

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק

מסמך הנחיות לשימוש הוועדות המחוזיות, הוועדות המקומיות ועורכי תכניות

דברי רקע

בסעיף 77 לחוק התכנון והבניה נקבע כי מי שרשאי להגיש תכנית למוסד תכנון רשאי גם לפנות למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, בבקשה **לפרסם הודעה** בדבר הכנת התכנית. אם מצא מוסד התכנון כי מן הראוי לפרסם הודעה על הכנת התכנית, עליו לפרסם את ההודעה ברשומות, בעיתון (כמפורט בסעיף 1א לחוק), באתר האינטרנט המקומי ובמשרדי הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, תוך פירוט תחום התכנית והשינויים המוצעים.

בסעיף 78 לחוק התכנון והבניה נקבע כי בהודעה המפורסמת עפ"י סעיף 77 לעיל, רשאי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית **לקבוע תנאים** לפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התכנית המוצעת. תקפם של תנאים אלה יהיה עד להפקדת התכנית, דחייתה או עד שיבוטלו התנאים או ישונו על-ידי מי שקבע אותם, או לפרק זמן שלא יעלה על שלוש שנים- לפי המועד המוקדם יותר¹.

מטרת ההליך

מטרת ההליך התכנוני המתואר לעיל הינו למנוע את סיכול מטרותיה של התכנית המוצעת עוד בטרם אושרה. לדוגמא: אם ישנה כוונה תכנונית לשנות יעוד שטח מתעשייה למסחר, הרי שהוצאת היתר בניה למבנה תעשייה חדש מכוח התכנית התקפה תקשה על מימוש התכנון המוצע.

פרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77 תורם באופן מובהק לשקיפות פעילותו של מוסד התכנון.

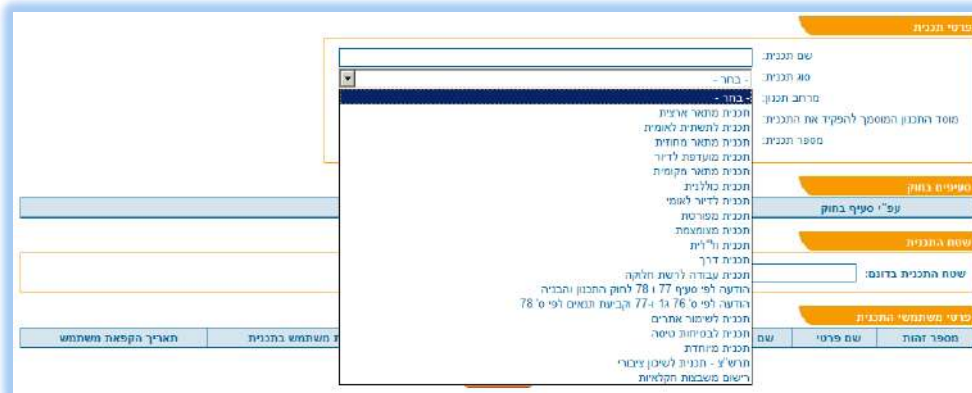
היתרונות בהגשת המסמכים הרלוונטיים לפי סעיף 77-78 באופן מקוון

הגשת המסמכים הרלוונטיים לפי סעיף 77-78 באופן מקוון, לרבות הקו הכחול של תחום המגבלות ומסמך המפרט את מהות המגבלות, תאפשר את עיגון הקו הכחול במרחב ואת הצלבתו עם מידע בדבר תוכניות חדשות אחרות החופפות לשטחו ו/או בקשות חדשות להיתרים שיוצעו בתחומו.

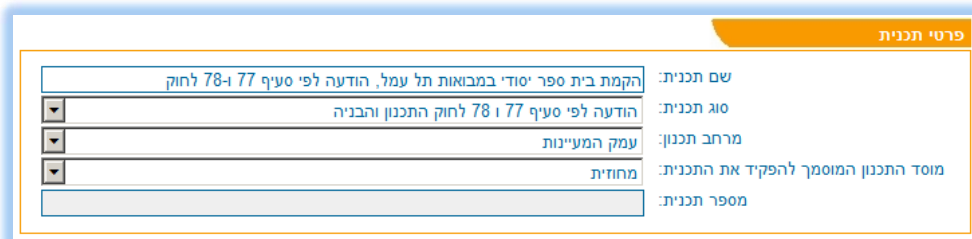
¹ מוסד התכנון רשאי להאריך את תוקף התנאים או לשנותם לפרק זמן נוסף שלא יעלה על שלוש שנים, מנימוקים מיוחדים שיירשמו. אם ראה יו"ר מוסד התכנון כי יש צורך בהארכה נוספת מעבר לשש השנים בהן עמדו התנאים כאמור בתקפם, הוא רשאי הוא לעשות כן- באישור שר הפנים.

אופן הגשת המסמכים הרלוונטיים לפי סעיף 77-78 באופן מקוון

א. יש לפתוח תכנית רגילה במערכת המקוונת. בחלונית "סוג התכנית" יש לבחור בסיווג "הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה"².



ב. מספר התכנית ייקבע באופן אוטומטי על-ידי המערכת המקוונת, אך בשם התכנית יש להוסיף כי מדובר בהודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק. יודגש כי מספר ה-77-78 של התכנית יהיה שונה מן המספר אותו תקבל התכנית לעת הגשתה, מכיוון שמדובר בשתי ישויות שונות במערכת המקוונת.



ג. התשריט יהיה תשריט מינימאלי, ויכלול קבצי Gvul ו-Parcel Plan.
 ד. במקרה בו מדובר במסמכים שהוגשו לפי סעיף 77 בלבד (הודעה ללא תנאים), יש לבחור בקובץ Plan את יעוד הקרקע "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" (קוד 995); במקרה בו מדובר במסמכים שהוגשו לפי סעיף 77 וסעיף 78 (הודעה ותנאים), יש לבחור בקובץ Plan את יעוד הקרקע "מגבלות בניה ופיתוח" (קוד 996).
 ה. יש לפרט מילולית במסך "מקום התכנית" את תיאור המקום עליו יחולו תנאי סעיף 77-78:

תיאור מקום: מבואות תל-עמל, בין כביש 90 לשער הכניסה לקיבוץ תל-עמל.

ו. את הנוסח לפרסום יש לרשום בסעיפים 2.1 ו-2.2 להוראות התכנית (מסך "מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה" במערכת המקוונת)³.
 ז. בכל המסכים האחרים, למעט עדכון פרטי תכנית, מקום התכנית, מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית, יש לרשום "לא רלוונטי". בנוסף, יש לסמן בחלונית

המסך אינו רלוונטי לתכנית זו. בכל המסכים בהם מופיעה אפשרות זו.

² בתכנית לתשתית לאומית (תת"ל) יש לבחור "הודעה לפי ס' 76 ג' ו-77 קביעת תנאים לפי ס' 78".
³ ראו בהמשך הסבר מפורט לגבי תוכן ההודעה והטמעתה במערכת המקוונת.

ח. המערכת המקוונת תפיק נוסח פרסום להודעה לפי ס' 77 ולתנאים לפי ס' 78 (בתת"ל: לפי ס' 76ג), בדומה לנוסח הפרסום המופק לתכנית "רגילה". בנוסח הפרסום תעתיק המערכת את פרטי המקום מחלונית "פרטי מקום", את תוכן ההודעה מתוך סעיפים 2.1-2.2 להוראות התכנית, ואת רשימת הגושים והחלקות הרלוונטיים להודעה מקובץ Parcel. יודגש כי מילוי הוראות התכנית כמפורט לעיל נדרש אך ורק לצורך הפקת נוסח הפרסום באופן אוטומטי מתוך המידע שהוזן במערכת. לפיכך, אין להדפיס או להגיש את הוראות התכנית.

תוכן ההודעה לפי סעיפים 77-78 (מסך "מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה")


א. בנוסף על שם התכנית העשוי לרמוז על המוצע בתכנית, יש לציין במפורש במסך "מטרת התכנית" מהי מטרת התכנית שהוחלט על הכנתה. לדוגמה:

- הקמת בית ספר יסודי במועצה האזורית "עמק המעינות"
- פינוי בינוי במתחם התחנה הישנה ברמלה
- הכנת תכנית מתאר לבית-שאן
- הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לשצ"פ ברחוב שימשוני בעכו
- תוספת אגף לקניון "ארנה" במודיעין

ב. במסך "עיקרי הוראות התכנית" יש לפרט רק את המגבלות/התנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק, ומהו תוקף המגבלות/התנאים. כך לדוגמה, בהודעה על הכנת תכנית מתאר לבית-שאן, יש להזין כך:

- לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום גוש 20066 חלקות 44-52, ובתחום גוש 20067 חלקות 2-3.
- לא יותרו הקלות או שימושים חורגים בתחום אזור התעשייה הדרומי. בסמכות מהנדס העיר לאשר שימושים חורגים לתקופה של 12 חודשים בלבד.
- תוקף התנאים הינו שנתיים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מביניהם.

נספח א' – הסעיפים הנדרשים להתייחסות במערכת המקוונת לעת הגשת הודעה על הכנת תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק

<u>הנתונים הנדרשים להתייחסות</u>	<u>כותרת המסך במערכת המקוונת⁴</u>
יש לקלוט קבצי Gvul-Parcel, Plan ו-יש	קליטת קבצי תשריט מצב מוצע
כל הנתונים הנדרשים במסך	עדכון פרטי תכנית
"פרטי מקום" בלבד	מקום התכנית
כל הנתונים הנדרשים במסך	מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
יש לסמן 	מסכים בהם ניתן לסמן "המסך אינו רלוונטי לתכנית זו"

נספח ב' – דוגמה לנוסח פרסום להודעה על הכנת תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק

חוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965
 מחוז: תל-אביב, מרחב תכנון מקומי: רמת גן
 הודעה בדבר הכנת תכנית מס': 007-1234567
שם התכנית: הקמת בית ספר יסודי במבואות תל-עמל, הודעה לפי סעיף 77-78 לחוק

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 77+78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בניה בתכנית מס' 506-0237651

תחום התכנית:
 מבואות תל עמל, בין כביש 90 לשער הכניסה לקיבוץ תל עמל.

גושים וחלקות:
 גוש: 6181 חלקות במלואן: 303-305, 307

קואורדינטה X: 184646
 קואורדינטה Y: 663885

מטרת התכנית:
 הקמת בית ספר יסודי במבואות תל עמל

עיקרי הוראות התכנית:
 א. לא יותרו שימושים חורגים בתחום התכנית.
 ב. לא תותר הקמת מבנים חדשים או הרחבת מבנים קיימים מכוח תכנית מאושרת.

תוקף התנאים:
 תוקף התנאים הינו שנתיים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מביניהם.

אלישע בן אבנר
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

בכל שאלה או בעיה ניתן לפנות למרכז התמיכה למבא"ת
 בכתובת: Mavat@moin.gov.il

⁴ עבור מסכים רלוונטיים בלבד. מסך שאינו מצוין בטבלה אינו נדרש להתייחסות, והחלונות בו אינם נדרשים למילוי.