



בית הספר למוסמכים במינהל עסקים ע"ש ליאון רקנאטי

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

(דרישות קדם: -----)

סמסטר א' מחצית שניה – תשפ"ב

קבוצה	יום בשבוע	שעה	תאריך בחינה	מרצה	דואר אלקטרוני	טלפון
01	ו'	08:00-10:45	כמפורט בלוח הבחינות	ד"ר מיכל מטרני		

שעת קבלה – בתיאום מראש

עוזר הוראה – פרטי עוזר ההוראה

היקף הלימודים

היקף הי"ס לקורס : 1

ECTS = 4 י"ס – (European Credit Transfer and Accumulation System) ECTS, ערך הניקוד של הקורס במוסדות להשכלה גבוהה בעולם שהינם חלק מ"תהליך בולוניה".

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		

* קיימת חובת נוכחות בכל השיעורים .

* מועד הבחינה יפורסם באתר הפקולטה- לוח בחינות.

* תלמיד, הנעדר משיעור המחייב השתתפות פעילה או שלא השתתף באורח פעיל, רשאי המורה להודיע למזכירות כי יש למחוק את שמו מרשימת המשתתפים. (התלמיד יחויב בתשלום בגין קורס זה)

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.
<https://coller.tau.ac.il/MBA-students/programs/2020-21/MBA/regulations/exams>

הערכת הקורס ע"י הסטודנטים

בסיומו 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
1		מבוא, ההתערבות בקניין והצדקות לתכנון, התפתחות פרקטיקת התכנון בעולם המערבי		
		היכרות עם מערכת התכנון בישראל		
2		מושגים מרכזיים במחשבת התכנון בישראל, תמ"א 35, תמ"א אחת		
		מערכות עירוניות והאתגרים התכנוניים שלהם		
3		התחדשות עירונית		
		תכנון שרותי ציבור ושטחים ציבוריים		
4		הגורמים המשפיעים על תכניות, תכנון כההליך פוליטי, גישות תיאורטיות לתכנון		
		העקרונות הבסיסיים של חוק התכנון והבניה, מבנה החוק, ותקנות מרכזיות, תיקוני חקיקה מרכזיים, והיררכיית המוסדות		
5		היררכיית התכניות, הנחיות מרחביות והיתרים, היחס בין תכנית להיתר, תכניות בסמכות מחוזית או מקומית		
		מושגים בתכניות, וסוגי תכניות, מסמכים סטטוטוריים שאינם תכניות, נספחי בינוי ותכניות בינוי		
6		תהליך התכנון, שלבי התכנון המוקדים וההליך הסטטוטורי, שיתוף הציבור בתכנון		
		רישוי והליכי רישוי, שימוש חורג והקלה, אכיפת עבירות בניה		
7		הקשר בין ההליך התכנוני להליך הקנייני, חוק התו"ב וחוק המקרקעין, איחוד וחלוקה, תשריטי חלוקה ותצ"רים		
		משמעויות כלכליות של תכניות: השבחה, פיצויים והפקעה		

* התכנית הינה בסיס לשינויים.

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

ע"מ 3189/09 החברה להגנת הטבע נ' המועצה הארצית ואח'
 בג"ץ 392/72 אמה ברגר נגד הועדה המחוזית לתו"ב חיפה
 ע"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'
 ע"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
 ע"מ 402/03 עמותת העצמאים באילת נ' ועדת ערר מחוז הדרום
 ע"מ 10089/07 אירוס הגלבוע 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
 ע"מ 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 (2015) - building codes, standards and specifications of israel - building and dwelling, צפרירים נבו