

# תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

## תהליך התכנון



# תהליך התכנון

## בדיקת היתכנות

מטרתה של בדיקת היתכנות היא לקבוע אם קיים פוטנציאל תכנוני בשטח מסוים - אם כדאי להתחיל בתכנון ואילו סוגי תוכניות נדרשות לפיתוח האזור. לצורך כך, יבצע המתכנן בדיקות ראשוניות של קיבולת התכנון ומגבלות התכנון הקשורות בקרקע, בעלויות, תשתיות קיימות ומתוכננות, מצב תכנוני קיים ותוכניות בהכנה, מערכות תחבורה באזור, תנאים סביבתיים ומגבלות אחרות.

בסיומה של בדיקת ההיתכנות יומלץ האם להתחיל בתהליך תכנון ואם כן תקבע רמת התכנון הנדרשת והתנאים הנדרשים.

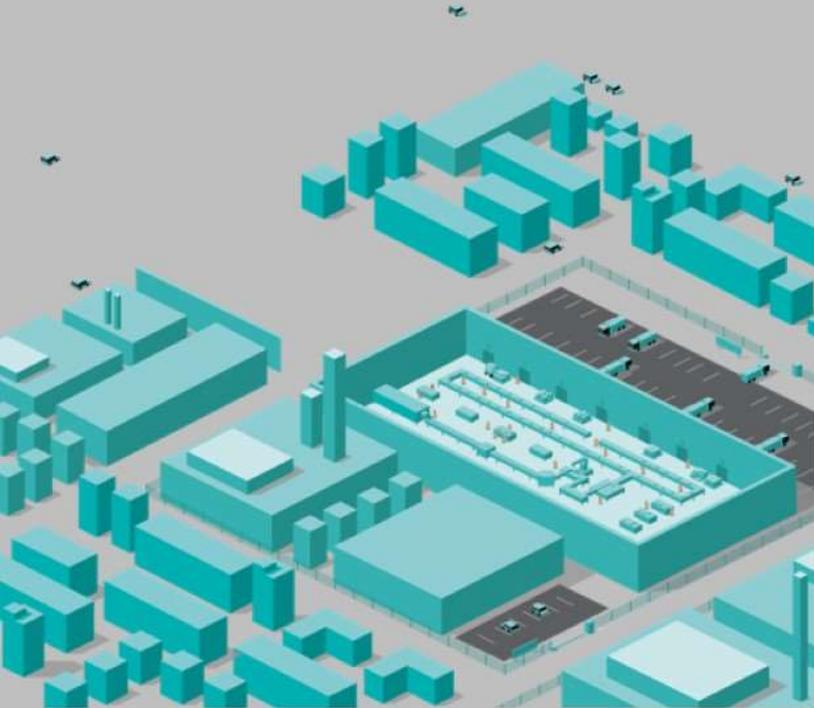




# תהליך התכנון

## הכנת תוכנית אב ותוכנית מתאר

תוכנית אב היא מסמך אסטרטגי כולל הבא לשקף מגמות וחזון לצמיחת היישוב או האזור, תוך כדי התוויית עקרונות פיתוח פוטנציאליים. התוכנית משמשת בסיס ליצירת הסכמות בין הרשויות השונות לצורך המשך תכנון באמצעות תוכניות שונות: תוכניות מתאר חלקיות או כוללות, תוכניות שלד או תוכניות מפורטות, וכן כבסיס לבקשה לשינוי גבולות מוניציפליים.





# תהליך התכנון

## השלבים בהכנת תוכנית אב או תוכנית מתאר

1. איסוף חומר רקע. בדיקת היתכנות.
2. הגדרת מטרות ויעדי תכנון.
  - מטרת על
  - מטרה
  - יעד
  - יעד אופרטיבי.
3. הכנת חלופות ע"פ המטרות שנקבעו.
  - עיצוב חלופות
  - חלופות קיצון
  - שיטה מורפולוגית.



# תהליך התכנון

## השלבים בהכנת תוכנית אב או תוכנית מתאר

4. בחירת חלופת מועדפת.
  - תאימות
  - ישימות
  - צדק
  - מטריצת השגת יעדים.
5. הכנת חלופות לתכנון מרחבי.
6. בחירת חלופת תכנון מרחבי מועדפת:
7. עיבוד חלופת התכנון המרחבי לתוכנית אב.
8. ביקור בשטח התכנון ולימודו.
9. הכנת התשריט, התקנון והנספחים.
10. העברת התוכנית לאישור סטטוטורי.
11. אישור התוכנית.

# תהליך התכנון



## הכנת תוכנית מפורטת

תהליך הכנת תוכנית מפורטת מתחיל במסירת מפת מדידה עדכנית של המצב הקיים ברמת פירוט הנדסי מתאימה, מסירת תדריך תכנון מאושר ועריכת סיור בשטח עם צוות התכנון.

## מסמכי התוכנית המפורטת

1. תשריט, כולל טבלה המפרטת שטחי בנייה ומספר יחידות דיור לכל מגרש.
2. הוראות התוכנית.
3. נספחים: בינוי מְנַחָה, תנועה וחנייה, נוף ופיתוח, תשתיות הנדסיות, ונספחים בנושאים שונים על פי סוג התוכנית.



# תהליך התכנון



## שלבים בהכנת תוכנית מפורטת

1. עריכת בירורים מוקדמים.
2. ניתוח הנתונים.
3. הכנת חלופות.
4. בחירת חלופה מועדפת.
5. עיבוד החלופה הנבחרת.
6. הכנת מסמך מסכם.
7. במידת הצורך, תיקון התוכניות והגשתן לוועדה.
8. תיקון התוכניות עד לקבלת תוקף.

# תהליך התכנון

בודנשטיין ושות'  
שמאי מקרקעין



## הכנת תוכניות בינוי ופיתוח

תוכנית הבינוי והפיתוח מספקת פירוט בינוי ופירוט הנדסי לתוכנית מפורטת ומשמשת בסיס תכנוני שממנו נגזרת התוכנית המפורטת לפני עיבודה הסופי. הכנת התוכנית מתבצעת בקנה מידה של 1:500 והיא מהווה נספח מנחה לתוכנית מפורטת.

## השלבים בהכנת תוכנית בינוי ופיתוח

1. לימוד התוכנית המפורטת
2. הכנת חלופות.
3. בחירת חלופה מועדפת.
4. עיבוד לתוכנית בינוי בקנ"מ 1:500.
5. ליווי התוכנית.
6. תהליך קבלת אישורים עד להוצאת היתרי בנייה.



# הליך אישור תוכנית

תמ"מ	תמ"א	
ועדה מחוזית בהתייעצות עם הוועדות המקומיות	המועצה הארצית	<b>גוף יוזם</b>
צוות תכנון מקצועי חיצוני	צוות תכנון מקצועי חיצוני	<b>הכנת התוכנית</b>
החלטה ע"י המועצה הארצית	הצגה - התוכנית מוצגת בפני המועצה הארצית שמחליטה אם להמשיך בהליך	<b>הפקדה</b>
למועצה הארצית עם העתק לוועדה מחוזית (תוך 60 יום מיום הפקדת התוכנית).	אין שלב התנגדויות הציבור, כי אין הפקדה ואו חובת פרסום של התוכנית. במקומם יש: פרסום נושא התוכנית, מסירת העתק התוכנית לוועדות המחוזיות ודרך גם למקומיות לשם הערת הערות	<b>התנגדויות</b>
ע"י המועצה הארצית	אין	<b>דין בהתנגדויות</b>
אין	התוכנית הופכת למסמך מנחה, אין עדיין תוקף סטטוטורי אך עובדים ע"פ הוראותיה.	<b>מסמך מנחה</b>
ע"י המועצה הארצית. קבלת תוקף לאחר אישור השר	ע"י הממשלה	<b>אישור התוכנית</b>
התוכנית מפורסמת בילקוט הפרסומים	התוכנית מפורסמת בילקוט הפרסומים	<b>פרסום</b>

# סמכויות הועדה המקומית

## סמכויות הועדה המקומית בהליך התכנון

1. בתוכנית מתאר ארצית - הועדה המקומית יכולה להעיר הערות בלבד.
2. בתוכנית מתאר מחוזית - הועדה המקומית רשאית להתנגד.
3. בתוכנית מתאר מקומית או מפורטת - חלוקה ל - 2 סוגים.
  - א. תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית.
  - א. תכנית מתאר מקומית בסמכות הועדה המחוזית



# סמכויות הועדה המקומית

## תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית (ס' 62 א')

תכנית הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן

- |  |  |
|--|--|
| 12. הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, בשטח שלא יעלה על 140 מ"ר.  | 1. איחוד וחלוקה של מגרשים.   |
| 13. קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של קרקע לאתר לשימור.  | 2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף.   |
| 14. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית... | 3. הגדלת שטחים לצורכי ציבור.   |
| 15. הוספת שטחי שירות.  | 4. קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין. קביעת גובהם של בניינים.   |
| 16. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, לבנייה שאינה למגורים...   | 5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.  |
| 17. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה...   | 6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית...  |
| 18. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ... למיתקני תשתית..  | 7. קביעת גודל שטח מגרש.  |
| 19. קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה.  | 8. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים.  |
| 20. שינוי הייעוד של קרקע המיועדת לתעסוקה.  | 9. כל ענין שניתן לבקשו כהקלה.  |
|  | 10. שינוי ייעודה של קרקע מקרקע המיועדת לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה או לחניה, לקרקע המיועדת לתחנת תדלוק.                           |
|  | 11. הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2,500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים. |

# סמכויות הועדה המקומית

## תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית

תכניות מתאר מקומית הכוללות נושאים שאינם מפורטים בסעיף 62 א' לע"ל.

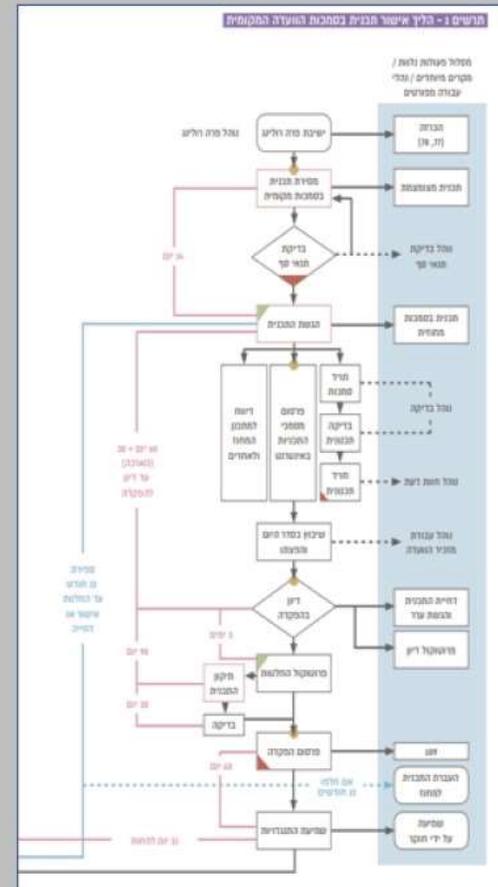
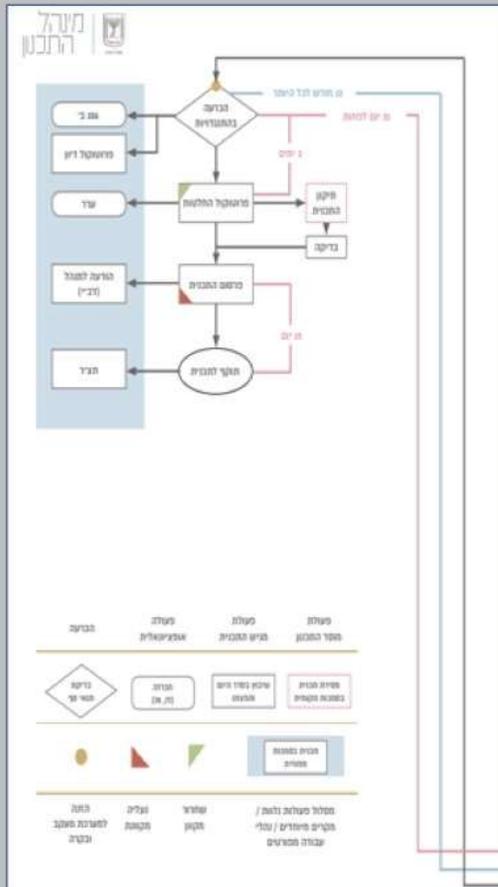
קיימות ועדות מקומיות בעלות סמכויות נוספות, כגון: וועדה עצמאית מיוחדת, וועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית.



## סמכויות הועדה המקומית

תוכנית מתאר מקומית / מפורטת בסמכות הועדה המחוזית	תוכנית מתאר מקומית / מפורטת שבסמכות הועדה המקומית	
משרד ממשלתי, ועדה מקומית, רשות מקומית, בעל קרקע, בעל עניין בקרקע	משרד ממשלתי, ועדה מקומית, רשות מקומית, בעל קרקע, בעל עניין בקרקע	<b>גוף יוזם</b>
צוות תכנון מקצועי חיצוני	צוות תכנון מקצועי חיצוני	<b>הכנת התוכנית</b>
בדיקה ע"י מהנדס הועדה המקומית - דיון בוועדה המקומית	דיון ראשון ייעשה בוועדה המקומית, לאחר מכן בדיקה ע"י מתכנן הועדה המחוזית. בפועל קיים שיתוף פעולה בין הועדה המחוזית לוועדה המקומית וכולם משתתפים בדיון.	<b>דיון בתוכנית</b>
החלטה ע"י הועדה המחוזית	החלטה ע"י הועדה המקומית	<b>הפקדה</b>
יוגשו לוועדה המחוזית, הוועדה המחוזית יכולה בנוסף להתנגד בעצמה	יוגשו לוועדה המקומית	<b>התנגדויות</b>
במחוזית עם הערות הועדות המקומיות	בוועדה המקומית עם הערות מתכנן המחוז	<b>דיון בהתנגדויות</b>
ע"י הועדה המחוזית	ע"י הועדה המקומית	<b>אישור התוכנית</b>
התוכנית מפורסמת בילקוט הפרסומים	התוכנית מפורסמת בילקוט הפרסומים	<b>פרסום</b>
מוגש למועצה הארצית על החלטות הועדה המחוזית	ערר ראשון לוועדת ערר מקומית, ערר שני לוועדת ערר מחוזית	<b>ערר</b>

# סמכויות הועדה המקומית



כל הזכויות שמורות - ניר בדנשטיין - שמאות מקרקעין