



מטה התכנון הלאומי

ט' חשוון תשפ"ה  
10 נובמבר 2024



לכבוד

יו"ר הוועדות המקומיות  
מהנדסי הוועדות

**הנדון: תכנית בינוי ופיתוח – מדריך**

חוק התכנון והבניה קובע מדרג והיררכיה בין סוגי התכניות הסטטוטוריות וכן קובע מיהו מוסד התכנון המוסמך לדון ולאשר אותן. זאת מתוך מטרה ליצור בכל שלב תשתית נכונה של קביעת עקרונות, כללים והנחיות לצורך קבלת החלטות במדרג הסטטוטורי המפורט יותר. בנוסף להליכים הסטטוטוריים התפתח לאורך השנים שימוש במסמכי תכנון, שמועד הכנתם ואישורם הוא בין שלב אישור התכנית הסטטוטורית ובין שלב קליטת הבקשה להיתר הבניה, מסמכים שמטרתם ליצור "גשר" בין התכנית המפורטת הסטטוטורית ובין יישומה בהיתר הבנייה למגרש או למתחם הספציפי. במסגרת בקורות רוחביות של מינהל התכנון נמצא שהצורך בהכנתם ואישורם של מסמכים אלו מעב באופן משמעותי את מימושה של התכנית הסטטוטורית, בין היתר מאחר ולא נקבעו בהוראות החוק כללים לאותם מסמכים, לרבות לנושא תכולתם ואופן אישורם, והם נתונים לשיקול דעתם של הגורמים האמונים על הכנתה ואישורה. במסגרת עבודה משלימה ל"תכנון חושב רישוי" מינהל התכנון פועל ליצירת כללים ברורים לגבי תכולתם של אותם מסמכים, בין היתר כדי שמסמכים שאינם סטטוטוריים לא יעסקו בהוראות סטטוטוריות ולא ייצרו מגבלות והוראות שאינן קיימות בתכניות ולא יסתרו את הוראותיהן. **הנחיות לנושא זה מצורפות במדריך להכנת תכנית בינוי ופיתוח.** ראוי יהיה שמוסדות התכנון המקומיים יבחנו תכניות מפורטות שבסמכותן, ויאשרו תכניות בינוי המוגשות להן, על פי הכללים שנקבעו במדריך המצורף.

בברכה,

הרב נתן אלנתן

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובניה  
ראש מטה התכנון הלאומי

רפי אלמליח

מנכ"ל מנהל התכנון

העתק: אוגדן הנחיות מנהל התכנון