

אוניברסיטת תל-אביב

החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם

חוק התכנון והבנייה: היבטיים משפטיים וכלכליים

מרצה: ד"ר בועז ברזילי

סמסטר א' שנה"ל תשפ"ב

הקורס מציג את תהליכי התכנון העירוני והשלכותיהם המרחביות, החל מהכרת המוסדות התכנוניים, סמכויותיהם ומדרג קבלת ההחלטות, הכנת תכניות בניין עיר והקניית יכולת לקרוא, להבין ולנתח תכניות בניין עיר. השלכות קנייניות - משפטיות וכלכליות של התכנון כגון: הפקעות, פגיעות בגין נזקי תכנון, ופרוייקטים מיוחדים (כגון: התחדשות עירונית וכד'). הגמישות התכנונית והשלכותיה המרחביות האפשריות. בחינת העלות הציבורית וההשפעות החיצוניות המרחביות של התכנון.

הקורס יתחלק לארבעה חלקים. החלק הראשון יעסוק בהכרת השחקנים ב"מגרש" התכנוני, הכוחות המשתתפים בהליך התכנוני (ועדות התכנון והליך התכנון) ושיתוף הציבור. החלק השני יעסוק במאזן האינטרסים של הכוחות המניעים את התכנון וההשפעות המרחביות (דוגמא - תכניות לשימור אתרים, תכניות מתאר ארציות נבחרות, תכניות רה-פרצלציה וכד'). החלק השלישי יתמקד בהכרת המסמכים הסטטוטוריים (תכנית בניין עיר, תקנון, תשריט, תכניות בינוי ועיצוב וכד'), הסטייה האפשרית מכוח החוק מהוראות התכנון (הקלות, שימושים חורגים וכד') והשלכות מרחביות. החלק הרביעי יעסוק בהיבטים כלכליים: העלות הציבורית של התכנון - החלוקה הלא שוויונית בין הנהנים מהתועלת הכלכלית של התכנון למשתתפים בנטל הכלכלי שלו. כיצד מאפשר החוק תוצאה כזו? ופרוייקטים מיוחדים שייבחרו (תמ"א 38 / שימור מבנים / פארקים לפי הנושא שיעמוד על סדר היום הציבורי בעת הקורס).

מתודולוגית יתבסס הקורס על הרצאות והכנת עבודה. כהכנה להרצאות, כהשלמה והרחבה להן, יופנו התלמידים בכל שיעור לקריאת המקור הרלוונטי מתוך הספרות המקצועית והאקדמית לרבות פסקי דין מנחים, תוך שילוב בין המחקר האקדמי לידע היישומי. סטודנט שלא יקרא וישלים את החומר לקראת השיעור שלאחריו יתקשה בהמשך.

דרישות הקורס כוללות השתתפות בשיעורים, קריאת החומר אליו יופנו התלמידים, הכנת עבודה ומבחן סופי אליו יורשו התלמידים להיכנס עם חוק התכנון והבנייה. הקורס דורש ידע מוקדם בתיאוריות בתחום התכנון ולפיכך תנאי מוקדם לקורס זה הוא לפחות קורס אחד בתחום התכנון העירוני שייתכן שיילמד במקביל.

ציון: 100% בחינה סופית

סטודנטים יורשו להגיש עבודת סמינריון באישור המחלקה. במקרה זה יהיו פטורים מהמבחן הסופי אולם לא פטורים מיתר דרישות ומטלות הקורס.

מקורות:

ב. ברזילי, תכנון ובנוי עירוני - הלכות ויישומים מהדורה חמש עשרה (הספר נמצא בספריית המחלקה לגיאוגרפיה במדף ספרים שמורים)

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה מעודכן למועד תחילת שנת הלימודים.

בתחילת הקורס תועבר רשימה של ספרות לקריאה משלימה לרבות פסקי דין עדכניים למועד זה.

תוכן הקורס:

תקנות שמאי המקרקעין קובעות סילבוס לנושא התכנון והבנייה כדלקמן (להלן סילבוס מחייב):

1. העקרונות המשפטיים ביסודו של חוק התכנון והבנייה.
2. מוסדות התכנון (הרכבם, סמכויותיהם, ודרכי פעולתם): המועצה הארצית, הועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה, הועדות המקומיות לתכנון ולבנייה על סוגיהן, ועדות ערר מחוזיות, ועדות המשנה של הועדות השונות.
3. ועדות ורשויות אחרות הפועלות על פי חוק התכנון והבנייה.
4. התכנון הסטטוטורי (הסדיר) והדרכים לביצועו: התכניות השונות (לרבות תכנית מתאר ארצית, תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת, תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה, תשריט חלוקת קרקע).
5. תכניות אחרות: תכנית אב, תכנית למבנני/מתחמי תכנון, תכנית בינוי, תכניות רקע לתכניות סטטוטוריות.
6. תכנון נקודתי ותכנון מתארי (מחוזי או ארצי).
7. נספחים בתכניות: לרבות, נספח תנועה/תחבורה וחנייה, נספח שמאי/כלכלי, נספח השפעה על הסביבה, נספח פרוגרמטי.
8. שיתוף הציבור בהליכי התכנון: הליך פרסום התכנית, הפקדתה, שמיעת התנגדויות, ופרסומה למתן תוקף, ניגודי עניינים בהליכי התכנון ובמוסדות התכנון, איזון האינטרסים בין זכויות הפרט לאינטרס הציבורי בהליך התכנון.
9. תכניות להתחדשות עירונית- "פינוי בינוי": שיקולים פיזיים, תכנוניים וכלכליים, חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראות שעה), התשכ"ד-1964, מטרתו, התהליך בהכנת תכנית שיכון ציבורי ואישורה.
10. שימור, תכנית שימור, התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה.
11. הליכי רישוי" בקשה להיתר, הקלה ושימוש חורג, הקלות ושימושים חורגים – האיזון בין הגמישות לתכנון לבין הפגיעה בתכנון המתארי.
12. עררים של תכניות והיתרים בפני ועדות ערר מחוזיות.
13. פגיעה במקרקעין – פיצויים בגין נזקי תכנית: עקרונות לקביעת פיצויים נזקים שנגרמו על ידי התכנון, הליכי הגשת תביעות פיצויים ודרכי בירורה, שיקולים כלכליים בבחינת תכנית, כתבי שיפוי.
14. התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה לרבות, היטל השבחה בגין אישור תכנית, הקלה ושימוש חורג על פי תכניות שונות (תכנית מתאר, תכנית מפורטת, תכנית בניין, תכנית

- חלוקה) לרבות תשריט ותקנות, קביעת תשלומי איזון לצורך איחוד וחלוקה מחדש, פטורים מהיטל השבחה- תנאים ומגבלות, תשלומים על ידי מנהל מקרקעי ישראל.
15. עבירות ועונשין לפי פרק י' בחוק התכנון והבנייה: היבטים כלכליים וחברתיים של עבירות הבנייה ומשמעותם הכלכלית.
16. הגנה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, התוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה.
17. דיור בר השגה.
18. היבטים כלכליים בחוק התכנון והבנייה. יבחרו מקרים נבחרים.

להלן חלוקת השיעורים, ייתכנו שינויים במהלך הקורס לפי העניין והנושאים שעל סדר היום הציבורי

שיעורים	מס' שעות	נושא	פרקים בספר הקורס
1-2	4 ש"א	עקרונות החוק, מוסדות תכנון ותכניות	מבוא + פרקים 1-3
3-4	4 ש"א	רה-פרצלציה והליכי אישור תכנית, הכרת המסמכים התכנוניים	פרקים 4-6
5-6	4 ש"א	רישוי, תשריטי חלוקה ואיחוד של קרקעות, גמישות תכנונית (הקלות ושימושים חורגים)	פרקים 7-11
7-8	4 ש"א	חלוקת הנטל הציבורי: הפקעת קרקעות וסעדים בגין נזקי תכנון	פרקים 12,14
9-12	4 ש"א	מיסוי פעולות תכנון (היטלי השבחה), היבטים כלכליים ומשפטיים בתכנון עירוני: נושאים נבחרים דגש על תכניות נושאות בעלות השפעה על הנוף המרחבי	פרקים 13, 15

חוק התכנון והבנייה יהיה קריאת חובה.

בכל נושא יופנו התלמידים להשלמת קריאת חומר נוסף במאמרים ופסקי דין עדכניים לאותו המועד.