

הדרכת נבחרים ברשויות המקומיות

דיני התכנון והבניה ביהודה ושומרון

2024

מהדורה שישית שבט התשפ"ד, ינואר 2024

אגף הכשרות: hachsharot@moin.gov.il
 אתר הידע המוניציפלי: מרכז ידע מוניציפאלי (www.gov.il)

האמור בפרסום זה מהווה חומר עזר שנועד לסייע בלימוד הנושא. למען
 הסר ספק,
 אין הוא בא במקום הנחיות הניתנות על-ידי הגורמים המוסמכים ואינו
 מהווה
 אסמכתא משפטית. החומרים המתפרסמים מעודכנים למועד הפרסום
 בלבד.

חומר מעודכן נמצא ב'המדריך לנבחר ברשות המקומית' – מהדורת
 האינטרנט באתר:

אם נתקלת בשגיאות, אי התאמות או פערים בתוכן הכתוב, אנו מזמינים אותך לפנות אלינו
 באמצעות הדואר האלקטרוני בכתובת madrichim@adalya.co.il.

בעת שליחת התיקון, יש לכלול את שמך המלא, תפקידך ופרטי קשר (כגון כתובת דואר
 אלקטרוני ומספר טלפון). כדי לסייע לנו לטפל בבעיה בצורה יעילה, יש לציין את המדריך
 המדובר ולספק התייחסות ברורה למיקום הרלוונטי במדריך.

אודות האגף הבכיר לפיתוח ההון האנושי ברשויות המקומיות

האגף הבכיר לפיתוח הון אנושי ברשויות המקומיות עוסק בקידום איתנות ומצוינות הרשויות המקומיות לשיפור רמת השירות לתושב ולצמצום הפערים בין הרשויות. זאת, באמצעות סט כלים המבוסס על תפיסה משולבת של פיתוח המשאב האנושי והארגוני ברשויות:

מקומות, ביה"ס לניהול בכיר בשלטון המקומי: הכשרה מקצועית וניהולית לסגל הבכיר ברשויות

קהילות לומדות בשלטון המקומי: קהילות למידה מקצועיות למנהלי ביניים ובכירים בשלטון המקומי

צוערים לשלטון המקומי: ערוץ הזנה איכותי לדרגי כניסה בשלטון המקומי

מקום: תוכנית מנהיגות לעתודות ניהוליות לסגל הבכיר בשלטון המקומי

תהליכי שינוי ופיתוח ארגוני: יצירת מבנה ארגוני בר קיימא, תהליכי עבודה וחדשנות ברשויות

פיתוח ידע ותורה מקצועית: פיתוח ידע, מדריכים וכלים לאתגרי השלטון המקומי

מערך ההכשרה לבחירות 2024

מערכת הבחירות המוניציפאלית מזמנת שינויים פרסונליים של כ-50% מנבחרי הציבור בעמדות ההנהגה המקומית בראשות הרשויות ובמועצות ובמליאות הרשויות המקומיות. משרד הפנים מוביל מערך הכשרות וליווי מקצועי לבעלי התפקיד החדשים מתוך ראיית חשיבות חיזוק

הדמוקרטיה המקומית ושמירה על איכות השירות לתושבים. מטרתו לסייע לנבחרי הציבור לקצר את "עקומת הלמידה" ולהקנות ידע וכלים רלוונטיים לביצוע אפקטיבי של תפקידם כמו גם מתן היכרות ראשונית עם הסביבה הארגונית, המשפטית והמקצועית ברשויות המקומיות.

כתיבת ועריכת המהדורה השישית:

אדר' איציק רוזנברג - אדריכל יועץ בתכנון ערים וניהול סטטוטורי, שגיב וכמן - יועץ משפטי בפרקליטות הצבאית, לורה לוין - לשעבר מרכזת בכירה- תכנון במגזר היהודי בלשכת התכנון של המנהל האזרחי ביו"ש, יוני שרון - מ"מ מנהל לשכת התכנון | לב סטרנין - גן מנהלת לשכת התכנון, מחוז יו"ש
ייעוץ כלכלי חברת ADALYA בע"מ

עריכת וכתיבת מהדורת 2018 – בתפקידם נכון לשנת 2018:

גב' דגנית סוקס - מנהלת מפעם מעלה אדומים לאזור יהודה ושומרון
חברי ועדת ההיגוי: גב' מיכל זהב - סגנית מנהלת המפעם | גב' תמי נאסה - ממונה מחוז יהודה ושומרון

אדר' נטליה אברבור - מנהלת לשכת התכנון | אדר' לורה לוין - סגנית מנהלת לשכת התכנון
רס"ן להט שמש - רמ"ד פנים ביועמ"ש איו"ש | סרן בת אל טגביה - קמ"ד פנים ביועמ"ש איו"ש
אדר' יצחק רוזנברג - יועץ מקצועי למפעם

המדריך שלפניכם מהווה בסיס איתן לכניסתכם לתפקיד באופן מקצועי ומספק להבנת עבודת הרשות והוועדה.

המדריך לא בנוי פרק על פרק וניתן לדלג בו לפי העניין והצורך. מדריך זה הינו חלק מסדרת מדריכים לנבחרי הציבור ("הדרכת נבחרים ברשויות המקומיות"). להרחבה אודות ועדות הרשות ונושאים נוספים בעבודת הרשות המקומית ניתן לראות באתר "נבחר ונבחרות הציבור".
אנו מאחלים לכם קריאה נעימה, מועילה ובעיקר הצלחה רבה בתפקידכם החדש.

אגף הכשרות וידע, אמון על ההכשרות וכן לפיתוח ידע עבור מנהלים ועובדים ברשויות המקומיות.

המדריך שלפניכם הינו חלק מסדרת מדריכים מפורטים יותר על ועדות הרשות וכן חלק מכלים אותם

מפתח האגף עבור נבחרי הציבור.

האגף יעמיד לרשותכם בשנת הבחירות כלים נוספים כגון כנסי אוריינטציה, למידה מקוונת ועוד. להרשמה לפרסומים השוטפים וכן לכל שאלה, הצעה ובקשה בענייני הכשרות, הדרכה, וידע, ובכלל נשמח שתפנו אלינו בכתובת - Hachsharot@moin.gov.il.

האמור בפרסום זה מהווה חומר עזר שנועד לסייע בלימוד הנושא. למען הסר ספק, אין הוא בא במקום הנחיות הניתנות על-ידי הגורמים המוסמכים ואינו מהווה אסמכתא משפטית. החומרים המתפרסמים מעודכנים למועד הפרסום בלבד. חומרים נוספים מעודכנים וכן גרסה אינטרנטית של המדריך שלפניכם נמצאים ב"מרכז ידע מוניציפלי" בכתובת -

<https://www.gov.il/he/departments/units/municipal-info/govil-landing-page>

וכן באתר האינטרנט לנבחרים ונבחרות הציבור בכתובת -
[/https://govextra.gov.il/moin/elected-officials/home](https://govextra.gov.il/moin/elected-officials/home)

אם נתקלת בשגיאות, אי התאמות או פערים בתוכן הכתוב, אנו מזמינים אותך לפנות אלינו באמצעות הדואר האלקטרוני בכתובת madrichim@adalya.co.il. בעת שליחת התיקון, יש לכלול את שמך המלא, תפקידך ופרטי קשר (כגון כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון). כדי לסייע לנו לטפל בבעיה בצורה יעילה, יש לציין את המדריך המדובר ולספק התייחסות ברורה למיקום הרלוונטי במדריך.

תוכן העניינים

ברכת מנהל המינהל לשלטון מקומי
ראשי רשויות וחברי מועצה יקרים - ראשית ברכות על היבחרכם.
התפקיד אליו אתם נכנסים בימים אלו מאפשר לכם הזדמנות יוצאת דופן וזכות גדולה
להשפיע על המרחב המשמעותי ביותר בישראל - המרחב המוניציפאלי.
השלטון המקומי נמצא בחוד החנית של העשייה הציבורית והשירות לתושבים וכשמו כן הוא,
מערכת שלטונית סטטוטורית ועצמאית, המייצגת את הקהילה ונותנת ביטוי לרצונות ולצרכים
של האוכלוסייה המקומית.
הרשות המקומית, הינה גוף ציבורי, אשר לנגד עיניה עומדת מטרה מרכזית והיא לספק
שירותים ברמה הגבוהה ביותר לכלל תושביה. במסגרת זו עליה להיות חדשנית, למצות את
היתרונות היחסיים שלה, את המשאבים הכלכליים והאנושיים, לתכנן אסטרטגית לעתיד
המשתנה וכל זאת, תוך שמירה על התנהלות תקינה, שומרת חוק, המביאה לידי ביטוי ערכי
שוויון הזדמנויות, שקיפות, ושיתוף ציבור.
תפקידו של נבחר הציבור הינו קריטי בהובלת המערכת למימוש יעדיה אלו תוך שמירה על
האיזונים המחויבים מגוף ציבורי כאמור.
משרד הפנים משקיע מאמצים ומשאבים רבים בחיזוק ארגז הכלים המוניציפלי שברשותכם.
אנו מאמינים שידע הוא כוח והמדריך שלפניכם מבקש לבאר מושגים ותהליכים על מנת
שתצליחו לבצע את תפקידכם טוב יותר.
מעתה זהו הזמן שלכם לממש את האמון שקיבלתם מהציבור ולהצמיד את הרשות שלכם
קדימה.
אני רוצה להודות לאגף הבכיר לפיתוח הון אנושי ברשומ"ק על כתיבת מדריך זה ובניית
מערך הכשרה מקצועית נלווית לאורך הקדנציה כולה לטובת נבחרי הציבור ובעלי התפקיד
ברשויות המקומיות.

בהערכה רבה,
תומר ביטון, רו"ח
מנהל המנהל לשלטון מקומי
משרד הפנים

ברכת מנהלת אגף בכיר פיתוח ההון האנושי ברשומ"ק

נבחרות ונבחרים יקרים!

התקופה המאתגרת שחווינו בשלוש השנים האחרונות, עם התפרצות נגיף הקורונה, חוסר היציבות השלטונית והמלחמה בעזה, הבליטה את השלטון המקומי כגורם המוביל בקשר הישיר של התושבים עם הממסד השלטוני. כולנו נוכחנו בכוחות שנמצאים בשלטון המקומי, ובפוטנציאל והיכולת הגדולים להשפיע לטובה על חייהם של כלל תושבי המדינה.

מתוך ההכרה בכך שההון האנושי הוא המפתח לביסוס היכולות בשלטון המקומי בישראל, משקיע משרד הפנים משאבים רבים בפיתוח הכלים שייסעו בידי נבחרת הציבור, נשות ואנשי המקצוע ברשויות המקומיות להוציא לפועל מדיניות מבוססת ידע לטובת כלל התושבים. מזה כעשור, המשרד מוביל את הדרך ביישום החלטת הממשלה המשמעותית "עתודות לישראל" שקבעה כי משרדי הממשלה יפעלו על מנת להשקיע באופן שיטתי בהון האנושי במגזר הציבורי. מטרת התוכנית - בניית עתודה ניהולית מחוללת שינוי, למען צמצום פערים בין רשויות וחזקת חוסנה החברתית-כלכלי של מדינת ישראל, מתממשת היום, כאשר 77% מכלל בוגרות ובוגרי התוכנית נשארים בעמדות השפעה גם שנתיים מתום תקופת ההשמה. בוגרינו מהווים את חוד החנית של קידום ההון האנושי בשלטון המקומי ובמגזר הציבורי כולו.

בחמש השנים האחרונות, המשרד משקיע מיליוני שקלים ביצירת קפיצת מדרגה ברשויות המקומיות ע"י הטמעת תהליכי שינוי ופיתוח תשתיות ארגוניות. תוכניות הפיתוח ארגוני לרשויות שבהחלטות ממשלה, בהמראה או בתהליכי דיוור מואץ הוכיחו אפקטיביות בשיפור תחומי פעילות מרכזיים שהרשות פועלת בהם. התאמת המבנה הארגוני, מיסוד תהליכי עבודה מבוססי נתונים ושגרות ניהול שתומכים בהפיכת הרשות המקומית לארגון המתאים להתמודד עם אתגרי המאה ה-21.

והחידוש האחרון - ביה"ס "מקומות" לניהול מוניציפאלי בכיר, מוסד לאומי להכשרת 15 בעלי התפקיד המהווים את הסגל הניהולי הבכיר ברשויות המקומיות. ביה"ס מהווה בית לנשות ואנשי המקצוע מרגע כניסת לתפקיד ולכל אורך חיי התפקיד באמצעות מערך הכשרות, פורומים ניהוליים וקהילות מקצועיות, וכמובן, איגום ידע, שיתוף והפצה.

מאחלת לכם שתמצאו את מקומכם על מפת העשייה הציבורית בשלטון המקומי, כל אחת ואחד בתפקידו המקצועי והציבורי. שיהיו בכם הכוחות להוביל שינויים נדרשים תוך התמודדות עם האתגרים הלא מבוטלים ושתעשו חיל למען עתיד טוב יותר לחברה הישראלית כולה. אני מבקשת להודות לצוות המעולה באגף הכשרות וידע, אשר עמל על סדרת מדריכים אלו לניהול הרשות המקומית ומוביל את כלל תוכנית ההכשרה לנבחרת הציבור ובעלי תפקיד בכירים בשלטון המקומי.

תודות לכל צוות האגף הבכיר לפיתוח הון אנושי ברשויות המקומיות ולכל שותפינו בממשלה, בשלטון המקומי ובחברה האזרחית, שרואים תמיד את טובת תושבי ישראל לנגד עיניהם.

בהצלחה!

עיינה אדלר

מנהלת אגף בכיר פיתוח ההון האנושי ברשומ"ק

פרק א': כללי

1. מבוא

מאז כניסת כוחות צה"ל לאזור יהודה ושומרון בשנת 1967 (להלן: "האזור"), חלים באזור כללי המשפט הבינלאומי הפומבי העוסקים בתפיסה לוחמתית. אחד מתפקידיו העיקריים של המפקד הצבאי לפי דיני התפיסה הלוחמתית, הוא לנקוט בכל האמצעים שביכולתו כדי להחזיר ולהבטיח במידת האפשר את הסדר והחיים הציבוריים, **תוך כיבוד החוקים שבתוקף בארץ למעט חריגים**. על כן, החקיקה שהייתה בתוקף טרם כניסת כוחות צה"ל לאזור עדיין תקפה.

הנורמות המשפטיות החלות באזור כוללות את כללי המשפט הבינלאומי בדבר תפיסה לוחמתית מהם יונק המפקד הצבאי את סמכויותיו; את הדין המקומי ששרר באזור בטרם כניסת כוחות צה"ל לאזור (הדין הירדני), ואת תחיקת הביטחון אותם קידם המפקד הצבאי. לצד אלה, חלים על המפקד הצבאי באזור עקרונות המשפט המינהלי הישראלי, וביניהם החובה לנהוג בסבירות ובמידתיות (להרחבה ראה בג"ץ 2056/04 **מועצת הכפר בית סוריק נ' ממשלת ישראל**, פ"ד נח(5), 807 (2004)).

בהתאם לאמור, הבסיס המשפטי בנושאי תכנון ובנייה באזור יהודה ושומרון נשען על שני יסודות עיקריים:

- חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 (חוק ירדני, תרגום חדש) וכן חקיקה מנדטורית ועותומאנית אם הייתה תקפה ביוני 1967.
- תחיקת ביטחון/ צווים (על תיקוניה השונים), המתפרסמת, בין היתר, בקמצ"ם – קבצי צווים, מינויים ומנשרים.

בנוסף:

- פסיקת בתי המשפט ובייחוד בית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ (הפרשנות המוסמכת לחוק).
- תכניות מאושרות (אזוריות, מקומיות, מפורטות וכד')
- החלטות מועצת תכנון עליונה (המועצה הארצית באיו"ש) וועדות המשנה.

נבחרי ציבור (בתפקידם כחברי ועדת תכנון מיוחדת) הבאים לפעול בתחום התכנון והבנייה באזור יהודה ושומרון, בבואם לבדוק וללמוד את המצב הקיים באזור ולפעול על פיו (כפי שיוסבר בהמשך), מוצאים מצב משפטי שונה בתכלית השינוי מזה החל בישראל, שעיקרו **בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965**.

החוק הישראלי על רבדיו השונים **מתקדם יותר** מן הקיים באיו"ש (חוק ירדני אשר "קפא" ביוני 1967) וכולל התפתחויות שוטפות ועכשוויות. הוא משמש את העוסקים בחוק ביהודה ושומרון, כאמת מידה מקצועית בלבד ולא כנורמה משפטית מחייבת.

מסיבות אלה יש ניסיון לאמץ ולהטמיע דרכי עבודה והנחיות הכלולות בחוק ובנוהל הישראלי לעבודה שוטפת באזור יהודה ושומרון. הדבר נעשה בכמה אופנים:

- תחיקת הביטחון - צווים ("צו אלוף") המהווים חקיקה ראשית באזור.
- הנחיות והוראות מנהליות של ועדות התכנון: בראש ובראשונה מועצת תכנון עליונה (מת"ע), אשר משמשת כערכאה תכנונית עליונה ומפרסמת הוראות מחייבות והנחיות מקצועיות.
- הנחיות מנהל/ת לשכת התכנון המרכזית באזור יהודה ושומרון.
- דרישות ועדת תכנון מיוחדת – כתנאים להיתר.
- הוראות הקיימות בתכניות מאושרות ברמותיהן השונות.

2. רקע היסטורי

החוק הישראלי והחוק הירדני ניזונים מאותם מקורות היסטוריים: החוק הבריטי-מנדטורי, והחוק העותומאני אשר קדם לו. בעוד החוק הישראלי והחוק הירדני התפתחו וממשיכים להתפתח כל אחד בדרכו שלו, באזור יהודה ושומרון המצב המשפטי שונה מאשר בירדן ובישראל כאחד, ומורכב משני רבדים עיקריים. בלי להיכנס לנושאי הדין והחקיקה בתקופות השלטון העותומאני והמנדט הבריטי, נזכיר רק "על קצה המזלג" שרידי מונחים של חלוקת סוגי קרקעות שנותרו מהתקופה העותומאנית.

לפי חוק המקרקעין, חילק הדין העותומאני את הקרקעות לחמישה סוגים:

1. מולק – קרקע בבעלות פרטית.
2. מירי – קרקע הדומה במידה מסוימת לקרקע בה ניתנות זכויות שימוש מאת רמ"י.
3. מוקופה – אדמת הקדש דתי.
4. מתרוכה – מקרקעין שנועדו לשמש את הציבור.
5. מוואת – קרקעות נטושות ורחוקות.

- החוק הבסיסי הוא "חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966" (להלן: "חוק התכנון הירדני"), אשר פורסם בעיתון הירדני הרשמי מס' 1952 מיום 25.9.66. החוק תורגם מערבית לעברית לראשונה בשנת 1977, ובשנית בשנת 1996 (להלן תרגום חדש), והוא המחייב כיום.

- תחיקת הביטחון – נחקקה על ידי מפקד כוחות צה"ל באזור לאחר יוני 1967. תחיקת המשנה הוצאה מכוחה של תחיקת הביטחון, ונועדה לבצע התאמות של החוק המקומי למצב החדש שנוצר באזור.

3. סקירה משפטית (תחקיתית)

כאמור, הנורמות המשפטיות בנושא תכנון ובנייה באזור שאובות משלושה מקורות עיקריים:

- החקיקה על רבדיה השונים
- הוראות התכניות השונות.
- החלטות מחייבות של מועצת תכנון עליונה
- פסיקות בג"צ – הפרשנות המוסמכת לחוק.

3.1 החקיקה על רבדיה השונים

א. חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שהוקפא ביוני 1967 (להלן: "חוק התכנון הירדני").

חוק זה בא במקום חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 31 משנת 1955 אשר בוטל: בסעיף 69 לחוק החדש:

"חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 31 לשנת 1955 – בטל; ובלבד שכל התכניות שהוכנו וכל הרישיונות שהוצאו עפ"י החוק הנ"ל יהיו בני תוקף ויחולו עליהם הוראות חוק זה כאילו הוכנו או הוצאו על פיו".

חוק התכנון הירדני מכיל 71 סעיפים ומטפל בהיבטים השונים של נושאי התכנון כגון: תכנון, רישוי, פיקוח, מוסדות התכנון, סוגי התכניות וכו'.

חקיקה נוספת הרלוונטית לחוק הירדני לתחום התכנון והבנייה:

(1) **חוק התכנון הירדני, תקנות מנדטוריות** – קיימים שרידים מעטים של תקנות מנדטוריות. תקנות אלה אינן אקטואליות לימינו, ולמעשה כמעט שלא ניתן לעשות בהן שימוש.

(2) **תקנות - סעיף 67 לחוק הירדני מאפשר התקנת תקנות, אולם ככל הידוע לא הוצאו תקנות מכוחו טרם כניסת כוחות צה"ל לאזור.**

ב. צווים מכוח תחקית הביטחון

תחקית הביטחון בנושא תכנון ובנייה אשר פורסמה על ידי מפקד כוחות צה"ל באזור לאחר יוני 1967.

(3) **קמץ"ם** – החקיקה באזור מתפרסמת בקובצי צווים, מינויים ומנשרים המכונים קמץ"ם, המתפרסמים על ידי לשכת היועץ המשפטי.

(4) **צו 418** – הצו הבסיסי הוא צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) התשל"א–1971 (להלן: "צו 418"), על תיקונו (ראה נספח מס' 1).

- (5) **צו 997** – צו בדבר מתן היתרים לבנייה בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (מס' 997), התשמ"ב-1982 (להלן: "**צו 997**"), על תיקונו (ראה נספחים מס' 2 ו-3), על תקנות אשר הותקנו על פי סעיף 7 לצו.
- "**הממונה**" על פי צו 997 הוא מנהל לשכת התכנון. הממונה על מתן ההיתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים – המינוי הוא מינוי אישי.
- (6) **צו 947** – המנהל האזרחי (מנהל"ז) הוקם בשנת 1981 מכוח צו בדבר הקמת מנהל אזרחי (יהודה ושומרון) (מס' 947), התשמ"ב-1981.
- (7) **צו 892** – צו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892), התשמ"א-1981. "הממונה" מכוח צו 892 הוא הממונה על ניהול המועצות המקומיות ביהודה ושומרון, בהתאם לפרק א' לתקנון המועצות המקומיות.
- (8) **צווים נוספים** - רשימת צווים נוספים בעלי עניין בנושא תכנון ובנייה (ראה דוגמה נספח מס' 4).
- (9) **עדכוני חקיקה** – מאגדים ומפורסמים מעת לעת ע"י הפרקליטות הצבאית. עם כתיבת מדריך זה, ניתן לצפות באוגדן החקיקה בדיני התכנון שפורסם ב-2022 – תשפ"ב.

3.2 הוראות בתכניות מתאר ברמותיהן השונות

לפי חוק התכנון הירדני קיימות 3 רמות של "תכניות תכנון":

- תכנית תכנון אזרחית (תמ"א), לפי סעיף 15 לחוק התכנון הירדני;
- תכנית תכנון מתארית (תכנית מתאר), לפי סעיף 19 לחוק התכנון הירדני;
- תכנית תכנון מפורטת (תכנית מפורטת / תב"ע), לפי סעיף 23 לחוק התכנון הירדני.

בין התכניות קיימת היררכיה, אך זו אינה קבועה בחוק אלא משתמעת ממנו. זאת, בשונה מהחוק הישראלי שבו ההיררכיה היא חד משמעית ומחייבת. כל אחת מהתכניות מכילה הוראות מחייבות אשר שייקראו להלן "הוראות התכנית".

בכל הנוגע למבנה התכנון, היבטי התכנון המפורט אינם נבדלים במידה רבה מן הנהוג בישראל ובמדינות נוספות זאת בשונה מהאזרחיות. כך, למשל, למרות שבדרך כלל רישיונות הבנייה (היתרי בנייה) ניתנים רק על פי תכנית תכנון מפורטת (תב"ע) - בדומה למצב המשפטי הקיים בישראל - סעיף 23(2) לחוק התכנון הירדני קובע כי תכנית מקומית ברמת פירוט מספקת עשויה לבוא במקום תכנית מפורטת לצורך מתן היתר בנייה.

3.3 החלטות מחייבות של מועצת התכנון העליונה (להלן מת"ע)

מת"ע היא הערכאה התכנונית העליונה ביהודה ושומרון, והחלטותיה מחייבות את מוסדות התכנון השונים באזור. במסגרת זו נכללים גם נהלי עבודה בנושאי תכנון אשר אושרו על ידי מת"ע. מגוון רחב של נהלי עבודה, תקנים, תדריכים, תעריפי אגרות בנייה ותכנון, והנחיות - המשמשים כנורמות משפטיות מחייבות על פי החוק הישראלי - מוטמעים על ידי מת"ע בעבודת ועדות התכנון

באזור יהודה ושומרון. כל זאת נעשה בנוסף לנהלים ולדרישות שמת"ע מחליטה לקדם כדרישות מקצועיות שאינן קשורות בהכרח לחוק הישראלי.

הדבר נעשה באמצעות: החלטות מחייבות של מת"ע; נהלי עבודה הנדרשים על ידי מת"ע כדרישות מקצועיות לקידום תכניות בוועדות; נושאים החסרים בחקיקה ראשית, ניתן להם מענה בהוראות התכנית.

הטמעות אלה אינן נעשות באופן אוטומטי, אלא לאחר בדיקה והתאמה של ההוראות למצב באזור. לעיתים ההטמעה היא חלקית ולעיתים מלאה - הכל על פי הנסיבות. להלן מספר דוגמאות:

1. הנוהל האחיד להגשת תוכניות ללשכת התכנון באיו"ש (מבנה אחוד למסמכי תוכניות) אשר

זמין באינטרנט בקישור :

<https://www.gov.il/he/Departments/General/planssubmissionyosh>

נוהל זה יוחלף ע"י נוהל מבא"ת כשזה יוחל גם באיו"ש.

2. נוהל הקצאות לצורכי ציבור.

3. הנחיות לנגישות לנכים במבני ציבור, לפי התיקונים לחוק התכנון הירדני והבנייה.

4. תקן 443 – עמידות קונסטרוקציה לרעידות אדמה.

5. בנייה משמרת מים (בנייה ירוקה).

6. תקן חניה.

7. טבלת "תנאי סף" להגשת תוכניות ללשכת התיכנון

3.4 פסיקות בג"ץ

פסיקות בג"ץ מתייחסות לכל אחת מהנורמות המשפטיות כמפורט בסעיפים 3.1, 3.2, 3.3 לעיל ומהווה את הפרשנות המוסמכת לחוק.

4. רקע התיישבותי

4.1 התיישבות בטחונית

עד לשנת 1977 התפיסה ההתיישבותית הייתה בהיבט בטחוני, והיישובים הישראליים הוקמו על פי צרכים ביטחוניים. הקרקע נתפסה ב"תפיסה צבאית" (שטחים תפוסים לצרכים צבאיים) באופן פשטני ביותר - ללא בדיקת הבעלויות על הקרקע, אדמות מדינה או אדמות פרטיות.

4.2 התיישבות אזרחית

בסוף שנות ה-80 (1979) השתנתה התפיסה ההתיישבותית מהיבט ביטחוני להיבט אזרחי (בעקבות בג"ץ "אלון מורה") ולפיה, יישובים ישראליים יוקמו על אדמות מדינה או על אדמות בבעלות ישראלים בלבד. בכך הופסקו תפיסות הקרקע הצבאיות לצורכי התיישבות, והחלה פעולות סקר בעלויות קרקע לבדיקת מצב אדמות המדינה, אשר נמשכת עד עצם היום הזה בניהול צוות רב גורמים (צוות קו כחול) כפי שיפורט בהמשך.

4.3 מעמד המקרקעין

א. סוגי בעלויות על הקרקע, הן:

- קרקעות בבעלות פרטית על פי רישום בספר המקרקעין.
- קרקעות המהוות רכוש ממשלתי על פי אישור הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיו"ש.
- קרקעות נוספות שהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש תובע בהן זכויות (מדובר בקרקעות שעבורן נדרשת בחינה מעמיקה כדי לקבוע באופן ברור לאיזה משתי הקטגוריות הנ"ל הן שייכות, ונדרש הליך של הכרזה על אדמות מדינה).

ב. צוות סטאטוס מקרקעין (לשעבר "צוות קו כחול")

צוות רב תחומי שמטרתו לדייק את גבולות המקרקעין המהווים רכוש ממשלתי. בצוות חברים:

- נציג יחידת הפיקוח המרכזית
- נציג צה"ל ממדור "תחום תשתיות במנהל האזרחי"
- נציג צה"ל ממדור היעוץ המשפטי
- נציג הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (מרחב יו"ש ברשות מקרקעי ישראל)
- נציג קמ"ט מדידות
- נציג קמ"ט רישום מקרקעין (משרד המשפטים)
- נציג לשכת התכנון המרכזית

עבודת הצוות נעשית באמצעים טכנולוגיים מתקדמים, פיענוח של תצלומי אוויר ועוד.

5. סיווג יישובים

סיווג יישובים נעשה על פי שני קריטריונים. האחד - מוניציפאלי-חברתי; והשני - בהתאם למעמד המקרקעין והזכויות בהם.

5.1 סיווג יישובים על פי מבנה מוניציפאלי וחברתי

המבנה המוניציפאלי של היישובים הישראליים באזור יהודה ושומרון שונה מזה שבממלכת ירדן, והוא מבטא את ההבדלים במצב החברתי בין היישוב הפלסטיני לזה הישראלי.

סוגי יישובים על פי החוק הירדני הם:

- עיריות
- מועצות כפריות
- יישובים ללא מעמד מוניציפאלי

הדבר בא לידי ביטוי בשמו של חוק התכנון הירדני "חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966". הגדרה פשטנית זו משקפת מצב חברתי סטטי, ללא תמורות משמעותיות והוא משקף מצב היסטורי אשר לא השתנה זה עידן ועידנים: ערים, עיירות וכפרים.

מבנה היישוב הישראלי באזור שונה:

- מועצות אזוריות (הכוללות מספר יישובים כפריים או קהילתיים).
- מועצות מקומיות – כולל "עיריות". (ליישובים בודדים קטנים וגדולים, כפריים ועירוניים).

ביישוב הישראלי המצב החברתי הוא דינמי ומתפתח ויש לכך ביטוי גם בסוגי היישובים אשר יוצרים חלוקות ותת חלוקות של סוגי יישובים, וזאת על בסיס הסכמים שונים ומורכבים בין התושבים לבין עצמם ובין היישובים לשלטון המרכזי (למשל הסכמי רכוש וממון בקיבוצים ובמושבים שיתופיים):

- מושבים.
- קיבוצים.
- יישובים קהילתיים.
- יישובים עירוניים.
- יישובים משולבים – למשל קיבוץ עם שכונה או "הרחבה" קהילתית.

הוצאת צווים במסגרת תחיקת הביטחון אפשרה ליצור מבנה מוסדות קרוב לזה הנהוג בישראל, לעומת המצב המשפטי על פי החוק הירדני אשר אינו מאפשר חלוקות ביניים לקבלת סוגי יישובים כנהוג בישראל.

5.2 סיווג יישובים על פי בעלות על הקרקע

- יישובים אשר הוקמו על קרקעות שנמצאו ב"תפיסה צבאית", דוגמת מעלה אפריים.
- יישובים אשר הוקמו על קרקעות המהוות רכוש ממשלתי, דוגמת מעלה אדומים
- יישובים אשר הוקמו על קרקעות שנמצאו ב"בעלות פרטית", למשל שער תקווה.
- יישובים אשר משלבים סוגי בעלויות שונים: למשל קרני שומרון, אלון שבות, קריית ארבע, (קרקע בתפיסה צבאית וקרקע בבעלות מדינה).
- היו מקרים שבהם קרקע בבעלות פרטית הועברה לניהול הממונה כרכוש ממשלתי.

6. רשימת נספחים מצורפים לפרק א'

נספח מס' 1 – צו 418 – צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), התשל"א–1971.

נספח מס' 2 – צו 997 – צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה ושומרון), התשמ"ב-1982 (להלן: "הצו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים").

נספח מס' 3 – תיקון לצו 997 – מתן היתרי בנייה שלא כדין בשטח תפוס לצרכים צבאיים, 2001.

נספח מס' 4 – רשימת צווים נוספים

נספח מס' 16 – טבלת "תנאי סף"

פרק ב': מוסדות תכנון

לרשויות התכנון שלושה תחומי פעילות: תכנון, רישוי ופיקוח.

1. מדרג המוסדות

החוק הירדני, בדומה לחוק הישראלי, קובע שלוש רמות של ועדות התכנון:

- מועצת תכנון עליונה (להלן מת"ע).
- ועדה מחוזית – מוחלפת על ידי ועדות המשנה של מת"ע (להלן ועדות המשנה).
- ועדה מקומית – מוחלפת בתחומי ההתיישבות על ידי ועדות התכנון המיוחדות של הרשויות המקומיות.

1.1 מועצת תכנון עליונה (להלן מת"ע)

ערכאה תכנונית עליונה. מעמדה מקביל למעמדה בישראל של המועצה הארצית לתכנון ובנייה. הקבלה זו היא במעמד של כל אחת מהן כערכאה תכנונית הגבוהה ביותר במערכת שאליה היא משתייכת.

א. הרכב מועצת תכנון עליונה

מכוח סעיף 4 לצו 418 (נספח מס' 1) נקבע מינוי חברי מועצת התכנון העליונה, התע"ג-2013, לפיו המועצה מונה 8 חברים. לעיון בצו – ראה נספח מס' 5.

ב. סמכויות מת"ע (נקבעו בסעיף 6 לחוק התכנון הירדני ובסעיף 7 לצו 418)

מת"ע היא זו שמאשרת תכניות אזוריות ותכניות מתאר. היא מוסמכת לתקן, לבטל או להתלות את את תוקפם של כל תכנית או רישיון; ליטול לעצמה את כל הסמכויות הנתונות לוועדות תכנון נמוכות; לפטור כל אדם מחובת רישיון שנדרש על פי חוק ועוד. בנוסף לתפקידים אלה, מוסמכת מת"ע לאשר את "התקנות והחוקים שיוכנו על ידי לשכת התכנון והנוגעים לענייני התכנון". מכוחה של סמכות זו מוציאה מת"ע מעת לעת הנחיות ונהלים המחייבים את כל גורמי התכנון, ומהווים למעשה אחד המקורות הנורמטיביים לפעילותם של גורמי התכנון באזור.

ג. גורמים נוספים

(1) לשכת התכנון

תפקידה העיקרי הוא מתן סיוע ומקצועי לרשויות התכנון בהכנת תכניות אזוריות, תכניות מתאר ותכניות מפורטות, סקרים ובדיקות, הנחיה והדרכה של הוועדות המקומיות בעבודתן השוטפת ומתן פרשנות תכנונית לתכניות מאושרות.

(2) מנהל/ת לשכת התכנון

עומד/ת בראש הלשכה, מעמדו/ה וסמכויותיו/ה נקבעו בסעיף 7 (2) לחוק התכנון הירדני ולפיו הוא משמש כיועץ טכני לענייני תכנון במשרד. מנהל הלשכה משמש כחבר במת"ע (עפ"י סעיף 5 לחוק). על פי צו 1403, מוסמך מנהל לשכת התכנון להתיר להנדסאי להגיש בקשות להיתר למבנים פשוטים כהגדרתם בצו זה, וכן לתת פטור מקולטי שמש, הצעת מרחבי תכנון, הצעת תקנות ועוד.

(3) קציני מטה – (קמ"טים)

מהלך הכנת תכנית כולל כמה שלבים מקצועיים וסטטוטוריים. המהלך כולל בקרה מקצועית, תיאום התכנית וקבלת אישורים ממשרדי ממשלה שונים כמו משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, משרד התעשייה וכו', וכן רשות מקרקעי ישראל (להלן רמ"י) - הכל על פי המקרה הנדון. באזור יהודה ושומרון הדבר נעשה באמצעות קציני מטה – קמ"טים - המייצגים את משרדי הממשלה השונים.

לדוגמה:

- קמ"ט רישום מקרקעין (בשם משרד המשפטים).
- קמ"ט אפוסטרופוס (הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש, בשם רשות מקרקעי ישראל)
- קמ"ט ארכיאולוגיה (בשם רשות העתיקות).
- קמ"ט תחבורה / המפקח על התחבורה (בשם משרד התחבורה).
- קמ"ט איכות הסביבה (בשם המשרד להגנת הסביבה).
- קמ"ט מסחר ותעשייה (בשם משרד הכלכלה).
- קמ"ט חשמל (בשם משרד האנרגיה והתשתיות הלאומיות).
- קמ"ט שמורות טבע (בשם רשות הטבע והגנים הלאומיים)
- קמ"ט מים (בשם משרד האנרגיה והתשתיות הלאומיות ורשות המים)

(4) מנהלת קשת צבעים בפיקוד מרכז

על התכנית ביו"ש לתת מענה למרכיבי הביטחון הדרושים להגנת היישוב. ביקורת זו נעשית על ידי ראש מנהלת קשת צבעים בפיקוד מרכז, בתאום עם קציני הגמ"ר המרחביים והפיקודיים. אישור ראש המנהלת, להטמעת מרכיבי הבטחון במסמכי התוכנית, נדרש לאישורה.

1.2 ועדות משנה של מת"ע – ועדה מחוזית (ועדת משנה להתיישבות)

על פי החוק, הוועדה המחוזית משמשת כערכאה תכנונית גבוהה יותר מן הוועדה המקומית ונמוכה יותר ממת"ע, וכן משמשת ערכאת ערעור.

א. ועדה מחוזית – עפ"י החוק הירדני

(1) סמכויות ותפקידים

השנייה בהיררכיית ועדות התכנון היא הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית משמשת כמוסד התכנוני הפעיל ביותר ובעל הסמכויות הרבות ביותר בכל הנוגע לתכנון השוטף בערים ובכפרים. ככלל, לא ניתן לקבל היתרי בנייה אלא בהתאם לתכנית מפורטת **המאושרת על ידי הוועדה המחוזית. בסעיף 8(3) נקבעו תפקידי הוועדה המחוזית:**

- אישור תכניות תכנון מפורטות.
- דיון בהתנגדויות שהוגשו לתכניות תכנון אזוריות, מתאריות ומפורטות, והגשת המלצותיה למת"ע.
- דיון בערעורים על החלטות הוועדה המקומית.
- הוצאת צווים והתראות ביצוע כאשר היא מפעילה סמכויות של ועדה מקומית.

(2) מחוז

בסעיף 8 לחוק התכנון הירדני נקבעו הרכבה וסמכויותיה של הוועדה המחוזית "בכל מחוז, תוקם ועדה שתקרא בשם ועדה מחוזית לתכנון הערים, הכפרים והמבנים..." לא הוגדר בסעיף זה או בכלל החוק מהו מחוז (באופן מילולי). (הגדרת מחוז נעשית באמצעות סימון גבולות המחוז ע"ג מפה – נוגע לחקיקה בתחום המוניציפאלי).

ב. רקע היסטורי/סטטוטורי – הרכב הוועדה

עפ"י צו 418, סעיף 2 (2) בוטלו הוועדות המחוזיות וסמכויותיהן הועברו למת"ע, אשר מינתה ועדות המכונות ועדות משנה (ועמ"ש) של מת"ע והעבירה אליהן את סמכות הוועדות המחוזיות בהתאם לסעיף 7 (א'1) צו 418: "מועצת התכנון העליונה רשאית למנות מבין חבריה או שלא מבין חברי הוועדות הקבועות, ועדות לעניינים מסוימים ולקבוע להם את סמכויותיהם ותפקידיהם ובלבד שרוב חברי הוועדות האמורות יהיו בין חברי מועצת התכנון העליונה".

על פי כתב מינוי ואצילת סמכויות של מועצת התכנון העליונה (יהודה ושומרון), התשס"ט-2009, סמכויות מועצת התכנון העליונה שניתנו לה בחוק התכנון הירדני הואצלו כולן לוועדות המשנה של מת"ע, למעט הסמכויות הבאות:

- סמכות ייעוץ ואישור בענייני חקיקה;

- סמכות דיון בערר על החלטה של ועדה מחוזית;
- סמכות אישור תכנית תכנון אזורית או דיון בהתנגדות לתכנית תכנון אזורית;
- סמכות הכרזה על מרחב תכנון או מתן המלצה להכרזה כאמור;
- סמכויות מועצת התכנון העליונה לפי סעיפים 2ג, 7(2) עד (5) ו-7א לצו 418.

קיימות שש ועדות משנה של מת"ע אשר הרכבה וסמכויותיה של כל אחת מהן נקבעו על ידי מת"ע מעת לעת, ואשר כל אחת מהן עוסקת ומתמחה בנושא אחר (ועדות מקצועיות).

ועדות משנה (רשימה של הועדות העיקריות)

- (א) ועדת משנה להתיישבות – דנה בתוכניות מפורטות (תב"ע) של ישובים ישראליים.
- (ב) ועדת משנה לדרכים ומסילות – הדנה בתכניות תחבורה אזוריות, מתאריות ומפורטות.
- (ג) ועדת משנה לאיכות הסביבה – הדנה בתכניות טיפול בשפכים, אתרי סילוק פסולת, שמורות טבע ועוד.
- (ד) ועדת משנה להתנגדויות – הדנה בהתנגדויות לתוכניות ובעררים על רשיונות בנייה
- (ה) ועדת משנה לרישוי – הדנה בבקשות להיתרי בנייה שאינם בתחום מרחבי התכנון של היישובים הישראליים.
- (ו) ועדת המשנה לפיקוח – הדנה בבנייה בלתי חוקית באזורים שאינם במרחבי התכנון של הרשויות הישראליות.

(2) שינויים בהרכב

במשך הזמן חלו שינויים בהרכב ובסמכויות ועדות המשנה של מת"ע. הדבר נעשה באמצעות תחיקת הביטחון (צווים).

(3) סמכויות ותפקידים

כל אחת מוועדות המשנה של מת"ע מונתה בצו מינוי ואצילת סמכויות של מועצת התכנון העליונה (יהודה ושומרון), התשס"ט-2009. לכל אחת מהוועדות ניתן שם, הרכב וסמכויות. לדוגמה: ועדת משנה להתיישבות.

קטע מצו – מינוי ואצילת סמכויות של מועצת התכנון העליונה,

לוועדת המשנה להתיישבות – לפי סעיף 5 לכתב המינוי:

סמכויות 5. (א) לוועדת המשנה להתיישבות יהיו נתונות סמכויות מועצת התכנון העליונה וסמכויות ועדה מחוזית לגבי כל מקום הכלול בתחום מועצה אזורית, כהגדרתה בצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה והשומרון) (מס' 783), התשל"ט-1979, או בתחום מועצה מקומית, כהגדרתה בצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), התשמ"א-1981 (שניהם להלן: "תחום מועצה"), ולגבי כל עניין הקשור באופן ישיר במקום כאמור.

(ב) יו"ר מועצת התכנון העליונה, לאחר התייעצות עם נציג היועץ המשפטי וראש תחום תשתית במנהל האזרחי, רשאי לקבוע לעניין סעיף זה, בין באופן כללי ובין לעניין מסוים, כי מקום פלוני ייראה כאילו היה כלול בתחום מועצה, אם מצא כי אותו מקום הינו בעל זיקה מכרעת לתחום מועצה.

(ג) בכפוף להוראות סעיף קטן (ב), הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי מקום או עניין המנויים בסעיפים 7, 9, 11 ו-13(א).

1.3 ועדת תכנון מיוחדת – במקום ועדה מקומית

ועדת התכנון המיוחדת היא הערכאה התכנונית הנמוכה מבין השלוש הקיימות.

א. רקע היסטורי/ סטטוטורי – הרכב הוועדה

על פי החוק הירדני, ועדה מקומית מיוחסת ל"עירייה" או ל"מועצה כפרית":

- ועדה מקומית: הרכבה זהה בדבר כלל לזה של מועצת העירייה. ניתן לקבוע הרכב אחר.
 - ועדה נפתית: מתייחסת למרחב הכפרי ומטפלת בענייני התכנון של מרחב זה (סעיף 9 לחוק).
- היישובים הישראליים באזור אינם תואמים אף לא אחת מהגדרות הנ"ל, ועל כן נקבע בסעיף 2א לצו 418 כי מפקד האזור רשאי למנות, לגבי אזור תכנון מסוים, ועדת תכנון מיוחדת, לקבוע את הרכבה, ובידיה של הוועדה תהיינה נתונות סמכויות ועדה מקומית לתכנון וזאת במרחב תכנון מסוים שאינו בתחום עירייה או מועצה כפרית.

מינוי ועדות תכנון מיוחדות נעשה בסעיף 2 למינוי ועדות תכנון מיוחדות (מועצות מקומיות ומועצות אזוריות) (יהודה והשומרון), התשס"ח-2008, שניתן מכוח סעיף 2א לצו 418 (להלן: "**כתב מינוי ועדות מיוחדות**"). על פי כתב המינוי, כל מועצה תשמש הוועדת תכנון מיוחדת במרחב התכנון של אותה מועצה.

מרחב תכנון

בצו בדבר הכרזת מרחבי תכנון (מועצות מקומיות ומועצות אזוריות) (יהודה והשומרון), התשס"ח-2008 אשר ניתן בהתאם לסעיף 13 לחוק התכנון הירדני, ועל סמך המלצת מועצת התכנון העליונה והצעת מנהל לשכת התכנון המרכזית, נקבע כי מרחבי התכנון של המועצות יקבעו כדלהלן:

קביעת מרחב תכנון 1 (א) מרחב תכנון של רשות מקומית יהיה מורכב מכל אחד מן השטחים המפורטים להלן בתחום שיפוטה של אותה מועצה:

(1) שטח שלגביו אושרה תכנית תכנון מפורטת על ידי מועצת התכנון העליונה לאחר היום הקובע.

(2) מקרקעין שהינם רכוש ממשלתי.

(3) מקרקעין שהינם בבעלותו של ישראלי.

(ב) למען הסר ספק, אין בהוראות סעיף זה כדי לפטור מחובת מתן הרשאתו או אישורו של הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיו"ש, או בעל זכויות במקרקעין לביצוע פעולה במקרקעין, מקום בו הרשאה או אישור כאמור נדרשים לפי כל דין, תחיקת ביטחון, הסכם או נוהל.

ב. סמכויות ותפקידים

הסמכויות והתפקידים של הוועדות המיוחדות נקבעו בסעיף 4 לכתב מינוי ועדות מיוחדות:

סמכות 4. לוועדת תכנון מיוחדת לפי מינוי זה תהא סמכותה של ועדה מקומית, בהתאם לתנאים ולהליכים הקבועים בחוק, בעניינים הבאים, ובעניינים אלה בלבד:

(א) ביחס למלוא מרחב התכנון –

(1) סמכות לפעול כלפי לשכת התכנון המרכזית בביצוע סקר, לפי סעיף 14(2) לחוק;

(1) סמכות להכין תכנית בתחום השיפוט של הרשות או בתחום הרשאה מתאימה שניתנה.

(3) סמכות לייעץ למנהל לשכת התכנון המרכזית לעניין כל תכנית תכנון אזורית, לפי סעיף 16 לחוק;

(4) סמכות מתן המלצה להפקדת תכנית תכנון מתארית לפי סעיף 20 לחוק;

(5) סמכות דיון בהתנגדות לתכנית תכנון מתארית והגשת המלצה או עמדה בנדון, לפי סעיף 21(1) לחוק;

(6) סמכות הכנת תכנית תכנון מפורטת או החלטה לאמץ תכנית תכנון מפורטת, לפי סעיף 23(3)(א) לחוק;

(7) סמכות מתן המלצה להפקדת תכנית תכנון מפורטת, לפי סעיף 24(1) לחוק;

(8) סמכות העברת התנגדויות לתכנית תכנון מפורטת בצירוף עמדתה לגביהן, לפי סעיף 24(3) לחוק;

- (9) סמכויות ביחס לתיקון תכנית תכנון ("נספחי בינוי", פיתוח ותשתיות"), 25 לחוק.
- (10) סמכות מתן רישיון (היתר בנייה) על פי תכנית שהופקדה, לפי סעיף 34א לחוק; ומתן אישור חיבור לתשתיות לפי צו 1584.
- (11) סמכויות לדון לעררים, לפי סעיף 36 לחוק;
- (12) סמכויות כלפי ישראלי לפי סעיף 38 לחוק, למעט סמכויות לפי סעיף 38(4) לחוק;
- (13) סמכויות ביחס למודעות הפרסום, לפי סעיף 41 לחוק, בכפוף להוראות בדבר שילוט בדרכים (יהודה והשומרון), התשמ"ד-1984;
- (14) סמכויות לפיקוח ואכיפה בתחום מרחב התכנון.
- (15) סמכויות לאישור תוכניות בינוי וחלוקה (פרצלציה) בהתאם להוראות תכנית מאושרת.
- (16) סמכויות כלפי ישראלי ביחס למניעת נזקים, מפגעים או זיהום, ולטיפול בפסולת או במי ביוב, לפי סעיפים 42 ו-43 לחוק;
- (17) סמכויות כלפי ישראלי ביחס להסרת מבנים ארעיים, רעועים, מסוכנים או המהווים מפגע תברואתי, לפי סעיף 64 לחוק;
- (18) סמכות דרישת מידע, לפי סעיף 65 לחוק;
- (19) סמכות להסמך בעלי תפקידים מטעמה לפי החוק;
- (20) סמכות להציג במשרדיה כל פרסום לפי החוק;
- (21) סמכויות ביחס לאגרות לפי החוק.
- (ב) ביחס לשטחים במרחב התכנון שלגביהם אושרה על ידי מועצת התכנון העליונה וועדות המשנה תכנית תכנון מפורטת לאחר היום הקובע –
- (1) סמכויות ביחס לאישור תכנית חלוקה, דרישת הכנתה, הכנתה, תיקונה או ביטולה, לפי סעיפים 28, 29 ו-30 לחוק;
- (2) סמכות ביחס לקביעת תקופה מרבית לשימוש חורג, לפי סעיף 32 לחוק;
- (3) סמכות מתן רישיון, לפי סעיף 35 לחוק בהתאם לסעיף 34(1) לחוק;
- (4) סמכות להקל מגבלה, לפי סעיף 37 לחוק;

- (5) סמכות לפי סעיף 37א לחוק;
- (6) סמכויות כלפי ישראל לפי סעיף 38 לחוק;
- (7) סמכויות ביחס לכניסה לנכסים, לפי סעיף 60(2)-(3) לחוק;
- (8) סמכות שניתנה לוועדת תכנון מיוחדת לפי הצו.
- (ג) הייתה סמכותה של ועדה מקומית בעניינים המנויים בסעיף זה סמכות חובה, תחול חובה זו על ועדת תכנון מיוחדת לפי מינוי זה.
- (ד) כל סמכות מן המנויות לעיל שניתנה בחוק ליושב-ראש הוועדה המקומית או לאדם מוסמך מטעם הוועדה המקומית, תינתן ליושב-ראש ועדת תכנון מיוחדת לפי מינוי זה או לאדם מוסמך מטעמה, בהתאמה.
- (ה) למען הסר ספק, נקבעה בדין או בתחיקת ביטחון דרישה לקבלת אישור או הסכמה או לקיום היועצות כתנאי להפעלת סמכות של ועדה מקומית, תעמוד דרישה זו על כנה ביחס לוועדה מיוחדת.
- (ו) למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות כל דין או תחיקת ביטחון, לרבות מסמכויותיה של מועצת התכנון העליונה ביחס לכל האזור, לרבות מרחבי התכנון.

ג. הרכב הוועדה

נקבע בהתאם בסעיף 3 לכתב המינוי של הוועדות המיוחדות:

ראש המועצה ישמש כיושב-ראש ועדת התכנון המיוחדת, וחברי המועצה ישמשו כחברי ועדת התכנון המיוחדת ("הועדה המקומית").

ד. ההיבט המשפטי

מועצת הרשות וועדת התכנון המיוחדת הן שתי יישויות משפטיות נפרדות, גם אם קיימת זהות פרסונלית בין חברי מועצת הרשות המוניציפאלית ובין חברי הוועדה המקומית/ המיוחדת. כלומר, יש להקפיד שדיוניהן יתקיימו בנפרד זו מזו והחלטותיהן ותיעוד ההחלטות יעשה ויתפרסם לציבור בפרוטוקולים נפרדים.

ה. אחריות חברי הוועדה

לחברי ועדת התכנון המיוחדת יש אחריות אישית על החלטות ופעולות הוועדה. עליהם לפעול ללא משוא פנים, רק על פי דיני התכנון והבנייה והוראות תכניות מאושרות, ולהימנע ממצבים של "ניגוד עניינים" אישי ומוסדי כאחד.

ו. מתן אישור או רישיון שלא כדין

סעיף 7 (ג') בצו 418 מפרט את העונשים והקנסות החלים על חבר מוסד תכנון אשר היה שותף (הצביע) למתן אישור שלא כדין.

1.4 "רשות רישוי"

על פי צו מס' 1471 (ראה נספח מס' 8) מיום 25 באוקטובר 1999, אושרה הקמתן של רשויות רישוי גם באזור יהודה ושומרון. הצו תוקן בהמשך בהתאם לסעיף 2 בצו 418.

א. הרכב

רשות הרישוי מונה שני חברים:

- **יושב ראש ועדת התכנון המיוחדת**, שהוא גם יו"ר הרשות או ממלא מקומו שהוסמך על ידו.
 - **מהנדס הוועדה המיוחדת**, שהוא גם מהנדס הרשות.
- הערה: ברשויות בהן מכהנים בתפקידי מהנדס המועצה ומהנדס ועדה אנשים שונים (מצב לא תקין) הדבר אינו תואם לסעיף 65 י"ז-ג) פרק ז' 1 מהנדס המועצה (עמ' 21/8).

ב. תפקידים וסמכויות

מתן רישיונות לבינוי (היתרי בנייה) בתחום סמכותה של הוועדה המיוחדת, וכן הפעלת הסמכויות לפי סעיף 37א לחוק התכנון הירדני, למתן אישור לחיבור לחשמל, מים וטלפון בתנאים שנקבעו לכך בסעיף.

ג. תנאים לאישור

התאמת הבקשה להוראות החוק, לתחיקת ביטחון, להוראות התכניות המאושרות, ללא חריגות כלשהן. רשות הרישוי המקומית רשאית להעביר את הבקשה להחלטת ועדת התכנון המיוחדת או הוועדה המקומית לתכנון, לפי העניין.

1.5 מהנדס המועצה

חוק הרשויות המקומיות (מהנדס הרשות המקומית) התשנ"ב–1991 אומץ לשימוש באזור יהודה ושומרון, בתיקונים והתאמות וכולל פירוט כדלהלן (ראה נספח מס' 9):

- חובת מינוי מהנדס החלה על ראש הרשות ומועצת הרשות.
- המהנדס יהיה עובד המועצה.

- רשום ובעל רישיון תקף (מתחדש כל שנה) כמהנדס או כאדריכל
- יהיה בעל הכשרה לתפקיד, ניסיון ותנאי כשירות מתאימים.
- מוגדרים תפקידי המהנדס וסמכויותיו.
- מפורטת דרך האצלת הסמכויות.
-

2. רשימת נספחים מצורפים לפרק ב'

- נספח מס' 5 – צו מינוי חברי מועצת התכנון העליונה.**
- נספח מס' 6 – רשימת ועדות המשנה של מת"ע.**
- נספח מס' 7 – צו מינוי ואצילת סמכויות של מועצת תכנון עליונה – ועדת משנה להתיישבות.**
- נספח מס' 8 – צו מס' 1471 – צו בדבר חוק ערים כפרים ובניינים (תיקון מס' 12) – רשות הרישוי.**
- נספח מס' 9 – חוק מהנדס הרשות / המועצה.**

פרק ג': תכניות תכנון (להלן תכניות)

1. סוגי תכניות הקיימות באזור

סוגי תכניות באיו"ש	הקבלה לחוק הישראלי
תכנית מתאר אזורית (תמ"א)	תכנית מתאר ארצית/ מחוזית
תכנית (תכנון) מתארית	תכנית מתאר מקומית
תכנית (תכנון) מפורטת (תב"ע)	תכנית מפורטת
תכנית חלוקה (פרצלציה)	תכנית חלוקה
תכנית אב	תכנית אב
תכנית שלד	תכנית שלד

אין בחוק הירדני תכנית (מתאר) ארצית.

אך יש תכנית (מתאר) אזורית המהווה שילוב של תכנית ארצית ותכנית מחוזית. מדרג התכניות (הרשום לעיל) אינו מדרג פורמלי/סטטוטורי, ואין בו בהכרח כפיפות נורמטיבית – כפי שקיימת בחוק הישראלי.

החוק הירדני נוסח באופן לא ברור בקשר למדרג התכניות, ולכן אין מדרג חד משמעי פורמלי בין התכניות אלא משתמע בלבד. ההיררכיה מתייחסת לרמות שונות של היקפי התייחסות.

"ברמה הרחבה ביותר, תכנית אזורית מתייחסת לאזור שלם. מצומצמת ממנה תכנית מתארית שמתייחסת בד"כ לעיר שלמה, ומצומצמת ממנה תכנית מפורטת". אם נתבונן בדרישות החוק מתכניות תכנון, נמצא כי תכנית תכנון אזורית צריכה לכלול נושאים שעניינם תכנית מפורטת, ולחילופין, תכנית מפורטת נדרשת לנושאים של תכנית ברמה גבוהה יותר. הדבר יוצר חוסר בהירות ומקשה על קביעת היררכיה חד משמעית בין התכניות (לדוגמה, תכנית אזורית נדרשת לקווי בניין, תכנית מתארית לחומרי בנייה).

2. סקרים ומיפוי טופוגרפי

על פי סעיף 14 לחוק, לפני הכנת תכנית כלשהי יש להכין מיפוי טופוגרפי בסיסי וכן תיאור המצב הקיים באזור התכנית על פי שורה ארוכה של נושאים המפורטים בסעיף. עבודת המיפוי והסקירה נעשית על ידי לשכת התכנון, בסיוען של הוועדות המחוזיות והמקומיות לפי העניין.

החוק הירדני אינו מחייב מילוי כל הנושאים המפורטים בו כדרישה להכנת תכנית (עפ"י פסיקת בג"צ).

3. מבנה התוכנית

3.1 תוכנית התכנון בנויה מכמה מרכיבים

- **הוראות התוכנית ("תקנון")** – החלק המילולי של התוכנית אשר מפרט ומסביר את המופיע בתשריט (אם קיים) – ומפרט ייעודים, תכליות, הנחיות, זכויות, תנאים ומגבלות למתן היתרי בנייה. מבנה חוברת ההוראות יהיה על פי מערכת המסמכים האחודה המקוונת באתר המנהל האזרחי. ראה/י 3.3. לשכת התכנון נערכת להפעיל את עריכת התשריט על פי המבא"ת. (מבנה אחיד לתוכניות הנקבע ע"י מנהל התכנון ראה/י 3.2).
- **תשריט** – תרשים על רקע מפה ערוכה ע"י מודד ובו נתונים חיוניים ותיאור גרפי בצבעים שונים של השימושים שהיא מייצגת לקרקעות באזור מסוים, בתחום הקו הכחול המהווה את גבולות התוכנית (אין חובה בכל מקרה). מבנה התשריט יהיה על פי הנחיות לשכת התכנון למערכת המסמכים האחודה המקוונת באתר המנהל האזרחי. ראה/י 3.3. לשכת התכנון נערכת להפעיל את עריכת התשריט על פי המבא"ת. (מבנה אחיד לתוכניות הנקבע ע"י מנהל התכנון ראה/י 3.2).
- **נספחים** – תרשימים והוראות נוספים לפי תחומים שונים (תנועה, סביבה, תשתיות וכד'), לפי הנקבע בהוראות התוכנית ובהחלטות לשכת התכנון ומועצת תכנון עליונה.

3.2 מבא"ת – מבנה אחיד לתוכניות

אינו קיים בחוק הירדני. נקבע על ידי מנהל התכנון, ובא ליצור מערכת כללים אחידה ומונגשת לציבור המתכננים של עריכת מסמכי התוכנית (התשריט, ההוראות והנספחים). עד להטמעת נהל מבא"ת גם באיו"ש, נדרשים עורכי התוכניות על ידי לשכת התכנון לפעול לפי מערכת המסמכים האחודה ומקוונת הנמצאת באתר המנהל, או על פי הצרכים המיוחדים לכל תוכנית וההנחיות לכל תוכנית.

3.3. נוהל אחיד של הגשת תוכניות ללשכת התכנון המרכזית באיו"ש

עד להפעלת מערכת המבא"ת גם באיו"ש, לשכת התכנון פרסמה נוהל אחיד זמני מחייב, לעריכת מסמכי התוכנית (תשריט תב"ע, הוראות ונספחים) באופן מקוון באתר המנהל האזרחי אליו אפשר להתחבר בקישור:

https://www.gov.il/he/departments/general/submission_plan_yosh

4. סוגי תוכניות

4.1 רקע היסטורי תכנוני

אזור יהודה והשומרון נחלק לשני מרחבי תכנון מחוזיים שהוכרזו על ידי הבריטים בתקופת המנדט:

מרחב ירושלים הכולל, למעשה, את תחום יהודה ובנימין, תחום שומרון הכולל את כל השומרון. בנוסף למרחבי תכנון אלה, נכלל באיו"ש גם חלק ממרחב תכנון לוד המנדטורי המתייחס לאזור מודיעין והכפרים הסמוכים לו, קטע קטן בדרום הר חברון המתייחס למרחב עזה וב"ש, וכן קטע קטן ליד אזור ריחן-קציר במרחב חיפה.

מרחבי התכנון הללו, כמו גם מרחבי תכנון נוספים, נקבעו בצו שנחתם ביום 30 באוגוסט '41, ופורסם בעיתון הרשמי המנדטורי מס' 1129 ביום 4 בספטמבר '41.

למרחבי תכנון אלה, הוכנו בתקופת המנדט תוכניות מרחביות, למרחב הכפרי במחוז, שאינו כולל מרחבי תכנון מקומיים, כמפורט:

- מרחב עזה וב"ש **R-1** (ראה נספח 10 א')
- מרחב ירושלים: **RJ-5** (נכנסה לתוקף באפריל '42) – (לא כולל את ירושלים, חברון, יריחו...) (ראה נספח 10 ב')
- מרחב שומרון: **S-15** (נכנסה לתוקף במרץ '48) – (לא כולל את שכם, ג'נין...) (ראה נספח 10 ג')
- מרחב לוד: **R-6** (נכנסה לתוקף במרץ '42) (ראה נספח 10 ד')

- מרחב חיפה H-1 (ליד אזור ריחן-קציר) (ראה נספח 10 ה')
 - מרחב גליל תוכנית G-1 (למרחב מחוז הצפון) (ראה נספח 10 ו')
- ראה תשריט חלוקה מרחבית של תוכניות אזוריות מנדטוריות בנספח מס' 10.

תוכנית מתאר כללית (general planning scheme) - היא בתחום האחריות של ועדה מקומית למרחב הכפרי של המחוז, ואינה כוללת מרחבי תכנון מקומיים. מרחב תכנון מקומי נגרע מתחום החלות של מרחב התכנון הכפרי של המחוז. תוכניות אלה אינן תוכניות אזוריות כמשמען בחוק הירדני, אולם הוראותיהן מחייבות, כל עוד לא שונו בהתאם לדרישות החוק. **למעשה, הן התוכניות המרחביות הקיימות בפועל** (ראה נספח 15 בפרק א').

4.2 מצב נוכחי – תוכניות אזוריות (חלקיות) נושאיות – תמ"א

רקע

ככל הידוע, לא קיימות תוכניות אזוריות המכילות את כל ייעודי הקרקע המפורטים בחוק הירדני. מה גם, שבחוק הירדני **אין חיוב למלא את כל הדרישות הללו (פסיקת בג"צ)**. התוכניות המנדטוריות אינן מהוות תוכניות אזוריות אלא תוכניות מתאר כלליות למרחב הכפרי של המחוז (ראה לעיל). תוכניות אזוריות (מלאות) לא נעשו על ידי הירדנים ולא על ידי ישראל מהסיבות דלהלן:

- נדרשת השקעה גדולה ויקרה בהכנת תוכניות מורכבות כגון אלה.
- השתנות מתמדת של מרחב הסמכויות (A, B, C).
- חוסר ודאות פוליטית היום, לגבי עתיד האזור, טרם החלת החוק הישראלי, העשוי להשפיע על תקופת הנוכחות הישראלית.
- **בנוסף**, הסכם הביניים משנת 1995 יצר חוסר רציפות הגיוני במערך התכנוני (חלוקת אזור יהודה והשומרון, באופן לא רציף לשלושה אזורי סמכויות A, B, C). תוכניות אזוריות אשר היו בשלבי תכנון שונים נעצרו, ואילו לתכנון תוכניות חדשות נוסף קושי משמעותי בשל חוסר הרציפות הפיזי. חלק מן התוכניות הפכו לתוכניות אב, וחלק מהתוכניות נעצרו וקידומם הופסק.

הפתרון - תוכניות תכנון אזורית חלקיות ונושאיות

- סעיף 15 לחוק מסדיר את נושא התוכניות האזוריות וקובע:
- התוכנית תוכן על ידי לשכת התכנון.
 - התוכנית תוכן לפי הצורך.
 - תוכניות אלה יהיו הבסיס שעליו יושתתו תוכניות המתאר המקומיות.
 - התוכניות יכללו הוראות על פי דרישות החוק (סעיפים 15.1 (ז') 2,7,8).

הכנת תוכניות אזוריות חלקיות בתחומים שונים – תוכניות נושאיות נעשות באזור על פי הדוגמה הישראלית להכנת תוכניות מתאר ארציות חלקיות לפי אזורים ולפי נושאים (סעיף 50 לחוק הישראלי). קידום תוכניות אזוריות חלקיות ונושאיות נשען על פרשנות בג"ץ לסעיף 15 לחוק הירדני, לפיו אין הכרח בקיום כל הפרטים המזכרים בסעיף זה כתנאי להכנתה ולאישורה של תוכנית אזורית.

קיימות מספר תוכניות מתאר אזוריות המסדירות את הנושאים המוגדרים הבאים: דרכים; תחנות תדלוק; מתקנים פוטו-וולטאיים; ומתקני שידור קטנים וזעירים. בהשוואה לישראל, מספר תוכניות המתאר האזוריות החלות באזור קטן משמעותית.

לעיון ברשימת תוכניות מתאר אזוריות באזור יהודה והשומרון ראה נספח מס' 11. לעיון ברשימת תוכניות מתאר ארציות במקביל לרשימת תוכניות מתאר אזוריות באיו"ש ראה נספח מס' 12.

כלל הציבור יכול ומוזמן לעיין בכל מסמכי התוכניות המאושרות לסוגיהן ולהוריד קבצים באתרים של "מנהל התכנון" ושל "רשות מקרקעי ישראל – איתור תוכניות".

יובהר כי בשונה מתוכניות מתאר ארציות בישראל המופצות להערות רק לוועדות המחוזיות, הרי על פי החוק הירדני, תוכניות אזוריות מופקדות לעיון והתנגדות הציבור במשך חודשיים, וכל אחד רשאי להגיש התנגדות לתוכנית זו. הוועדה המחוזית דנה בהתנגדויות ומגישה המלצותיה למת"ע, אשר מוסמכת לתת תוקף לתוכנית אזורית, והתוכנית נכנסת לתוקפה תוך 15 יום לאחר הפרסום בעיתונות.

לצד זאת, ניתן מעמד לשמורות טבע, אתרים ארכיאולוגיים ופארקים, המוגדרים בתוכניות מתאר שונות ובצווים שמוצאים מכוח תחיקת הביטחון והחקיקה שקדמה לה (הצו בדבר הגנה על הטבע (יהודה והשומרון) (מס' 363); הצו בדבר פארקים (יהודה והשומרון) (מס' 373) והצו בדבר חוק העתיקות (יהודה והשומרון) (מס' 1166), אשר מתקן את חוק העתיקות מס' 51 לשנת 1966).

א. אדמיניסטרציה, שלבי קידום תוכניות לאישור ולוחות זמנים – על פי חוק לקידום

תוכניות מתאר אזוריות

בנוסף לדרישות החוק, חלה חובה מקדמית, בדיקת "צוות סטאטוס מקרקעין" (לשעבר "צוות קו כחול"), (ראה בפרק א', סעיף 4.3 תת סעיף ב').

(1) אישור מדיני מוקדם

צו 1445 מחייב קבלת אישור הדרג המדיני הנמסר על ידי שר הביטחון לדיון בתוכניות במוסדות התכנון (ראה תרשים זרימה בסעיף 4.4 ב').

(2) הגשת תוכנית

התוכנית האזורית מוגשת לוועדת התכנון על ידי מנהל לשכת התכנון.

(3) הפקדת תוכנית

דבר הפקדת תוכנית תכנון כאמור יפורסם במשך חודשיים על פי הנחיות לשכת התכנון שיפורטו בהמשך.

(4) התנגדויות

על פי סעיף 17 (1): רשאי להתנגד "כל אדם, רשות או מוסד רשמי או פרטי שיש להם עניין בדבר... תוך חודשיים ימים מתאריך הפקדת תוכנית התכנון האמורה, או תוך תקופה אחרת שצוינה בהודעת ההפקדה".

(5) אישור התוכנית ומתן תוקף

על פי סעיף 18: מועצת התכנון העליונה היא הגוף הדן בהמלצות ועדה מחוזית, מאשר את התוכנית, ונותן לה תוקף (כל זאת עם או ללא ביצוע תיקונים).

אישורה מועצת התכנון העליונה תוכנית תכנון אזורית ונתנה לה תוקף, תפורסם הודעה על כך ותוצג במשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ובמשרדי הוועדות המקומיות לתכנון. תחילת תוקפה של התוכנית – מועד שייקבע בהודעה. לא נקבע מועד לתחילת תוקף תוכנית הבינוי, תיכנס התוכנית לתוקפה בתום 15 יום מיום פרסומה.

(6) תיקונים לאחר דיון בהתנגדויות

החליטה מועצת התכנון העליונה, לאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המחוזית לתכנון, להכניס שינויים בתוכנית תכנון אזורית, רשאית היא לשוב לפרסם דבר הפקדת התוכנית למשך חודש אחד לקבלת התנגדויות.

4.3. תוכנית אב ותוכנית מתארית

מכוח צו 418 מונו ועדות משנה של מת"ע שאינן קיימות בחוק הירדני המקורי. סמכויות הוועדות המחוזיות ניתנו לוועדות משנה של מת"ע, וסמכויות הוועדות המקומיות ניתנו **ביישובים הישראליים** לוועדות תכנון מיוחדות. מהלך קידום, טיפול ואישור תוכניות מתאריות וכן תוכניות מפורטות הוא, על כן, בהתאם לתרשים המצורף להלן בסעיף 4.4 ב'. בנוסף לתוכנית מתאר קיימת גם תוכנית מתאר מפורטת (הדבר קיים גם במוסדות המקבילים על פי החוק הישראלי).

ליישובים קטנים מכינים מראש תוכנית מפורטת (ללא שלב מוקדם של הכנת תוכנית מתאר).

החוק הירדני מבדיל בין יישוב קטן ליישוב גדול בדרישה לסוג תוכנית שונה לכל אחד מהם, זאת למרות שהחוק אינו מגדיר מהו יישוב קטן (ראה סעיף 4.5 להלן). סעיף 19 לחוק התכנון הירדני, מסדיר את נושא תוכניות התכנון המתאריות "יוכנו תוכניות תכנון מתאריות לערי הממלכה". התוכניות יכללו:

- שימושי קרקעות
- אופן התפתחות המצב הכלכלי והחברתי
- שלבי ביצוע
- מרכיבי הבינוי השונים

בסעיף 19 (2) מופיעה רשימה ארוכה של עניינים להתייחסות. התוכנית נדרשת לפירוט רב מאוד, וגם כאן יורדים לרמת פירוט של תוכנית מפורטת, למשל: מרווחים, גובה, סוגי מבנים, עיצוב, צבע, וסוג חומרי בנייה. (סעיפים 19 (2) ה', ח'). כאמור, ועדות משנה של מת"ע מחליפות את הוועדות המחוזיות. התוכנית תובא לדין בוועדת משנה אחת או יותר, וזאת על פי המקרה. למשל, תוכנית להתחברות לדרך אזורית, תובא לדין בוועדת משנה לדרכים, תוכנית לחיבור מתקני ביוב אזוריים, בוועדת משנה לאיכות הסביבה.

אדמיניסטרציה ולוחות זמנים – על פי החוק

(1) הפקדת תוכנית

לפי סעיף 20 לחוק, ועדה מחוזית היא שמחליטה על הפקדתה של תוכנית מתארית, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, ויש להודיע, במידת האפשר, לבעלי הקרקעות הכלולות בתוכנית על דבר הפקדתה. הפקדת ההפקדה תפורסם ותוצג למשך חודשיים, במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ערים, במקום התוכנית ובמשרדי מפקדת התיאום והקישור (מת"ק) הנפתית ובעיתונות, על פי הדין ולפי הנחיות לשכת התכנון לכל תוכנית.

(2) התנגדויות

על פי החוק הירדני סעיף 21 (1): "כל רשות או מוסד רשמי או פרטי שיש להם עניין בכך, רשאים להגיש הצעותיהם או התנגדותיהם בנוגע לתוכנית התכנון המתארית כשהן מופנות ליו"ר ועדת התכנון המקומית".

ועדת התכנון המיוחדת דנה בכל התנגדות שמוגשת אליה ומדווחת את עמדתה בעניין ההתנגדות, ואת המלצותיה לוועדת המשנה להתנגדויות אשר דנה בהתנגדויות על פי ההמלצות ורשאית לאשר את התוכנית ולתת לה תוקף כמות שהיא, והיא רשאית גם לתקן את התוכנית בהתאם לשיקול דעתה. אם תוקנה התוכנית, רשאית להורות על הפקדתה מחדש למשך חודש ימים, אם כתוצאה מן התיקון חל שינוי מהותי בתוכנית.

(3) אישור תוכניות – על פי חוק התכנון הירדני

החלטה להפקדת תוכנית מתארית (סעיף 20) נעשית על ידי ועדה מחוזית. אישור תוכנית מתארית מופיע רק בסעיף התנגדויות (סעיף 21), והאישור נעשה על ידי מועצת תכנון עליונה.

(4) אישור תוכניות – על פי מצב משפטי עכשווי

כזכור, מת"ע האצילה מסמכותה לוועדות המשנה שלה, כולל הסמכות לאשר תוכניות, ולכן ועדת המשנה להתיישבות רשאית לאשר תוכנית תכנון מתארית. ככל שהוגשו התנגדויות, הסמכות תהיה נתונה לוועדת המשנה להתנגדויות.

דוגמה לתוכנית אב / מתארית בנספח מס' 12 ובו תשריט תוכנית הישוב מעלה עמוס בגוש עציון.

4.4. תוכנית תכנון מפורטת (להלן תוכנית מפורטת או "תב"ע")

- סעיפים 23 ו-24 לחוק התכנון הירדני עוסקים בתוכנית התכנון המפורטת.
- סעיף 23(5) לחוק התכנון הירדני קובע כי בנוסף על הפרטים הקבועים בסעיף 19(2) לחוק התכנון הירדני, אותם יש לפרט בתוכנית מפורטת, יש לכלול - בין היתר - את הפרטים הבאים:
- קביעת מיקומם של החנויות, השווקים, בתי הספר, מקומות התפילה, אולמות כינוס ציבוריים, בתי הקולנוע והפארקים.
 - קביעת תוואי הדרכים, מקומות חנייה למכוניות, מיקום תחנות הרכבת, האוטובוסים והמכוניות הציבוריות והפרטיות, והשירותים הציבוריים והפרטיים.
 - קביעת מיקום הבניינים, קווי הבניין, הנסיונות, הצורה, השטח המזערי של הקרקע ואורך החזית הקדמית, מקומות החנייה בתוך החלקה ומקומות המבנים המיועדים לשימוש מיוחד.
 - קביעת האזורים שיש להטיל עליהם פיקוח ומגבלות מבחינה אדריכלית, כגון עיצוב וצורה חיצונית לבניינים וסוגי החומרים המשמשים להקמתם.
 - קביעת האזורים האסורים בכל עת שהיא לבינוי ולבנייה.

בסעיף 24 לחוק התכנון הירדני נקבעו ההליכים אותם יש לבצע כדי ליתן תוקף לתוכנית. ההליכים כוללים הפקדת התוכנית לצורך הגשת התנגדויות; דיון בהתנגדויות; ובסוף קיום הליך למתן תוקף לתוכנית.

א. אדמיניסטרציה ולוחות זמנים – בפועל

על פי הנוהל המתקיים לתוכנית מתארית.

ב. אדמיניסטרציה ולוחות זמנים – על פי החוק הירדני

ג. הגשת התוכנית

היוזמה להכנת תוכנית מפורטת יכולה להיות על ידי הוועדה המקומית או על ידי אנשים פרטיים, להבדיל מתוכנית מתארית.

ד. הפקדת התוכנית והתנגדויות - עפ"י חוק התכנון הירדני

- ועדה מקומית צריכה להסכים לתוכנית, להמליץ על המשך קידומה לאישור, או לפחות להביא את עמדתה בפני הוועדה המחוזית.
- ועדה מחוזית מוסמכת לאשר את הפקדת התוכנית, ההפקדה היא לתקופה של חודשיים הנמנים ממועד הפרסום האחרון בעתונים.
- הפקדת התוכנית - לעניין הפקדתה של תוכנית מפורטת, מפנה סעיף 24 לחוק התכנון הירדני, להוראה הקבועה בסעיף 20, שם נאמר: "תוכנית תכנון מתארית תופקד, יחד עם ההנחיות המיוחדות הקשורות בה, על פי החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ועל סמך המלצת ועדה מקומית לתכנון ערים...".
- ועדה מקומית (המיוחדת) שומעת את ההתנגדויות ומעבירה את עמדתה ואת המלצותיה לוועדה מחוזית (ועדת המשנה להתנגדויות), אשר מזמינה את המתנגדים אליה להוכיח את זיקתם לתוכנית ולנמק את התנגדותם.
- ועדת המשנה להתנגדויות דנה בהתנגדויות ומחליטה האם לדחותן, או לקבלן, או לבצע בתוכנית שינויים שיש בהם כדי לתת מענה להתנגדויות ולהסירן. לאחר החלטת ועדת המשנה להתנגדויות וביצוע השינויים בתוכנית, במקרה ואלה נדרשים, מובאת התוכנית לוועדת המשנה להתיישבות על מנת שזו תאשר את התוכנית המפורטת לתוקף. אם לא נקבע תאריך אחר על ידי הוועדה, התוכנית נכנסת לתוקף 15 יום לאחר פרסום מתן התוקף.
- הליך ערער על החלטת ועדות המשנה – על פי סעיף 23(ב) לחוק התכנון הירדני, תועבר תוכנית מפורטת לבחינת מועצת התכנון העליונה, באם התגלעה מחלוקת בין הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ביחס לתוכנית. בנוסף, על פי

סעיף 7א(ב) לצו 418, תובא התוכנית בפני מועצת התכנון העליונה כאמור, אם חולק חבר ועדה כלשהי על החלטת הוועדה.

יצוין כי ביום 28.01.2015 הסמיכה מועצת תכנון העליונה את מנהלת לשכת התכנון, לבחון המלצות של ועדות מיוחדות שלא לקדם תוכניות - ולהחליט לקדמן.

5. פרסום תוכניות

חוק התכנון הירדני דורש כי פרסום התוכניות יעשה בין היתר בעיתון רשמי לאזור יהודה ושומרון. כיוון שאין עיתון רשמי באזור, לא ניתן לפעול בהתאם להוראות הדין בהקשר זה. על כן, פרסום התוכניות יעשה בהתאם להוראות בדבר פרסום תוכניות בעיתון רשמי (יהודה והשומרון), התשע"ה – 2015.

על פי הוראות אלה, בכל מקום בחוק התכנון הירדני בו נאמר כי יש לבצע פרסום בשני עיתונים מקומיים ועיתון יומי, יתבצע הפרסום בעיתון יומי בשפה העברית, עיתון מקומי בשפה העברית, עיתון יומי בשפה הערבית ועיתון מקומי בשפה הערבית. לא מוכר לרשויות התכנון באזור עיתון מקומי באחת השפות, יתבצע תחתיו הפרסום בעיתון יומי באותה השפה.

בסעיף 3 להוראות יש פירוט של המקרים בהם יבוצע הפרסום בשני עיתונים יומיים בשפה אחת, ובעיתון מקומי באותה השפה, ואם לא קיים עיתון מקומי אזי בעיתון יומי נוסף באותה השפה, וזאת באישור יושב ראש מועצת התכנון העליונה באזור יהודה ושומרון.

הפרסום בעיתונים בערבית יעשה על פי הוראות לשכת התכנון לכל תוכנית בליווי תרגום לערבית של מסמכי התוכנית.

בהמשך, **בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים** (תיקון מס' 24) (מס' 1796), התשע"ח-2018, נקבע כי הפרסום בעיתון לעניין חוק התכנון הירדני יכלול:

- פרסום בעיתון נפוץ באזור המתפרסם בשפה הערבית, ובמקום שבו מופיע עיתון מקומי בשפה הערבית לפחות אחת לשבוע – פרסום נוסף בעיתון המקומי;
- פרסום בעיתון נפוץ באזור המתפרסם בשפה העברית, ובמקום שבו מופיע עיתון מקומי בשפה העברית לפחות אחת לשבוע – פרסום נוסף בעיתון המקומי;
- פרסום, בשפה העברית ובשפה הערבית, באתר אינטרנט רשמי מטעם רשויות האזור; אתר אינטרנט, כאמור, יהיה נגיש לכלל הציבור בלא תשלום;

- פרסום, בשפה העברית ובשפה הערבית, בלוח המודעות של מנהלת התיאום והקישור של הנפה אשר בתחומה מצויה התוכנית.

בנוסף לפרסום בעיתונים, יש לפרסם את מודעת התכנון גם בתחום שטח התוכנית, ובמשרדי מפקדת התאום והקישור של הנפה באזור התוכנית, באמצעות תליית מודעה במקום בולט בשפה העברית ובשפה הערבית;

הפרסומים האמורים, שלא נעשו באינטרנט, יפנו להודעת הפרסום המופיעה באתר האינטרנט.

6. תיקון תוכניות תכנון קיימות

על פי סעיף 25(1), תיקונים ותוספות לתוכניות ייעשו על פי הצורך ולפחות פעם אחת כל 10 שנים.

7. טבלה השוואתית – לקידום ולאישור

שלושת סוגי התוכניות

תוכנית מפורטת	תוכנית מתארית	תוכנית אזורית	
+	+	+	דרישה לסקרים ומפה טופוגרפית
ועדת תכנון גורמים פרטיים / מיוחדת		לשכת התכנון (מת"ע)	גורם יוזם
ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה _____ (שם המועצה)	ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה _____ (שם המועצה)	לשכת התכנון המרכזית	מגיש התוכנית
ועדת משנה להתיישבות*	מת"ע		גורם מאשר
חודשיים			זמן הפקדה
כל בעלי העניין בקרקעות בבניינים או בנכסים האחרים, הקשורים בתוכנית, בין בתור בעלי הנכסים ובין באופן אחר.	כל אדם, רשות או מוסד רשמי או פרטי שיש להם עניין בדבר		גורמים הרשאים להתנגד
ועדת משנה להתנגדויות	מת"ע/ועדת משנה להתנגדויות		דיון בהתנגדות
ועדת משנה להתיישבות*	מת"ע		גורם מאשר לתוקף

* ו/או ועדת משנה רלוונטית אחרת.

8. תכנון ותוכניות בשטחים תפוסים לצרכים

צבאיים (צו 997)

8.1 אישור ראשוני

התוכנית החלה על שטחים תפוסים על פי צו לצרכים צבאיים, מכונה "מערכת הנחיות", היא מוצגת על ידי הממונה למתן היתרים בתפיסה צבאית, בפני ועדת המשנה להתיישבות בשיבתה כוועדה מייעצת "לממונה" (מינוי אישי, בדרך כלל מנהל לשכת התכנון). לאחר הדיון הראשון, יינתן "אישור ראשוני", אשר יפורסם בהליך דומה להפקדת תוכנית תכנון רגילות או על פי הנחיות לשכת התכנון.

8.2 אישור סופי

אם לא הוגשו התנגדויות למערכת ההנחיות, היא תובא לדיון בוועדת המשנה להתיישבות, בשיבתה כוועדה מייעצת "לממונה" למטרת מתן אישור סופי לתוכנית על ידי הממונה למתן היתרים בתפיסה צבאית.

9. תוכנית פרצלציה – תוכנית חלוקה

9.1 תוכנית חלוקה כנספח לתוכנית

ככלל, תוכנית חלוקה אינה נחשבת כעוד סוג של תוכנית היות והיא אינה משנה ייעוד או שימוש בקרקע, אלא באה לבצע חלוקה למגרשים על פי ובהתאם לתוכנית תקפה. תוכנית החלוקה תתאים לתוכנית המפורטת בתוקף. תוכנית החלוקה משמשת אמצעי לביצוע התוכנית, ונשענת במלואה על הוראות התוכנית. על פי הפקודה המנדטורית והוראות התוכניות המנדטוריות יש מעמד גם לתוכנית חלוקה כמעין תוכנית מפורטת. בדרך כלל, קובעת תוכנית מפורטת בהוראותיה כי בסמכות הוועדה המיוחדת לבצע חלוקה ו/או תת חלוקה. במידה ומדובר באותו ייעוד, מוסמכת הוועדה המיוחדת לבצע את הנקבע בתוכנית המפורטת.

9.2 הגשת תוכנית ומטרותיה

תוכנית חלוקה תוכן על ידי מודד מוסמך על רקע מפה מצבית חדשה (עד שנה מיום המדידה) הכוללת את כל נתוני התבליט, התכסית והתשתיות הטמונות ומטרתה להיות תוכנית לצורכי רישום ותוכנית למתן "בר רשות" והיתרי בנייה.

9.3 סעיפים 28, 29 לחוק התכנון הירדני

התאמה לתוכנית - סעיף 28(2): "על כל תוכנית חלוקה, בנוגע לקרקע הנמצאת במרחב תכנון, להתאים לתוכנית התכנון המפורטת המאושרת לאותו אזור, ללא עוררין".
נגישות לחלקה - סעיף 28(5): "על כל חלוקה שסומנה בתוכנית חלוקה להימצא בצמוד לדרך מאושרת או לדרך מוצעת הטעונה אישור הוועדה המקומית".
אישור תוכנית חלוקה - על פי מינוי ועדות תכנון מיוחדות (מועצות מקומיות ומועצות אזוריות) (יהודה והשומרון), התשס"ח-2008, ועדות התכנון המיוחדות הן בעלות סמכות ביחס לאישור תוכנית חלוקה, דרישת הכנתה, תיקונה או ביטולה, לפי סעיפים 28, 29 ו-30 לחוק התכנון הירדני. וזאת ביחס לשטחים במרחב התכנון שלגביהם אושרה על ידי מועצת התכנון העליונה תוכנית תכנון מפורטת לאחר היום הקובע.

9.4 פטור מתוכנית חלוקה

א. חלקות גדולות מ-10 דונם

עבור חלוקת משנה לתת-חלקות גדולות מ-10 דונם, אין צורך בתוכנית מפורטת. אולם לפי הנוהל, התוכנית מוגשת לאישור לשכת התכנון בשל ההשלכות שיש לחלוקה במרחב.

ב. בינוי חקלאי

לפי סעיף 4 לתקנות תכנון ערים, כפרים ובניינים (רישוי בינוי חקלאי) (יהודה והשומרון) (הוראת שעה), התשע"ב-2012, בינוי חקלאי ושימוש בו פטורים מתוכנית חלוקה, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הקבועים בסעיף 3 לתקנות.

ג. מחצבות

סעיף 5 לתקנות תכנון ערים, כפרים ובניינים (רישוי זמני למחצבות אבן קטנות) (יהודה והשומרון) (הוראת שעה), התשע"ג-2013, מקנות פטור הקמת מחצבה, לרבות הקמת מבני תמך כמפורט מעלה או דרך המיועדת עבודה בלבד.

10. רשימת נספחים מצורפים לפרק ג'

- נספח מס' 10 – תשריט חלוקה מרחבית של תוכניות מנדטוריות למרחב המחוז.
- נספח מס' 10 א' – תשריט של תוכנית אזורית (מנדטורית) למרחב מחוז עזה – R-1
- נספח מס' 10 ב' – תשריט של תוכנית אזורית (מנדטורית) למרחב מחוז ירושלים RJ-5
- נספח מס' 10 ג' – תשריט של תוכנית אזורית (מנדטורית) למרחב מחוז השומרון S-15
- נספח מס' 10 ד' – תשריט של תוכנית אזורית (מנדטורית) למרחב מחוז לוד R-6
- נספח מס' 10 ה' – תשריט של תוכנית אזורית (מנדטורית) למרחב מחוז חיפה H-1
- נספח מס' 10 ו' – תשריט של תוכנית אזורית (מנדטורית) למרחב מחוז הגליל G-1
- נספח מס' 11 – רשימת תוכניות מתאר אזוריות באזור יהודה ושומרון.
- נספח מס' 12 – רשימת תוכניות מתאר ארציות במקביל לרשימת תוכניות מתאר אזוריות באיו"ש.

פרק ד': תכנון ותוכניות

1. כללי

בכל הקשור להליכי תכנון, מושפע אזור יהודה ושומרון - בצד ההשפעות הכלליות הרגילות כגון מבנה טופוגרפי, הסביבה, תנאי אקלים, ארגון חברתי, כלכלי, וכדומה - גם על ידי החלטות הדרג המדיני, החלטות ממשלה והשפעות מדיניות. גורם משפיע נוסף וייחודי ליהודה ושומרון, אשר עניינו היתכנות ביצוע התוכנית על פי זמינות הקרקע (הכרזות, רישום, ההפקעות למיניהן) בהתייחס לסוגי הבעלויות על הקרקע, ועמידת בעקרונות "צמוד דופן". המגבלות המשפטיות הקיימות על ביצוע הפקעות (למטרות שונות), לצד הקושי ברכישה ורישום של קרקעות חדשות, מצמצמים את מרחב הגמישות הדרוש לעריכת תכניות פיזיות שונות. כך יוצא שהעדר רצף קרקעי, "ניתוקים" בין חלקות ו"מובלעות" של קרקע לא זמינה, מהווה קושי והפרעה לתכנון איכותי ולעיתים אינו מאפשר לתכנן כלל.

2. רשימת נספחים מצורפים לפרק ד'

נספח מס' 13 – תרשים זרימה לתהליך קידום תוכנית מפורטת (תב"ע)

פרק ה': רישוי

1. מקור הסמכות

הסמכות הסטטוטורית להוצאת היתרי בנייה:

- חוק התכנון הירדני ;
- תחיקת ביטחון: צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים והתקנות אשר הותקנו מכוחו, תקנות בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה ושומרון), התשמ"ה-1985 (להלן: "תקנות בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים"). מאפשרים להוצאת היתרי בנייה בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים.
- צו 1471, צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (תיקון מס' 12) – מהגדיר מהיר "רשות רישוי" המוסמכת ליתן היתרי בנייה.

2. תנאי מוקדם לביצוע עבודות הוא קבלת היתר בנייה

הכלל הרחב לפיו אין להתחיל בעבודה כלשהי או בשימוש כלשהו בקרקע הדורשים היתר אלא לאחר קבלת ההיתר, נקבע בסעיף 34(1) לחוק התכנון הירדני. את היתר הבנייה רשאי להגיש בעל הקרקע, בעל הזכות בנכס ומי שקיבל מבעל הקרקע רשות להגיש בקשה להיתר בנייה. על רשות הרישוי לוודא זאת במסמכים מאת בעל הקרקע או קמ"ט מקרקעין, אם הקרקע הינה אדמה פרטית. על היתרי הבנייה להיות תואמים להוראות החוק, לתקנות, לתכניות התכנון המתאריות והמפורטות ולתכנית החלוקה, וכן לעמוד בדרישות ועדת התכנון המיוחדת או רשות הרישוי (על פי המקרה).

לפי סעיף 35 לחוק, אחד התפקידים העיקריים של הוועדה המיוחדת הוא לתת היתרי בנייה.

3. עבודות הטעונות היתר

המדריך לנבחרים בידי התכנון והבנייה באיו"ש מהדורת 2023

סעיף 34(4) בחוק התכנון הירדני, מגדיר מהו "בינוי", המחייב קבלת היתר בנייה, וכן מונה רשימה ארוכה של עבודות המחייבות היתר בנייה. הגדרת המונח "בינוי" על פי הסעיף היא רחבה, באופן בו כמעט כל שינוי שיעשה בקרקע או במבנה ייחשב כבינוי, ומתייחס לכל דבר שהופך להיות מקובע על הקרקע אם אינו זמני. להלן רשימת עבודות שביצוען מחייב היתר בנייה על פי הסעיף:

- הקמת בניין או הכנסת שינויים בו, הרחבתו, תיקונו או הריסתו.
- השימוש בבניין ובקרקע למטרה שונה מהמטרות המותרות (בין על פי קביעה מפורשת, ובין כתוצאה מכך שהבניין או הקרקע נמצאים באזור מיוחד) – על פי תכנית בינוי מאושרת הכוללת את הבניין או הקרקע, ועל פי רישיון כלשהו שהוצא לגבי הבניין או הקרקע הנ"ל - לרבות שינוי השימוש הקיים לבניין או לקרקע.
- הנחת רשת ביוב, ניקוז וחפירת בורות ספיגה וסינון.
- חפירות, הריסה ומילוי.
- הקמת דרכים, קירות וגדרות וכל עבודה הנדסית ועבודת כרייה, וכל עבודות אחרות המבוצעות בבטן האדמה או מעליה.
- כל פעולות הבנייה והעבודות הנוגעות לצורה החיצונית של הבניינים, לרבות סיווד וצביעה.
- התקנת אמבטיה, בית שימוש, כיור, קערה או ביב שופכין בבניין קיים.
- התקנת מעליות חשמליות בבניינים קיימים.
- מיזוג אוויר והסקה.
- השימוש בכל קרקע, דרך או כל חלק חיצוני של בניין לצורך פרסום.

בצד פירוט הדברים הטעונים היתר, מפורטים בסיפא של סעיף 34(4) גם סוגי עבודות שאינם טעונים היתר, ובכלל זה ביצוע עבודות על ידי השלטונות ועל ידי הרשות המקומית, לשיפור דרך בתחום הדרך, לביצוע עבודות תשתית תת קרקעיות וכן לשימוש בקרקע למטרה חקלאית באזורים המיועדים לכך.

- עבודות אחזקה ושיפור שאינן מהוות בנייה, בתוך הבניין.
- ביצוע עבודות כלשהן מטעם רשות הדרכים המתחייבות לצורך אחזקה או השבחה של דרך כלשהי, אם עבודות אלה נעשות בגבולות אותה דרך.
- ביצוע עבודות כלשהן מטעם רשות מקומית או ממשלתית כלשהי, לצורך פיקוח, תיקון, חידוש רשת ביוב כלשהי, התקנת צינורות או כבלים תת-קרקעיים או מתקנים אחרים, לרבות המעבר בתוך רחוב או קרקע כלשהם לצורך זה.
- השימוש בקרקע כלשהי למטרה חקלאית באזורים המיועדים לכך.

4. בקשת רישיונות

כאמור לעיל, סעיף 35 לחוק התכנון הירדני קובע חובת הגשת בקשה להיתר ביחס למבנים המחייבים היתר בנייה. הבקשה תהיה ערוכה בידי מהנדס, ואולם בקשה לגבי מבנה פשוט יכול שתהיה ערוכה גם על ידי הנדסאי. הסעיף מגדיר מה ייחשב ל"מבנה פשוט".

4.1. מתן היתר בנייה (רשיון)

כאמור, היתר בנייה יינתן רק לאחר שנמצאה שהבקשה להיתר תואמת את הוראות החוק, את הוראות התכנית המאושרת, את נספחי החלוקה והבינוי, ואת החלטות רשות הרישוי והוועדה המיוחדת לעניין הבקשה. להבטחת ההתאמה הנדרשת, על הוועדה המיוחדת לתת לכל מבקש את כל המידע התכנוני הנדרש והרלוונטי לאזור הבקשה. מידע זה ניתן תמורת תשלום אגרה.

5. היתרים באזור "טרומ תכנוני" (לפני מתן תוקף

לתכנית)

5.1 איסור הוצאת היתר

סעיף 34 (2): ב"אזור שהוכרז כאזור תכנון אך טרם אושרה עבורו תכנית, אין להוציא היתרי בנייה אלא בפיקוח זמני של הוועדה המחוזית, וזאת על מנת להבטיח "כי הבינוי או הקמת הבניין לא יסתרו - לדעת ועדת התכנון המחוזית - את הוראות/מטרות תכנית התכנון העומדת להיות מוחלטת או שתוחל בעתיד".

5.2 הרשאה שלא להוציא היתר

סעיף 34 (3): "הוועדה המקומית רשאית להחליט בהסכמת הוועדה המחוזית שלא להעניק רישיון כלשהו באזור הנ"ל לתקופה שלא תעלה על שנה בה יכינו עבורו רשויות

התכנון המוסמכות את תכניות התכנון...". סעיף זה מקביל לסעיף 97 בחוק הישראלי אשר אף הוא מונע מתן היתר במקום שהופקדה תכנית חדשה, אף שעדיין לא קיבלה תוקף, אלא אם ההיתר מתאים לתכנית שהופקדה ובאישור ועדה מחוזית. אולם, בחוק הישראלי יש נקודת זמן ברורה שרק ממנה והלאה יש משמעות סטטוטורית לתכנית – והיא הפקדת התכנית, ואילו בחוק הירדני נקודת הזמן מוקדמת בהרבה, מהיום שפורסם כאזור תכנון (שיש כוונה להכין תכנית).

5.3 היתר על-פי תכנית שהופקדה

סעיף 34א לחוק התכנון הירדני המקביל לסעיף 97(א') לחוק הישראלי, מתיר לוועדה מיוחדת ולרשות הרישוי מטעמה להעניק רישיון חריג על פי תכנית שהופקדה, אף אם אינו בהתאם לתכנית תקפה. זאת לאחר קבלת אישור מאת מועצת תכנון עליונה או מוועדת המשנה להתיישבות שלצידה, ואם נתקיימו התנאים הבאים:

- התכנית שבתוקף אושרה לפני היום הקובע.
- לא הוגשה התנגדות לתכנית שהופקדה, או שבמתן הרישיון אין כדי להשפיע על החלטת הוועדה לקבל התנגדות שהוגשה.

המדובר בחריג להליך התכנוני שבו, ככלל, לא נעשה שימוש.

6. הקלות

6.1 סעיף 37 לחוק התכנון הירדני

סעיף 37 לחוק התכנון הירדני, שכותרתו "הקלת מגבלות", מאפשר מתן היתר בנייה החורג מהוראות התכניות המפורטות שבתוקף. סעיף זה הינו הסעיף היחיד העוסק בהקלות בנייה בתכניות במסגרת דיני התכנון והבנייה באזור. בהתאם להוראותיו, סמכותה של ועדה מקומית (ועדה מיוחדת, סעיף 4(ב)(4) לכתב מינוי ועדות תכנון מיוחדות) להעניק הקלה ביחס לתכנית, מותנית בשלושה תנאים מצטברים:

- א. המגרש הינו בעל צורה לא רגילה (מגרש א-רגולארי) או בעל שיפוע חריף, או הושפע או ניזוק כתוצאה ממהלך תכנוני;
- ב. ההקלה אינה מתייחסת ל"קווי בניין" הקבועים בתכנית או בהוראה סטטוטורית אחרת, לעניין המרחק שבין הבינוי לבין הדרכים;
- ג. היקף ההקלה לא יעלה על 5%. בהתקיים אישור הוועדה המחוזית, היקף ההקלה עולה לכדי 10%.

בנוסף, סעיף 37(ב) מעניק סמכות ליתן הקלות, לצורך ביצוע התאמות נגישות בלבד.

למצער, יצוין, כי עדיין סמכות מוסדות התכנון באיו"ש, אינה רחבה מזו שיש לוועדה המקומית בישראל.
לכל שינוי והרחבת הסמכויות גם באזור זה, דרושה חקיקה נוספת.

7. ביטול היתר

סעיף 38(2): "הוצא רישיון לבינוי קרקע או בניין על סמך נתונים שקריים ומטעים, רשאית ועדת התכנון שהוציאה את הרישיון להחליט על ביטולו".

8. תעודת גמר

בחוק התכנון הירדני אין דרישה לתעודת גמר, אם כי יכול והדרישה תיכלל בהוראות התכנית. יצוין כי קיימת דרישה לקבלת "תעודת גמר", ביחס להיתרי בנייה שניתנו בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים, כפי שיפורט בהמשך.

9. חיבור מבנה לחשמל, מים וטלפון

"טופס 4" הוא אישור הניתן להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון, לפי תקנות תכנון ערים, כפרים ובניינים (חיבור מבנה לחשמל, מים וטלפון) (יהודה ושומרון), צו 1584 התשס"ז-2007.

התנאים לקבל "טופס 4" נקבעו בסעיף 37 לחוק התכנון הירדני, הקובע כי ספק חשמל לא יספק חשמל ללא אישור הוועדה המקומית, אשר תהיה רשאית להעניק את האישור "אם שוכנעה כי המבנה נושא הבקשה נבנה בהתאם לרישיון לפי החוק, למעט פרטים הטעונים השלמה אשר לא הושלמו במועד הגשת הבקשה מטעמים שפורטו על ידי מבקש הבקשה, אך המבנה ראוי לשימוש גם לפני השלמתם של אותם פרטים".

בסעיף 2ב(א) לצו 418, נקבע כי הפעלת הסמכות שניתנה בסעיף 37 לחוק התכנון הירדני לוועדה המקומית תיעשה על ידי "רשות רישוי" המורכבת מיו"ר ועדת תכנון מיוחדת או יו"ר ועדה מקומית לתכנון ומהנדס הוועדה, והטופס יינתן על ידי שניהם. רשות הרישוי תנפיק את הטופס בהתאם לתנאים שנקבעו בס' 37 להנפקתו.

ההסדר האמור הקובע את החובה לקבל טופס 4 בטרם חיבור בינוי למערכת התשתית הציבורית, מאפשר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ללוות את הבנייה משלב התחלת הביצוע (מתן היתר הבנייה) ועד לסיומה המושלם (מתן טופס 4), אם הבינוי עומד בתנאי ההיתר.

הצו מס' 1584 והתקנות מפרטים נושאים רבים בהקשר זה, תוך כדי הגדרת מצבים ברורים לביצוע, פיקוח ופעולה:

- חיבור מערכות תשתית וניתוק.
- עיסוק בקרקע או בבניין.
- התחלת עבודה וסיומה.
- ביצוע לאחר קבלת רישיון או בטרם ניתן הרישיון.
- מתן אישור לחיבור למבנה תואם רישיון בשלמות, או תואם רישיון למעט פרטים הטעונים השלמה והגדרתו "מבנה ראוי לשימוש".

חשוב לראות את "רוח המחוקק" אשר מצד אחד דורש הקפדה על דרישות מקצועיות וחוקיות, ומהצד האחר מאפשר לקדם את "מערכת" הבנייה. גם במצב "ביניים", ושוב תוך הקפדה על דרישות ומילוי תנאים להשלמת הבנייה.

- סעיף 37 א' (ג') (2) – מאפשר מתן טופס 4 כאשר הרישיון טרם ניתן.
 - סעיף 37 א' (ד') (1) – מאפשר חיבור לתשתיות, גם ל"מבנה ראוי לשימוש" וגם לפני השלמתם של אותם פרטים. סעיף 37 א' (ד') (2), מכיל רשימת עבודות אשר גם ללא השלמתן ניתן לראות בהם מבנה "ראוי לשימוש" ובלבד שלא נשקפת סכנה לבריאותם או לבטיחותם של המשתמשים במבנה...". האישור האמור הוא בתנאי שהשלמת כל תנאי הרישיון תבוצע לא יאוחר משנה מיום קבלת האישור.
 - סעיף 37 א' (ז') (1) (2) מכיל "נסיבות מיוחדות" בהם יינתן אייבור לתשתיות ע"י החלטת ראש המנהל האזרחי.
- להלן רשימת הטפסים המופיעים בתוספת לתקנות תכנון ערים כפרים ובניינים (חיבור מבנה לחשמל מים וטלפון).
- טופס 1 (תקנה 1) – בקשה לאישור לצורך עבודות.
 - טופס 2 (תקנה 2) – אישור לצורך עבודות.
 - טופס 3 (תקנה 3) – בקשה לאישור להספקת חשמל/מים/טלפון.
 - טופס 4 (תקנה 4) – אישור להספקת חשמל/מים/טלפון.
 - טופס 5 (תקנה 5) – הוראות להפסקת השירות.
 - טופס 6 (תקנה 6) – בקשה לחיבור מבנה ראוי לשימוש לחשמל מים וטלפון.

10. היתרי בנייה בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים

בהתאם לצו 997 (שנת 1982), וכן תקנות שהותקנו מכוחו (שנת 1985), מינה מפקד האזור את "הממונה למתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים" לתת היתרי

בנייה, וזה הוסמך לאצול סמכות זו לוועדות המיוחדות בתחום מרחב התכנון שלהן, על פי תכנית תכנון מאושרת.

10.1 עבודות הטענות היתר

פירוט עבודות הטענות היתר מופיעות בצו 997 סעיף 2.

10.2 מתן היתר

תקנות לצו 997 (7) "הממונה רשאי לתת היתר, לסרב לתיתו, לתקנו, לשנותו, להתלותו או לבטלו וכן להתנות בו תנאים".

10.3 תוקף היתר והחלטה למתן היתר

על פי תקנות לצו 997 סעיף 12 (א') "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים". על פי סעיף 12 לתקנות בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים, "תקפו של היתר הוא לשלוש שנים". תוקפו של היתר מחודש הוא לשנה. תוקף החלטה למתן היתר היא לשנה מהיום שבו הודיע הממונה למבקש על אישור בקשתו, במהלכה על המבקש להוציא את ההיתר. על פי תקנות לצו 997 סעיף 12(ב'), "החלטת הממונה לתת היתר תיחשב כבטלה בתום שנה מהיום שבו הודיעו למבקש על אישור בקשתו, אם במשך התקופה האמורה לא הוצא היתר".

10.4 מתן הקלות בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים

היתרי בנייה הניתנים תוך חריגה ממערכות הנחיות בשטחים תפוסים, ניתנים מכוח סעיף 9 לתקנות בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים. הממונה רשאי להתיר הקלה ושימוש חורג בתנאים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל כדלקמן:

1. מבקש הבקשה להקלה או לשימוש החורג המציא העתק מבקשתו לכל מחזיק או בעל זכות בנכס גובל או משותף העלול להיפגע מאישור הבקשה, הודיע בכתב למי שעלול להיפגע, כאמור, כי הוא רשאי להגיש התנגדות לבקשה תוך 15 יום מיום הגשתה לממונה, וכן הודיע למי שעלול להיפגע כאמור, את יום הגשת הבקשה לממונה; ובלבד שהעתקים מן ההודעות האמורות הומצאו לממונה בצירוף חתימת מקבלי ההודעות;
2. ניתנה חוות דעת של הרשות המקומית (הוועדה המיוחדת) שבתחומה נמצא הנכס;
3. הוגשה התנגדות לאישור הבקשה, יזמן הממונה את המתנגד ואת מגיש הבקשה לשמיעת ההתנגדות; לדיון בהתנגדות יוזמן גם נציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא הנכס.
4. אין בהקלה או בשימוש החורג סטייה ניכרת ממערכת ההנחיות החלה על הנכס. לעניין

זה, סטייה ניכרת היא אחת מאלה:

המדריך לנבחרים בידי התכנון והבנייה באיו"ש מהדורת 2023

- (א) בנייה שיש בה שינוי מהייעוד שנקבע במערכת ההנחיות והיא משנה את האופי של הסביבה הקרובה;
- (ב) שימוש בבניין או בקרקע שיש בו שינוי מהייעוד שנקבע במערכת ההנחיות והוא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה;
- (ג) בנייה או שימוש בקרקע באופן החורג מנוהלים שקבע הממונה כנוהלים המחייבים לעניין אישור הקלות ושימושים חורגים.

10.5 תעודת גמר

בשטחים בהם חל צו 997 ניתן לדרוש קבלת תעודת גמר כתנאי להיתר. הממונה יקבע את טופס הבקשה לתעודת גמר. בהתאם לסעיף 13 לתקנות בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים:

- א. הממונה רשאי להתנות היתר בתנאי שבעל ההיתר לא יגור בבניין או ישתמש בו בדרך אחר, ולא ירשה לאחר לגור או להשתמש בו, עד אשר קיבל לגביו תעודת גמר.
- ב. הממונה יקבע את טופס הבקשה לתעודת גמר.
- ג. אם לדעת הממונה או המהנדס נעשתה והושלמה העבודה בהתאם להיתר ונתמלאו הוראות התקנות וההוראות הכלליות מטעם הממונה, תינתן לבעל ההיתר תעודת גמר חתומה בידו לפי טופס שיקבע.

10.6 חיבור מבנה לחשמל מים וטלפון (בשטחים תפוסים)

לצרכים צבאיים)

צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים, מאפשר למערכת "התכנון והבנייה" לעבוד בצורה נכונה ויעילה בכל הקשור לנושא "חיבור מבנה לחשמל מים וטלפון" גם באזורים התפוסים לצרכים צבאיים. כמובן, הכל בהתאם לשינויים המתחייבים. זאת בדומה להסדר הקיים בסעיף 37א לחוק התכנון הירדני ובתקנות תכנון ערים, כפרים ובניינים (חיבור מבנה לחשמל, מים וטלפון)(יהודה ושומרון), התשס"ז-2007.

11. נספחים מצורפים לפרק ה'

נספח מס' 14 – צו מס' 1584 – "צו בדבר תכנון ערים, כפרים ובניינים (תיקון מס' 18) (יהודה ושומרון) (מס' 1584), התשס"ז-2007) (חיבור מבנה לחשמל מים וטלפון).

נספח מס' 15 – צו 1809 - פטור מהיתר והנחיות מרחביות

פרק ו': תקנות רישוי והוראות שעה

1. תקנות תכנון ערים, כפרים ובניינים (רישוי בינוי

חקלאי) (יהודה והשומרון), התשע"ב - 2012

1.1 מקור הסמכות:

הסמכות להתקין התקנות נובעת מסעיף 67 לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (חוק זמני מס' 79) לשנת 1966 הקובע, בהתאם לתיקונים שנערכו בו בין היתר בהתאם לצו מס' 418 עליו פורט מעלה והסמכות שניתנו על ידי חליף הריבון באזור, כי ראש המנהל האזרחי, בהמלצת מועצת התכנון העליונה, יכול להורות על התקנת תקנות העוסקות בהקמת בינוי ארעי.

1.2 מטרתן של התקנות

מטרת התקנות היא להקל על ההליכים הסטטוטוריים העומדים בפני חקלאים המעוניינים להקים מבנים חקלאיים מכוח תכניות מתאר מנדטוריות, עליהן פורט בפרקים הקודמים, הקיימות בחלקים נרחבים באזור יהודה והשומרון ולפשטם, ובכך להעניק מענה לצרכיהם של חקלאי האזור, פלסטינים וישראלים כאחד. לצד פישוט התהליך, התקנות נועדו להבטיח כי בינוי חקלאי יתבצע בהתאם לכללים המקצועיים הנדרשים, ותחת פיקוח נאות של הרשויות.

התקנות קובעות הליך רישוי ייחודי ומקל, להקמת מבנים חקלאיים בתחום תכניות המתאר המנדטוריות. במסגרת הליך זה, ניתנה האפשרות להגיש למוסדות התכנון בקשה לקבלת היתר בנייה להקמת מבנה חקלאי באזור **שייעודו חקלאי**, במסלול פשוט, הקבוע בתקנות המוצעות.

הגדרת המונח "**מבנים חקלאיים**" בתקנות כוללת רשימה רחבה של מבנים חקלאיים אפשריים, לרבות חממות, בתי אריזה, ומתקנים שונים לגידול בעלי חיים. עם זאת, ישנם מספר סוגי מבנים אשר לגביהם הוחלט, לכל הפחות בשלב זה, כי לא ניתן יהיה להוציא להם היתרים מכוח

התקנות, וביניהם, מבנים המשמשים או מיועדים למגורי אדם, דרך חקלאית ומבנים המחייבים סילוק שפכים.

יובהר כי הקמת המבנים המוזכרים בתקנות, וכן מבנים אחרים אשר אינם מוזכרים בהן, מתאפשרת גם בדרך הרגילה, דהיינו, זו אשר הייתה קיימת גם ערב התקנת התקנות ואלה באות אך לפשט את ההליך ולא להוות תחליף בלעדי להליכים הקיימים זה מכבר.

1.3 תנאים להגשת הבקשה בהתאם לתקנות

תנאי יסוד להגשת בקשה בהתאם לתקנות אלה הינו בחינת הבקשה על ידי קצין מטה לענייני חקלאות במנהל האזרחי האמור לאשר, כי הבינוי המבוקש עולה כדי בינוי חקלאי. יתר התנאים מפורטים בסעיף 3 לתקנות.

1.4 היעדר הדרישה לקיומה של תכנית חלוקה

בשל המצב הקרקעי הקיים כיום באזור יהודה והשומרון, מגבלה משמעותית המוטלת על הקמת בינוי ברוב האזורים בהם חלות תכניות המתאר המנדטוריות מחייבת חלוקת השטח בהתאם לחוק. יודגש, כי מבקש העומד בכלל דרישות התקנות יהיה פטור מן החובה להכנת תכנית חלוקה כאמור.

2. תקנות אישור הקמה ופטור מרישיון למבנה

חינוך ארעי (הוראת שעה) (יהודה והשומרון), התש"ע 2010

2.1 מקור הסמכות:

הסמכות להתקין התקנות נובעת מסעיף 67(4) לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (חוק זמני מס' 79) לשנת 1966 הקובע, בהתאם לתיקונים שנערכו בו בין היתר בהתאם לצו מס' 418 עליו פורט מעלה והסמכות שניתנו על ידי חליף הריבון באזור, כי ראש המינהל האזרחי, בהמלצת מועצת התכנון העליונה, יכול להורות על התקנת תקנות העוסקות בהקמת בינוי ארעי

2.2 מטרתן של התקנות

מטרת התקנות היא לאפשר הקמה של מבני חינוך יבילים ארעיים בתחום אדמות המוכרזות כאדמות מדינה, המנוהלות על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה והשומרון. הפטור מרישיון עבור המבנים האמורים יינתן לפרק זמן קצוב הקבוע בתקנות, אלא אם הוארך

על ידי ראש המינהל האזרחי.

המדריך לנבחרים בדיני התכנון והבנייה באי"ש מהדורת 2023

תנאי למתן פטור מרישיון עבור הקמת מבנים אלה הינו קיומה של הצהרה חתומה בידי ראש הרשות המקומית, בה יאשר האחרון כי קיים הכרח בהצבת מבנה החינוך הארעי לנוכח צורכי החינוך ביישוב, וכי אין ביישוב האמור כל חלופה להקמת מבנה חינוך לפי תכנית תכנון מאושרת כלשהי.

תנאי נוסף למתן הפטור הוא התחייבות של ראש הרשות המקומית, גזבר הרשות ומהנדס הרשות, לפרק, להרוס ולפנות את מבנה החינוך הארעי שהוקם לפי אלה בתום תקופת הפטור, אלא אם כן ניתן בעבורו רישיון.

יובהר, כי עצם הגשת הבקשה בצירוף שתי ההצהרות האמורות, אינה מחייבת מתן הפטור כאמור אלא לאחר שזו נחתמת על ידי ראש המינהל האזרחי, כאשר קודם לכך הבקשה צריכה להיבחן על ידי ראש תחום תשתית במינהל האזרחי, מנהל לשכת התכנון המרכזית, הממונה על הרכוש הממשלתי וקצין מטה לענייני ארכיאולוגיה.

כמו כן יודגש כי הפטור מהיתר ניתן אך לתקופת ביניים, במהלכה תפעל הרשות המקומית להסדרה כדין של מבנה החינוך. כלומר, לא תאושר בקשה לפטור כאמור כאשר אין היתכנות להסדרה כדין של מבנה החינוך, בין בשל טעמים קרקעיים, תכנוניים או טעמים אחרים.

2.3 תנאים להגשת הבקשה בהתאם לתקנות

התקנות קובעות חובת פרסום הגשת הבקשה למשך שלושה ימים, לכל הפחות, ממועד הגשתה ועד למועד אישורה על ידי ראש המינהל האזרחי.

שני התנאים המרכזיים למתן היתר בהתאם לתקנות אלה הינם: קבלת הצהרה של ראש המועצה המקומית בדבר הכרח בהצבת מבנה חינוך ארעי ביישוב לנוכח היעדר חלופות להקמת מבנה חינוך לפי תכנית תכנון מאושרת, והתחייבות של גורמים מטעם המועצה להרוס את הבינוי לאחר תום תקופת הפטור אלא אם זה הוארך. נציין, כי יתר התנאים מפורטים בסעיף 2 לתקנות.

יש לציין, כי לראש המינהל האזרחי הסמכות לבטל את הפטור שניתן מטעמים שפורטו בתקנות.

2.4 תנאי לאכלוס המבנה

כן נקבע, כי לאחר הצבת המבנה הארעי וכתנאי לאכלוסו, נדרש לקבל אישור מכון התקנים, לרבות ביחס לטיב המבנה; אישור מכבי אש, לרבות ביחס לשימוש במבנה לצורכי חינוך; הצהרת מהנדס בניין בדבר אחריותו ליציבות המבנה; והצהרת איגוד ערים לאיכות הסביבה או קצין מטה לאיכות הסביבה במנהל האזרחי, לעניין פתרון סילוק השפכים למבנה החינוך הארעי המבוקש בתוכנית, אם נדרש הדבר לפי העניין.

2.5 מועד פקיעת התקנות

מועד פקיעתן של התקנות כיום הינו 31.8.18, ואם לא יוארכו על ידי ראש המינהל האזרחי, כוחן יהיה יפה לשנת הלימודים הקרובה (התשע"ט) בלבד.

פרק ז': ערר

1. ערר על החלטת ועדת תכנון מיוחדת

על פי חוק התכנון הירדני, ניתן להגיש ערר על החלטת ועדה מקומית:
על מתן היתר (רישיון בנייה) לגורם אחר.
על אי מתן היתר (סירוב לתת רישיון) לעורר.

סעיף 36(1) לחוק התכנון הירדני קובע כי "כל אדם שנגרם לו נזק כתוצאה ממתן רישיון לאחר או מסירוב הוועדה המקומית להוציא רישיון בינוי, רשאי לבקש מהוועדה המקומית להעביר את הדיון בבקשתו לוועדת התכנון המחוזית וזאת תוך חודש מיום קבלת ההודעה". הסכימו שתי הוועדות בדעותיהן, החלטת הוועדה המחוזית היא סופית ואינה ניתנת לערעור נוסף. אולם אם נחלקו שתי הוועדות בדעותיהן, רשאית הוועדה המקומית לבקש להעביר את הנושא לדיון במת"ע תוך 30 יום.

סעיף 19 לכתב מינוי ואצילת סמכויות של מועצת התכנון העליונה העוסק בנושא הערר, קובע כי לעניין סעיפים 8(3)(ג), 23(3)(ב) ו-36 לחוק התכנון הירדני, העוסקים בהליכי ערר על החלטות ועדות התכנון, תיראה ועדת משנה שלצד מועצת התכנון העליונה כוועדה מחוזית. על כן, ועדת המשנה להתנגדויות שלצד מועצת התכנון העליונה תדון בעררים המוגשים כנגד החלטות הוועדות המיוחדות.

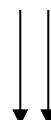
יצוין עם זאת, כי ועדת משנה לפיקוח, בהפעילה סמכויות לפי סעיפים 37א(ה) או 38(4) לחוק התכנון הירדני, תיראה כוועדה מקומית והערר כנגד החלטותיה ידון בפני ועדת המשנה לתכנון ורישוי.

החלטת ועדת תכנון מיוחדת

ניתן להגיש ערר על ההחלטה
תוך 30 יום



החלטת ועדת המשנה להתנגדויות



אישור הערר

דחיית הערר

נחלקו שתי הוועדות בדעותיהן,
רשאית הוועדה המיוחדת לבקש
להעביר את הנושא לדיון במת"ע
תוך 30 יום



הסכימו שתי הוועדות בדעותיהן,
החלטת ועדת המשנה להתנגדויות
היא הסופית ואינה ניתנת לערעור

מת"ע

2. עררים נוספים

2.1 ערר על החלטת ועדה מקומית (ועדת תכנון מיוחדת) על ידי

חבר הוועדה

אם יו"ר הוועדה המיוחדת או לפחות שלושה מחברי הוועדה המקומית חולקים על החלטת הוועדה, הם רשאים לפנות לוועדת משנה להתנגדויות, תוך 14 יום מיום החלטת הוועדה.

2.2 ערר על החלטת ועדה מחוזית, ועדת משנה של מת"ע

כערכאה ראשונה

על פי סעיף 36 (3), בשונה מערר על החלטת הוועדה המיוחדת, ניתן להגיש ערר למת"ע רק כאשר הוועדה מסרבת לאשר משהו שבתחום סמכותה ולא כאשר הוועדה מאשרת משהו "שגורם" נזק. הערר יוגש תוך 30 יום.

"הגיש אדם בקשה לוועדת התכנון המחוזית... וועדת התכנון המחוזית סירבה להעניק את הרישיון או את האישור הדרושים או שסייגה רישיון או אישור... ולדעת המבקש או כל אדם אחר שנגרם לו נזק, יש בהחלטת הוועדה משום פגיעה בזכויותיו – יהא אדם כאמור רשאי לבקש מהוועדה המחוזית, תוך חודש ימים ממועד שנמסרה לו הודעת סירובה, להעביר את בקשתו למועצת התכנון העליונה".

פרק ח': שימוש חורג

לפי סעיף 2 לחוק התכנון הירדני "שימוש חורג" – (בנוגע לכל קרקע או בניין) השימוש בקרקע או בבניין למטרה שונה מהמטרה המותרת לשימוש בהם על פי כל תכנית בינוי מאושרת או כל תקנון או צו או הודעה שנכנסו לתוקפם או נחשבו כאילו נכנסו לתוקפם – בהתאם לחוק זה או חוק קודם כלשהו החל או שיש לו השלכה על הקרקעות או הבניין הנ"ל או שהשימוש הינו בניגוד לכל רישיון שהוצא או נחשב שהוצא בהתאם לחוק זה או כל חוק קודם אחר".

על פי כתב מינוי ועדות תכנון מיוחדות, הוענקה לוועדות המיוחדות סמכות ביחס לקביעת תקופה מרבית לשימוש חורג, לפי סעיף 32 לחוק התכנון הירדני העוסק בנושא זה.

1. קביעת שימוש חורג

על פי סעיף 32(1), בהתאם לבקשת הוועדה המחוזית, חייבת הוועדה המיוחדת מעת לעת להכין רשימה של כל המבנים שהשימוש בהם הוא שימוש חורג לאחר תחילת תוקפה של תכנית תכנון כלשהי, וכן לקבוע בהסכמת הוועדה המחוזית את התקופה המרבית שבה ניתן יהיה להמשיך בשימוש החורג במבנים אלו, ובלבד שלא תעלה התקופה על 10 שנים.

2. תום התקופה המרבית לשימוש חורג

2.1 סעיף 32 (4)

בתום התקופה המרבית שנקבעה לשימוש חורג, ייפסק השימוש החורג ויוכנסו שינויים במבנה באופן כזה שהשימוש יהיה תואם להוראות התכנית או שהבניין ייהרס. אין לשלם פיצוי לבעל המבנה, מחמת הפסקת השימוש בו או שינויו.

2.2 סעיף 32 (5)

אם תראה את הדבר כחיוני, רשאית הוועדה המיוחדת, לאחר אישור הוועדה המחוזית, להורות לבעל הנכס להפסיק את השימוש החורג **לפני** תום התקופה המרבית לשימוש חורג. מילא הבעלים את הדרישה הנ"ל – יהא זכאי לקבל פיצוי.

3. שימוש חורג בשטחים התפוסים לצרכים

צבאיים:

הגדרת שימוש החורג - "שימוש חורג" בקרקע או בבניין – השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם לפי מערכת ההנחיות, הוראות כלליות או לפי היתר החלים על הקרקע או הבניין.

סעיף 6 לתקנות בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים, מאפשר הגשת בקשה להיתר תוך שימוש חורג:

בדיקת בקשה על ידי מהנדס

6. א. הוגשה בקשה להיתר אל הממונה והיא תואמת את הוראות תקנות אלה, ההוראות הכלליות ודרישות הממונה כאמור בתקנה 4, וכן את מערכת ההנחיות החלה על הנכס יאשרו הממונה או המהנדס את הדבר בכתב.

ב. הוגשה בקשה שאינה תואמת את האמור בתקנת משנה א, יפרט המהנדס את מהותה ומידתה של הסטייה וכן יחווה דעתו בעניין התרת שימוש חורג או מתן הקלה.

בסעיף 9 לתקנות נקבעו התנאים בהם הממונה רשאי להתיר הקלה ושימוש חורג.

פרק ט': פיקוח

1. פיקוח על הבנייה הבלתי חוקית

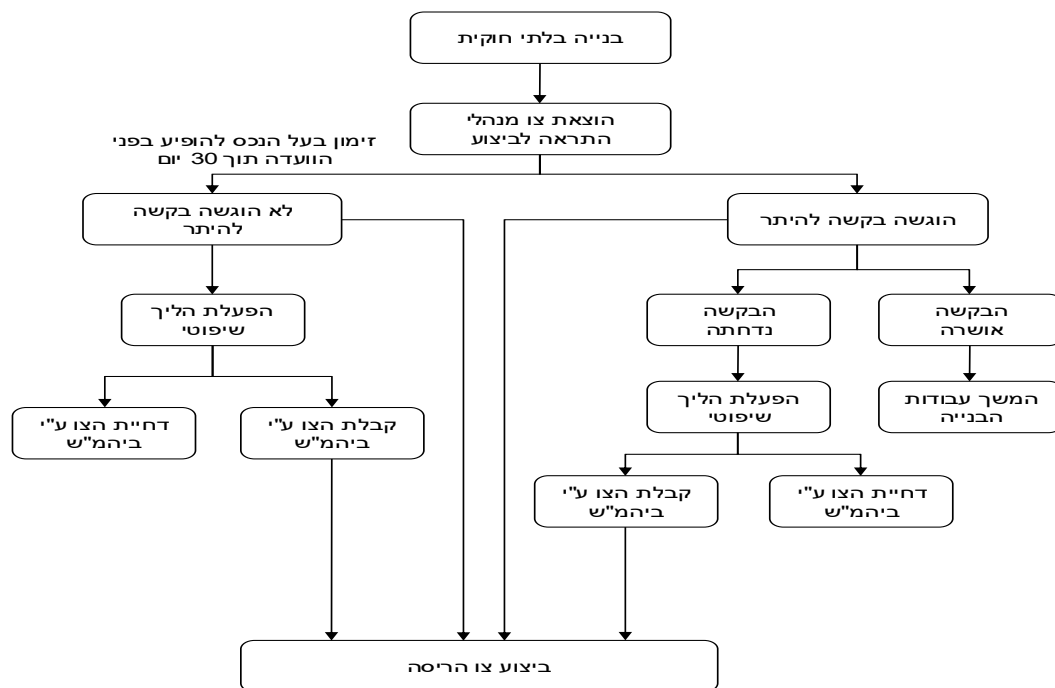
גם ביחס לנקיטת פעולות פיקוח ואכיפה כנגד בנייה בלתי חוקית באזור, דבר החקיקה המרכזי הינו חוק התכנון הירדני, אשר מכוחו ניתן להוציא ולממש צווי הריסה כנגד בינוי בלתי חוקי. נושא זה מוסדר בסעיפים 38 ו-39 לחוק. עם הזמן, הוצאו צווים מכוח תחיקת ביטחון במסגרתם תוקנו סעיפים 38-39 לחוק התכנון הירדני. יצוין כי הליכי הפיקוח והאכיפה בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים נעשים מכוח צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים, בסעיפים 5-6 לצו, המקנים סמכות לממונה או למי שהוסמך לכך מטעמו "לצוות בכתב על אדם העושה דבר הטעון היתר, בלא היתר או בסטייה מתנאי ההיתר להרוס, לפרק או לסלק את מה שהוקם או הוחל בהקמתו ללא היתר או בסטייה מתנאי ההיתר, ואם לא עשה כן רשאי הממונה לעשות כן ולחייב את אותו אדם בהוצאות הביצוע". החוק קובע שני מישורים להתמודדות עם תופעת הבנייה הבלתי חוקית: הליך מנהלי והשני הוא הליך פלילי.

2. הליך האכיפה המנהלית

הליך הטיפול בבנייה בלתי חוקית לפי סעיפים 38-39 לחוק התכנון הירדני מתחיל באיתור הבינוי הבלתי חוקי על ידי יחידת הפיקוח המרכזית של המינהל האזרחי או על ידי וועדת התכנון (המקומית או המחוזית). הליך הטיפול בבנייה הבלתי חוקית שאותרה שונה בין הגופים. להלן יפורטו הליכי הפיקוח הננקטים על ידי כל אחד מהגופים הללו.

2.1. הליכים לפי סעיף 38(1)(א) על ידי הוועדה המקומית

ההסדר לפי סעיף 38 (1) (א) לחוק התכנון הירדני מתחיל בהוצאת צו התראה לביצוע על ידי ועדת התכנון המקומית. להלן תרשימים זרימה המשקפים את ההליכים לפי סעיף זה:



על פי סעיף 38(1)(א): הוצאת צו נגד: הבעלים, המחזיק, הקבלן, ומנהל העבודה.

דרישת צו התראה לביצוע עפ"י סעיף 38(3):

- הסרת, הריסת, או שינוי הבניין.

- הפסקת שימוש בקרקע, הפסקת פעילות הבניין.

הריסה מנהלית בתחומי הרשות – על פי סעיף 38(7): ניתן להיכנס למקרקעין ולבצע

הריסה מנהלית (ללא צו שיפוטי). על פי החוק הירדני, צו ההריסה יכול לכלול גם הוראה

להפסקת העבודות וגם הוראה להחזרת המצב לקדמותו.

להפעלת האכיפה על ידי הוועדה המקומית, על הרשות המקומית להעסיק פקחים שיוכשרו ויוסמכו לכך על ידי גורם מוסמך ותובע עירוני אשר יוכשר לכך ויוסמך על ידי הגורם המשפטי המתאים.

2.2. הליכים לפי סעיף 38(1)(ב) על ידי יחידת הפיקוח

המרכזית

בתיקון לסעיף 38 שנקבע בסעיף 7(ב') לצו 418 נקבעה האפשרות להוצאת צו הפסקת עבודה בתחילת התהליך, ורק לאחר שימוע ודיון, הוצאת צו הריסה. בצו הפסקת העבודה ניתן לדרוש החזרת המצב לקדמותו. אם כן, השלבים השונים הם כדלקמן:

- איתור הבינוי הבלתי חוקי על ידי פקחי יחידת הפיקוח של המינהל האזרחי.
- הוצאת צו הפסקת עבודה - פקחי יחידת הפיקוח מוסמכים להוציא כנגד הבינוי צו להפסקת עבודה (בלשון החוק "התראה להפסקת עבודה").
- דיון בוועדת המשנה לפיקוח - מחזיק שהוצא בעניינו צו הפסקת עבודה, יזומן לדיון בוועדת המשנה לפיקוח שלצד מועצת התכנון העליונה, במסגרתו יכול הוא לטעון כנגד הצו.
- הוצאת צו סופי להפסקת עבודה ולהריסה - ככל שטענותיו יידחו תוציא הוועדה צו סופי להפסקת עבודה ולהריסה. הצו דגן מחייב את המחזיק להרוס את הבינוי בעצמו, ואם יימנע מלעשות כן, רשאי המינהל האזרחי לבצע את צו ההריסה במקומו ולהשית עליו את עלויות ההריסה.

2.3. בקשה להיתר בנייה במסגרת הליכי הפיקוח

אם המחזיק במבנה, שלו יש זכויות בקרקע רוצה להכשיר את הבינוי, הוא יכול להגיש בקשה לקבלת היתר בנייה אף אם החלו בנקיטת הליכי הפיקוח כנגד הבינוי הבלתי חוקי. הבקשה להיתר בנייה תידון בפני ועדת המשנה לפיקוח שלצד מועצת התכנון העליונה.

2.4. אכיפה פלילית

לפי סעיף 37ב לחוק התכנון הירדני, ביצוע בנייה בלתי חוקית הוא עבירה פלילית שניתן להגיש בעניינה כתב אישום. כתבי האישום מוגשים לבתי המשפט לעניינים מקומיים באזור, והעונש הקבוע בחוק לצד עבירה זו הוא קנס או שנתיים מאסר

בנוסף לאפשרות ההעמדה לדין, צו 418 הוסיף לבית המשפט את האפשרות להטיל קנס של כפל שווי ההפרה כפי שקיים בחוק הישראלי.

כמו כן, רשאי בית המשפט בשעת גזר דין לצוות על הריסה, פירוק, סילוק חלקי בניין או להפסיק את העבודה, הבינוי או השימוש בקרקע, הכל על פי המקרה.

3. פיקוח בתחומים נוספים

בנוסף לטיפול בבנייה הבלתי חוקית, מוקנות לוועדת התכנון, ובעיקר לוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה, סמכויות פיקוח ואכיפה שונות בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה ונושאים נוספים על פי חוקי העזר שתיקנה הרשות המקומית. כל הסמכויות הללו מרוכזות בפרק החמישי בחוק שכותרתו "צווים ופיקוח על התראות בקשר לפיקוח על הבינוי". הסמכויות שניתנו הן בנושאים הבאים:

- שמירת העצים, הגנים, הפארקים ואדמות החורש, לפי סעיף 40 לחוק;
- הפיקוח על מודעות הפרסום, לפי סעיף 41 לחוק;
- שמירה על יופי העיר וחזותה הנאה ומניעת נזקים ומפגעים, לפי סעיף 42 לחוק;
- מניעת מטרדי סביבה: פסולת ברשות הרבים, ריח, רעש בשעות המנוחה;
- מניעת הזיהום והטיפול בפסולת ובמי הביוב, סעיף 43 לחוק;
- הפיקוח על תנועת כלי רכב בדרכים, סעיף 44 לחוק;
- איסור חנייה במקומות אסורים והעמדת רכב וחנייה מוסדרת;
- הפיקוח על הרעש, סעיף 45 לחוק;
- מבנים מסוכנים
- ועוד.....

4. חובת דיווח על בנייה שלא כדין

תיקון מס' 17 לצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), התל"א-1971 (צו מס' 1573), מחיל את חובת דיווח של יו"ר ועדת תכנון מקומית המוחלפת על ידי הוועדה המיוחדת אל מת"ע, בנושאים שיפורטו להלן, וזאת אחת לחודש:

- בנייה ללא רישיון המתבצעת בתחום סמכויותיהן של הוועדות המיוחדות.
- בנייה בניגוד לרישיון
- בנייה בניגוד לתקנות, לצווים ולהוראות שבתוקף
- בנייה בניגוד לתכנית ו/או בינוי.
- ההתראות שהוצאו במהלך חודש הדיווח

- פעולות משפטיות (הגשת כתבי אישום, דיונים, הרשעות וגזרי דין) בחודש הדיווח.

הצו מפרט את פרטי הדיווח.

לחובת הדיווח ניתן משקל סגולי משמעותי על ידי כך שבנוסף לרשום לעיל, על דיווח אוטומטי אחת לחודש, הרי רשאי יו"ר מועצת תכנון עליונה לדרוש דיווח מיושב ראש הוועדה המקומית. דיווח על בנייה שלא כדין ובנוסף אם לא בוצעה בנייה שלא כדין, ידווח הדבר על כך בכל מקרה (דיווח אפס).

פרק י': הפקעות

1. הפקעה על פי החוק הירדני

הפקעה משמעותה "רכישה כפויה של זכויות פרטיות במקרקעין על ידי המדינה או מטעמה למטרה ציבורית כנגד תשלום פיצויים". המקור החוקי העיקרי לביצוע הפקעה על ידי רשויות האזור הינו חוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1953 הירדני, כפי שתוקן בצו מס' 321 בדבר חוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (יו"ש) 1969 (להלן: "חוק הרכישה").

הבחינה אם הפקעה מסוימת חוקית, אם לאו, נעשית במבחן דו שלבי. ראשית יש לבדוק אם ההפקעה מבוצעת למטרה כשרה המשרתת צורך ציבורי אמיתי. לאחר מכן, יש לבדוק את מידתיות הפגיעה בקניין הפרט ביחס למטרת ההפקעה. חוק הרכישה מגדיר צורך ציבורי באופן רחב: "כל צורך שהחליטה לגביה הממשלה בהסכמת המלך כצורך ציבורי".

1.1 הפקעת קרקע לצורכי ציבור – סעיף 58 (1)

בהתאם להוראות חוק התכנון הירדני, למועצת התכנון העליונה ולוועדות התכנון המחוזיות והמקומיות ישנה סמכות מקבילה להפקיע כל קרקע הכלולה בתכנית תכנון מאושרת... עם זאת, בשנים האחרונות, נעשית ההפקעה אך ורק באמצעות ההסדר המעוגן בחוק הרכישה.

יובהר, כי כל הפקעה טעונה תשלום פיצויים לבעל הזכויות במקרקעין הנפגע ממנה.

2. שימוש בקרקע לצורכי ציבור – יישוב ישראלי על אדמות מדינה

שימוש בקרקע לצורכי ציבור נעשה על ידי חוזה הקצאה או הרשאה לשימוש בקרקע מטעם הממונה על הרכוש הממשלתי (קמ"ט אפוטרופוס). כאשר הצורך לשימוש בקרקע לצורכי ציבור מבוטל, הקרקע מוחזרת לניהול הממונה.

3. שימוש בקרקע לצורכי ציבור – יישוב ישראלי על

קרקע פרטית בבעלות ישראלית

התכנון והביצוע נעשים בהסכמה בין בעלי הקרקע, גורמי התכנון והיזמים.

פרק י"א: השבחה, אגרות השבחת מקרקעין

אגרות השבחת מקרקעין על פי החוק הירדני (סעיף 54)

החוק הירדני מכיר כי מתקיימת "השבחת מקרקעין" עקב פעולה תכנונית. כמו כן הוא נותן בסיס לגביית "אגרות השבחת מקרקעין". חרף הדמיון העקרוני, אגרות ההשבחה שונות במידה ניכרת ממנגנון היטל ההשבחה הקבוע בחקיקה הישראלית ואינו מיושם ביישובים הישראליים באיו"ש.

פרק י"ב: אגרות הבנייה ואגרות תכנון

כלליות ומיוחדות (על פי סעיפים 52-53 לחוק)

1. מת"ע

מת"ע רשאית להטיל אגרות בנייה וכן אגרות תכנון כלליות על מרחב תכנון או חלקו. הטלת אגרות אלה היא לצורך כיסוי הוצאות הכנת התכניות וביצוען.

2. ועדות תכנון מחוזיות ומקומיות

ועדת תכנון מחוזית/מקומית רשאית להטיל אגרות תכנון מיוחדות על מרחב התכנון או על חלקו.

הטלת אגרות אלה נעשית לצורך ההכנה, הביצוע, והפיקוח על ביצוע התכניות ובאופן מיוחד על פי סעיף 4-52.

3. הענקת סמכות לגביית אגרות תכנון מיוחדות

ועדות תכנון מיוחדות רשאיות לגבות אגרות תכנון מיוחדות, בפיקוח ובבקרה של מת"ע. על מהנדס הוועדה המקומית לערוך תחשיב שייבדק על ידי גורם משפטי מוסמך (חברת בקרה ויועץ משפטי מטעם משרד הפנים) על מנת לאשר את הצעתו בפני מליאת הוועדה המקומית ולהביאה בפני מועצת תכנון עליונה לאישור. לאחר קבלת ההחלטה לאשר את תעריפי אגרות התכנון ופרסומה של ההחלטה, תהיה הוועדה המקומית רשאית לגבות ממגישי תכנית את אגרות התכנון המיוחדות.

סיכום

המידע שנסקר כאן במדריך לנבחרים, בא לסייע לנבחרי הציבור ועובדי הרשות ליישום מדיניות ומשימות הרשות בתכנון ובנייה. וכולל רק את עיקרי הכלים הנדרשים לתכנון והבנייה.

יצוין כי עדכונים ותיקוני חקיקה ונהלי עבודה מתקבלים מעת לעת במהלך כהונת נבחרי הציבור. מהנדס הרשות, הוא הגורם האחראי ברשות להשיג ולקבל עדכוני חקיקה ונהלים שבתחום אחריותו, לעדכן את יו"ר וחברי הוועדה המקומית ולפעול לפיהן וכל זאת בליווי ובתאום היועץ המשפטי של הרשות.

א. **מדיניות הרשות:** הרשות המקומית מממשת את מדיניות מועצת הרשות והיו"ר בתחומי הפיתוח והבנייה, באמצעות אגף ההנדסה, מהנדס/ת הרשות, הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה (הוועדה המקומית).

ג. **הידע:** בקיאות מהנדס/ת הרשות בחקיקה ובתהליכים, התנהלות מקצועית ומשוכללת

של צוות ההנדסה והוועדה והיכרות טובה של יו"ר הרשות וחברי המליאה את הנהלים והחוקים, יסייעו מאוד ליישום מדיניות ותכניות הרשות לפיתוח היישוב/ים.

ג. **התכנון:** מערכת התכניות שעל הרשות ליזום בתחום השיפוט שהוגדר לה, הם הכלים לפיתוח והרחבת היישוב/ים לרווחת התושבים. באחריות ראש/ת הרשות ומהנדס/ת הרשות להשיג את התקציבים, לנהל את צוותי המתכננים, להדריך את עורכי התכניות ולהוביל את התכנית במסלול האישורים. מדריך זה בא להכיל ולרענן את הידע הדרוש.

ד. **הרישוי:** המסע הארוך (לעיתים של שנים) והמפרך של הכנת תוכנית התכנון, עד לאישור סופי של תכנית, מתמצה בהליכי הרישוי (היתרי הבנייה) והפיקוח. בקיאות הצוות המקצועי ברשות, יעילות התהליך ורמת השירות לתושב, חיוניים להוצאתה לפועל של התכנית.

ה. **הקידמה:** כמו בכל תחומי השירות, גם בתכנון, הרישוי והפיקוח, על הרשות לרתום את הקידמה למשימותיה. לכך נדרשים הכשרה מקצועית ורכישה, ישום והפעלת טכנולוגיות יעודיות להנגשת פעולות התכנון והרישוי באופן זמין ומקוון לציבור התושבים והמתכננים.

ו. **השינויים בחקיקה ובנהלים:** ברוח הרפורמות בחוק התכנון והבנייה והמנהל המודרני, יש כל העת מקום להתייעלות גם בתחום התכנון והרישוי. לשם יש לאמץ מבנה ושיטה אחידים של הנגשת מידע, של ניהול תהליכים וקיצור משכי שירות. בנושא הרישוי, החלוקה של סוגי הבקשות להיתרים לקטגוריות בדיקה שונות, בין עבודות מורכבות הדורשות בקורות רבות לעבודות זעירות (פתיחת חלון בקיר הבית, התקנת סוכך צל מעל גינת משחקים וכד') עשויה לייעל, לסייע לוועדות לעמוד בעומס ולאפשר התייחסות וביקורת מוקפדת יותר של בקשות להיתרים מורכבים.

יצחק רוזנברג – אדריכל ועורך התוכן

נספחים

נספח מס' 1 – צו 418 – צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), התשל"א, 1971. צו 418 משמש כצו הבסיסי לנושא תכנון ובנייה באיו"ש.

נספח מס' 2 – צו 997 – צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה ושומרון), התשמ"ב 1982. משמש כצו הבסיסי למתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים.

נספח מס' 3 – תיקון צו 997 – מתן היתרי בנייה שלא כדין בשטח תפוס לצרכים צבאיים, 2001. תיקון זה לצו 997 מצביע על כובד האחריות המוטלת על כתפי העוסקים במתן היתרי בנייה.

נספח מס' 4 – רשימת צווים נוספים: להלן רשימת צווים נוספים בעלי חשיבות לנושא תכנון ובנייה.

1. **צו בדבר תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), התשל"א 1971 –** ועדת משנה לאיכות הסביבה.

2. **צו בדבר תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), התשל"א 1971 –** ועדת המשנה לתכנון מקומי.

3. **צו בדבר תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), התשל"א 1971 –** ועדת המשנה לרישוי.

4. **צו בדבר תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), התשל"א 1971 –** ועדת המשנה לפיקוח.

5. **צו בדבר תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), התשל"א 1971 –** ועדת המשנה להתנגדויות.

נספח מס' 5 – צו 1809 – בדבר עבודות הפטורות מהיתר והוראות מרחביות. תשע"ט (2019)

נספח מס' 6 – תקנות בדבר בקשת להיתר ותנאיו. תש"ף (2020)

המדריך לנבחרים בידי התכנון והבנייה באיו"ש מהדורת 2023

נספח מס' 7 – צו מינוי ואצילת סמכויות של מועצת תכנון עליונה – ועדת משנה להתיישבות. כדוגמה לאופן מינוי ועדות המשנה של מת"ע, מובא להלן צו מינוי ואצילת סמכויות של מת"ע – ועדת משנה להתיישבות, שיש לה חשיבות רבה בנושא תכנון ובנייה באיו"ש. שאר ועדות המשנה של מת"ע מונו כל אחת באופן דומה על ידי צו מתאים.

נספח מס' 8 – רשות הרישוי – צו בדבר חוק ערים כפרים ובניינים (תיקון מס' 12) (יהודה ושומרון) (מס' 1471) התש"ס-1999 – על פי צו מס' 1471 מיום 25 באוקטובר 1999 אושרה הקמתן של רשויות רישוי באיו"ש.
רשות הרישוי איננה שייכת למוסדות התכנון כמופיע בחוק הירדני, ובשל חשיבותה הרבה להלן נוסח הצו:

נספח מס' 9 – מהנדס המועצה – חוק הרשויות המקומיות (מהנדס הרשות המקומית) התשנ"ב, 1991. (על פי החוק הישראלי), אומץ לשימוש באיו"ש בתיקונים והתאמות, והוא בעל חשיבות רבה לעבודה השוטפת של ועדות התכנון המיוחדות.

נספח מס' 10 – תשריט חלוקה מרחבית של תכניות אזוריות מנדטוריות (למרחב הכפרי במחוז שאינו כולל מרחבי תכנון מקומיים). על אף שהתכניות האזוריות המנדטוריות הן מורשת היסטורית מתקופת השלטון הבריטי, הן עדיין בעלות מעמד וחשיבות לעבודה הסדירה של מוסדות התכנון, והוראותיהן מחייבות כל עוד לא שונו.

להלן תשריטי חלוקה מרחבית של תכניות אזוריות אלו, כמפורט:

מרחב מחוז ירושלים: RJ-5

מרחב מחוז השומרון: S-15

מרחב מחוז לוד: R-6

מרחב מחוז עזה וב"ש: R-1

מרחב מחוז חיפה: H-1 ליד אזור ריחן-קציר.

נספח מס' א'-10 – R-1 (עזה וב"ש) תשריט של תכנית אזורית מנדטורית – מרחב עזה ובאר שבע. ניתן לראות את החשיבות השלטונית לתקשורת. מימי קדם ועד ימינו לתקשורת חשיבות עליונה בסממני השלטון. בנוסף לתחנות המשטרה, תחנות הדואר סימלו את השלטון. כאן בא הדבר לביטוי בתחנות "דואר הגמלים" Camelry Posts אשר פוזרו ברחבי הנגב.

נספח מס' ב'-10 – RG-5 (ירושלים) תשריט של תכנית מתאר אזורית מנדטורית – מרחב ירושלים למרחב הכפרי במחוז, שאינו כולל מרחבי תכנון מקומיים, ולא כולל את ירושלים, חברון, ויריחו. כולל יותר מ- 50% משטח איו"ש.

נספח מס' ג'-10 – S-15 (שומרון) תשריט של תכנית מתאר אזורית מנדטורית למרחב שומרון. היא אינה כוללת את שכם וג'נין, ויחד עם תכנית RJ-5 כוללת כמעט את כל שטחי איו"ש (למעט שטחים מזעריים).

נספח מס' ד'-10 – R-6 (לוד) תשריט של תכנית מתאר אזורית מנדטורית למרחב לוד – קטע זעיר כלול באיו"ש.

נספח מס' ה'-10 – H-1 (חיפה) תשריט של תכנית מתאר אזורית מנדטורית למרחב חיפה – קטע זעיר ליד ריחן-קציר כלול באיו"ש.

נספח מס' ו'-10 – G-1 (הגליל) תשריט של תכנית מתאר מנדטורית למרחב הגליל. תשריט זה משלים את רצף התכניות האזוריות המנדטוריות לארץ ישראל.

נספח מס' 12 – רשימת תכניות מתאר ארציות במקביל לרשימת תכניות מתאר אזוריות באיו"ש – להצגת שתי הרשימות במקביל יש חשיבות לא רק בשל השכנות הגיאוגרפית, אלא גם מהסיבה שחוק התכנון הירדני והבנייה הישראלי (על רבדיו השונים) משמש כאמת מידה מקצועית לעוסקים בחוק באיו"ש.

נספח מס' 13 – תרשים זרימה להליך קידום ואישור תב"ע

נספח מס' 14 – צו 1584 – חיבור מבנה לתשתיות

נספח מס' 16 – (שייך לפרק א') טבלת "תנאי סף" – מוגשת ללשכת התכנון כתנאי מקדמי לקידום תכנית.

נספח מס' 18 – תקנות תכנון ערים, כפרים ובניינים (חיבור מבנה לחשמל מים וטלפון) תקנות אלה תוקנו מכוח סעיף 5 לצו (טפסים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6).

נספח מס' 19 – דוגמת תוכנית אב ומתאר – ליישוב מעלה עמוס.

נספח מס' 20 – צו מס' 1573 – "צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (תיקון מס' 17) – (יהודה ושומרון) (מס' 1573) התשס"ה 2005 – חובת דיווח.

נספח מס' 21 – צו מס' 1809 – צו בדבר פטור מהיתר והנחיות מרחביות. (תיקון מס' 25 תשע"ט 2019)

ביבליוגרפיה ומקורות שאינם מצורפים למדריך

אוגדן דיני התכנון והבנייה ביהודה ושומרון – מהדורה רביעית ה'תשפ"ב – 2022
הפרקליטות הצבאית

פרייזלר צבי (עורך), החקיקה ביהודה ושומרון, הוצאת כתובים, ירושלים.

אולשטיין טובה (עורכת), דיני המועצות המקומיות והמועצות האזוריות באזור יהודה ושומרון,
משרד הפנים ומפעם מעלה אדומים, תשס"ב – 2002.

משניות אהרון (עורך), דיני התכנון, הבנייה והמקרקעין באזור יהודה ושומרון, בהוצאת
המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון.

חוברת הנחיות למתכנן, בהוצאת לשכת התכנון/המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון.

זיסמן מ', השלטון והעיר (אורבניזציה) בארץ ישראל ובמדינת ישראל, הוצאה לאור טליגרף בע"מ.

פרי רועי, הקניין בישראל, הוצאת אתיקה – הוצאה לאור בע"מ.