

מדינת ישראל
מנהל התכנון
לשכת התכנון המחוזית - ירושלים

נהלים להגשת תכניות
לשכת התכנון המחוזית ירושלים

הנדון: נוהל לשכת התכנון להגשת תכניות בוועדה המחוזית ירושלים

נוהל זה מפרט את התנאים והדרישות להגשת תכניות במחוז ירושלים. האמור בנוהל מצטרף לנוהל תנאי סף כפי שפורסם ע"י מנהל התכנון, אותו ניתן למצוא באתר האינטרנט של מינהל התכנון. [לחץ כאן לנוהל תנאי סף להגשת תכניות בסמכות מחוזית.](#)

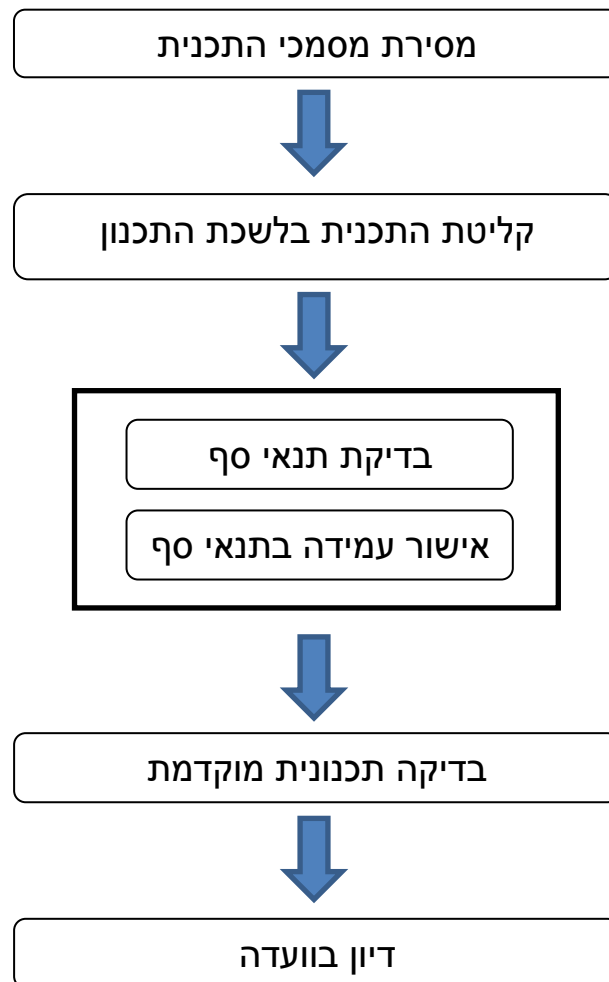
נוהל זה מתייחס לכל תכנית המוגשת לוועדה המחוזית ירושלים. הנוהל מפרט מהם המסמכים הרלוונטיים אותם יש לצרף לתכנית וכן את הדרישות המפורטות לגביה.

מטרתו של הנוהל הינה ייעול הליכי הקידום והטיפול בתכנית המוגשות אל לשכת התכנון המחוזית, טרם דיון בעניינן בוועדה המחוזית. הקפדה על קיום הוראות הנוהל תבטיח כי הטיפול בתכניות ייעשה ביעילות ובמהירות וכי הדיון בעניינן יהיה תכליתי וממוקד.

נבקש להבהיר כי יש לערוך את המסמכים המוגשים לוועדה בכפוף לנוהל זה וזאת עד לתאריך הדיון בתכנית. בדיקת תקינות מסמכי התכנית – אשר בעבר בוצעה בשלב תנאי הסף - תתבצע מעתה בלשכת התכנון בשלב הבדיקה התכנונית המוקדמת.

תכניות אשר יובאו לדיון בפני הוועדה מבלי שהן ערוכות בכפוף לנוהל זה, ידחו על הסף והטיפול בעניינן יסתיים ללא דיונים נוספים. לא תתאפשר השלמה של מידע או עריכת התכנית לאחר מועד הדיון בוועדה.

תרשים זרימה – הליך הגשת תכנית במסכות ועדה מחוזית:



ייניסתוכן ענ

4	טופס 1 – בדיקה עצמית.....
6	הנחיות למילוי דברי ההסבר המצורפים לתקנון התכנית.....
7	הוראות לעריכת נספח הבינוי.....
8	טופס 3 – בדיקה עצמית של נספח הבינוי.....
9	טופס 4 בדיקה עצמית של עריכת נספח פיתוח /תנועה /חניה /ביוב-ניקוז.....
10	הנחיות בנוגע לבתים משותפים בתכנית המבקשת בניה על רכוש משותף.....
11	טופס 5- עמדות בעלי זכויות בשטחים המשותפים.....
12	נספח א' - הנחיות בדבר הגשת מסמכים לצורך הוכחת בעל עניין בקרקע.....
15	נספח 1ב: תצהיר מגיש התכנית בדבר עניין בקרקע בניגוד לרישום בנסח או בלוח הזכויות / התביעות.....
16	נספח א (ג') - תצהיר מגיש התוכנית בקרקע לא רשומה.....
17	נספח א (ד') - תצהיר מוכתרים.....
18	נספח א (ה') מכתב לממ"י / עירייה/אפוטרופוס על נכסי נפקדים/האפוטרופוס הכללי.....
19	נספח ג' – הגשת תיק תיעוד וקדם תיעוד.....
20	נספח ה' – הצהרה כי לא קיימת בניה בלתי חוקית.....
21	נספח ו' – תצהיר בדבר עבירות בניה.....
22	נספח ז' – הצהרה בדבר שטחי בניה.....

טופס 1 – בדיקה עצמית

תכנית מספר:

פירוט	הוגש לא הוגש	לא רלבנטי
1. טופס הגשה לבדיקת תנאי סף לתכנית (ע"פ נוהל מנהל התכנון)		
2. תצהיר עורך התכנית – על פי נוהל מבא"ת		
3. תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת התכנית – על פי נוהל מבא"ת		
4. הצהרת מודד – על פי נוהל מבא"ת		
5. הוכחת בעל עניין בקרקע – עפ"י נוהל לשכת התכנון - נספח א'		
6. אישור מחלקת תכנון בעירייה על הגשת תכניות זהות אליה – בתכניות המוגשות במתווה שנקבע בתיקון 43 (חותמת רשות מקומית על מסמכי התכנית)		
7. תמונות מכל החזיתות, בכל גובה המבנה, על רקע הסביבה הקרובה, תוך ציון מבט הצילום		
8. דברי ההסבר בהוראות התכנית בהתאם לקבוע בנוהל מבא"ת ובנוסף יכללו התייחסות למפורט בטופס 2 לנוהל.		
9. טופס עריכת נספח בינוי - טופס 3.		
10. טופס עריכת נספח פיתוח, תנועה וחניה וביוב-ניקוז – טופס 4.		
11. טופס עמדת בעלים בבניה על רכוש משותף טופס 5.		
12. החלטת ועדה מקומית, ככל שקיימת.		
13. עותק מהיתרי בניה, ככל שהוצאו בתחום התכנית.		
14. א. הצהרת עורך /מגיש התכנית שלא קיימת בניה בלתי חוקית בתחום הקנייני שבבעלות מגיש התכנית ובשאר שטח תכנית, ככל שעבירות הבניה נראות במבט חיצוני לשטח התכנית – נספח ה'. ב. במקרים בהם לא ניתן להגיש הצהרה כמצוין בסעיף א' לעיל, יגיש עורך התכנית פירוט של עבירות הבניה בתחום הקנייני שבבעלות מגיש התכנית ובשאר שטח התכנית, ככל שעבירות הבניה נראות במבט חיצוני לשטח התכנית. לפירוט זה תצורף הצהרה לפיה הפירוט האמור כולל את כלל עבירות הבניה הקיימות בשטח התכנית והעונות על הקריטריונים שלעיל – נספח ו'.		
15. הטמעה בהוראות התכנית של הסעיפים הרלבנטיים לענין טיפול בעפר בתכניות שבתחומן עבודות העפר הינן מעל 100,000 ממ"ק והגשת מאזן עודפי עפר		
16. סכמת חישוב שטחים (נספח ז') חתומה ע"י עורך התכנית, כמסמך נפרד שאינו חלק מסמכי התכנית – בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות. לסכימה תצורף הצהרת עורך התכנית לפיה: 1. החישוב נעשה עפ"י תקנות הת"ב. 2. נספח הבינוי משקף את שטחי הבניה, בקירוב, כפי שנקבעו בהוראות התכנית סעי' 5 במלואן.		
תיק קדם תיעוד ערוך עפ"י הנחיות מנהל התכנון בהתייחס למבנים לשימור או מבנים אופייניים על פי תכנית תקפה או מבנים הנכללים בכרסטת השימור, או מבנים הנמצאים בתחום העיר ההיסטורית. יש לציין את מספר התכנית שקבעה את המבנה לשימור / אופייני ו/או אם נכלל ברשימת השימור בכרסטת.		

			חוות דעת צוות השימור בעיריית ירושלים בהתייחס למבנים לשימור או מבנים אופייניים על פי תכנית תקפה או מבנים הנכללים בכרססת השימור - בתחום ירושלים בלבד.
			בדיקה מיקרו אקלימית – דו"ח הצללה ורוחות בתכניות בהן מוצע מבנה בגובה 12 קומות ומעלה.
			חוות דעת הועדה המקצועית / רשות העתיקות בתכניות שבתחום העיר העתיקה והאגן החזותי של העיר העתיקה.
			החתמת החברה לפיתוח הרובע ע"ג מסמכי התכניות רק בתכניות החלות ברובע היהודי.
			בתכניות מעל 100 יח"ד יש לצרף: 1. נספח פרוגרמתי המתייחס לצורכי הציבור הנדרשים. 2. סעיף שלביות ביצוע בהוראות התכנית הקושר הוצאת היתרי בנייה לשטחים הסחירים בפיתוח השטחים הנדרשים לצורכי הציבור ופתרונות התחבורה הנדרשים. 3. נספח תחבורה הכולל התייחסות לתחבורה ציבורית 4. בה"ת – עפ"י דרישה 5. נספח תשתיות – עפ"י דרישה 6. סעיף בהוראות התכנית המבטיח השלמת פתרון ביוב עד לגמר הבנייה. 7. נספח המציג מאזן ייבוא חומרי מילוי / ייצוא חומרי חפירה ופתרונות לטיפול בעודפי עפר 8. אורתופוטו הכולל את תחום התכנית והסביבה ועליו יסומן גבול התכנית. 9. הטמעה במודל העיר – עפ"י דרישה. 10. הדמיה/מודל – עפ"י דרישה. 11. נספח ניקוז בהתאם לתמ"א 34/ב'. 12. מבטים מנקודות משמעותיות כולל ציון נקודת המבט והזווית - עפ"י דרישה.
			תכניות הכוללות מרפסות זיזיות מוצעות מעל שטח ציבורי/דרך שבבעלות העירייה יש להציג אישור מחלקת נכסים בעירייה שאין התנגדות קניינית להגדלת הקו הכחול של התכנית כך שתכלול את תחום המרפסות, תוך סימון בתשריט יעוד עפ"י תכנית מאושרת.
			בתכנית שמציעה תוספת יח"ד יש להציג פתרון חניה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת התכנית.
			תכניות הכוללות בתחומן, במצב מאושר, שטחים ביעוד ציבורי ובעלות העירייה - יש להחתים את מחלקת נכסים בעירייה על מכתב לפיו הם מסכימים להיבטים הקניינים שבתכנית.
			סימון כל העצים הבוגרים בשטח התכנית והוספת הוראות בתקנון בהתאם.
			בתכנית שבתחומה קיימים עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, ואשר ניתן להוציא מכוחה היתרים, תועבר ללשכת התכנון חוות דעת פקיד היערות שתיערך בהתאם להוראות סעיף 89(ג) לחוק.
			במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לבצע טבלאות איזון והקצאה בהתאם לתקן השמאי המאושר כפי שניתן לראות באתר משרד המשפטים.
			תשריט מצב מאושר

הנחיות למילוי דברי ההסבר המצורפים לתקנון התכנית.

יש לכלול הנושאים הבאים בדברי ההסבר לתכנית המופיעים בעמוד 2 של התקנון:

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, היסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

רקע תכנוני לתכנית (היתרים קודמים, תכניות בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהלים/ שיפוטיים)

אחר (כל נושא אחר רלוונטי לתכנית המוגשת)

הוראות לעריכת נספח הבינוי

נספח הבינוי יכלול את הפרטים הרשומים מטה, ככל שרלבנטיים לתכנית:

- תכנית להרחבת דיור יש להגיש נספח בינוי בקנ"מ 1:100
- תוספת בניה לבנין קיים/בנינים קיימים שאיננה למטרת הרחבת דיור יש להגיש נספח בינוי בקנ"מ 1:100 או 1:200 בהתאם לגודל הבנין ודרישת הבדוק.
- בנין חדש יש להגיש נספח בינוי בקנ"מ 1:200.
- מתחם הכולל מס' מבנים: יש להגיש נספח בינוי בקנ"מ 1:500 / 1:200 + ZOOM IN לפרטים, לפי שיקול דעת אדריכל ובדוק התכנית.
- תכנית הכוללת שימור קנ"מ 1:100.
- אחר: לפי הנחיות בדוק התכנית ובכל מקרה לפי שיקול דעת לעת בדיקה.

על נספח הבינוי יש להוסיף טבלת שטחים אשר תכלול את העמודות שלהלן:

סה"כ שטחי בניה ללא היתר	סה"כ שטחים בפועל	סה"כ שטחים במצב מאושר עפ"י תב"ע מספר	סה"כ שטחים במצב מאושר עפ"י היתר מספר
-------------------------	------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

* עריכת נספח הבינוי:

- בבנינים להם יש היתר בניה יש לערוך את נספח הבינוי כלהלן:

- בצבע שחור – מצב מאושר עפ"י היתר בניה.
- בצבע אדום – תוספת בניה מוצעת שאינה קיימת בפועל, הפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים שבפועל אינם בשימוש עיקרי.
- בצבע אדום מקוקו – תוספת בניה מוצעת וקיימת בפועל.
- בצבע צהוב – שינויים מהיתר הבניה ובניה קיימת בפועל – המיועדת להריסה.

יש להציג את כל השינויים מהיתר הבניה, בכל הקומות החתכים והחזיתות לרבות ביחס לחניה מאושרת.

יש למסור עותק מהיתר הבניה.

- בבנינים להם אין היתר בניה יש לערוך את נספח הבינוי כלהלן:

- בצבע שחור – מצב קיים בפועל אשר ככל הידוע אינו מהווה חריגת בניה.
- בצבע אדום – תוספת בניה מוצעת, שאינה קיימת בפועל.
- בצבע אדום מקוקו – תוספת בניה מוצעת הקיימת בפועל בתחום השטח הקנייני של מגיש התכנית, לרבות עבירות בניה שנראות במבט חיצוני וכל עבירות הבניה אשר ידועות לעורך התכנית ו/או מגיש התכנית.
- בצבע צהוב – חריגות בניה בתחום השטח הקנייני של מגיש התכנית, ולרבות עבירות בניה שנראות במבט חיצוני וכל עבירות הבניה אשר ידועות לעורך התכנית ו/או מגיש התכנית והמוצעות להריסה.

יש להוסיף הערה בנספח הבינוי לפיה יובהר, כי המצב המתואר כמצב קיים בפועל אינו מהווה אמירה סטטוטורית אם בינוי זה מאושר כדן או אינו חוקי.

טופס 3 – בדיקה עצמית של נספח הבינוי

תכנית מספר: _____

פירוט הדרישה	בוצע	לא בוצע	לא רלבנטי הערות
א. ההעמדה בגיליון זהה לתשריט.			
ב. כותרת הנספח כוללת: שם תכנית, מספר נספח, שם נספח, קני"מ, מקרא, טבלת שטחים ובתחתית הגיליון – פרטי עורך התכנית, תאריך וחתימה.			
ג. אופן עריכת נספח הבינוי: עמודת כותרת, עמודות תכניות קומה (מהקומה הנמוכה כלפי הקומה הגבוהה), תכנית גגות, עמודות של חתכים ועמודות של חזיתות.			
ד. שרטוט העמדת המבנה/מבנים ע"ג תכנית מדידה הכוללת חלקות מצרניות (מפלס 0.0 בלבד).			
ה. תכנית פיתוח שטח.			
ו. סימון גבול תכנית במידה ואינו זהה לגבול תא שטח בודד בתכניות קומה וחתכים.			
ז. סימון גבולות תאי שטח בכל תכניות קומה ובחתכים.			
ח. ציון מפלס אבסולוטי ויחסי בתכניות קומה ובחתכים ובחזיתות.			
ט. ציון מרחק מגבול תא שטח בתכניות קומה ובחתכים.			
י. ציון גבהי מבנים גובלים בחתכים וחזיתות והעברת חתכים דרך מבנים אלה.			
יא. ציון מפלסי דרכים ושטחים גובלים בכל החתכים והחזיתות.			
יב. הצגת תכנית גגות וציון גבהים יחסיים ואבסולוטיים, לרבות מעקות.			
יג. ציון קו קרקע טבעי וקו קרקע סופי בחתכים תוך הבחנה ברורה ביניהם.			
יד. מספור יחיד וסימון כניסה לדירה במבני מגורים, בתכניות נקודתיות בלבד.			
טו. ציון שימושים מבוקשים בתכניות קומה בהתאם לרמת הפירוט של התכנית.			
טז. הצגת חזית הרחוב הכוללת גוש מבנים (לפחות 5 מבנים כולל נשוא התכנית) בתכניות בתחום העיר ההיסטורית כפי שהוגדרה בתכנית המתאר החדשה לירושלים.			
יז. הצגת טבלת שטחים מתחת למקרא, כמפורט בהוראות עריכת נספח הבינוי.			

טופס 4 בדיקה עצמית של עריכת נספח פיתוח/תנועה/חניה/ביוב-ניקוז

תכנית מספר: _____

נספח תנועה ו/או חניה

הנספח יכלול את הפרטים הרשומים מטה, ככל שרלבנטי לתכנית.

פירוט הדרישה	בוצע	לא בוצע	לא רלבנטי הערות
1. מספור חניות			
2. הסדרי כניסה ויציאה			
3. צמתים עיקריים			
4. דרכים גובלות			
5. הסדרי תנועה קיימים ומוצעים			

בתכניות קטנות ניתן לשלב בנספח הבינוי.

שם עורך: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

נספח פיתוח

הנספח יכלול את הפרטים הרשומים מטה ככל שרלבנטי לתכנית.

פירוט הדרישה	בוצע	לא בוצע	לא רלבנטי הערות
1. פיתוח סכמטי מוצע למגרש/מתחם			
2. גינון ונטיעות			
3. גדרות ושבילים			
4. סימון מעברים להולכי רגל וקשר למרחבים ציבוריים			
5. שטח לחלחול מי נגר			
6. עצים לשימור ו/או העתקה ו/או עקירה			

בתכניות קטנות ניתן לשלב בנספח הבינוי.

שם עורך: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

נספח ביוב - ניקוז

הנספח יכלול את הפרטים הרשומים מטה ככל שרלבנטי לתכנית.

פירוט הדרישה	בוצע	לא בוצע	לא רלבנטי הערות
1. הסדרת ניקוז			
2. הצגת פתרון קצה לביוב - מוצע			
3. הצגת פתרונות חיבור למערכת ביוב קיימת			

חובה בתכניות להרחבה ניכרת לפי תמ"א 35 ועפ"י הוראות תמ"א 34 ב'.

שם עורך: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

הנחיות בנוגע לבתיים משותפים בתכנית המבקשת בניה על רכוש משותף

1. המסמך המצורף בזאת (טופס 5), מיועד לתכנית בבית משותף, המבקשת לעשות שימוש ברכוש משותף ובכלל זאת בזכויות בניה משותפות, ואיננה כוללת חתימת כל בעלי הרכוש המשותף ע"ג מסמכי התכנית.
2. מטרת המסמך להביא בפני מוסד התכנון את עמדת בעלי השטחים המשותפים ביחס לתכנית, ובאמצעותה את סיכויי המימוש שלה, כבר בשלב הדיון בהפקדת התכנית, כחלק מנתוני רקע להחלטה.
3. מסמך זה יעמוד בפני הועדה בעת הדיון להפקדה. העדר חתימות יתפרש כאי הסכמה של הבעלים שאינם חתומים על התכנית.
4. **הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הראשי להגיש תכנית בית משותף) , התשע"ו - 2016.**

טופס 5- עמדות בעלי זכויות בשטחים המשותפים

הנדון: תכנית מס'

א. פרטי המבקש:

שם _____ כתובת _____ ת.ז. _____ טל' _____

ב. פרטי הבקשה:

גוש: _____ חלקה: _____ רח' _____ מס' _____ ישוב _____

מהות הבקשה:

ג. רשימת בעלי הרכוש המשותף (עפ"י נסחי רשום) וחתימות

להלן רשימת בעלי הרכוש המשותף של הנכס בתכנית בנדון. בעלי הנכס החתומים מטה מצהירים כי ראו את מסמכי התכנית שבנדון לרבות התשריט, התקנון ונספח הבינוי ונותנים הסכמה עקרונית לבינוי ולשינויים בשטחים המשותפים: (גג/ חצר/ קומת עמודים).

מס'	שם (מלא)	ת.ז.	חתימה	הערות

מובהר כי ההסכמה ניתנת לתכנית המוצעת כפי שהוגשה ללשכת התכנון המחוזית וכי במסגרת הליכי אישור התכנית יתכן ויחולו בה שינויים.

במידה וישנם יותר מעשרה בעלים רשומים יש להוסיף שמות הבעלים על עותקים נוספים של טופס זה.

❖ יש לצרף את כל שמות בעלי הרכוש המשותף, גם כאלו שאין את חתימתם.

❖ יש לצרף תקנון בית משותף +תשריט - עפ"י דרישה.

אני הח"מ מצהיר ומאשר כי הרשימה הנ"ל היא רשימה מלאה של בעלי הנכס וכי החתימות הינן חתימותיהם של האנשים ששמותיהם נקובים לצידן.

שם מגיש: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

נספח א' - הנחיות בדבר הגשת מסמכים לצורך הוכחת בעל עניין בקרקע

מטרתו של מסמך זה לפרט את המסמכים הנדרשים לצורך הוכחה כי מגיש התוכנית הוא בעל עניין בקרקע. המסמכים אותם יש לצרף נגזרים ממצב הרישום של הקרקע כמפורט בטבלה דלהלן:

	<u>מצב הרישום של הקרקע נשוא התוכנית</u>	<u>המסמכים אותם יש לצרף לצורך הוכחת בעל עניין בקרקע</u>
1	קרקע רשומה ומוסדרת	א. נסח מלשכת רישום המקרקעין
2	קרקע רשומה שאינה מוסדרת (לא מוסדר)	א. נסח מלשכת רישום המקרקעין ב. אישור המודד המחוזי
3	קרקע בהליכי הסדר (לא מוסדר)	א. נסח מלוח זכויות או לוח תביעות ב. אישור המודד המחוזי
4	קרקע שאינה מוסדרת, אינה רשומה ואינה בהליכי הסדר (להלן: "קרקע לא רשומה")	א. אישור המודד המחוזי (5 עותקים) ב. תשריט בצירוף חתימת בעל הקרקע וחתימת מוכתרים (5 עותקים). אין צורך בחתימת שכנים. ג. תצהיר מגיש התוכנית, התחייבות לשיפוי וכתב ויתור (5 עותקים). ד. תצהירי המוכתרים. ה. שליחת מכתב לממ"י, עירייה, אפוטרופוס על נכסי נפקדים, אפוטרופוס כללי (באחריות לשכת התכנון).

זיהוי מצב הרישום של הקרקע:

קרקע רשומה ומוסדרת תזוהה על פי נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין שבכותרתו כתוב "העתק מפנקס הזכויות". קרקע רשומה שאינה מוסדרת, או קרקע בהליכי הסדר, או קרקע שאינה רשומה ואינה בהליכי הסדר, תזוהה על פי אישור המודד המחוזי.

אימות של מסמכים:

נסחים, לוח זכויות או לוח תביעות, אישור המודד המחוזי ותצהירים יוגשו במקור בלבד.

מסמכים אחרים כגון מסמכים המוכיחים את הקשר בין מי שרשום כבעלים לבין מגיש התוכנית, יוגשו במקור או מאושרים על ידי עו"ד כהעתק מתאים למקור.

מסמך הכתוב בשפה זרה יוגש במקור או מאושר על ידי עו"ד כהעתק מתאים למקור ובצירוף תרגום נוטריוני או תרגום מאומת על ידי תצהיר של עורך דין המאשר כי הוא ערך את התרגום וכי התרגום תואם את המקור.

תוקפם של מסמכים בעת ההגשה:

פרק הזמן שבין תאריך הוצאתם של נסח מלשכת רישום המקרקעין, נסח מלוח הזכויות או לוח התביעות ו/או אישור המודד המחוזי, לבין הגשת התוכנית ללשכת התכנון לא יעלה על חצי שנה. ניתן לדרוש עדכון מסמכים אם פרק הזמן שבין הגשת התוכנית לבין הפקדתה בפועל עלה על שנה.

1. קרקע רשומה ומוסדרת

א. נסח מלשכת רישום המקרקעין

יש להגיש נסחים מלשכת רישום המקרקעין בנוגע לכל החלקות הכלולות בקו הכחול של התוכנית. בכל מקרה של הבדל בין בעל הזכויות הרשום בנסח לבין מגיש התוכנית יצורף תצהיר של מגיש התוכנית המסביר כיצד הגיעו לידיו הזכויות של הבעלים הרשום (ירוש, צוואה, מכר וכד') תוך המצאת המסמכים המוכיחים את העברת הזכויות (צו ירושה, צו קיום צוואה, הסכם מכר, ייפוי כוח בלתי חוזר). נוסח תצהיר מצ"ב כנספח 1 (ב').

2. קרקע רשומה שאינה מוסדרת

א. נסח מלשכת רישום המקרקעין

יש להגיש נסחים מלשכת רישום המקרקעין בנוגע לכל החלקות הכלולות בקו הכחול של התוכנית. בכל מקרה של הבדל בין בעל הזכויות הרשום בנסח לבין מגיש התוכנית יצורף תצהיר של מגיש התוכנית המסביר כיצד הגיעו לידיו הזכויות של הבעלים הרשום (ירוש, צוואה, מכר וכד') תוך המצאת המסמכים המוכיחים את העברת הזכויות (צו ירושה, צו קיום צוואה, הסכם מכר, ייפוי כוח בלתי חוזר). נוסח תצהיר מצ"ב כנספח 1 (ב').

ב. אישור המודד המחוזי

יש להמציא אישור המודד המחוזי לפיו:

- (1) בתחומי איזה מרחב תכנון נמצאים המקרקעין.
- (2) המקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין בפנקס השטרות (או פנקס הבתים המשותפים במקרה שמדובר בבית משותף שבנוי על קרקע לא מוסדרת) תוך ציון דף וספר שבו רשומים המקרקעין או גוש שומה ומספר חלקה או שני הרישומים כאחד.
- (3) לא נעשו או נעשים במקרקעין פעולות כגון הפקעה, חלוקה חדשה, הליכי הסדר וכדומה.
- (4) האם קיימים תצ"רים לגבי המקרקעין. אם קיימים תצ"רים יש להמציא אותם, בהתאם לדרישת בודק התוכניות. התצ"ר יהיה חתום במקור על ידי המודד המחוזי.

3. קרקע בהליכי הסדר

א. לוח זכויות או לוח תביעות

יש להגיש נסחים של החלקות הרלוונטיות מלוח הזכויות או לוח התביעות מלשכת הסדר המקרקעין. ללוח התביעות או לוח הזכויות יש לצרף את מפת הגוש שבהסדר חתומה על ידי המודד המחוזי כהעתק נכון מהמפה שבידו. בכל מקרה של הבדל בין מי שרשום בלוח הזכויות או לוח התביעות לבין מגיש התוכנית יצורף תצהיר של מגיש התוכנית המסביר כיצד הגיעו לידיו הזכויות של האדם הרשום (ירוש, צוואה, מכר וכד') תוך המצאת המסמכים המוכיחים את העברת הזכויות (צו ירושה, צו קיום צוואה, הסכם מכר, ייפוי כוח בלתי חוזר) כשהם מקוריים או מאושרים ע"י עו"ד כהעתק מתאים למקור. נוסח תצהיר מצ"ב כנספח 1 (ב).

ב. אישור המודד המחוזי

יש להמציא אישור המודד המחוזי כאמור בסעיף 2(ב) לעיל.

4. קרקע לא רשומה

א. אישור המודד המחוזי

יש להמציא אישור המודד המחוזי כאמור בסעיף 2(ב) לעיל.

ב. תשריט בצירוף חתימת בעל הקרקע וחתימת מוכתרים

בנוסף לתשריט התוכנית יוגש גם תשריט נוסף, בחמישה העתקים, כדלקמן:

(1) כותרת התשריט – כותרת התשריט תהיה "תשריט להוכחת בעל עניין בקרקע לצורך תוכנית מספר _____".

(2) רקע התשריט ותוכנו – התשריט יוגש על רקע של מפה מדודה וערוכה בהתאם לפרק ה' של תקנות המודדים (מדידה ועריכה של תוכניות לצורכי רישום). על גבי התשריט יסומן הקו הכחול של התוכנית המוגשת.

(3) חתימת בעלי העניין – בתוך תחומי הקו הכחול יפורטו שמותיהם של בעלי העניין בקרקע המגישים את התוכנית וליד כל שם יחתום אותו בעל עניין בחתימת ידו.

(4) חתימת המוכתרים – בשולי התשריט יחתמו שניים מתוך המוכתרים המופיעים ברשימת המוכתרים המצויה בלשכת התכנון המחוזית אשר מקום מגוריהם בכפר או בשכונה שבתחומה נמצאת התוכנית. ליד החתימה יצוינו שמותיהם של המוכתרים החותמים, מספר תעודת הזהות שלהם וכתובתם.

ג. תצהיר מגיש התוכנית + התחייבות לשיפוי + ויתור על תביעות

יש לצרף תצהיר של מגיש התוכנית בנוסח המצורף כנספח "א (ג)" התצהיר יכלול גם התחייבות לשיפוי של המדינה ו/או הרשות המקומית בכל מקרה שצד ג' כלשהו יטען שכתוצאה מהתוכנית נפגעו זכויותיו. כמו כן יכלול התצהיר ויתור על טענות ותביעות לפיו הוא מודע לעובדה שלצורך הוצאת היתר בנייה הוא יידרש להביא אישורים נוספים והוא מוותר על כל טענה כנגד המדינה ו/או הרשות המקומית בעניין זה.

ד. תצהירי המוכתרים

יש לצרף תצהיר של כל אחד מהמוכתרים שחתמו על התשריט האמור בס"ק ב' לעיל ושצוינו בתצהיר מגיש התוכנית האמור בס"ק ג' לעיל, בנוסח המצורף כ- "נספח א (ד)".

הערה:

1. אין צורך בחתימת שכנים ובאישור מס רכוש לצורך הוכחת בעל עניין בקרקע כדי להגיש תוכנית. עם זאת יש לקבוע במסגרת ההפקדה פרסום מוגבר בנוסף על הפרסום על לוחות המודעות בשכונה גם על ידי הצבת שלט או הדבקת מודעה באזור גרעין הכפר הסמוך לקרקע (ליד מרכז החנויות ו/או המסגד לפי הנחיות לשכת התכנון).

2. לשכת התכנון תשלח במכתב רשום, למינהל מקרקעי ישראל, לעירייה, לאפוטרופוס על נכסי נפקדים ולאפוטרופוס הכללי, הודעה על הגשת התוכנית. המכתב יהיה בנוסח המצורף כנספח "א(ה)" ולמכתב יצורף עותק מתשריט הוכחת בעל עניין בקרקע, עותק מכתב המודד המחוזי, תצהיר מגיש התוכנית ותצהירי המוכתרים.

3. בתוכנית בקרקע לא רשומה לא ייקבעו הוראות איחוד וחלוקה. אין מניעה שהתוכנית תכלול חלוקה לתאי שטח ("מגרשים") אולם התוכנית לא תכלול טבלת הקצאות וייכתב בהוראות התוכנית במפורש כי "תוכנית זו אינה תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק ולא ניתן לרשום מכוחה חלוקה חדשה בלשכת רישום המקרקעין".

נספח 1: תצהיר מגיש התכנית בדבר עניין בקרקע בניגוד לרישום בנסח או בלוח הזכויות / התביעות¹

אני הח"מ, מר/גב' חברה _____, הנושא ת.ז. / דרכון / ח.פ. מספר _____, לאחר שהזהרתי 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. יש בידיי ייפוי כוח בלתי חוזר המאפשר לי להגיש את התכנית בשם הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין / אצל פקיד הסדר זכויות במקרקעין. מצ"ב ייפוי כוח.
9. אני חכרתי את החלקות הנ"ל מאת הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין / אצל פקיד הסדר זכויות במקרקעין. מצ"ב אישור זכויות או אישור זכויות בנחלה עבור בר רשות.
10. 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: _____

¹ יש להזין את המסמך החתום 'לצורפות לתכנית' תחת תפריט 'מעקב ובקרה' במערכת המקוונת. במקרה של חתימה ידנית, עותק סרוק יועבר לצורפות, עורך התכנית ישמור ברשותו את העותק המקורי החתום במשך 10 שנים לפחות ויצגו בפני מוסד התכנון ככל שיידרש לכך.

נספח א (ג') - תצהיר מגיש התוכנית בקרקע לא רשומה

תצהיר, התחייבות לשיפוי וויתור על טענות

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

1. אני מגיש תוכנית מספר _____ (להלן: "התוכנית").
2. אני בעל עניין בקרקע המסומנת בקו כחול (להלן: "הקרקע נשוא התוכנית" או "הקרקע") בתשריט שכותרתו "תשריט להוכחת בעל עניין בקרקע לצורך תוכנית מספר _____" אשר מצורף לתצהיר זה (להלן: "התשריט").
3. החתימה על גבי התשריט בתוך תחומי הקו הכחול היא חתימתי.
4. המוכתרים החתומים על גבי התשריט הם מר _____ ת.ז. _____ ומר _____ ת.ז. _____ אשר מקום מגוריהם בכפר/יישוב נשוא תכנית זו.
5. אני מתחייב לשפות את המדינה ו/או הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית (להלן: "הרשויות"), מייד עם דרישה, בגין כל סכום שיתבעו לשלם על ידי צד ג' כלשהו, בטענה שנגרם לו נזק מכל סוג שהוא כתוצאה מפעולות שבוצעו על ידי הרשויות, בהסתמך, במישרין או בעקיפין, על הצהרתי דלעיל תוך טענה כי היא איננה נכונה או מלאה.
6. אני מודע לעובדה שגם אם התוכנית תאושר הרי שלצורך קבלת היתר בניה תדרוש הועדה המקומית מסמכים נוספים לצורך הוכחת זכותי בקרקע כגון (בין היתר) אישור ממנהל מקרקעי ישראל לפיו אין למדינה טענה לבעלות על הקרקע, אישור ממחלקת הנכסים שבעירייה לפיו אין לעירייה טענה לבעלות על הקרקע, הסכמות שכנים, אישורים ממס רכוש וכדומה. אני מצהיר כי אני מוציא את ההוצאות הכרוכות בהכנת התוכנית תוך שאני מודע לאמור לעיל. אני מוותר בזאת על כל טענה, תביעה ו/או דרישה, מהמדינה ו/או מהרשות המקומית ו/או מהוועדה המקומית בשל ההוצאות שהוצאתי להכנת התוכנית אם וככל שלא יוצאו לי היתרי בניה כתוצאה מהעדר אישורים מתאימים כאמור.
7. אני מאשר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

תאריך: _____, שם החותם: _____, חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מרחוב _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר / גב' _____, שאת זהותם אימתתי על פי ת.ז. / דרכון _____ מספר _____, ולאחר שהסברתי להם את מהות התצהיר, ההתחייבות לשיפוי והויתור המפורטים לעיל, והזהרתי 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: _____

נספח א (ד') - תצהיר מוכתרים

תצהיר

אני הח"מ, מר/גב' _____, הנושא ת.ז. / דרכון _____ מספר _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוכתר בכפר _____.
2. עיינתי בתשריט שכותרתו "תשריט להוכחת בעל עניין בקרקע לצורך תוכנית מספר _____" אשר מצורף לתצהיר זה (להלן: "התשריט").
3. הובהר לי כי הקרקע המסומנת בקו הכחול בתשריט (להלן: "הקרקע נשוא התוכנית" או "הקרקע") היא הקרקע שמר / גב' _____ ת.ז. / _____ טוען כי הוא בעל עניין בה והגיש לגביה תוכנית.
4. למיטב ידיעתי ואמונתי, האמור בסעיף 3 ובתשריט הוא נכון ואמיתי ומתאר בצורה נאמנה את הזכויות במקרקעין נשוא התוכנית ובקרקע הגובלת עימם, ולאישור האמור לעיל חתמתי בשולי התשריט לצד שמי את חתימתי.
5. אני מאשר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

תאריך: _____, שם החותם: _____, חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מרחוב _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר / גב' _____, שאת זהותם אימתתי על פי ת.ז. / דרכון _____ מספר _____, ולאחר שהוזהרתי 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: _____

נספח א (ה') מכתב לממ"י / עירייה/אפוטרופוס על נכסי נפקדים/האפוטרופוס הכללי

תאריך: _____

לכבוד האפוטרופוס על נכסי נפקדים	לכבוד מחלקת הנכסים עיריית ירושלים	לכבוד מינהל מקרקעי ישראל
------------------------------------	---	-----------------------------

לכבוד
האפוטרופוס הכללי

א.ג.נ.,

הנדון: תוכנית מס' _____ - טענת בעל עניין

מצורף בזה תשריט להוכחת בעל עניין בקרקע לצורך תוכנית מספר _____, תצהיר מגיש התוכנית ותצהירי מוכתרים וכן אישור המודד המחוזי בנוגע למצב הרישום של הקרקע.

על פי מסמכים אלה טוען מגיש התוכנית כי הוא בעל עניין בקרקע נשוא התוכנית המסומנת בתשריט.

היה ולדעתכם יש למדינה ו/או לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית ו/או לאפוטרופוס על נכסי נפקדים ו/או לאפוטרופוס הכללי, זכויות בקרקע נשוא התוכנית, או שיש בידיכם מידע אחר כלשהו המטיל ספק בנכונות ההצהרה דלעיל הנכם מתבקשים להעביר את התייחסותכם לשכת התכנון תוך 45 יום משליחת מכתב זה.

בברכה,

לשכת התכנון המחוזית
ירושלים

העתק:

מגיש התוכנית

*ישלח ע"י לשכת התכנון לאחר הגשת המסמכים הנדרשים.

נספח ג' – הגשת תיק תיעוד וקדם תיעוד

בתכניות החלות על מבנים לשימור או על מבנים בתחום העיר ההיסטורית כפי שנקבעה בתכנית המתאר
לירושלים נדרשת הגשת תיק קדם תיעוד אלא אם נקבע ע"י לשכת התכנון המחוזית כי אין צורך
בהגשתו.

נספח ה' – הצהרה כי לא קיימת בניה בלתי חוקית
(יש להגיש הצהרה זו או הצהרה מנספח ו' בהתאם למצב בשטח)

הצהרת עורך/מגיש התכנית כי לא קיימת בניה בלתי חוקית

תצהיר

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

1. אני מגיש/עורך תכנית מס' _____.
2. הנני מצהיר בזאת, כי לא קיימת בניה בלתי חוקית בתחום הקנייני המצוי בבעלות ו/או בחזקת מגיש/י התכנית, וכן בשאר שטח התכנית, ככל שניתן לראות במבט חיצוני לשטח התכנית.
3. כמו כן, הנני מצהיר כי מסמכי התכנית, ובכללם נספח הבינוי, מתארים באופן מדויק את הבניה הקיימת בתחום הקנייני המצוי בבעלות ו/או בחזקת מגיש/י התכנית, וכן בשאר שטח התכנית, ככל שניתן לראות במבט חיצוני לשטח התכנית.
4. אני מאשר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

תאריך: _____, שם החותם: _____, חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מרחוב _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, שאת זהותם אימתתי על פי ת.ז. / דרכון _____ מספר _____, ולאחר שהוזהרתי 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: _____

נספח ו' – תצהיר בדבר עבירות בניה

(יש להגיש הצהרה זו או הצהרה מנספח ה' בהתאם למצב בשטח)

הצהרת בדבר פירוט עבירות בניה

תצהיר

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

1. אני מגיש/עורך תכנית מס' _____.

2. הנני מצהיר בזאת, כי מסמכי התכנית, ובכללם נספחי הבינוי, מתארים באופן מדויק את הבניה הקיימת ואת עבירות הבניה, בתחום הקנייני המצוי בבעלות ו/או בחזקת מגיש/י התכנית, וכן בשאר שטח התכנית, ככל שניתן לראות במבט חיצוני לשטח התכנית.

3. אני מאשר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

תאריך: _____, שם החותם: _____, חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מרחוב _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, שאת זהותם אימתתי על פי ת.ז. / דרכון _____ מספר _____, ולאחר שהוזהרתי 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: _____

נספח ז' – הצהרה בדבר שטחי בניה

הצהרה

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

1. אני עורך תכנית מס' _____.
2. הנני מצהיר בזאת, כי חישוב השטחים אשר צורף לתכנית (כחלק נפרד שאינו חלק ממסמכי התכנית) נעשה ע"פ תקנות התכנון והבניה.
3. הנני מצהיר בזאת, כי נספח הבינוי של התכנית משקף בקירוב את שטחי הבניה כפי שנקבעו בהוראות התכנית במלואם.
4. אני מאשר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

תאריך: _____ שם החותם: _____ חתימה + חותמת: _____