

תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

מערכת התכנון בישראל

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

מערכת התכנון בישראל - רקע

התקופה העות'מאנית

- חקיקה התבססה על חוקי השריעה
- עיקר החקיקה עסק בבעלות על קרקעות.
- ערים מוקפות חומות.
- לפעול באמצעים שיביאו שגשוג לאימפריה.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

מערכת התכנון בישראל - רקע



הגנרל סר אדמונד אלנבי נכנס לעיר העתיקה בירושלים ברגל 1917

המנדט הבריטי

- תיקונים הנוגעים לשמירה על הסדר.
- פיתוח מקומי על בסיס המשאבים הפיננסיים.
- איסור לבנות בירושלים ללא היתר.
- פקודת בניין הערים
- מערכת תכנון היררכית - בראש עומד הנציב העליון ומתחתיו וועדה ארצית לבניין ערים, ועדות מחוזיות, ומתחתיהן, ועדות מקומיות. היררכית של תכניות מתאר.

מערכת התכנון בישראל - רקע

הקמת המדינה

- "אגף התכנון" במשרד העבודה.
- צורך בבנייה מסיבית לקליטת עלייה
- ב-1959 תוקנה פקודת בניין ערים וב-1965 חוקק חוק התכנון והבנייה אשר החליף אותה.
- מכוח החוק הוקמו ועדות התכנון והבנייה.
- מתוקף החוק כל התכנון בארץ כפוף למערכת תכנון אחת.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

מדיניות התכנון בישראל



- מטרה עיקרית הסדרת שימושי הקרקע במדינה.
- הבסיס לפעילות מערכת התכנון הוא חוק התכנון והבנייה, על תיקונו.
- המבנה הכללי של מערכת התכנון מושתת על שני עקרונות מרכזיים:
 - פעילות בשלוש רמות ארגוניות: ארצית, מחוזית ומקומית.
 - קיומם שני נדבכים: סטטוטורי ותכנוני-תפעולי.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

מדיניות התכנון בישראל



- עד המחצית הראשונה של שנת 2015 האחריות הייתה על שר הפנים
- מאי 2015 ממשלה ה-34, משבר הדיור.
- שינויים מרכזיים בסמכויות ובמבנה מערכת התכנון:
 - ריכוז כלל הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים לתחום הדיור תחת מטה דיור במשרד האוצר.
 - העברת סמכויות שר הפנים בתחום התכנון והבנייה לשר האוצר (תיקון 103 לחוק).
 - הקמת יחידת סמך - מינהל התכנון הוכפפה ישירות לשר האוצר.
 - הכפפת יושבי ראש הוועדות המחוזיות למשרד האוצר.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

תכנון בישראל (נדבך סטטוטורי)



- שתי קבוצות עיקריות - של מוסדות תכנון ברמה הארצית:
1. המועצה הארצית לתכנון ולבנייה וועדות המשנה הפועלות מטעמה
 2. מוסדות תכנון נוספים, הפועלים עצמאית במקביל למועצה הארצית, ושנועדו לטפל בנושא ייעודי כפי שיפורט להלן.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

תכנון בישראל (נדבך סטטוטורי)



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

המועצה הארצית

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

הוקמה מכוח חוק התכנון והבניה. עוסקת בגיבוש מדיניות התכנון בראייה כלל-ארצית, מימושה ובהטמעתה בתכניות המתאר הארציות (המובאות עם סיום ההליך לאישור הממשלה).

עיקר תפקידי המועצה:

- לייעץ לממשלה ולשר האוצר בכל הנוגע ליישום חוק התכנון והבניה (חקיקה ראשית ומשנית).
- ליזום ולערך תכניות מתאר ארציות (תמ"אות) ולקדמן עד לאישורן ע"י הממשלה.
- לקדם ולאשר תכניות מתאר מחוזיות (תמ"מים).
- לדון בעררים המוגשים על תכניות בסמכות מחוזית ועל ועדות אחרות.
- לדון ולהכריע ב - תכניות, בקשות לשינוי שלביות ובתכניות עבודה לרשתות חלוקת גז- שלא הוכרעו במוסד התכנון שהנושא בסמכותו בזמן שקצב לכך החוק, אם ביקש זאת היזם.
- להמליץ לשר האוצר בשינוי מרחבי תכנון מקומיים.
- לעדכן את מפות ההכרזה על קרקע חקלאית.

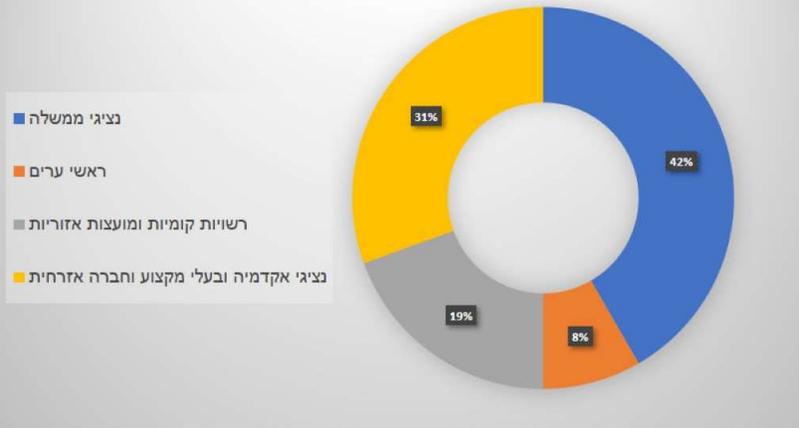
המועצה הארצית

הרכב המועצה הארצית ס' 2 (ב) לחוק התו"ב:

1. שר הפנים או נציגו,
2. אחד עשר חברי הממשלה.
3. מנהל מינהל התכנון.
4. בעל הכשרה מקצועית שימנהו שר השיכון.
5. מנהל הרשות לשמירת הטבע והגנים.
6. ראשי העיריות ירושלים, תל-אביב-יפו וחיפה.
7. ראשי שתי עיריות אחרות, ראשי שלוש מועצות מקומיות שאינן מועצות אזוריות וראשי שתי מועצות אזוריות.
8. חבר אחד מתוך הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
9. נציגה אחת של ארגון נשים.
10. נציג הטכניון.
11. נציג המוסדות המיישבים.
12. בעל הכשרה מקצועית בסוציולוגיה.
13. נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה.
14. נציג הדור הצעיר.

המועצה הארצית

המועצה ארצית לתכנון ולבניה



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ות"ל

הוועדה לתשתיות לאומיות - ות"ל

הוועדה הוקמה במטרה למסד גוף תכנון ייחודי, אשר יתמחה בקידום סטטוטורי ותכנון של תכניות מפורטות לפני ביצוע, בלוח זמנים קצר, עבור תכניות תשתית בעלות חשיבות לאומית. הוועדה פועלת ליד המועצה הארצית ולה סמכויות שיש למועצה הארצית בענייני תכנון ובנייה, ובנוסף הסמכות לתת היתרי בניה על פי תכניות לתשתית לאומית.

הרכב הוועדה לתשתיות לאומיות ס' 6 א' (א) לחוק התו"ב.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ותמ"ל



הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור - ותמ"ל

- הוקמה בשנת 2014 ככלי לפתרון משבר הדיור.
- פועלת מתוקף החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014.
- מטרת הוועדה להביא להגדלת היצע יחידות הדיור במחיר מופחת.
- מספר מסלולים



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ותמ"ל



מאפייני עבודת הוועדה:

- תכנית אחת בוועדה אחת
- לוח זמנים קשיח
- סמכויות מורחבות
- תכנון כמות גדולה של דיור בר השגה כחלק מהתכניות
- תכנון בהיקף נרחב



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ותמ"ל

הרכב חברי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

1. ראש מטה הדיור (משרד האוצר) - יו"ר.
2. ראש הממשלה.
3. שר הביטחון.
4. שר הבינוי והשיכון.
5. השר להגנת הסביבה.
6. שר החקלאות ופיתוח הכפר.
7. שר המשפטים.
8. שר התחבורה והבטיחות בדרכים.
9. נציג רשות מקרקעי ישראל.
10. שר הפנים.
11. בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובנייה
12. ראש הרשות שבתחומה שטח התכנית
13. שלושה ראשי רשויות שתבחר המועצה
14. נציג ארגון שמירת איכות הסביבה
15. נציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ולקחש"פ

הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים - ולקחש"פ

הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים היא ועדה הפועלת על פי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה. מטרת הוועדה היא שמירת השטחים החקלאיים וכן כלל השטחים הפתוחים, כפי שבא לידי ביטוי בתיקון 43 לחוק. תכניות הנדרשות לדיון בוועדה זו הן ככלל תכניות החלות בקרקע חקלאית מוכרזת ובשטח פתוח בתכנית המתאר המחוזית. הוועדה מקבלת החלטותיה בתכניות בהתייחס לאיזון שבין צרכי הפיתוח לבין שמירת השטחים הפתוחים והחקלאיים, איכותם, רציפותם ועוד.

הרכב הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים ס' 2 לתוספת הראשונה.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ולחו"ף

הוועדה לשמירה על הסביבה החופית – ולחו"ף

הוועדה לשמירת הסביבה החופית (ולחו"ף) הוקמה מתוקף חוק שמירת הסביבה החופית התשס"ד-2004. הוועדה מופקדת על שמירה ואיזון בין שיקולי התכנון לבין הערך של השמירה על הוועדה לשמירת הסביבה החופית הסביבה החופית וזאת בהתאם לעקרונות, לתנאים ולסייגים שנקבעו בחוק.

הרכב הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים ס' 3 א. לתוספת השניה



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

המועצה הארצית



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ולנת"ע



ועדת המשנה לנושאים טכנוניים עקרוניים - ולנת"ע

וועדה ביצועית.

הוועדה מוסמכת לדון ולהכריע בנושאים הבאים:

- אישורים מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות ככל שהן כוללות מנגנון גמישות.
- המלצה לשר הפנים בעניין מרחבי תכנון.
- אישור תכניות לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
- נושאים אחרים לפי החלטות ספציפיות של המועצה הארצית.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ועדת משנה לקידום תכניות



ועדת משנה לקידום תכניות

לפי תיקון 101 לחוק, הוקמה ועדת משנה בת 9 חברים, אשר תדון ותחליט בתכנית בהן הוועדה המחוזית לא עמדה בלוח הזמנים שנקבע לה ומגיש התכנית בחר להעבירה למועצה הארצית.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

מר"מ

ועדת המשנה למתחמי רעש מטוסים (מר"מ)

הוקמה מכוח הוראות תמ"א 2/4 ותמ"א 2/2/4 – לנמל התעופה בן גוריון. תמ"אות אלו מגדירות גם את תחומי עיסוקה וסמכויותיה של הוועדה.

תפקידיה הם :

- לייעץ ולסייע למוסדות התכנון ובנייה באזורים חשופים לרעש מטוסים.
- לעקוב אחר ביצוע תוכנית התפעול בפועל.
- לדון בבקשות לחריגה מהוראות התוכנית.
- לעדכן רשימת שימושי קרקע על פי מידת רגישותם לרעש מטוסים.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ועדת משנה למשק הגז

ועדת משנה לאישור תכניות עבודה למשק הגז

תיקון 105 לחוק התכנון והבנייה קבע כי תקום ועדת משנה של המועצה הארצית לדון ולהכריע בתכניות עבודה לרשת חלוקה. בסמכות הוועדה לדון בתכניות עבודה ולהכריע בעניינה ויהיו לה את כל הסמכויות של רשות הרישוי המחוזית לגבי תכנית עבודה. תפקיד הוועדה הוא לסיים את הטיפול בתכנית העבודה לרשת חלוקה, כאשר רשות הרישוי המחוזית אינה עומדת בלוחות הזמנים הקבועים בחוק.

סמכויות הוועדה:

- לדון בתוכניות העבודה, לפרסם אותן לציבור ולהכריע בתוכניות עבודה שהועברו אליה לפי סעיף 25א (3) לחוק משק הגז הטבעי. מועד העברת תוכנית העבודה לוועדה תיחשב למועד הגשת התוכנית והוועדה תפעל בהתאם.
- לדון ולהכריע בהשגות הציבור ביחס לתוכניות העבודה שהועברו אליה לפי סעיף 25א (4) לחוק משק הגז הטבעי. מועד העברת תוכנית העבודה לוועדה תיחשב למועד בו תם המועד להעברת השגות הציבור והוועדה תפעל בהתאם.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה (ולק"ו)

עניינה לדון ולהכריע בהקלות בהקלות מתשתיות תחבורה שבתכניות מתאר מחוזיות, ככל שנקבע בהן מנגנון הקלות; בהקלות לפי סעיף 149(א)(4) לחוק ביחס לתשתיות תחבורה; בהקלות ובאישורים ככל שנדרשים מהמועצה הארצית לתו"ב ביחס לתשתיות תחבורה עבור תכניות בסמכות מחוזית או מקומית.

ועדת משנה לבנייה ולתקנות

ועדת משנה לבנייה ולתקנות

הוועדה מוסמכת ליזום, לערוך, לדון ולהמליץ למועצה הארצית על התקנת תקנות התכנון והבניה ובכלל זה תקנות שעוסקות בתכן הבניין.

ועדת משנה לעררים

ועדת משנה לעררים

ישנן ארבע ועדות משנה לעררים מובחנות (אחת מהן הוקמה בהתאם לתיקון 101 לחוק התנו"ב) לפי מוסד התכנון שעליו מוגש הערר.

- ועדת משנה לעררים על החלטות הוועדות המחוזיות והולחו"ף.
- ועדת משנה לעררים על החלטות הולקחש"פ.
- ועדת משנה לעררים על החלטות ועדות מחוזיות ביושבן כוועדות מקומיות.
- ועדת משנה לעררים על הוועדות המחוזיות למתקנים בטחונים (ולמ"ב).

ועדות מחוזית

ועדות מחוזית

תפקידי הוועדה המחוזית:

- להעיר הערות על תוכניות מתאר ארציות, ולהכין תוכנית מתאר מחוזית (תמ"מ).
- לדון בתוכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות המוגשות לה על ידי ועדות מקומיות.
- לבקר ולפקח על הוועדות המקומיות.
- ליישם את הוראותיה של המועצה הארצית בתחום המחוז.



ועדות מחוזית



ועדות מחוזית

הוועדה פועלת בשני כובעים:

1. תכנוני: להעיר הערות על תוכניות מתאר ארציות; ליזום הכנת תוכניות מתאר מחוזיות ולהעבירן לאישור המועצה הארצית; לדון בהתנגדויות ולאשר תוכניות מתאר כוללניות וחלק מהתוכניות המפורטות.
2. שיפוט: לדון בעררים על החלטות ועדה מקומית.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

ועדות מחוזית



ועדות מחוזית

הועדה היא סוג של דרג ביניים בין השלטון המרכזי למקומי, היא חלק מהשלטון המרכזי. תפקידה לאזן בין הצרכים ברמה הלאומית לבין אלה ברמה המקומית. מייצגת אינטרס לאומי ברמה הארצית ובאיזון לראייה המקומית.

ואלו הן:

- ועדה מחוזית צפון.
- ועדה מחוזית תל אביב.
- ועדה מחוזית חיפה.
- ועדה מחוזית מרכז.
- ועדה מחוזית דרום.
- ועדה מחוזית ירושלים.
- ועדה מחוזית יהודה ושומרון.

כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין

ועדות מחוזית



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ועדות מקומית

ועדות מקומית לתכנון ובניה

- מוסדות תכנון האחראים על תחום התכנון והבניה במרחב התכנון המקומי.
- לוועדה המקומית סמכויות שונות בתחומי התכנון והבניה.
- תדון בנושאים תכנוניים משמעותיים, או בנושא שחבר ועדת משנה או נציג מייעץ דרש להעלות במליאה.
- ניתן להבחין בין ועדות גם על פי היקף הסמכויות שניתן להן.
- ועדה פוליטית במהותה.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

ועדות מקומית

תפקידי הוועדות המקומיות:

- החלטה על הפקדה תוכנית בסמכות ועדה מקומית.
- לדון בהתנגדויות לתוכניות.
- המלצה/המלצה בתנאים או אי-המלצה על תוכנית שבסמכות מחוזית.
- הודעה על הכנת תוכנית.
- ייזום תוכניות מפורטות.
- החלטה על תוכנית מצומצמת.
- החלטה על הנחיות מרחביות.
- החלטה על תוכניות בינוי.
- החלטה על מסמכי מדיניות.
- החלטה על רשימת מבנים בשימוש חורג מתוכנית.
- החלטה על רשימת מבנים לשימור.
- החלטה על פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

גורמים המשפיעים על התכנון

תכנון יזום
יזמים ומוסדות התכנון.

תכנון רגולטיבי - מסדיר
רק ע"י מוסדות התכנון.

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

גורמים המשפיעים על התכנון

התכנון היוזם:

- ממשלתיים
- לא ממשלתיים

התכנון שאינו יוזם:

- התנגדויות:
 - not in my back yard - NIMBY
 - טענה למניעת מפגעים סביבתיים
 - בעלי עניין



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

המשתתפים בתהליך התכנון

הגורמים המשתתפים בתהליך התכנון בישראל		
משתתפים שאינם יוזמים	גופים שיוזמים תכניות	
	לא ממשלתיים	ממשלתיים
מוסדות התכנון	הסוכנות היהודית	משרד הפנים
גופי השלטון ארגונים ציבוריים	קרן קיימת לישראל	משרד השיכון
יזמים ובעלי עניין בקרקע	חברות בנייה	מנהל מקרקעי ישראל
קבוצות מקומיות		הרשויות המקומיות
קבוצות אינטרס אד הוק		משרד התחבורה
המגזר השלישי		משרד התיירות
		רשות שדות התעופה
		רשות הנמלים
		רשות הטבע והגנים
		המשרד לאיכות הסביבה

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין