

היררכיית התוכניות

סוגי תוכניות



סולם העדיפויות של תוכניות

סימן ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

- תכנית מיתאר מקומית - כוחה יפה מתכנית מפורטת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר.
- תכנית מיתאר מחוזית - כוחה יפה מתכנית מיתאר מקומית ומתכנית מפורטת אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר המחוזית.
- תכנית המיתאר הארצית - כוחה יפה מכל תכנית אחרת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר הארצית.
- תקנות לפי פרק י"א - כוחן יפה מכוחה של תכנית, אם לא נאמר אחרת בתקנות; אולם אין בכוחן כדי לפגוע בתכנית שאושרה כדין לפני התקנתן.

תוכנית מיתאר ארצית

פרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 עוסק בסוגי התוכניות ובהיררכיה ביניהן.

סעיף 49 לחוק קובע כדלהלן:

"תכנית המיתאר הארצית תקבע את התכנון של שטח המדינה כולה, ובין השאר—

- (1) ייעוד הקרקע ושימושה, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;
 - (2) אזורי תעשייה ושטחי הפקת מחצבים;
 - (3) התווית רשת הדרכים הראשיות, קווי מסילות הברזל, קווי הספקה ארציים, נמלים, עורקי הספקת המים הארצית, סכרים, אגמי אגירה, תחנות כוח, רשת החשמל, הבזק ושדות תעופה ודרכי הגישה האווירית אליהם, לרבות תחמת השטחים שבהם יחולו הגבלות למען בטיחות הטיסה; אולם היא לא תקבע שדה-תעופה אלא באישור שר התחבורה או שר הבטחון;
 - (4) הוראות בעניני שטחי נופש, ייעור ושימור קרקע;
 - (5) הוראות בדבר שמירה על עתיקות, מקומות קדושים, ערכי נוף ושטחים שישארו בטבע;
 - (6) מקומות למפעלים ולמטרות ציבוריים שיש להם חשיבות ארצית;
 - (7) תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסיה במדינה ושלבי פיתוחה ועיתויים הרצוי, גדלם החזוי של ישובים, מיקומם וגדלם של ישובים חדשים ומקומם של ישובים, סוגיהם וגדלם;
- ומותר שתקבע בה הוראות בענינים שיכולים להיות נושא לתכנית מיתאר מחוזית".

פרוצדורת האישור

- המועצה הארצית רשאית להורות על עריכת תכנית המיתאר הארצית חלקים חלקים לפי שטחים שונים של המדינה או לפי העניינים שהם נושא התכנית, ודין כל חלק כאמור כדין תכנית המיתאר הארצית.
- לאחר שנערכה תוכנית מיתאר ארצית, המועצה הארצית צריכה למסור העתק ממנה לוועדות המחוזיות, וכל ועדה מחוזית רשאית להגיש למועצה הארצית את הערותיה לתוכנית תוך התקופה שתקבע המועצה. התכנית גם מפורסמת באתר האינטרנט של מינהל התכנון, החל מיום מסירתה לוועדות המחוזיות.
- ועדה מחוזית שקיבלה תכנית כאמור לעיל, תודיע לוועדות המקומיות, שלדעתה יש להן ענין בתכנית, על קבלת התכנית והוראותיה, ותאפשר להן לעיין בה במשרדי הוועדה המחוזית.

- המועצה הארצית תגיש לממשלה את התכנית שנערכה לפי הוראותיה יחד עם הערות הועדות המחוזיות, והממשלה רשאית לאשרה ללא שינוי או לאחר דיון חוזר במועצה, לאשרה בשינוי או לדחותה.
- תוכנית שאושרה ע"י הממשלה מפורסמת ברשומות ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון.

תוכנית מיתאר מחוזית

"המטרות של תכנית מיתאר מחוזית הן לקבוע את הפרטים הדרושים לביצוע תכנית המיתאר הארצית במחוז וכל דבר שיש לו חשיבות כללית למחוז והעשוי לשמש מטרה לתכנית מיתאר מקומית, ובכלל זה תנאים נאותים למחוז מבחינת הבטחון והתעסוקה".

(סעיף 55 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965)

לפי סעיף 57 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965:

הועדה המחוזית רשאית, לאחר התייעצות בועדות המקומיות שבמחוז, לקבוע בתכנית מיתאר מחוזית הוראות בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית, ובין השאר –

- (1) שטחים וגבולות לפיתוח עירוני וכפרי;
- (2) שטחים חקלאיים;
- (3) אזורי תעשייה, לסוגיה השונים;
- (4) שטחי ייעור ועתיקות;
- (5) רשת מחוזית לבזק, לתחבורה ולדרכים;
- (6) בתי קברות שישמשו יותר ממקום ישוב אחד;
- (7) שטחים מוקפאים שלא ייקבע להם ייעוד כל שהוא;
- (8) הוראות בדבר שמירה על חוף הים;
- (9) התנאים למתן הקלות מהוראות התכנית.

תוכנית מיתאר מקומית

סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 קובע:

"מטרות תכנית מיתאר מקומית הן:

1. פיקוח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון המקומי, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;
2. הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנוחות ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשייה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; לענין סעיף זה, "מבני דת" - לרבות מקוואות טהרה;
3. שמירה על כל בנין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית, היסטורית, ארכיאולוגית, וכיוצא באלה;
4. שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת;
5. ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם."

מי רשאי להכין תוכנית מיתאר מקומית?

משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות, ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע (להלן – מגיש התכנית), רשאים להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ולהגיש לועדה המקומית; היתה התכנית בסמכות הועדה המחוזית, יעביר מגיש התכנית עותק לועדה המחוזית.

(סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965)

מי רשאי לאשר תוכנית מיתאר מקומית?

- בעקבות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965:
תכנית בסמכות ועדה מקומית תדון בה הועדה המקומית, ורשאית היא להחליט על הפקדתה ועל אישורה של התכנית, עם או בלי שינויים, ואולם תכנית כאמור בסעיף 62א(1) – תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית, תכנית כאמור בסעיף 62א(2) – תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, ותכנית כאמור בסעיף 62א(ג) – תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת.
- תכנית בסמכות הועדה המחוזית, ידונו בה הועדה המקומית והועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 62, ורשאית הועדה המחוזית להחליט על הפקדתה ועל אישורה של התכנית, עם או בלי שינויים.

תוכנית מיתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית

- הוגשה לוועדה מקומית תכנית בסמכות ועדה מקומית, תשלח הוועדה הודעה על כך לחברי מוסד התכנון, לנציגים בעלי דעה מייעצת בוועדה המקומית, למתכנן המחוז וכן לגורמים אחרים שקבע שר האוצר; מתכנן המחוז יעביר את ההודעה לנציגי השרים בוועדה המחוזית; בהודעה יצוינו תחום התכנית ומטרותיה.
- כל אחד מנציגי השרים בוועדה המחוזית וכל אחד מהגורמים הנוספים שקבע שר האוצר, רשאים להגיש חוות דעת בכתב לוועדה המקומית; הוגשה חוות דעת כאמור, יוזמן מגיש חוות הדעת לדיון על הפקדת התכנית בוועדה המקומית או בוועדת משנה שלה ותינתן לו הזדמנות להשמיע את דעתו לפני קבלת החלטה.

תוכנית מיתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית

- הוגשה לוועדה מקומית תכנית בסמכות ועדה מחוזית, תדון בה הועדה המקומית, ותעביר המלצותיה לוועדה המחוזית, תוך ששים ימים מהיום שהתכנית הוגשה לה; המלצות הועדה המקומית יכול שיהיו להפקיד את התכנית הנדונה, עם או בלי שינויים, או לדחותה; הועדה המקומית תשלח העתק ההמלצה למגיש התכנית, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההמלצה.
- הועדה המחוזית תדון בתכנית שהועברה אליה לאחר שעברה בדיקה מוקדמת; לא העבירה הועדה המקומית את המלצתה בתוך ששים הימים האמורים, תדון הועדה המחוזית בתכנית, אף ללא המלצת הועדה המקומית.
- מגיש התכנית רשאי להשיג בפני הועדה המחוזית על המלצה של הועדה המקומית, לדחות את התכנית או להפקידה בשינויים לפי סעיף זה, בתוך חמישה עשר ימים מיום שנמסרה לו המלצת הועדה המקומית.
- הועדה המחוזית תדון בהשגה שהוגשה ובתכנית והיא רשאית לקבל את ההשגה או לדחותה ולהפקיד את התכנית, בתנאים או בשינויים, או לדחות את התכנית.

תוכנית מיתאר מפורטת

סעיף 69 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 קובע, שכל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מיתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית, וכן מותר לקבוע בה הוראות בעניינים אלה:

1. חלוקת קרקעות למגרשים או לאתרי-בניה, צורתם ואורך חזיתם;
2. ייעוד קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, גנים, בתי-ספר, מרכזת טלפונים, מיתקן לחלוקת דברי דואר, מקומות לצרכי דת, סעד, בריאות, תרבות, מיקהל, נופש, ספורט ושטחי חניה, מקלטים ומחסנים ציבוריים או לצרכי ציבור אחרים;
3. מקומות חניה באתרים שלידם מתרכזים כלי רכב ממונעים;
4. מיקום בניינים הנועדים לצרכים מיוחדים ותחומים שטחים שבהם יחולו הגבלות מיוחדות;
5. שמירה על מקומות, מבנים ודברים אחרים שיש להם חשיבות לאומית, דתית, היסטורית, ארכיאולוגית, מדעית או אסתטית;
6. הריסתם ושיקומם של בניינים רעועים המהווים סכנה לנפש או שאינם ראויים לדיור מטעמי בריאות;
7. שיקומם של בניינים בשטחים מאוכלסים ביתר או בנויים בצפיפות יתר ושל שטחים שכל בניה נוספת בהם עלולה, לדעת הועדה המקומית, להביא לידי צפיפות יתירה של האוכלוסייה או של הבניינים, וקביעת תנאים מיוחדים להיתרי בניה בשטחים אלה;
8. הקצאת קרקע לבעל קרקע או לבעל זכות בקרקע שזכויותיו נפגעו אגב ביצועה של התכנית;
9. מיקומם של בניינים, נפחם, גבהם, צורתם ומראם החיצוני;
10. נטיעת עצים והתקנת ספסלים ואבזרים כיוצא בהם בדרכים ובשטחים פתוחים;
11. מספר הבניינים שמותר להקים על מגרש, מספר הדירות בכל בנין ומספר החדרים בבנין או בדירה;
12. הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.

סוגי תוכניות נוספות

- תוכנית מיוחדת
- תוכנית לשימור אתרים
- תוכנית לתשתית לאומית
- תוכנית למיתקן טעון היתר פליטה

הוראות כלליות לתוכניות

- לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן - תחום התכנית). אולם אין חובה לצרף תשריט להחלטה על ביטול, שינוי או התליית תכנית שאינם מחייבים שינוי של תשריט התכנית המקורית, אלא אם כן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית החליט אחרת.
- תחום התכנית יחול על שטח המצוי במחוז אחד.
- מגיש תכנית יגיש למוסד תכנון יחד עם התכנית, מסמכים הדרושים להסברתה וכל מידע או מסמך אחר שידרוש יושב ראש מוסד התכנון; מוסד התכנון רשאי לדרוש כי המסמכים יתייחסו גם לשטח שהוא מחוץ לתחום התכנית כדי לבחון את ההשפעות ההדדיות של התכנית והשטח זה על זה.
- נדרש מגיש תכנית להגיש תסקיר השפעה על הסביבה, ייערך התסקיר וייחתם בידי בעל מקצוע.
- מוסד תכנון המוסמך לאשר תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ידון בתוכנית ויחליט, בתוך ששים ימים מיום שהוגשה לו, להפקיד את התכנית, לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה; יושב ראש מוסד התכנון, רשאי להאריך את תקופת ששים הימים בשלושים ימים נוספים, ולגבי תכנית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי או על חלק משמעותי ממנו – בתשעים ימים נוספים.
- דרש יושב ראש מוסד התכנון להגיש מסמכי לוואי כתנאי להפקדת התוכנית או הוחזרה התוכנית, יחושבו המועדים ממועד הגשת המסמכים או הגשת התכנית המתוקנת.
- החליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית, יירשם הדבר בפרוטוקול אשר ייחתם בידי היושב ראש ומזכיר מוסד התכנון; ההחלטה תישלח לחברי המוסד ולמגיש התכנית בתוך חמישה עשר ימים מקבלתה.
- לפני שמוסד התכנון יפקיד תכנית רשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית שיכניס בה שינויים או שימלא תנאים, הכל כפי שיוורה מוסד התכנון.
- מוסד תכנון שהפקיד תכנית, רשאי, אחרי הפקדת התכנית, ועד למתן תוקף לה, לאסור מתן כל היתר לבניה ולשימוש לגבי מקרקעין שבתחום התכנית או לקבוע תנאים למתן היתר כאמור.
- הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדה מקומית, רשאי לערור בפני ועדת הערר.
- הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדה מחוזית, רשאי לערור בפני המועצה הארצית.

התנגדות

סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 קובע:

"כל מעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית מיתאר מחוזית או מקומית או תכנית מפורטת שהופקדו, רשאי להגיש התנגדות להן, וכן רשאים להגיש התנגדות להן:

1. ועדה מקומית, או מהנדס ועדה מקומית, שמרחב התכנון שלה כלול בתחום התכנית או גובל אותו;
2. רשות מקומית, לרבות ועד מקומי כאמור בסעיף 3 לפקודת המועצות המקומיות, שאזור שיפוטה כלול בתחום התכנית או גובל אותו;
3. גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בדרך כלל על ידי שר האוצר בצו ברשומות ושיש לו ענין ציבורי בתכנית;
4. כל משרד ממשרדי הממשלה;
5. מתכנן המחוז – לתכנית שבסמכות הועדה המקומית".

- התנגדות לתכנית תוגש תוך חודשיים מהיום שפורסמה הודעה על הפקדתה; ואולם רשאי מוסד התכנון אשר הפקיד את התכנית, לקבוע להגשת התנגדויות תקופה ארוכה יותר, שלא תעלה על שלושה חודשים, הן למקרה מסוים והן לסוג של תכניות; מועד פרסום ההודעה יהיה המועד המאוחר שבין הפרסומים בעתון.
- התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובליוי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת.
- המועצה הארצית תדון ותכריע בהתנגדויות לתכנית מיתאר מחוזית; הועדה המחוזית תדון ותכריע בהתנגדויות לתכנית שהופקדה על ידיה; הועדה המקומית תדון ותכריע בהתנגדויות לתכנית שבסמכותה.

מועדים לסיום הטיפול בתוכנית

- הוועדה המקומית תחליט לאשר תכנית שבסמכותה או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה, ולעניין תכנית מצומצמת- בתוך 8 חודשים ממועד הגשתה; יושב ראש הוועדה המחוזית רשאי, לבקשת הוועדה המקומית, להאריך את התקופות האמורות, מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- לא החליטה הוועדה המקומית בתכנית שבסמכותה בתוך התקופה האמורה, יעביר מזכיר הוועדה המקומית, לבקשת מגיש התכנית, את התכנית לוועדה המחוזית; משהועברה התכנית לוועדה המחוזית יועברו סמכויותיה של הוועדה המקומית לגבי אותה תכנית לוועדה המחוזית, לרבות שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן; הוועדה המחוזית רשאית להמשיך בהליכים מהשלב שאליו הגיעה הוועדה המקומית; הוועדה המחוזית תחליט אם לאשר את התכנית או לאשרה בשינויים, לקבוע תנאים לאישורה או לדחותה, בתוך עשרה חודשים מהמועד שבו התכנית הועברה אליה.
- הוועדה המחוזית תחליט בתכנית שבסמכותה, בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה ורשאי שר האוצר לקבוע תקופה ארוכה יותר לגבי סוגי תכניות שיקבע; יושב ראש המועצה הארצית רשאי, לבקשת הוועדה המחוזית, להאריך את התקופות האמורות, מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- לא החליטה הוועדה המחוזית בתכנית שבסמכותה בתוך התקופה האמורה יעביר מזכיר הוועדה המחוזית, לבקשת מגיש התכנית, את התכנית למועצה הארצית; משהועברה התכנית למועצה הארצית, יועברו סמכויותיה של הוועדה המחוזית לגבי אותה תכנית למועצה הארצית, לרבות שמיעת ההתנגדויות וההכרעה בהן; המועצה הארצית רשאית להמשיך בהליכים מהשלב שאליו הגיעה הוועדה המחוזית; המועצה הארצית תחליט בתכנית בתוך עשרה חודשים מהמועד שבו התכנית הועברה אליה.
- המועצה הארצית תדון ותחליט בתכנית מיתאר ארצית בתוך 12 חודשים מיום שהחליטה על העברת התוכנית להערות, ולגבי תוכנית מיתאר מחוזית- בתוך 12 חודשים מיום שהוועדה המחוזית הגישה לה אותה.

עררים

(א) על החלטת הועדה המקומית בדבר אישור תכנית שבסמכותה או דחייתה, רשאים לערור בפני ועדת הערר:

1. שניים כאחד מבין חברי הועדה המקומית;
2. שניים כאחד מבין הנציגים בעלי הדעה המייעצת;
3. שניים כאחד מבין חברי הועדה המחוזית;
4. מתכנן המחוז;
5. מגיש התכנית;
6. מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה;
7. מי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב).

(ב) הערר יוגש בתוך חמישה עשר ימים מיום שהומצאה לעורר החלטת הועדה המקומית.

(ג) ועדת הערר תיתן החלטתה בתוך שישים ימים מיום הגשת הערר.

(ד) הודעה על ההחלטה בערר תינתן בתוך שבעה ימים מיום מתן ההחלטה.

על החלטת ועדת ערר רשאים לערור בפני הועדה המחוזית ברשות יושב ראש ועדת הערר:

1. מי שהיה צד להליך בפני ועדת הערר;
2. מגיש התכנית;
3. מגיש התנגדות;
4. מי שהשמיע את טענותיו לפי סעיף 106(ב);
5. חבר ועדת הערר;
6. נציג בעל דעה מייעצת;
7. יושב ראש הועדה המקומית או ועדת המשנה שלה לתכנון ולבניה;
8. מהנדס הועדה המקומית;
9. מהנדס הרשות המקומית.

על החלטת ועדה מחוזית בדבר אישור תכנית או דחייתה רשאים לערור בפני המועצה הארצית כל אחד מאלה:

בזכות:

שלושה חברי הועדה המחוזית כאחד;

ועדה מקומית או רשות מקומית הנוגעת בדבר.

ברשות יו"ר הוועדה המחוזית:

מגיש התכנית;

מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה;

מי שהשמיע טענות לפי סעיף 106 (ב).

איחוד וחלוקת מגרשים

- בתוכנית מיתאר מקומית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות:
 1. בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם;
 2. בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם (להלן – חלוקה חדשה).
- הופקדה תכנית לחלוקה חדשה, יעביר יושב ראש מוסד התכנון שהפקיד את התכנית העתק ממנה ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר, ורשם המקרקעין ירשום הערה על יד כל חלקה רשומה העשויה להיפגע על ידי התכנית.
- תחילת תקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה.

ביטול תוכניות, שינוי והתלייתן

סימן ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965

- מוסד תכנון שבסמכותו לאשר תכנית מוסמך, באותה הדרך, לשנותה, לבטלה או להתלותה ובלבד שלמגיש התכנית תינתן, ככל האפשר, הזדמנות להשמיע דעתו.
- הועדה המחוזית רשאית, לאחר שנתנה לוועדה המקומית הזדמנות להשמיע דעתה, או על פי בקשת הועדה המקומית, לבטל, להתלות או לשנות כל תכנית שבסמכות הועדה המקומית.