

כיצד מקדמים תכנית בניין עיר?

- תכנית בניין עיר (תב"ע, תכנית) הינה מסמך בעל תוקף חוקי משפטי המפרט את אופן והיקף השימוש בקרקע מסוימת על ידי פירוט השימושים והיעודים השונים, זכויות הבניה, הוראות הבניה (כגון גובה, צפיפות, תכסית וכו'), תנאים להוצאת היתרי הבניה ועוד בכל המגרשים והשטחים הכלולים בתחום אותה תכנית ("הקו הכחול").
- בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("החוק") נקבעה היררכיית התכנון במדינת ישראל: החשובה ביותר היא תוכנית מתאר ארצית ואחריה תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר כוללנית, תכנית מתאר מקומית והאחרונה בהיררכיה תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.
- תוכנית בניין עיר מורכבת משני מסמכים עיקריים - תשריט (החלק הגרפי הכולל חלוקה למגרשים, צביעת ייעודי קרקע וכו') ותקנון (מסמך מלל). לרוב תכניות בניין עיר כוללות נספחים נוספים כגון נספח תנועה, נספח בינוי, תשתיות, טבלאות איחוד וחלוקה וכו'.
- תכניות בניין עיר נדונות במוסדות התכנון השונים בהתאם לסמכות שהוקנתה לכל מוסד תכנון ובנייה המועצה הארצית לתכנון ובנייה, 6 ועדות תכנון ובנייה מחוזיות ו-126 ועדות תכנון ובנייה מקומיות על כל ועדות המשנה הקיימות לכל מוסד תכנון. פירוט נוסף ניתן לקבל באתר מינהל התכנון www.iplan.gov.il
- אופן קידומה של התב"ע תלוי במוסד התכנון שלו הסמכות לאשרה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 כמפורט להלן.
- את התב"ע יש לערוך ע"פ נוהל מבא"ת המתפרסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון www.iplan.gov.il ולצרף את כל הצרופות הנדרשות עפ"י טופס תנאי הסף כגון, נסחי טאבו, דף חתימות מקדמי התכנית, תצהירי בעלי המקצוע ולבדוק את היות המגיש רשאי להגיש תכנית עפ"י סעיף 61א לחוק.
- יש להגיש את התב"ע לוועדה המקומית, מזכירות אגף תכנון עיר, בעותק אחד כולל כל החומר הנלווה, כאמור לעיל. לאחר העמידה בתנאי הסף ובדיקת התב"ע התכנית תשובץ לדיון בוועדה המקומית אשר בה יוחלט האם להפקידה, להמליץ להפקידה לוועדה המחוזית או לדחותה.
- תכניות בסמכות וועדה מחוזית שהומלץ להפקידן יועברו בהתאם להמלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית. ההליך בוועדה המחוזית זהה מבחינה סטטוטורית להליך בוועדה המקומית, המפורט להלן.
- בתכניות שהוחלט להפקידן: התכנית תתוקן ע"פ הנחיות אגף תכנון עיר ו/או לשכת התכנון המחוזית וע"פ החלטת הוועדה.
- לאחר הגשת 3 עותקים מתוקנים של התכנית יימסר למגיש התכנית נוסח פרסום הפקדת התכנית.
- את ההודעה על הפקדת התכנית יש לפרסם בהתאם לס' 89 ו-89א לחוק התכנון והבניה בעיתונות, על גבי שלטים, בילקוט הפרסומים הרשמי, באתר האינטרנט העירוני, לעיתים ע"י הודעות אישיות ועוד. הכל בהתאם להוראות מדויקות אשר יימסרו יחד עם נוסח הפרסום. תשומת לבכם לכך כי הליך פרסום הפקדה לא תקין עלול לבטל את ההליך כולו.
- עם תום תקופת ההפקדה, במידה ולא הוגשו התנגדויות לתכנית, לאחר 30 יום נוספים מתום מועד ההפקדה מוסד התכנון יאשר את התכנית למתן תוקף עפ"י סעיף 108ג' לחוק.
- באם הוגשו התנגדויות לתכנית, ידון מוסד התכנון בהתנגדויות לאחר שיוזמנו המתנגד ומגיש התכנית ויחליט בתכנית באם לקבל, לקבל באופן חלקי או לדחות את ההתנגדויות.

- לאישור התכנית יש להגיש 4 עותקים מתוקנים בהתאם להחלטת מוסד התכנון ולפרסם שוב את אישור התכנית כפי שפורסמה להפקדה כמפורט לעיל.
- על החלטות מוסדות התכנון ניתן לערור לגורם הרלוונטי : על החלטות הוועדה המקומית ותכנית בסמכותה ניתן לערור בפני וועדת הערר המחוזית, על החלטות הוועדה המחוזית ותכניות בסמכותה ניתן לבקש לערור בפני המועצה הארצית. את הבקשה יש להעביר לוועדה המחוזית.