

אוגדן הנחיות מינהל התכנון

נוהל תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית

האמור באוגדן איננו מהווה ייעוץ משפטי ואיננו תחליף לייעוץ משפטי. בכל מקרה של אי התאמה בין הנוהל / ההנחייה או המסמך לבין הוראות הדין, גוברות הוראות הדין. האמור בנהלים אף איננו ממצה את הוראת הדין, וטרם הפעלת הסמכות, יש לעיין בהוראות הדין במלואן ובמידת הצורך לקבל ייעוץ משפטי מתאים. אין בהנחיות כדי לפגוע בעצמאות שיקול הדעת של מוסדות התכנון הרלוונטיים המוסמכים ע"פ דין.

בהתייחס למסמכים הרלוונטיים לוועדות מקומיות- מטרם היא לשמש כלי עזר מומלץ, ואמצעי לשיפור הכלים המקצועיים העומדים לרשותן.

פרק
1
מוסדות
והליכי תכנון

מועד פרסום: 1.9.2014
מועד עדכון: 22.01.2019



רקע



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.

מטרה



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 21 ימים.
4. להבטיח כי עם עמידתה של התכנית בתנאי סף תשלח הודעה למגיש התכנית על מועד הדיון בהפקדת התכנית בוועדה, שיתקיים בתוך 60 או 90 יום מיום עמידתה בתנאי סף.
5. להגדיר את התהליך והתיעוד של בדיקת תנאי סף, במערכות המחשוב¹.

תוכן
המסמך

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"ת² (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).
3. לא ניתן לדרוש מסמכים נוספים מעבר למפורט בנוהל זה כתנאי לעמידה בתנאי סף³
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 21 יום מיום שנמסרה התכנית לוועדה.

¹ בתכניות בסמכות מחוזית- במערכת מעקב ובקרה. בתכניות בסמכות מקומית- במערכות המחשוב בוועדות המקומיות.

² נוהל מבנה אחיד לתכניות. המהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת מצויה באתר מינהל התכנון <מדיניות ונהלים> נוהל מבא"ת.

³ בהתאם לסעיף 1א83 מוסד תכנון או יושב ראש מוסד התכנון לא יהיו רשאים להוסיף תנאי סף נוספים.

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 החוק⁴.
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 ארבעה 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.
 - חתימות ותצהירים - חתימות של הגורמים הרלבנטיים בהתאם לנוהל מבא"ת⁵.
2. **קליטת התכנית במערכות המחשוב – תתבצע במועד מסירת התכנית ותכלול:**
- בחינת התאמת העתק הנייר של התכנית לתכנית המקוונת (כמפורט בנספח 3).
 - קליטת התכנית המקוונת במערכת מעקב 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) | <p>1. בתכנית בסמכות מחוזית – מסירת העתק התכנית לוועדה המקומית.</p> <p>2. הוכחת זיקתו של מגיש התכנית לקרקע.</p> <p>3. טבלאות הקצאה ו/או איזון חתומות⁶.</p> |
| 2 | מסמכים טכניים בהתאמה למבא"ת (ראה נספח 1, ס' 2) | בהתאם לנוהל מבא"ת העדכני. |



⁴ 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 את התקופה בעוד 30 ימים.

⁵ לעניין זה, הגורמים הרלבנטיים הם מגיש התכנית, עורך התכנית, היועצים שסייעו בעריכתה והמודד.

⁶ רלוונטי רק לתכנית הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה בתחומה.

| 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: | | | 3 קיומם של 'מסמכי תכנון נוספים' (המפורטים בנספח 1, ס' 3) |
|---|---|--|--|
| גדול | קטן/ת' נקודתית ⁸ | שטח התכנית השינוי התכנוני המוצע ⁷ | |
| 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 | |
| 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 | שינוי משמעותי בתחום התכנית המשליך גם על סביבתה | |

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

ה. מעקב ובקרה

הטיפול בתכנית בשלב תנאי הסף, יתועד במערכות המחשוב.

ו. תוקף ההנחיה

החל מה- 01.09.14.

ז. נספחים

- נספח מס' 1: טופס הגשה 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.
- נספח מס' 4: הנחיה למילוי טבלה 2.3 בהוראות התכנית והתאמה לטבלה 5.
- נספח מס' 5: בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות.
- נספח מס' 6: הנחיה להכנת "סקר עצים" ותכניות הפטורות מהכנת סקר עצים.
- נספח מס' 7: הנחיות לעריכת סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני.

⁷ 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'.

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