות בינונית".  
עצים שסך ערכם 0-4 נקודות, יסומנו בצבע **צהוב** וההמלצה למתכנן הינה "ערכיות נמוכה".

<sup>43</sup> מעבר לסימון העצים ברקע המדידה בתשריט התכנית בהתאם לנוהל מבא"ת. להנחיות מפורטות להערכת וניקוד העצים ראה באתר משרד החקלאות כללים להכנת סקר עצים בוגרים באתר פקיד היערות, משרד החקלאות, בכתובת: <http://www.moag.gov.il>. מודגש שבסקר יכללו רק עצים המסומנים לכריתה או העתקה.



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

**דוגמא לטבלה 2: טבלה מסכמת לעצים המסומנים לכריתה או העתקה והמלצות הסוקר**

| סה"כ | המלצה למתכנן |                |              |                   | סטטוס מוצע עפ"י התכנית (כריתה /העתקה) | שם מדעי | מין העץ |
|------|--------------|----------------|--------------|-------------------|---------------------------------------|---------|---------|
|      | ערכיות נמוכה | ערכיות בינונית | ערכיות גבוהה | ערכיות גבוהה מאוד |                                       |         |         |

**דוגמא לטבלה 3<sup>44</sup>: טבלת התייחסות עורך התכנית להמלצות הסוקר ביחס לעצים המסומנים לכריתה או העתקה**

| מספר העץ | סטטוס מוצע עפ"י התכנית (כריתה /העתקה) | הערות עורך התכנית |
|----------|---------------------------------------|-------------------|
|----------|---------------------------------------|-------------------|

ולכך תתווסף התייחסות עורך התכנית לאופן שילובם בתכנית של העצים לשימור.

<sup>44</sup> במקרה של תכנית בה מסומנים עד 4 עצים לכריתה / העתקה – יש להגיש התייחסות עורך התכנית ללא סקר. ניתן להתסייע ולמלא טבלה זו בשינוי כותרת "טבלת התייחסות עורך התכנית לעצים המסומנים לכריתה או העתקה"



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 7: הנחיות לעריכת סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני<sup>45</sup>**

**א. עורך הסקר**

סקר סיכוני רעידות אדמה יערך ע"י מומחה, או צוות מומחים, שמתקיים לגביו:

1. בעל תואר שני לפחות בגיאולוגיה, או גיאופיסיקה (הכוללים לימודי רעידות אדמה או סיסמולוגיה) או גיאולוגיה הנדסית, או מהנדס קרקע שהינו בעל ניסיון באבחון ומתן מענה לגורמי הסיכון הסיסמיים.
  2. בעל ניסיון מוכח בעריכה של לפחות שלושה סקרים מסוג זה כמפורט לעיל במהלך 10 השנים שקדמו לביצוע הסקר.
- עורך הסקר יציין בתצהיר את שמו, תוארו המקצועי, ואת נסיונו התואם את האמור לעיל, ויצרף את חתימתו לסקר.

**ב. תכולת הסקר**

1. תיאור קצר של מטרת הפרויקט.
2. תיאור התנאים הגיאולוגיים והגיאוטכניים באתר ובסביבתו הקרובה, כולל מפות וחתכים גיאולוגיים כפי הצורך.
3. הצגת סקרי סיכון רעידות אדמה קודמים בתחום התכנית, באם נעשו.
4. הערכת הסיכונים באתר הפרויקט ובסביבתו הקרובה תבוצע על פי הקריטריונים המפורטים בפרק ג' בהמשך, על סמך הסטנדרטים העדכניים הנהוגים בתחום, ועל בסיס המידע המיטבי הקיים. יש לפרט את שיטות העבודה.
5. הצגת התרשימים הבאים על רקע מפת מיקום של התכנית ככל שרלוונטי, כולל ציון המקורות מהם נלקח המידע, קואורדינטות וקנה מידה:
  1. מפת מיקום התכנית;
  2. מפת העתקים פעילים וחשודים כפעילים תקנית כולל מוקדי רעידות אדמה מודרניים ממגניטודה 3 ומעלה באזור הסקר;
  3. תאוצות קרקע באזור התכנית על פי התקן;
  4. מפת האזורים החשודים בהגברת שתית חריגה תקנית;
  5. מפת האזורים המועדים לגלישות קרקע עדכנית;
  6. מפת האזורים המועדים להצפה מצונאמי עדכנית;
  7. מפת האזורים המועדים להתנזלות עדכנית;
  8. מפות נושאיות נוספות ככל שיידרש;
  9. מפה של מכלול הסיכונים מרעידות אדמה על רקע מפת מדידה של תשריט ייעודי הקרקע המוצעים;
6. ציון קונפליקטים אפשריים בין ייעודי הקרקע לבין מיקומם וחומרתם של סיכוני רעידות אדמה, והמלצות למזעור הסיכון.

<sup>45</sup> להנחיה המלאה בנושא זה ולצפייה במפות/שכבות אזורי הסיכון ראה באתר משרד הפנים < נושאים > אוגדן הנחיות מינהל התכנון < הנחיות בנושא התחשבות בסיכוני רעידות אדמה בהכנת תכניות, בכתובת:

[http://www.moin.gov.il/Subjects/InstructionFolder/Pages/default.aspx#34;#Subjects/InstructionFolder/Pages/sesmic\\_instaractions.aspx](http://www.moin.gov.il/Subjects/InstructionFolder/Pages/default.aspx#34;#Subjects/InstructionFolder/Pages/sesmic_instaractions.aspx)



|                          |                                                               |                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

7. הצגה במלל ו/או גרפית של דיוק המדידה (טווחי השגיאה) עבור כל גורמי הסיכון המפורטים במפה 9 שבסעיף 5 לעיל. דיוק המדידה יקבע לפי קנה המידה המקורי של מפות הסיכון, אי דיוקים במיפוי וכו'.
8. טבלה מסכמת של השלכות ממצאי הבדיקה בהתאם לצורך ולפי העניין, כדלקמן:

| הערות | בתכנית מתאר<br>(רק אם מצריך חקירת המשך בתכניות המפורטות שיוצאו מכוחה) |            | בתכנית מפורטת<br>המלצות לתכנון הנדסי בשלב היתרי הבניה | גורם הסיכון                                         | אזור בתכנית* |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|
|       | טיב החקירה                                                            | שלב לביצוע |                                                       |                                                     |              |
|       |                                                                       |            |                                                       | הגברות חריגות שתית כשל במדרון התנזלות קריעת פני שטח | A            |
|       |                                                                       |            |                                                       |                                                     |              |
|       |                                                                       |            |                                                       |                                                     |              |
|       |                                                                       |            |                                                       |                                                     |              |
|       |                                                                       |            |                                                       | הגברות חריגות שתית כשל במדרון התנזלות קריעת פני שטח | B            |
|       |                                                                       |            |                                                       |                                                     |              |
|       |                                                                       |            |                                                       |                                                     |              |
|       |                                                                       |            |                                                       |                                                     |              |
|       |                                                                       |            |                                                       | הגברות חריגות שתית כשל במדרון התנזלות קריעת פני שטח | C            |
|       |                                                                       |            |                                                       |                                                     |              |
|       |                                                                       |            |                                                       |                                                     |              |
|       |                                                                       |            |                                                       |                                                     |              |

\*בטבלה יפורטו רק האזורים בהם קיים חשש לסיכון מרעידות אדמה כפי שישומנו בנספח הסייסמי של התכנית (לדוגמא A,B,C...)

9. המלצות לניסוח סעיפים בהוראות התכנית, כולל הגבלות והתניות הכרחיים עליהן ניתן להצביע כבר בשלב זה.
10. רשימת המקורות ששימשו להכנת הסקר.