

י"ד באב התשע"ט  
15 באוגוסט 2019  
דת 2019-2703

לכבוד  
מר דוד לפלר - יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום  
מר תומר גוטהלף - מתכנן מחוז דרום  
ק. ל. תכנון - מ. דרום

שלום וברכה,

הנדון: הנחיות לבדיקת "מגיש תכנית" בהתאם לחוק התכנון והבניה - מעודכן לאוגוסט 2019  
סימוכין:  
תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, אשר בתוקף מיום 1.8.2014, שינה את מגוון הגורמים  
הרשאים להגיש תכנית בהתאם לסעיף 61 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
(להלן: החוק).

בחודש פברואר 2015, נכנס לתוקפו הסעיף המחدد את הגדרת המונח "בעל עניין בקרקע"  
ומחייב כי מי שהינו בעל עניין בקרקע יהיה בעל זכות בחלק מסויים מהקרקע בשיעור שלא  
יפחת מ-75% ואין בתכנית פגיעה בחלק מסוים אחר, אשר הוא אינו בעל זכות בו. בשנת  
2016, אושרו תקנות להסדרת בדיקת מגיש התכנית בבית משותף.

מעט אישור החוק והתקנות, התעוררו שאלות רבות סביב סוגיית מגיש התכנית ולכן  
מצאתי לנכון לרענן, להבהיר ולעדכן את ההנחיות בנושא זה במחוז, על מנת שהכללים  
והדרישות יהיו ברורים, הן למגישי התכניות והן לגורמים בועדה אשר אמונים על בדיקתם  
או אשר אישורם נדרש, טרם קליטת תכנית.

יש להבהיר את העיקרון, שבעת קליטת תכנית ובדיקת עמידה בתנאי סף, בין אם מדובר  
באדם, תאגיד, רשות, משרד ממשלתי, גוף ציבורי, או כל גורם אחר הרשאי להגיש תכנית,  
יש להקפיד כי יחד עם מסמכי התכנית החתומים, יועברו אלינו כל המסמכים הדרושים,  
להוכחת הזכות והסמכת הגורם החותם על מסמכי התכנית.

יש לציין כי ביחס לבעלים פרטיים, קיימות הנחיות מפורטות גם בנוהל "תנאי סף"  
שפורסם בחודש אוגוסט 2014<sup>1</sup>.

### להלן עיקרי ההנחיות לבדיקת "מגיש תכנית" בעת הגשתה:

1. ראשית, יש לשים לב כי יעשה שימוש במונח "מגיש תכנית" ולא במונחים אחרים,  
אשר אינם המונחים הקבועים בחוק (כמו "יזם", "בעל התכנית", "מקדם תכנית"  
וכד').

2. בנוסף, חשוב מאוד לשים לב שבתכניות איחוד וחלוקה בהסכמה, חתימת הבעלים על  
טבלאות האיחוד וחלוקה, הינה חתימה קניינית לכל דבר. על טבלאות אלה לא יכול

<sup>1</sup> תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית -  
<http://www.moin.gov.il/Subjects/InstructionFolder/Documents/nohal2.pdf> (להלן: "נוהל תנאי סף")

לחתום מגיש התכנית, אלא רק הבעלים או החוכר הרשום. זה נושא בפני עצמו ועליכם להיות מודעים לכך שמהות החתימה שונה ויש לה משמעות קניינית.

3. בתכניות בהן ישנה קרקע לא מוסדרת, או בהליך הסדר –

3.1. במידה והתכנית מוגשת ע"י בעלים פרטיים – יש להביא לאישור והנחיות היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.

3.2. במידה והתכנית כוללת איחוד וחלוקה - יש להביא לאישור והנחיות היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.

4. רשות מקומית/ועדה מקומית/ועדה אזורית/ועדה מרחבית –

4.1. כאשר המדובר ברשות מקומית, נדרשת החלטה של מליאת הרשות ביחס לכל תכנית, המוגשת על-ידי הרשות<sup>2</sup>, או שהרשות מצטרפת אליה. אין לקבל הסמכה/האצלת סמכות כללית של המליאה לכל גורם ובכלל זה לראש הרשות. יודגש, בהתאם לפרשנות המקובלת כיום, ההגדרה של "רשות מקומית", כוללת גם כל רשות המוקמת לפי חוק ואשר פעילותה תחומה בצורה מוגדרת. לכן, גם רשויות "מקומיות" נוספות נכנסות להגדרה זו, למשל, רשות ניקוז, רשות נחל, איגוד ערים (בגבולות הערים החברות בו) וכד'. יש להתייעץ עם היועץ המשפטי בשאלות לגבי היות רשות או גוף מסויים "רשות מקומית".

4.2. הועלתה בפניי השאלה, האם ניתן לראות באישור תב"ר, כאישור המליאה להגשת תכנית. מדובר בשאלה מורכבת, אשר צריכה להבחן ביחס לכל תכנית לגופה. עיקר הקושי, הינו בכך שתב"ר מעצם טבעו, מאושר בשלבי התכנון הראשוניים ואילו התכנית (התוצר הסופי) אשר מוגשת בשם הרשות לוועדה המחוזית, הינה מסמך מדיניות של הרשות ולכן השאלה האם החלטה לאשר תב"ר מספקת,

<sup>2</sup> ראה פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 4872/17 המועצה המקומית זכרון יעקב נ. מאיר אפרת חיזקות (09.10.2018):

"אכן, בהתאם לחקיקה הרלוונטית, ראש המועצה יכול להתחייב בשם המועצה בעניינים תקציביים וכספיים. אולם, הוא אינו יכול להתחייב בשמה התחייבות בעלת אופי מינהלי-ציבורי, בעניין הנוגע לסמכותה שלה. הסמכות לנקוט עמדה בנושאים של תכנון ובניה נתונה ברגיל לרשות המקומית, ועל כן החלטה בעניין הייתה צריכה להיות החלטה של המועצה.

...  
40. כך, הסמכות הסטטוטורית להגשת תכנית לפי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה מסורה ל"רשות המקומית" עצמה. כמו כן, הסמכות להגיש התנגדות לתכנית שהוגשה – המסגרת שבה למעשה מציגה הרשות את עמדתה הפרמלית ביחס אליה – מסורה לפי סעיף 100(2) לחוק התכנון והבניה גם כן לרשות המקומית, ולא לראש הרשות או נציג אחר שלה. כך גם הסמכות להגיש ערר למועצה הארצית בעניין אישור תכנית או דחייתה לפי סעיף 110 לחוק התכנון והבניה. לא בכדי סמכויות אלה הוענקו לרשות המקומית. להכרעות בענייני תכנון ובניה יש השפעה משמעותית על סדרי העדיפויות של הרשות, על דמותה, על אוכלוסייתה ועל חלוקת העושר בה. במאמר מוסגר, ניתן להוסיף, שהחלטות אלה אף עשויות להיות כרוכות בהענקת טובות הנאה משמעותיות למי שהתכנון החדש חל עליו. לפיכך, "את עמדתה של הרשות המקומית, כגוף השלטוני המייצג את האוכלוסיה המתגוררת בתחומה של הרשות ומשפיע על עיצוב המרחב המקומי, ראוי שיגבש אם כן האורגן הנבחר הרחב ביותר – מועצת הרשות המקומית" (שרית דנה ושלום זינגר דיני תכנון ובניה כרך א 405 (2015) (להלן: דנה וזינגר). ראו גם: יצחק זמיר הסמכות המינהלית כרך א – המינהל הציבורי 446-450 (מהדורה שניה, 2010)).  
ראוי להזכיר בהקשר זה גם את סעיף 126 לפקודת העיריות, הקובע כך: "עיריה תפעל באמצעות ראש העיריה; אין בהוראה זו כדי לפגוע בסמכויות המועצה לפי פקודה זו, לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, או לפי כל דין אחר" (ראו: דנה וזינגר, בעמ' 548).

תלויה במידת הפירוט שהייתה בפני המועצה בעת ההחלטה ומידת ההתאמה של החלטה זו לתוצר הסופי שהוגש.

אציין רק שתנאי בסיסי הינו שההחלטה על אישור התב"ר, חייבת להיות ביחס לתכנון קונקרטי במיקום ומטרה ברורים ולא ניתן להסתפק בהחלטה כללית על תקצוב תכנון בוודאי שלא ניתן ולא ראוי להסתפק בהחלטה על אישור תב"ר, כאשר מדובר בתכנית מורכבת, רחבת היקף, כגון תכנית כוללנית, או תכנית לחלק גדול מהישוב, או לישוב כולו, שאינה תכנית "תקנונית", אשר מיועדת לעיגון מדיניות אשר הוכתבה בצורה מדויקת מראש (למשל, תכנית אשר באה לעגן מדיניות מתן הקלות כמותיות הקבועות בחוק או בתקנות, אשר היקפן והתנאים למימושן, ידועים מלכתחילה). ניתן לראות בהחלטת המועצה כהחלטה להגיש תכנית, **רק במקרים בהם ברור** מההחלטה על אישור התב"ר, כי בפני המליאה הוצגו פרטי התכנון, במידת פירוט ובתאמה לתכנית המוגשת, אשר ממנה ניתן לאמר בוודאות כי החלטת המועצה כמוה כאישור הגשת התכנית. ספק רב בעיניי, שקיימים מקרים רבים, אם בכלל, בהם תתקיים דרישה זו. **מוטב יהיה כי בסיום הכנת התכנית וטרם הגשתה, תתקבל החלטה קונקרטית ביחס לתכנית, בדבר הגשתה.**

ככל הנוגע להגשת תכנית בשטח אשר **בבעלות** מלאה של הרשות המקומית (כבישים, כיכרות, שטחים ציבוריים פתוחים וכד'), ככל שלא נעשה כל שינוי בשטח זה והכללתו בתחום התכנית הינה רק לצורך הצגת הנגישות, או מכיוון שמדובר בשטח הכלוא בין שטחים פרטיים והתכנית אינה מתייחסת אליו (גם לא כמענה לדרישות פרוגרמטיות של התכנית), אמנם יש להעדיף החרגת השטח מהתכנית, אך ניתן להסתפק בהחלטה של מליאת המועצה לאשר הגשת התכנית בשמה (יש לשים לב, שכאן מדובר ברשות המאשרת הגשת תכנית כבעל קרקע ולא מעצם סמכותה להגיש תכנית בתחומה ולכן פרוצדורה זו אינה אפשרית בועדה מקומית, שאינה בעלת הקרקע (למען הסר הספק, הועדה המקומית רשאית כמובן להגיש תכנית בתחום מרחב התכנון שלה, אך היא אינה יכולה לתת הרשאה **כבעלים** לתכנון, אלא נדרשת להצטרף לתכנית **כמגיש** כפי שיפורט להלן).

יצוין כי במקום בו נרשמו הערות בדבר הפקעת חלקה לפי סעיפים 5, 7 ו-19 לפקודת הקרקעות רכישה לצורכי ציבור, 1943, **יבדק הנושא ע"י יועמ"ש הועדה המחוזית** ונדרש נסח רישום עדכני מרשם המקרקעין.

ככל שמדובר בחלקות שטרם נעשתה/נרשמה חלוקת המקרקעין - **יש להביא לאישור יועמ"ש הועדה המחוזית.**

4.3. **ועדה מקומית** (במובחן מרשות מקומית) – הוראות החוק, ביחס לסדרי הדין

וסמכויות ועדה מקומית, שונים מההוראות ביחס למועצה מקומית/אזורית.

ככלל, למעט בועדות מרחביות לפי סעיף 18(א) (ועדות מרחביות שיו"ר הועדה הינו

נציג השר) ועדת משנה בוועדה מקומית, יש את כל הסמכויות של ועדה מקומית. כמובן שועדה מקומית רשאית גם להאציל את סמכויותיה **לועדת משנה (לתשומת לבכם, בוועדות מרחביות לפי סעיף 19 (א), האצלה זו כפופה לתנאים הקבועים בתקנות הרלוונטיות)**<sup>3</sup>. אם אכן האצילה מליאת הוועדה את הסמכות לועדת משנה, על פני הדברים, אין מניעה שועדת המשנה האמורה תחליט על הגשת תכנית, או הצטרפות הוועדה לתכנית המוגשת בתחום מרחב התכנון המקומי. יחד עם זאת, בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון<sup>4</sup>, על הוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת, בקביעה האם עניין מסויים יוחלט ע"י מליאת הוועדה המקומית, או ועדת משנה, בהתאם לנסיבות הייחודיות של כל תכנית ומומלץ כי כל ועדה מקומית תדון בנושא ותקבע כללים ברורים בעניין זה.

#### 5. בעל קרקע פרטי (פרטיים וחברות)<sup>5</sup>:

5.1. כללי – יש לוודא, כי יחד עם מסמכים הנדרשים להלן, יועבר נסח רישום מקרקעין עדכני ורשמי (אין להסתפק בנסחי אינטרנט **מודפסים**, אלא אם הם מועברים אליכם כקובץ מקור חתום דיגיטאלית ע"י רישום מקרקעין) ובמידה ומדובר בחוכרים מרמ"י, **נדרש בנוסף** אישור זכויות עדכני מרשות מקרקעי ישראל.

5.2. פרטיים – בעל זכות **בעלות** רשומה בכל החלקות הנכללות בתחום התכנית. בכל מקרה בו אין מדובר בבעלות רשומה, כלומר במצבים בהם הזכות הינה חוזית/התחייבותית/ייפוי כוח/תצהיר מתנה/הקדש/נאמנות/ירושה/כינוס נכסים/עזבון, הערות אזהרה על עסקה לפי סעיף 126 וכד' הזכות להגשת תכנית צריכה **להבדק משפטית**, באופן פרטני. **יש להביא את העניין לבדיקת היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.**

5.3. חברות/עמותות/אגודות שיתופיות/קיבוצים/ועד מקומי – ראשית, יש לוודא שעניינית וחוקית יש לגוף סמכות להגיש תכנית (בין אם בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, או בהתאם לדרישות הקנייניות הנדרשות ביחס למגיש תכנית פרטי, כמפורט לעיל). במידה והגוף עונה לדרישות החוקיות והקנייניות, יש לוודא כי הגורם המחליט/המוסמך באותו גוף, הוא זה שמגיש את התכנית וקיים את כל ההליכים הנדרשים ע"פ חוק לביצוע פעולה "משפטית" בשם אותו הגוף. למשל, מי שחותם בשם חברה, נדרש להראות כי החברה החליטה על הגשת התכנית, או הסמיכה, בהתאם להוראות החוק הרלוונטיות, את הגורם החותם על התכנית בשמה. על מנת לייעל בדיקה זו, ניתן להסתפק בצרוף אישור עורך הדין של הגוף, כי החלטות שנתקבלו ע"י הגוף המגיש את התכנית, התקבלו כדין ובסמכות והינם

<sup>3</sup> תקנות התכנון והבניה (אצילת סמכויות לוועדת משנה מאת רשות מרחבית), התשנ"ט-1999

<sup>4</sup> ראה [עצמ 8909/13 ישעיהו הרמלין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז \(פורסם בנבו, 04.03.2015\)](#)

<sup>5</sup> ראה הנחיות נוספות בנוהל "תנאי סף"

בהתאמה גמורה למסמכי ההתאגדות של התאגיד/הגוף והן מחייבות את הגוף לכל דבר ועניין.

במושבים/קיבוצים – ככל שמדובר באדמות מדינה. נדרשים ההסכמים והאישורים העדכניים, המעידים על מעמד בקרקע.

5.4. מגיש פרטי או חברה, המבקש להגיש תכנית לפי סעיף 61א(ב1) לחוק, בעניין מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע בהיקף של 75% או יותר וכן כאשר מדובר בבית משותף – **נדרש אישור בכתב של יועמ"ש מוסד התכנון אליו מוגשת התכנית.**

5.4.1. בהתייחס לבדיקות בעלים בהיקף 75% - אלא אם היועמ"ש סבור כי מהנתונים הספציפיים, ניתן לקבוע ללא בדיקה נוספת שתנאי הסעיף מתקיימים, או אינם מתקיימים, תועבר התכנית להתייחסות שמאי מוסד התכנון, בטרם יחווה היועץ המשפטי את דעתו. מגיש התכנית רשאי להגיש חו"ד שמאית מטעמו, בעת הגשת התכנית ולכל המאוחר, בטרם העברתה לבדיקת שמאי הועדה. לא העביר מגיש התכנית חו"ד, יבחן שמאי הועדה את התכנית ויעביר את חוות דעתו בכתב ליועמ"ש מוסד התכנון.

יצוין כי הוראות החוק מגדירות בצורה מדוייקת כי לצורך סעיף זה, הבעלות צריכה להיות בעלות **מסויימת** ולא בעלות **במושע**. כלומר, מי שהוא בעלים במושע בחלקה המהווה 75% משטח התכנית, אינו יכול להגיש תכנית מכח סעיף זה. הדברים עולים גם מדברי ההסבר לסעיף, בהצעת החוק של תיקון 101:

בעלי קרקע שאינם שותפים בהגשת התכנון לבין החשיבות שבמתן אפשרות, בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף, לאפשר קידום תכניות גם על ידי מי שאינו גוף ציבורי. כיום רשאי להגיש תכנית בעל עניין בקרקע בשלמותה, כולל בעל חלק בלתי מסוים בקרקע (מושע). מוצע לאפשר גם למי שהוא בעל עניין בחלק מסוים מהקרקע המהווה 80% או יותר ממנה, להגיש תכנית, וזאת בכפוף לתנאים שנקבעו לעניין זה (ר' סעיף 25(3) להצעת החוק). לרבות אי פגיעה בקרקע הכלולה בתכנית שבה אין למגיש התכנית כל זכות. כמו כן, מוצע להרחיב את הסמכות להגשת תכניות גם למי שיש לו רישיון לפי חוק לעניין תשתית המאפשר את

5.4.2. **בהתייחס לבתים משותפים – חשוב להדגיש שכל תכנית המוגשת ע"י מגיש פרטי בבית משותף חייבת אישור בכתב של יועמ"ש מוסד התכנון אליו מוגשת התכנית. יש לשים לב שהתקנות החדשות מכסות בהגדרת "בית משותף" – כל חלקה/מגרש שיש בהם מבנה הכולל שתי יחידות דיור ומעלה**

**יחידת דיור, כוללת בהגדרה גם חנות, משרד, עסק, או כל "יחידה"**

**תכנונית נפרדת), בין אם נרשמו בבית משותף או לא.**

תקנות חדשות לעניין בתים משותפים (יחול על תכניות שמוגשות לאחר כניסת התקנות לתוקף ביום 17.8.2016):

בעלי דירות בבית משותף שבבעלותם דירות בשיעור הקבוע להלן, רשאים להגיש תכנית בבית המשותף, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה -

5.4.2.1. בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ-33% מהדירות בבית המשותף, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף **שהוצמד** לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – ובעל אותה דירה הוא אחד המגוישים;

5.4.2.2. אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה - בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף **שהוצמד** לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – ובעל אותה דירה הוא אחד המגוישים;

5.4.2.3. על אף האמור בפסקאות (1) או (2), אם התכנית כוללת רק אחד או יותר מאלה - בניה בדירתו של בעל הדירה המגיש את התכנית, הרחבה של דירה כאמור, הריסה של דירה כאמור או של חלק ממנה, או תוספת דירה בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירתו בעל הדירה המגיש את התכנית כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין ובעל הדירה הוא הבעלים של מלוא זכויות הבנייה באותו השטח, רשאי בעל הדירה האמור להגיש את התכנית אף ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף;

5.4.2.4. אם התכנית היא תכנית פינוי ובינוי – בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ-60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% לפחות מבעלי הדירות להגשת התכנית.

5.4.2.5. בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, תכנית הכוללת **הריסה של בית משותף ואינה תכנית פינוי בינוי**, מחייבת הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף.

**5.4.3. מסמכים נדרשים לצורך בדיקה בעל העניין בבית משותף אשר יש**

**לדרוש לצורך בדיקת בעל עניין בבית משותף:**

5.4.3.1. נסח רישום מקרקעין עדכני.

5.4.3.2. מסמכי הבית המשותף **המלאים** (רשם הבתים המשותפים מפיך דיסק חתום דיגיטאלית הכולל את כל המסמכים של הבית המשותף).

5.4.3.3. בבית משותף שלא נרשם – הסכם שיתוף (ככל שקיים) וכל מסמך אשר נלווה להסכם זה.

5.4.3.4. **רצוי שיחד עם המסמכים המפורטים לעיל, תועבר גם חו"ד של עורך התכנית, בדבר התאמת התכנית לתנאים המפורטים בחוק ובתקנות בדבר מיקום התכנית ורכוש משותף מוצמד.**

5.4.3.5. תכניות שמוגשות לפי סעיף "פינוי בינוי" – יש לצרף גם את אכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי, או החלטה של ועדת התחדשות עירונית (כהגדרתה בחוק).

5.4.4. אלא אם היועמ"ש סבור כי מהנתונים הספציפיים, ניתן לקבוע ללא בדיקה נוספת שתנאי הסעיף מתקיימים, או אינם מתקיימים, תועבר התכנית להתייחסות שמאי מוסד התכנון, בטרם יחוזה היועץ המשפטי את דעתו. מגיש התכנית רשאי להגיש חו"ד שמאית מטעמו, בעת הגשת התכנית ולכל המאוחר, בטרם העברתה לבדיקת שמאי הוועדה. לא העביר מגיש התכנית חו"ד, יבחן שמאי הוועדה את התכנית ויעביר את חוות דעתו בכתב ליועמ"ש מוסד התכנון.

**6. משרדי ממשלה, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות – אישור הגוף המוסמך במשרד/רשות/חברה ממשלתית הרלוונטים, או אישור היועץ המשפטי של הגוף כי החלטה להגיש את התכנית התקבלה כדין ובסמכות והינה בהתאמה גמורה להוראות החוק הרלוונטיות לאותו גוף והן מחייבות את הגוף לכל דבר ועניין.**  
**מקרים פרטניים:**

**6.1. רשות מקרקעי ישראל - יש לציין כי בהתאם לעמדת משרד המשפטים, רשות מקרקעי ישראל, הינה משרד ממשלתי לכל דבר. יחד עם זאת, היות וסמכויות החתימה על מסמכים ברשות מקרקעי ישראל הוסדרו בהרשאה שפורסמה ברשומות (י.פ. 6607 מיום 12.6.2013), הוסכם עם יועמ"ש המחוז ברמ"י, יחד עם מנהל המחוז ומתכנן המחוז, כי בעלי תפקיד ברמ"י יחתמו כמגישים, רק לאחר שנעשתה בדיקה על ידם כי יש להם סמכות לעשות כן, בהתאם להרשאות האמורות ומסיבה זו, לא ידרש אישור יועמ"ש כמפורט לעיל.**

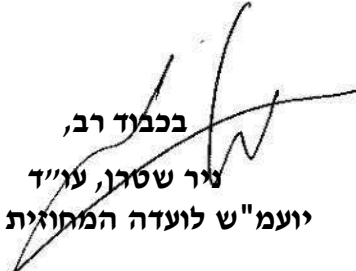
**6.2. חברת נמלי ישראל – בהתאם למסמכים שהועברו ע"י חנ"י (כתבי הסמכה והחלטות ממשלה) ונבחנו ע"י הח"מ. בעת הגשת תכניות יצורף אישור יועץ משפטי מטעם חנ"י בדבר התקיימות התנאים הבאים:**

6.2.1. אם התכנית בתחום הנמל המוכרז, אז רק הצהרה על עובדה זו ואישור כי התכנית קיבלה את כל האישורים הנדרשים לפי כתב ההסמכה.

6.2.2. אם התכנית מחוץ לתחום הנמל, יש לציין זאת במפורש ולצרף את החלטת הממשלה והאישורים הנדרשים בהתאם לכתב ההסמכה ולהחלטת הממשלה 1081, בה נקבע כי ההסמכה היא ביחס לפעולות "מחוץ לתחום נמל אשר פעולותיה לגביהן אושרו בהחלטת ממשלה לפי סעיף 9(ד)(3) לחוק...", כלומר אנו צריכים אישור על החלטת הממשלה ביחס לפרוייקט הספציפי וברור כי החלטת הממשלה אינה מסמיכה את החברה לפעול באופן גורף.

**יש לבחון את קיום התנאים עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.**

7. ההנחיות המפורטות לעיל, הינן בבסיסן הנחיות המופנות לעובדי לשכת התכנון המחוזית, ככלי עזר בהליך בדיקת התכניות המוגשות לוועדה המחוזית. ההנחיות אינן מתיימרות לכסות את כל הסוגיות הרלוונטיות לשאלת "מגיש התכנית", אלא מתייחסות לעקרונות יסוד וסוגיות פרטניות, אשר נבחנו על ידי בעבר והן יעודכנו מעת לעת, בהתאם לשינויים והתפתחויות בחקיקה ובפסיקה.

  
בכבוד רב,  
ג'ר שטרן, עו"ד  
יועמ"ש לוועדה המחוזית דרום

**העתק:**

עו"ד תדמור עציון, יועצת משפטית, מנהל התכנון  
עו"ד אפרת ברנד, לשכה משפטית, מנהל התכנון  
עו"ד ציון אילוז, פרקליט מחוז דרום (אזרחי)  
עו"ד אורית קרץ, מנהלת המחלקה המנהלית, פרקליטות מחוז דרום (אזרחי)  
עו"ד הדר ניסים-ליבר, יועמ"ש רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום  
עו"ד רותי אפריאט, יועמ"ש מחוז ירושלים רשות מקרקעי ישראל  
עו"ד אור אללו-פוקס, יועצת משפטית המשרד להגנת הסביבה מחוז דרום  
עו"ד אורי נוסבאום, יועמ"ש רשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב  
חברי ועדה מחוזית דרום  
יועצים משפטיים ועדות מקומיות מחוז דרום  
מהנדסי ועדות מקומיות מחוז דרום