

# נוהל מבא"ת 2006

מהדורה 1.2 – יולי 2009

## **ריכוז המהדורה:**

אלעד לב, מרכז מתודולוגיה והנחיות תכנון - מינהל התכנון

## **עריכת השינויים במהדורה:**

גבי הדס ברנד, מרכזות מרכז התמיכה למבא"ת

## **יעוץ משפטי:**

עו"ד שירה ברנד, יועצת למינהל התכנון

## **יעוץ מחשוב:**

גבי ענת מרקוביץ, אגף שירותי ענ"א - משרד הפנים

## **יעוץ אדריכלי:**

אדרי ירון טוראל, יועץ למבא"ת  
גבי אור קמינסקי, יועצת למבא"ת

## **יעוץ בנושא מדידות:**

מר חנוך לבנה, מודד מוסמך

## **הפקת האוגדנים:**

גבי יעל סבתי, מידענית, אגף מידע גיאוגרפי וטכנולוגיות מידע

## **פורום "צוות התגובות" (ועדת היגוי למבא"ת) - משרד הפנים:**

אדרי דורון דרוקמן, מנהל אגף בכיר לפיתוח ובקרה מקצועיים – מינהל התכנון  
מר דוד פילזר, מנהל האגף לתקנות והנחיות תכנון בניה - מינהל התכנון  
מר מנחם ארסלן, מנהל אגף למידע גיאוגרפי ומערכות מידע – מינהל התכנון

## **צוות מבא"ת:**

מר אלעד לב, מרכז מתודולוגיה והנחיות תכנון - מינהל התכנון  
אדרי ירון טוראל, יועץ למבא"ת  
גבי ענת מרקוביץ, אגף שירותי ענ"א - משרד הפנים  
גבי הדס ברנד, מרכזות מרכז התמיכה למבא"ת  
עו"ד שירה ברנד, יועצת למינהל התכנון  
גבי אור קמינסקי, יועצת למבא"ת

## **ממוני יישום המבא"ת בלשכות התכנון המחוזיות:**

מר גיא דייגי, אחראי תנאי סף, לשכת התכנון - מחוז ירושלים  
גבי חגית עמית, מתכנתת אזורית, לשכת התכנון - מחוז הצפון  
גבי אורנית מורגנשטיין, ראש צוות, לשכתה תכנון - מחוז תל אביב  
גבי עפרה ביתאן חגי'אג', מתכנתת אזורית, לשכת התכנון - מחוז חיפה  
גבי עדנה בלומברג, מתכנתת אזורית, לשכת תכנון - מחוז המרכז  
מר דב גלברט, מתכנן אזורי, לשכת התכנון - מחוז הדרום  
גבי אילה גזית, מרכזות אבחון וניתוב תוכניות, לשכת התכנון - מחוז הדרום

## **נציגי אגפי מינהל התכנון:**

גבי מיכל מריל, מנהלת תחום בקרת תוכניות, אגף תוכניות מקומיות  
מר שמעון בר-שמעון, ממונה פרוגרמות, אגף לתכנון משולב  
גבי אילנה טלר, מרכזות תמ"א/3, אגף תוכניות מתאר ארציות - מינהל התכנון  
גבי רמה קדמי-חיים, רכזת הועדה לקרקע חקלאית ושטחים פתוחים - מינהל התכנון  
אדרי ליטל ידיו, ראש צוות פיתוח, הועדה לתשתיות לאומיות

## מבוא

מינהל התכנון במשרד הפנים עוסק מזה שלוש שנים בהטמעה והמשך פיתוח נוהל מבא"ת 2006. הנוהל הניח את הבסיס לפיתוח מערכת הגשת תוכניות מקוונת (באמצעות האינטרנט), אשר ביחד עם מערכת מידע גיאוגרפי ותכנוני חדשה, יתגבשו למערכת "תכנון זמין" שתקדם את מימוש חזון השירות התכנוני.

המערכת שבפיתוח תביא לשיפור הליך התכנון בכמה היבטים:

- א. תקשורת קלה יותר (האחדת השפה) בין כל העוסקים בתכנון.
  - ב. קיצור משך הזמן הנדרש לבדיקת תכניות והתמקדות הבדיקה בעיקר ובמהות התכנונית.
  - ג. תכניות שתערכנה עפ"י מבא"ת 2006 תהיינה מדויקות, מובנות ועמידות יותר בבחינה משפטית.
  - ד. קליטה נוחה ומהירה של קבצי תכניות דיגיטאליים במערכות המחשוב של משרד הפנים ובוועדות המקומיות לשם בניית מאגר תכנוני ארצי, לשימוש הוועדות ולפרסום באינטרנט.
  - ה. שקיפות רבה יותר של פעילות מוסדות התכנון והגברת הוודאות ביחס להליך התכנוני.
- מבא"ת 2006 הינו פרי עמל מתמשך של צוות רחב, שהתאים את המבנה האחד לצרכיהם של עורכי התכניות ושל בודקי התכניות במוסדות התכנון השונים. אל מול היתרונות של נוהל המבא"ת עומדים מספר קשיים בהטמעתו והתאמתו לתוכניות בעלות מאפיינים שונים. הבולט שבהם הוא הצורך לחייב את ציבור עורכי התוכניות להסתגל למתכונת עבודה חדשה של עריכת תוכניות בצורה דיגיטאלית בהתאם למפרט מדוקדק. עורכי מבא"ת 2006 וצוות המבא"ת לא חסכו ואינם חוסכים כל מאמץ ובחינה של חלופות בניסיון להעמיד כלי עבודה פשוט ונוח לשימוש ככל שניתן, מבלי לוותר על המטרות לשמן נוצר הנוהל ובראשן הנחת התשתית למעבר לתכנון מקוון.

## יישום הנוהל

הנוהל מיושם בשני שלבים:

### שלב א'

#### החלת נוהל המבא"ת

הנוהל נכנס לתוקף בתאריך ה-2 באפריל 2006 והוא חל על תוכניות מתאר מקומיות ועל תוכניות מפורטות, לרבות תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות מפורטות ועל תוכניות תשתיות לאומיות. בהתאם לרפורמה בחוק התכנון והבניה בנוגע לתוכניות מתאר כלל עירוניות, נעשית עבודה להתאמת הנחיות הנוהל לעריכת תוכניות אלה. לעת עתה לא חל הנוהל על תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות שאינן ברמה מפורטת.

#### דרישות מעורך התכנית

- **הוראות:** ערוכות בתבנית הוראות לפי מבא"ת (קובץ WORD להורדה מעמוד המבא"ת באינטרנט),
- **תשריט:** עריכת התשריט בהתאם להגדרות הטכניות שבנוהל, וקבלת אישור תקינות הקובץ מ"מרכז התמיכה למבא"ת" כתנאי סף לקבלה וטיפול בתוכנית בוועדות.

### שלב ב'

מערכות "תכנון זמין" נמצאות בשלבי פיתוח מתקדמים ובבדיקות קבלה שמבצע משרד הפנים. השקתה של מערכת הגשת התוכניות המקוונת תלווה במערך הטמעה ותמיכה מתוגבר, מתוך ציפייה שהצלחה בהטמעתה תביא לשיפור משמעותי בעבודת השירות התכנוני ולמעבר מחויב המציאות לעבודה בטכנולוגיות המאה העשרים ואחת.

## תמיכה

משרד הפנים מפעיל "מרכז תמיכה למבא"ת" וצוות מקצועי שתפקידו להשיב לפניות ולסייע לעורכי התוכניות ולבודקי התוכניות בוועדות המקומיות.

הפניה לתמיכה היא באמצעות הדוא"ל בלבד בכתובת: [mavat@moin.gov.il](mailto:mavat@moin.gov.il)  
נוהל המבא"ת במהדורתו העדכנית ביותר, הדגמות, הנחיות וקובץ תשובות לשאלות נפוצות – נמצאים בעמוד המבא"ת באתר האינטרנט של משרד הפנים: [www.moin.gov.il](http://www.moin.gov.il).  
בקרו באתר מעת לעת, הירשמו לרשימת התפוצה של מרכז התמיכה לקבלת עדכונים ופנו אלינו עם שאלות והערות.

## עקרונות יסוד של מבא"ת 2006

- א. **איחוד המבנה ואופן העריכה** של הוראות התכניות ותשריט המצב המוצע. בשלב זה אין כמעט הנחיות והגבלות לאופן עריכת מסמכים נלווים לתכניות ונספחים.
- ב. **האחדת השפה הגראפית** - איחוד ההגדרות והסימונים של כל יעודי הקרקע וסימונים שבתשריט.
- ג. **יצירת תבנית לעריכת הוראות התכנית** - תבנית נוחה לשימוש שאינה פוסחת על אף סעיף, מציעה לעורכי התוכניות ניסוחים מקובלים לנושאים השונים, אינה מגבילה מידי בכל הנוגע לייחוד וליצירתיות ובעלת יכולת עמידה במבחן משפטי.
- ד. **יצירת מפרט טכני לעריכת תשריט התוכנית בהתאמה לדרישות המערכות הממוחשבות** המפרט יאפשר צפייה בתוכניות וביצוע בדיקות תכנוניות בעזרת מערכות ממוחשבות, ייעל את התקשורת והעברת המידע בין המתכננים למוסדות התכנון, יאפשר יצירת מאגר תכנוני ממוחשב ויגביר את השקיפות לציבור.
- ה. **האחדה של הסטנדרטים הנדרשים ממפת הרקע וקביעת מפרט אחיד** - במסגרת המבא"ת נערך מפרט מדידה ("medida") מחייב של משרד הפנים ונקבעו הנחיות בנוגע לעדכניות מפת המדידה, רמת הדיוק הנדרש לתוכנית והנחיות בנוגע לעדכונה.
- ו. **רציונליזציה של השפה הגרפית** – לאחר בדיקות חוזרות ונשנות נקבעו הסימונים לכל יעודי הקרקע, במבנה הגיוני, אסתטי וקריא, אך תוך מאמץ להיצמד ככל שניתן לסימונים המוכרים.
- ז. **קביעת מנגנוני גמישות מובנים בנוהל** - על מנת לאפשר למוסדות התכנון להקל בדרישות מסוימות ולהוסיף דרישות פרטניות כשנחוץ.

לסיום,

בחלוף שלוש שנים מאז שנכנס הנוהל לתוקף, אנחנו מקווים שהעמדנו לידיכם המתכננים כלי עבודה יעיל ונוח לשימוש, שיגביר שקיפות ההליך התכנוני, יפשט את הליכי התכנון וישפר את איכות התוצר התכנוני.

תגובות, הערות ושאלות יש להפנות ל: [mavat@moin.gov.il](mailto:mavat@moin.gov.il)

בברכה,

אלעד לב – מרכז צוות המבא"ת

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל התכנון

### אגף לפיתוח ובקרה

כ"ז בתמוז התשס"ט  
19 ביולי 2009

תכ 2009-12538

#### הנדון: נוהל מבא"ת 2006 - מהדורה 1.2 (יולי 2009)

בחלוף שלוש שנים וחצי בקירוב מאז פורסם נוהל מבא"ת 2006, מוגשת בזאת מהדורה מעודכנת של הנוהל. זאת בהמשך לשתי המהדורות הקודמות (ספטמבר 2005 וספטמבר 2006) ושני עדכונים מצומצמים שפורסמו באפריל ובספטמבר 2007.

מהדורה זו מסכמת שנתיים נוספות של עבודה עם הנוהל, פעילויות הדרכה, הטמעה ותמיכה, ופיתוח של הנוהל בהתאם לעדכוני חקיקה ותקינה ובעיקר בהסתמך על הערות, הצעות, שאלות ומשובים שקיבלנו מכס ב"מרכז התמיכה למבא"ת", ועל כך נתונה לכם תודתנו!

חשוב להדגיש שבעיקרו, נותר הנוהל בעינו ועם מעט שינויים מהותיים. אלמלא צורפה טבלת העדכונים, סביר להניח שעורכי התוכניות ובודקי התוכניות בוועדות היו מתקשים למצוא היכן שונה משהו. עיקרי השינויים במהדורה זו:

- גושים וחלקות – צמצום לשתי קטגוריות בלבד (מוסדר/לא מוסדר)
- העברת טבלת השטחים מגיליון התשריט להוראות
- עדכון בהתאם לתיקון 89 לחוק - שמירה על עצים בוגרים
- הסרת הפרק העוסק בטבלאות איחוד וחלוקה לאור פרסום תקנות חדשות בנושא
- עדכון הפרקים העוסקים בנושא מפת המדידה (4.1, 4.2 בחלק ב'), לרבות הוספת דרישה לקו כחול אנליטי ועדכון הצהרת המודד


"מרכז התמיכה למבא"ת" ימשיך לפעול לשרותכם ולבצע את בדיקת החובה והנפקת האישור לקבצי תשריט המצב ה"מוצע", בדיקה של מפות המדידה, וריכוז הטיפול והפניית שאלות לצוות המבא"ת במינהל התכנון.

נשתדל להמשיך ולעדכן את עמוד המבא"ת באתר האינטרנט של המשרד ואתכם - באמצעות רשימת התפוצה של "מרכז התמיכה", לשפר את אמצעי העזר שהעמדנו לעזרת המתכנן, ולהמשיך לפתח כלים שיקלו עליכם את מלאכת עריכת התוכנית לפי מבא"ת.

עמוד המבא"ת באינטרנט הוא תחנת חובה במסלול עריכה של תוכנית. תמצאו בו קובץ תשובות לשאלות חוזרות, מצגת דגשים לעריכה דיגיטאלית של התשריט, הנחיות עדכניות ודוגמאות. מומלץ לבקר בו! נשוב ונדגיש את חשיבות הורדת תבנית הוראות התוכנית העדכנית, עם תחילת עבודה על כל תוכנית חדשה.

מפגשי הדרכה מעשית לעורכי תוכניות מתקיימים זה קרוב לשנתיים (ובחינם), ובנוסף הוכנה ערכת הדרכה אינטראקטיבית על גבי תקליטור, אותו ניתן להזמין במרכז המידע של מינהל התכנון, בעלות דמי טיפול בלבד.

ולסיום, תודתנו לצוות המבא"ת המורחב – "צוות התגובות" שדן ומחליט בהצעות העדכון והשיפור לנוהל, ולממוני יישום המבא"ת במחוזות בפרט, שמקדישים ממרצם וניסיונם לשיפור הנוהל והנחיית עובדי לשכות התכנון המחוזיות והמקומיות.

בכבוד רב,  
  
דורון דרוקמן  
מנהל אגף בכיר (פיתוח ובקרה מקצועיים)

**תוכן העניינים**

חלק א' – הנחיות לעריכת הוראות התכנית עמוד 7

חלק ב' – הנחיות לעריכת תשריט התכנית עמוד 62