



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:

היקף התכנית		שטח התכנית
גדול	קטן/תכנית נקודתית ²	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	השינוי התכנוני המוצע ¹
רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לתכנית	אין צורך ב'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים הנדרשים לרכיב/נושא מסוים בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק	קטן ואינו משמעותי
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה
כל 'מסמכי תכנון נוספים' למעט מסמכים המתייחסים לרכיב/נושא מסוים שאינו מצוי/נכלל בתכנית כגון: מבנה לשימור, תחנת תדלוק וכו'	רק 'מסמכי תכנון נוספים' הרלוונטיים לשינויים המשמעותיים המוצעים בתכנית	

¹ 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'.

² 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
1. מסירת העתק מהתכנית לוועדה המקומית (רלוונטי לתכניות בסמכות מחוזית בלבד)							
אישור הגשת העתק התכנית	האם צורך פרוטוקול הוועדה המקומית בתכנית?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	לחילופין האם קיימת חותמת הוועדה המקומית על התכנית? לחילופין	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	האם צורך תצהיר של עורך התכנית שהעתק התכנית נמסר לוועדה המקומית (שבתחום מרחב התכנון שלה נכלל רוב שטחה של התכנית) (נספח 1א)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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)							
מצב הקרקע ³ הכלולה בשטח התכנית	א. קרקע רשומה ומוסדרת	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	ב. קרקע רשומה שאינה מוסדרת	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	ג. קרקע שאינה רשומה או קרקע בהליכי הסדר	<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:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, בו רשום מגיש התכנית. 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 1ב)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

³ ככל שלא כל שטח התכנית בשלמות נמצא במצב רישום מסוים, יש לצין בעמודת ההערות "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

לשכת התכנון / יחידת ההנדסה			עורך התכנית			תנאי הסף	הנושא
הערות	לא	כן	הערות	לא	כן		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	צירוף המסמכים הבאים: (א) נסח רישום מעודכן לחצי השנה האחרונה, המוכיח זכותו של מגיש התכנית בקרקע. (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 1b) (ג) מילוי סעיף 1.3 בהצהרת מודד התכנית (נספח 1d)	ב. קרקע רשומה שאינה מוסדרת ⁴
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	יש להעביר את תכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון לקבלת אישורו.	ג. קרקע שאינה רשומה וגם אינה מוסדרת או קרקע בהליכי הסדר
3. טבלאות הקצאה ו/או איזון (רלוונטי רק לתכנית הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בתחומה)							
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם התכנית כוללת הוראות לעניין איחוד ו/או חלוקה בשטחה?	תכנית לאיחוד וחלוקה
ככל שהתשובה לעיל "כן":							
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה: הגשת טבלת הקצאה ואיזון, ערוכה בידי שמאי מקרקעין וחתומה על ידו, בהתאם לתקנות לחילופין: האם הוגש מסמך עקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון?	א. איחוד וחלוקה ללא הסכמה
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	בתכנית בכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה: הגשת טבלת הקצאה, חתומה בידי כל בעלי הזכויות הכלולים בתחום האיחוד ו/או החלוקה?	ב. איחוד וחלוקה בהסכמה

⁴ 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)⁵

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 <u>בנספח 4</u>)	<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 בשובל 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 ותחומות (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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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"/>	

⁵ למהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת ראה באתר משרד הפנים < <http://www.moin.gov.il> > בכתובת



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)

הנושא	תנאי הסף	עורך התכנית			לשכת התכנון / יחידת ההנדסה			
		כן ⁶	לא רלוונטי ⁷	מסמך חלקי/אחר	הערות	מקבל עמדת עורך התכנית	לא מקבל עמדת עורך התכנית ⁸	הערות
א. תיאור כללי	רק בתכניות גדולות המציעות שינוי משמעותי - צירוף מסמך תיאור כללי המתייחס ל: מאפיינים מרכזיים תמהיל ומגוון יחיד כולל התייחסות להיקף יחיד קטנות מענה לצרכי ציבור (פרוגרמה) השתלבות ברקמה הבנויה ובנוף והיבטים סביבתיים היבטים כלכליים וחברתיים	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ב. היבטי תשתית	1. צירוף נספח תנועה עקרוני ⁹ (בשלב זה אין חובה להציג אישור משרד התחבורה)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. רק בתכניות גדולות המציעות שינויים משמעותיים המשליכים תחבורתית על הסביבה - צירוף בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות ¹⁰ (נספח 5)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3. האם צורף 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"/>	

⁶ יש להגיש מסמכים אלה ביחס לכל שטח התכנית.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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 שכלל שמסקנות הבדיקה הראשונית מראות כי נדרשת הגשת בה"ת מקיפה - לא ניתן לדרוש הגשת הבה"ת המקיפה כתנאי לעמידה 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

לשכת התכנון / יחידת ההנדסה			עורך התכנית				תנאי הסף	הנושא
הערות	לא מקבל עמדת עורך התכנית ⁸	מקבל עמדת עורך התכנית	הערות	מסמך חלקי/אחר	לא רלוונטי ⁷	כן ⁶		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4. האם מוצע פתרון קצה לביוב? 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 ¹¹ ?	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 ¹²	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. ככל שבשטח התכנית מסומנים 5 עצים בוגרים ומעלה <u>לכריתה/העתקה</u> – צירוף סקר עצים (נספח 6) ¹³ ככל שבשטח התכנית מסומנים עד 4 עצים בוגרים <u>לכריתה/העתקה</u> – צירוף התייחסות עורך התכנית לעצים ¹⁴ 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	ה. שימור

¹¹ 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.

¹² בשלב זה אין חובה להציג את חוות הדעת הנדרשות בהתאם לתמ"א 18.

¹³ יובהר כי הסקר יכלול רק עצים בוגרים המסומנים לכריתה או העתקה.

¹⁴ מובהר שלא נדרש סקר במצב זה. למילוי התייחסות עורך התכנית - ניתן להסתייע בטבלה 3 בנספח 6 ולהגישה בשינויים המחוייבים.



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 ⁸	מקבל עמדת עורך התכנית	הערות	מסמך חלקי/אחר	לא רלוונטי ⁷	כן ⁶		
							באזור לשימור, עפ"י תכנית תקפה – צירוף 'תיעוד מקדים' (הנחיות מינהל התכנון, 2008 ¹⁵):	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1. תכניות פינני ובינוי	
							2. סיכוני רעידות אדמה	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. תיאומים	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4. נספחים אחרים הנדרשים עפ"י הוראות, תמאות, תממים ¹⁷	
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5. מסמכים אחרים ביוזמת מגיש/ עורך התכנית	

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

שם: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

¹⁵ להנחיה בנושא זה ראה באתר משרד הפנים < נושאים > אוגדן הנחיות מינהל התכנון.
¹⁶ 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.
¹⁷ 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.