

בית הספר למוסמכים במינהל עסקים ע"ש ליאון רקנאטי

1231.3368 – תכנון עירוני ודיני התכנון והבניה Urban Planning and Real Estate Laws

(דרישות קדם: אין)

סמסטר א מחצית שניה – תשפ"ג

| קבוצה | יום בשבוע | שעה | תאריך בחינה | מרצה | דואר אלקטרוני | טלפון |
|-------|--------------|------------|--|----------------|---------------|-------|
| 01 | ו | 8:00-10:45 | לפירוט לוחות הבחינות | ד"ר מיכל מטרני | | |

שעת קבלה – בתיאום מראש

תיאור הקורס

מטרת הקורס היא להציג את המושגים העיקריים בתכנון ערים ואזורים ואת ההיבטים המשפטיים של עולם התכנון. בחלקו הראשון, הקורס יערוך לסטודנטים היכרות עם המערכות העירוניות ואתגרי התכנון שהן מציבות, עם מוסדות התכנון בדרגיהם השונים ודרכי פעולתם, ועם היחסים המתקיימים בין מוסדות התכנון ובין קבוצות אינטרסים והחברה האזרחית. הקורס יכלול הכרה של מושגים בתכנון שימושי קרקע – דרכי ניצול חלופיות של קרקע בעיר ובאזור, סוגיות בקביעת צפיפויות בנייה, חישוב מיכסות של שירותי ציבור, וכדומה. בחלקו השני, הקורס יציג את המסד המשפטי של תהליכי התכנון במדינת ישראל. חוק התכנון והבניה ותקנותיו יוצרים את המסגרת לפעולת מוסדות התכנון וגם לפעולת המשתמשים בקרקע. הקורס יציג את יסודות דיני התכנון והבניה, מוסדות התכנון וסמכויותיהם, הליכי הכנת תכניות ואישורן, הליכי הרישוי, כללי אכיפת החוק והשלכות כלכליות של החלטות תכנון המקבלות ביטוי בחוק. הקורס יציג את התיקונים המרכזיים לחוק מהשנים האחרונות, ואת המשמעות שלהן. במסגרת הקורס יוצגו סוגיות עכשוויות מעולם התכנון וההתמודדות המשפטית איתן.

תפוקות למידה

עם סיום הקורס בהצלחה יוכל הסטודנט:

1. להכיר עקרונות בסיסיים של תכנון ערים ומגמות מרכזיות של התפתחות עירונית בישראל ובארצות

אחרות

2. להכיר את העקרונות העומדים בבסיסו של החוק ולהתמצא בחוק התכנון והבנייה ובשינויים החלים בו
3. לפתח מיומנות ראשונית בשפת החוק והתכניות, התשריטים, ההוראות, הנספחים וכלי המדיניות
4. להכיר ולהבין את הליכי התכנון והרישוי ואת השינויים החלים בהם לאור שינויים בחוק התו"ב ותקנותיו

הערכת הסטודנט בקורס והרכב הציון

| אחוז | מטלה | תאריך | הערות |
|------|-----------------------------|--------------------------------------|-------|
| 10% | נוכחות (לפחות 80% מהשעורים) | | |
| 20% | תרגיל בית | | |
| 70% | מבחן | לפירוט לוחות הבחינות | |

* מועד הבחינה יפורסם באתר הפקולטה- לוח בחינות.

פירוט המטלות בקורס

1. קריאה שוטפת של מאמרים ופסקי דין
2. תרגיל בית
3. מבחן מסכם

כל אי עמידה במי ממטלות הקורס מחייבת הודעה מראש (במייל) למרצה

מדיניות שמירה על טווח ציונים

החל משנה"ל תשס"ט מונהגת בפקולטה מדיניות שמירה על טווח ציונים בקורסי התואר השני. עקרונות השיטה חלים על כל קורסי התואר השני, ומדיניות השמירה על טווח הציונים תיושם לגבי הציון הסופי בקורס זה.

מידע נוסף בנושא זה מתפרסם בהרחבה באתר הפקולטה.

[לתקנוני מדיניות שמירת טווח ציונים](#)

הערכת הקורס ע"י הסטודנטים

בסימום של הקורס הסטודנטים ישתתפו בסקר הוראה על מנת להסיק מסקנות לטובת צרכי הסטודנטים והאוניברסיטה.

אתר הקורס

אתר הקורס יהווה המקום המרכזי בו ימסרו הודעות לסטודנטים, לפיכך מומלץ להתעדכן בו מדי שבוע, לפני השיעור, ובכלל – גם בתום הסמסטר. (לצורך תיאום ענייני הבחינה למשל).

שקפי הקורס יהיו באתר הקורס באתר.

לתשומת לבכם - בכיתה ידונו גם נושאים (ובפרט דוגמאות) שאינם מופיעים בשקפים או מופיעים בכותרת בלבד. כל אלו הינם חלק בלתי נפרד מחומר הקורס.

תכנית הקורס

| שבוע | תאריך | נושאים | קריאת חובה | הערות |
|--------------------------------------|-------|---|------------|-------|
| חלק א': יסודות התכנון העירוני | | | | |
| 1 | | מבוא, גישות תיאורטיות לתכנון (רציונלי – כוללני, פרוגרסיבי, אסטרטגי), תכנון רגולטיבי (התערבות מול אי התערבות), סוגי התכנון (מכוון, מקצה, יזם, ומסנגר) יעדים בתכנון ויישומם. תפקיד המתכנן בהליך התכנון היחס בין המתכנן – ליזם – לשלטון המקומית והמרכזי מעורבות הציבור בשלבי התכנון השונים מרחבי תכנון וגבולתיהם | | |
| 2 | | מושגי יסוד בעריכת תכנית (זכויות בניה, קווי בנין, רזולוציה וקנה מידה, צפיפות אובייקטיבית ונתפסת, שטחים עיקריים ושטחי שרות, קו כחול, רוזטה וכו') | | |
| 3 | | תכניות מתאר ארציות עיקריות בישראל, תמ"א 35, תמ"א אחת היררכיית התכניות, היחס בין תכנית להיתר והקשר בין תכנון מתארי מפורט לתכנון אדריכלי של המבנה הבודד | | |
| 4 | | שלבי הכנת התכנית: ניתוח מצב קיים, מטרות ויעדים, פרוגרמה, תשריט, תפיסות תכנוניות ועקרונות עיצוב, ניסוח האילוצים, פיתוח חלופות ובחירת חלופה מועדפת. כלי ניתוח תכנוניים בהיבטים דמוגרפיים, חברתיים, כלכליים (חיזוי, הקצאה, אופטימיזציה ועוד) שיקולים כלכליים ושמאיים בהכנת תכניות מתאר. תכניות מתאר ארציות עיקריות לישראל | | |
| 5 | | היבטי תכנון (כולל: תחבורה, תשתיות, שטחים ציבוריים ופתוחים), קביעת יעדי תכנון, חלופות ותהליך התכנון. התכנון הפיסי(נתוני הבסיס לתכנון: הפיסיים, הנדסיים, חברתיים, כלכליים וביטחוניים) עקרונות התכנון בהתאם לייעודי קרקע השונים, איזור, יעודי קרקע, עירוניות, מדיניות התכנון הארצית, צפיפות מגורים וצפיפות הדיור, מערכות התחבורה והחניה, היבטים של איכות הסביבה, התפתחות ערים, אורבניזציה והתחדשות עירונית | | |
| 6 | | תכנון שרותי ציבור ושטחים ציבוריים, הקצאות שטחים למבני ציבור מסוגים שונים ולשטחים ציבוריים פתוחים, תקני חניה, רוחב דרך ורחוב, נורמות ותקנים בבנייה | | |
| חלק ב': דיני התכנון העירוני | | | | |
| 7 | | העקרונות הבסיסיים של חוק התכנון והבניה, מבנה החוק, ותקנות מרכזיות, תיקוני חקיקה מרכזיים, והיררכיית המוסדות | | |
| 8 | | היכרות עם מערכת התכנון בישראל: מוסדות התכנון (המועצה ארצית ומוסדותיה, ועדות מחוזיות וועדות משנה, ועדות מקומיות, ועדת ערר) ועדות ורשויות אחרות הפועלות על פי חוק התו"ב. הגנה | | |

| | | | | |
|--|--|--|----|--|
| | | על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים. הולקחש"פ והולחו"ף, התוספת הראשונה והשניה לחוק | | |
| | | מדרג התכניות (תכניות מתאר ארציות, מחוזיות, כוללניות, מקומיות מפורטות) הנחיות מרחביות והיתרים, היחס בין תכנית להיתר, תכניות בסמכות מחוזית או מקומית הקשר בין ההליך התכנוני להליך הקנייני, חוק התו"ב וחוק המקרקעין, איחוד וחלוקה, תשריטי חלוקה ותצ"רים | 9 | |
| | | סוגי תכניות, תכניות אב, שלד וכדו, מסמכים סטטוטוריים שאינם תכניות, נספחי בינוי ותכניות בינוי, תכנון נקודתי ותכנון מתארי. נספחים בתכניות: נספח תנועה ותחבורה, נספחי פיתוח, תסקיר השפעה על הסביבה, נספח פרוגרמטי ועוד שימור ותכניות שימור, התוספת הרביעית לחוק | 10 | |
| | | תהליך התכנון, שלבי התכנון המוקדמים וההליך הסטטוטורי, שיתוף הציבור בתכנון, פרסומים והתנגדויות, ניגודי עניינים, איזון בין זכויות הפרט לאינטרס הציבורי | 11 | |
| | | תכניות להתחדשות עירונית ופינוי בינוי, שיקולים פסיים, תכנוניים, כלכליים וחברתיים, חוק רישום שיכונים ציבוריים ויישומו | 12 | |
| | | רישוי והליכי רישוי, שימוש חורג והקלה, האיזון בין גמישות לבין פגיעה בתכנון המתארי, עררים על תכניות והיתרים לפני ועדות מחוזיות, אכיפת עבירות בניה, פרק י' ותיקון 116 | 13 | |
| | | פגיעה במקרקעין (ע"י התכנון) - עקרונות לקביעת פיצויים, הליכים, דרכי בירור, שיקולים, דרכי שיפוי. משמעויות כלכליות של תכניות: היטלי השבחה, תשלומי איזון בתכניות איחוד וחלוקה, פיצויים והפקעה, (התוספת השלישית לחוק) | 14 | |

קריאת חובה

חוק התכנון והבניה, לפי רשימת סעיפים שתינתן במהלך הקורס
תמ"א 1/35 תכנית המתאר הארצית המשולבת לבניה, פיתוח ושימור, 2005, תיקון 1 2016
תמ"א אחת, תכנית המתאר הארצית לתשתיות ושטחים פתוחים, 2020
עמ"מ 3189/09 החברה להגנת הטבע נ' המועצה הארצית ואח'
בג"ץ 392/72 אמה ברגר נגד הוועדה המחוזית לתו"ב חיפה
עמ"מ 2528/02 ועדת ערר מחוזית- מחוז המרכז נ' פז חברת נפט בע"מ
בג"צ 3132/92 מושלב נגד הוועדה המחוזית צפון

בג"צ 577/66 אהרון וולכובינסקי נ' משה עופר ואח'
 בג"ץ 5145/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון נ' שר הפנים
 בג"ץ 594/89 מועצה אזורית ערבה תיכונה ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה
 בג"צ 701/81 רות מלאך ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב ירושלים
 בג"ץ 237/88 מ"מ גבעת שמואל ואח' נ' מנכ"ל משרד הפנים ואח'
 עת"מ (מחוזי ת"א) 1253/05 עארף מוחראב ואח' נ' המועצה הארצית
 בג"ץ 440/80 טייג ושות' בע"מ נ' הועדה המחוזית מחוז חיפה
 עע"ם 402/03 עמותת העצמאים באילת נ' ועדת ערר מחוז הדרום
 עע"ם 10089/07 אירוס הגלבוש נ' ועדה מקומית ראשל"צ – סעיפים 50-74 בלבד לפסק הדין
 ע"א 10278/09 אשכול נ' ועדה מקומית רעננה
 דנג"ץ 4466/94 מאזן ח' נוסייבה ואח' נ' שר האוצר ואח'
 בג"ץ 7579/07 דהאמשה נ' ממ"י
 ע"א 676/75 עזבון המנוח פרד (פואד) כיאט ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ואח'
 ע"א 5546/97 הוועדה המקומית קרית אתא נ' חנה הולצמן
 עע"ם 2914/03 ועדה מקומית שומרון נ' רבקה חונוביץ
 בג"ץ 465/93 טריידט ס.א חברה זרה נ' הו' המקומית לתו"ב הרצליה ואח'
 ע"א 6539/09 ועדה מקומית לב הגליל נ' כמאל נסאר

קריאת רשות

Jane Jacobs (1961) The Death and Life of Great American Cities, Introduction, 13-35

המדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור, מנהל התכנון ומשרד השיכון, 2016

נוהל מבא"ת, מבנה אחיד לתכניות, עדכון 2020

עיריית ירושלים (2000), מעורבות תושבים בתכנון אורבני בשכונות ירושלים – דגם עבודה חדש לשיתוף

פעולה בין האגף לתכנון העיר לבין המינהלים, ירושליים, עיריית ירושלים החברה למרכזים ולמנהלים
 והחברה למתנ"סים.

רחל אלתרמן, יוברט לו-יון וארזה צ'רצ'מן (1996) מדריך לשיתוף הציבור בתכנון המרכז לחקר העיר

והאזור, הטכניון, חיפה. פרק שלישי: סביבת התכנון – המבנה המוסדי בישראל, עמ' 28-33

שרית דנה (building codes, standards and specifications of israel - building and dwelling) 2015, צפרירים נבו