

**1. מבוא (עמ' 4-7 במחברת)****השלכות: ביניה –**

- כלכליות: פגיעה בזכות קניינית; קביעת שינוי ייעודי קרקע; פינוי קרקעות; אחוזי בניה; זהות הדיירים במתחם דירות וגודלן וכו'.
- סביבתיות: כמו החלטה על מיקומם של מפעלים מזהמים (דוגמה: בתי זיקוק באזור חיפה).
- תרבותיות:
  - o התחשבות באפליה וגזענות (פס"ד מוחארב) (אישור תכנית להקמת חומה בין ישוב ערבי למושב של יהודים – קיבלו טענות אלו);
  - o רגשות דתיים (פס"ד מחלף גבעת שמואל) (הקמת רמפה של שבת במחלף בני ברק בסמוך לבית ספר. עיריית גבעת שמואל התנגדה וביקשה הפקדת תכנית חדשה, שכן לטענתה מדובר בשינויים מהותיים. הוחלט: **דיני התכנון והבניה אינם מתייחסים רק למימד הפיזי**. באחריות ועדת התכנון לבחון את כלל השיקולים בטרם מאשרת החלטה);
  - o פוליטיות: ייחוד המרחב; יישוב הפריפריה; פיזור אוכלוסין וכו'.
  - o בינלאומיות – הליכי ייבוש נחלים; תעשיית ים המלח וכו'.
- המחשת השלכות תחום התכנון והבניה על חיינו: פס"ד כביש חוצה ישראל (יתרונות וחסרונות – עמ' 5-6 במחברת).

**תיאוריות:**

- בתכנון – מה ואיך לתכנן (לא מתחום המשפט).
- o בשנות ה-20 חל מעבר מראייה תכנונית צרה, שעסקה בהיבטים הפיזיים גרידא לראיה רחבה יותר שלקחה לתשומת ליבה שיקולים נוספים ורחבים יותר (פס"ד כביש חוצה ישראל) (מעבר מראיה צרה לראיה רחבה של כלל הנסיבות); פס"ד מוחארב (הרחבת השיקולים והכנסת התחשבות באפליה וגזענות לתחום התכנון והבניה); ס' (2)(ב) (12) דורש נוכחות של סוציולוג במועצה הארצית לתכנון ובניה);
- של תכנון – הפרוצדורה הנכונה לקבלת החלטות תכנוניות (כן מתחום המשפט). יש הגורסים שנציגי התכנון צריכים להיות נבחרו ציבור ויש כאלה שמתנגדים לכך, או מבקשים שילוב של השניים (בישראל יש שילוב).

**הצדקות: כלכליות** – משאב ציבורי, מניעת החצנות שליליות; **חברתיות** – חלוקה ושוויון.

**חוק תכנון ובניה**

- **עיקרון מנחה: ס' 145** – כל פעולת בניה (בניין, דרך) / הריסה צריכה להיות עפ"י היתר ע"י רשות הרישוי ובהתאם לתוכנית המאושרת.
- **סנקציה: ס' 204** – סנקציה פלילית: קנס; מאסר עד שנתיים או צו הריסה; ס' 48 – חבר מוסד שמעניק היתר שנוגד תוכנית, דינו מאסר.
- o **ביצוע:** ע"י שר האוצר (בעבר – שר הפנים).
- **תיקונים: תיקון 43** – העברת סמכויות מהועדה מחוזית לוועדה המקומית. 101 – הקלה בסגירת מרפסות; העברת סמכויות; עצמאות לוועדות המקומיות.

**2. מוסדות תכנון (עמ' 7-14 במחברת)**

**מהו מוסד תכנון? ס' 1 לחוק התכנון והבניה** בל רשות שיש לה סמכות בעניין תוכניות או היתרים, למעט מכון בקרה.

**אפשר לחלק את מוסדות התכנון לשני סוגים:**

1. מכוח **חוק התכנון והבניה** – המועצה הארצית; הועדות המחוזיות; הועדות המקומיות; ועדות הערר; ועדות המשנה וכו'.
2. גופים קיימים מכוח **חוקים אחרים** המקבלים סמכות מכוח **חוק התכנון והבניה** – ממשלת ישראל ושר האוצר; קק"ל; רמ"י; בעלי קרקע; ארגונים לא ממשלתיים (כלבי השמירה של הדמוקרטיה. דוגמה: אדם טבע ודין מקדמים עניינים סביבתיים) וכו'.

**מוסד התכנון העליון – ממשלת ישראל**

ממשלת ישראל היא **מוסד התכנון העליון** במדינה.

**סמכויות:** קובעת את עקרונות תכנון העל במדינה; מאשרת תכניות מתאר ארציות עליהן המליצה המועצה הארצית (ס' 53).

**מוסדות התכנון הארציים – הרמה הארציות**

**אחריות לאישור תכניות מתאר ארציות:** נתון בידי **ממשלת ישראל**, המהווה **מוסד התכנון העליון**. היא קובעת את עקרונות תכנון העל במדינה. תפקידה לאשר תוכניות מתאר ארציות עליהן המליצה המועצה הארצית (ס' 53).

**ברמה הארצית מתחת לממשלת ישראל יש את מוסדות התכנון הארציים – נחלקים ל-2:**

**1. מוסדות תכנון ארציים בעלי סמכויות ייעודיות מקבילות:**

- a. **הוועדה לתשתיות לאומיות (ס' 6א-16)** – הכנת תכניות לתשתית לאומית כמו כבישים, מסילות ברזל, תחנות כוח וכו'.
  - i. **אופן קבלת סמכות:** הכרזה משולשת של ראה"מ, שר הפנים ושר האוצר שמדובר בתשתית בעלת חשיבות לאומית;
  - ב. **הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (תוספת שניה לחוק התכנון והבניה)** – אחראית לתת אישור סופי לכל תכנית בניה שחלה על הסביבה החופית. סביבה חופית מוגדרת כ-300 מ' מקו החוף וכמות מסוימת בתוך הים;

- ג. הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (תוספת ראשונה לחוק התכנון והבניה) – כל תכנית שחלה על קרקע חקלאית או על שטחים פתוחים נדרשת לקבל את אישור הועדה לפני אישור הסופי של התכנית;
- ד. הועדה למתקנים ביטחוניים (ס' 48ג);
- ה. הועדה למתחמים מועדפים לדיור (ס' 4 לחוק הותמ"ל) –

- i. תכלית: קידום תכנית מועדפת לדיור בזמן קצר מאוד.
- ii. הרכב (ס' 5 לחוק הותמ"ל): 11 נציגי ממשלה (אוצר, ראה"מ, בטחון, בינוי ושיכון, הגנת הסביבה, חקלאות ופיתוח הכפר, משפטים, תחבורה ובטיחות בדרכים, פנים); נציג רשות מקרקעי ישראל; 4 נציגי שלטון מקומי (מתוכם נציג רשות מקומית בתחום התכנית); נציג בעל הכשרה מקצועית בענייני תכנון ובניה (מתכן הועדה); נציג גופים שעניינם שמירת איכות הסביבה; נציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה שימנה שר הרווחה והשירותים החברתיים. ← 18 חברים סה"כ (הרכב קבוע ולא משתנה).
- iii. ביקורת (ארגונים סביבתיים): מדובר בתוכנית צפופה, שלא לוקחות בחשבון פיתוח עתידי.

## 2. המועצה הארצית לתכנון ובניה:

- א. הרכב (ס' 2ב): שר האוצר או נציג מטעמו; 13 נציגי ממשלה; כ-1/3 נציגי שלטון מקומי; כ-1/3 אנשי מקצוע ומוסדות ציבוריים. ← 36 חברים סה"כ (הרכב קבוע ולא משתנה).
- ב. ועדות המשנה המתמנות מטעמה: (1) חובה – ועדת ערר על החלטות הועדה המחוזית (ס' 6ג לחוק התכנון והבניה); (2) רשאית – ועדות משנה לעניינים ספציפיים (ס' 6א+ב לחוק התכנון והבניה), אם כי יכולה לדון בעניינים אלו בעצמה.
- ג. תקופת כהונת המועצה הארצית: חמש שנים (ס' 2ד לחוק התכנון והבניה).
- i. מינוי חוזר: חבר מועצה יכול לשוב ולהתמנות כחבר מועצה לתקופת כהונה נוספת (ס' 2ה לחוק התכנון והבניה).
- ד. סמכויות המועצה הארצית: יעוץ לממשלה; גיבוש מדיניות תכנון; ייעוץ לשר הממונה לצורך התקנת תקנות; אישור תכנית מתאר מחוזית; הכרעה בעררים על החלטות ועדה מחוזית וכו' (עמ' 8 במחברת).

## סמכויות שר האוצר:

1. יש לו את הסמכות להחליט לגבי תכניות מסוימות אם הן דורשות את אישורו הסופי (ווטו) או לא (ס' 109).

## א. מועדים:

- i. דורש אישור? לשר יש 60 יום לקבל החלטה זו מיום העברת התכנית אליו, ו-10 ימים לייצע את מוסד התכנון הנוגע בדבר, בעניין החלטתו.
- ii. עד מתי לאשר? לשר יש 30 ימים לאשר את התכנית מיום שהוגשה לאישור, אם החליט שהיא טעונה את אישורו.
- ב. פס"ד אבו מוך – הסמכות שניתנה בידי שר הפנים בס' 109 היא לא סמכות להתקין תוכניות מתאר (כמו גוף תכנוני. דוגמה: מועצה ארצית) אלא רק בקרה ופיקוח על התקנתן של תכניות המתאר. לכן האצלת סמכויות לפי ס' 269 הינה כדן.
2. סמכותו להתקין תקנות בנוגע למה ייחשב סטייה ניכרת (ס' 151).
3. סמכות לקבוע גבולות של מרחבי תכנון מקומיים (ס' 13), ולשנות את גבולותיו (ס' 16).
4. קביעת זהות הארגונים בצו שיכולים להגיש התנגדויות.
5. ס' 269 האצלת סמכויות השר: השר יכול להאציל לאחר סמכויותיו לפי חוק התכנון ובניה.
- א. חריג: לא ניתן להאציל סמכות להתקין תקנות בנות פועל תחיקתי (להתקין תקנות ולאשר תכניות).
- ב. ערעור על החלטות שנתקבלו באופן זה: אדם שהרגיש כי נגע על ידי פעולה שנעשתה לגביו בלבד, מכוח אצילת סמכות כאמור, רשאי לערור לפני שר האוצר.

## מוסדות התכנון המחוזיים – הועדה המחוזית

- הרכב (ס' 7): 12 נציגי השלטון המרכזי (מייצגי שרים, נציג מנהל מקרקעי ישראל, מתכנן המחוז); 5 נציגי השלטון המקומי (הרשויות המקומיות ממליצות ושר הפנים ממנה); 2 אנשי מקצוע. ← 19 חברים סה"כ.
- מהות ההרכב: פס"ד חברת נפט מטרת ההרכב המשולב הוא לשלב ראייה כוללת של אינטרס רחב יותר עם ראייה מקומית. הועדה המחוזית בלתי תלויה ומנותקת מהשפעתם של אינטרסים מקומיים.
- סמכויות הועדה המחוזית: ביצוע הוראות התכנון הארצי, לקדם תכנון מחוזי, להיות גוף מפקח על הועדות המקומיות ← (1) לתת הערות על תכנית מתאר ארצית (ס' 53א); (2) הכנת תכניות מתאר מחוזיות (ס' 56) אותן הועדה הארצית מאשרת; (3) סמכויות בנוגע לאישור תכניות מקומיות (ס' 62א); (4) פיקוח על עבודת הוועדות המקומיות (ס' 103, ס' 100, ס' 106, ס' 109א); (5) להורות לוועדה המקומית להכין תכנית בסמכותה (ס' 64); (6) לבטל, להתלות או לשנות כל תכנית שבסמכות הוועדה המקומית (ס' 134); (7) לתת הוראות לוועדה המקומית (ס' 28).

## כלים לפיקוח על הועדה המקומית:

1. קבלת העתק של התנגדויות למקומית ואפשרות להגיש התנגדות (ס' 103(3)).
2. מתכנן המחוז יכול להגיש התנגדות בעצמו וח"ד על התנגדות (ס' 100; ס' 106א(3)).

3. מתום זמן ההפקדה ועד לאישור הסופי תכניות צריכות להיות מאושרות תוך 3 חודשים (ס' 109א). אם הועדה המקומית לא עומדת בסמכותה אז לפי ס' 109א(ד) הועדה המחוזית יכולה להמשיך את ההליך. (זה לא קרה למרות שבמקרים רבים לא עמדו בזמנים).
4. כל התוכניות שבסמכות אישור מלאה של הועדה המקומית, הועדה המחוזית יכולה לשנותן בעצמה ע"י הכנת תכנית חדשה במקום זו הקיימת (ס' 134). (בפועל, לא נעשה בזה שימוש).
5. הועדה המחוזית רשאית להורות לוועדה המקומית להכין תכנית מפורטת ואת הנושאים שהתוכנית אמורה לכלול כמו גם להורות על יישום תכנית שאושרה (ס' 64).

### וועדות המשנה המחוזיות: יש סוגים שונים של וועדות משנה מחוזיות (ס' 11-ס' 111ב).

1. **ועדות משנה להתנגדויות (ס' 11):**
    - א. תכלית: לשמוע התנגדויות לתכנית לפי פרק ג' סימן ו'.
    - ב. הרכב: יו"ר הועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיו"ר מינה מקרב חברי הועדה המחוזית; נציג שר המשפטים; חבר מבין הנציגים הקבועים; חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות; חבר שתחבר הועדה המחוזית. ← 5 חברים סה"כ.
      - i. **ניגוד עניינים:** אם ועדת המשנה להתנגדויות דנה בהתנגדות לתכנית הנוגעת לרשות מקומית או ועדה מקומית מסוימת, שנציג הרשויות המקומיות בוועדת המשנה חבר או עובד רשות מקומית או ועדה מקומית שהתוכנית נוגעת לה ← ימנה היו"ר חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות לדיון.
  2. **ועדות משנה לעררים (ס' 11א):**
    - א. תכלית: שמיעת עררים על החלטות וועדות ערר המקומיות לפי ס' 111.
    - ב. הרכב: יו"ר הועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיו"ר מינה מקרב חברי הועדה המחוזית; נציג השר לאיכות הסביבה; נציג שר המשפטים; מתכנן המחוז; חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות. ← 5 חברים סה"כ.
      - i. **ניגוד עניינים:** אם ועדת המשנה לעררים דנה בערר לגבע תכנית הנוגעת לרשות מקומית או ועדה מקומית מסוימת, שנציג הרשויות המקומיות בוועדת המשנה חבר או עובד רשות מקומית או ועדה מקומית שהתוכנית נוגעת לה ← ימנה היו"ר חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות לגבי הערר.
  3. **ועדות משנה אחרות (ס' 11ב):**
    - א. תכלית: הועדה המחוזית רשאית לאצול לוועדת המשנה מסמכויותיה, במטרה לזרז ולייעל את הליך התכנון והבניה.
    - ב. הרכב: מבין חברי הועדה המחוזית היא תבחר חבר אחד לפחות שהוא נציג הרשויות המקומיות ויו"ר לכל ועדת משנה. ← 5 חברים סה"כ.
- ועדת הערר המחוזית (ס' 12א; תיקון 43):**
- למי? לכל מחוז תהיה ועדת ערר.
  - הרכב: יו"ר שהוא עו"ד בעל ותק של 5 שנים לפחות וללא ניגוד עניינים; נציג מתכנן המחוז הבקי בענייני תכנון ובניה; חבר אחד שימנה שר האוצר שהוא אדריכל או מהנדס; 2 נציגי ציבור שימנה שר הפנים עפ"י המלצת הרשויות המקומיות באותו מחוז.
  - סמכות (ס' 112ב): (1) מוסמכות לדון בעררים על החלטת הועדות המקומיות לאשר או לדחות תכנית (ס' 112); (2) לדון בערר על תנאים לפי ס' 78 או ס' 98 שעוסקים בהגבלות על מתן היתרים בתקופת הליך תכנון; (3) סירוב לתת היתר (ס' 152א); (4) דיון בערר לדחיית התנגדות להיתר לשימוש חורג או הקלה (ס' 152א).

### עובדים חיצוניים: (לא בחומר)

- **פס"ד פריצקי הדעת הרווחת הקודמת – השופט דורנר** (דעת רוב) הייתה חשדנית כלפי עובדים חיצוניים מקצועיים כי צריך ראייה מרחבית פנימית מקומית של הרשויות השונות. (חשש לניגוד עניינים, אי יכולת פיקוח וכו').
- **פס"ד פולק הדעה הרווחת כיום** – אין הגבלה רק לייצוג פנימי של הרשויות אפשר גם מקצועי וחיצוני.

### מוסדות התכנון המקומיים – הועדה המקומית

#### ישנם 2 סוגים של ועדות מקומיות:

1. **ועדה מקומית לתכנון ובניה (ס' 18)** – אחראית על שטח מרחב תכנון מקומי שמקביל לשטח של רשות מקומית אחת.
    - א. הרכב: כל חברי המועצה המקומית ישמשו גם כחברי ועדת התכנון המקומית;
  2. **ועדה מרחבית לתכנון ובניה (ס' 19)** – מרחב התכנון המקומי כולל יותר מרשות מקומית אחת.
    - א. הרכב: ככל, נציגות מכל רשות מקומית –
      - i. הרשויות המקומיות קטנות שכוללות פחות מ-35K: לפי הוראות ס' 19א.
      - ii. מרחב שכולל רשות מקומית שכוללת יותר מ-35K: לפי הוראות ס' 19א(1) ← 17 חברים סה"כ.
- משקיפים ומייעצים (ס' 18ב); תיקון 101):** לדיוני הוועדה חייבים לזמן גם נציגים ממשרדי הממשלה **כמפורט בסעיף**, להם תהיה דעה מייעצת. מדובר בייעוץ משפטי לנציגי הציבור המרכיבים את הועדה המקומית, אך אין הם חייבים לשמוע בעצתם.
- מהות הרכב הועדה: חסרון** – אינם נציגים מקצועיים, נתונים ללחצים של יזמי נדל"ן מקורבים; **יתרון** – כנציגי ציבור הם מכירים את צרכי המקום ואינטרס התושבים, ומקבלים החלטותיהם בהתאם לכך.

**סמכויות:** סמכויות הוועדות זהות, אך הרכב שונה. (1) ליזום תוכנית מקומית (ס' 61א), לדון, לאשר, ולהפקיד תכנית מתאר שבסמכותה (ס' 62א); (2) הגשת התנגדות לתכניות מתאר (ס' 100); (3) קבלת העתק התנגדויות והגשת חו"ד בנוגע אליהן (ס' 103 + 106); (4) הגדשת ערר למועצה הארצית על החלטות הועדה המחוזית לאשר או לדחות תכניות (ס' 100); (5) סמכות מתן היתרים (ס' 154); (6) גביית היטל השבחה (התוספת השלישית לחוק); (6) פיקוח על החוק במרחב המקומי (ס' 27).

**ועדות משנה מקומיות (ס' 18(ה)):** הועדה המלאה תתכנס כשמדובר בתכנית קריטית.

- **רציונל:** מתן אפשרות לזרז את תהליך התכנון והבניה.  
 - **סמכות (ס' 18(ו)):** כל הדיונים של הוועדה המקומית מתקיימים בפועל **בוועדת משנה לתכנון ובניה** – החלטתן כדין הועדה המקומית.  
 - **הרכב:**

○ ראש הרשות המקומית או אחד מסגניו שהמועצה מינתה לכך;

○ במועצת רשות מקומית שמספר חבריה:

▪ פחות מ-21: לא יותר משישה חברי מועצה.

▪ 21 ויותר: לא יותר מ-10 חברי מועצה.

• ← תישמר יחסיות ייצוג הסייעות בוועדה המקומית גם בוועדות המשנה.

○ לדיוני ועדת המשנה יוזמן תמיד נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה בעל הכשרה בתחום בטיחות אש והצלה. סמכותו, הינה כמייעץ בעניינים הנוגעים לבטיחות אש והצלה.

**ועדה מקומית עצמאית (ס' 31א; תיקון 101):**

- **רציונל:** לזרז את הליך קבלת ההחלטות בהליכי התכנון והבניה, תוך מלחמה בשחיתויות.

- **יעד:** להפוך את כל הוועדות המקומיות ל"עצמאיות".

- **מי מכיר בוועדה כעצמאית? שר האוצר (בעבר שר הפנים).**

- **לכמה זמן? עד 5 שנים.**

- **קריטריונים עיקריים להכרה:** צוות מקצועי, יעילות, שירות, מדיניות אכיפה, מערכות מחשוב. החל מ-15.8.01 גם נוכחות של בעל דעה מייצעת שימנה מבין הנציגים ב**ס' 18(ב)** או **ס' 31א** (ס' 31א(ב)).

○ **חריג (ס' 31א(ב)(2)):** שר האוצר רשאי, מטעמים מיוחדים, להסמיך וועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית ללא נציג בעל

דעה מייצעת אם שוכנע כי **(מצטבר): (1)** נעשו כל הפעולות הדרושות למינוי נציג אך זה לא מונה מטעמים שאינם תלויים

בשר האוצר או בוועדה המקומית; **(2)** נקבע בחו"ד של וועדת הבקרה כי נציג בעל דעה מייצעת אחד לפחות, מבין נציגי

השרים ב**ס' 18(ב)(1)** משתתף באופן קבוע בישיבות הוועדה המקומית או וועדות המשנה שלה.

- **הרכב:** אותה ועדה מקומית, אך מקבלת "שדרוג".

○ **מה משמעות השדרוג?** זוהי וועדה מקומית בעלת סמכויות רחבות לדון ולהחליט בכל התכניות בשטח הבנוי והמתוכנן שלה

(כמעין תמריץ להתנהלות ראויה וטובה).

▪ ← לכן, **מוטלת עליה חובת:** חייבת להגיש תוך 5 שנים מיום שהוגדרה כ-"עצמאית" תכנית מתאר כוללתית"

לאישור הוועדה המחוזית (בדר"כ באחריות הועדה המחוזית).

• **לא** הגישה ← תישלל הגדרתה כ-"עצמאית" וישללו סמכויותיה המורחבות.

**וועדה מקומית עצמאית מיוחדת:** וועדה מקומית ששר הפנים קבע שהיא וועדה עצמאית מיוחדת.

- **משמעות:** בנוסף על סמכויותיה כ"וועדה עצמאית", היא גם מקבלת סמכות למשל לאשר תכניות פינוי בינוי והתחדשות עירונית,

בהיקפים גדולים מהמותר לוועדה עצמאית.

### 3. תוכניות מתאר (עמ' 20-14 במחברת)

- **תכניות המתאר השונות יכולות לחול על אותו השטח, בחולוציות שונות!**

- **מדרג התכניות השונות:** תכנית מתאר עליונה יכולה לכלול את הוראות התכנית שמתחתיה (פס"ד **ערבה תיכונה בעמ' 5 לצ'קליסט;**

ס' 49; ס' 57; ס' 63).

#### **מבחן – באמצעות פניה לבג"צ חשוב לשאול את השאלות של סמכות הגוף המחליט וסבירות הפעלת הסמכות.**

- התוכניות בחולוציות השונות צריכות לתאם את התוכניות הגבוהות יותר, בהתאם לייעודי הקרקע וההוראות שקבעו.

- **מעמד התכנית:** תכנית בניין עיר היא בגדר חיקוק (גם אם זה אות מתה שאין רלוונטיות עוד, זה עדיין חיקוק שאינו עובר ובטל מעצמו

(פס"ד ליבוביץ).

- **ביטול תכניות, שינוי והתלייתן:**

○ **ס' 133** מאפשר למוסד תכנון שבסמכותו לאשר את התכנית לבטל אותה / לשנותה / להתלותה, **בתנאי** שלמגיש התכנית

תינתן הזדמנות להשמיע את דעתו ככל האפשר.

○ **ס'134** הועדה המחוזית יכולה לבטל / לשנות / להתלות תכנית שבסמכות המקומית, לאחר שנתנה לוועדה המקומית

להשמיע את דעתה או במידה והיא ביקשה זאת.

- כל התוכניות כפופות לבחינתו והטלת זכות הווטו של שר האוצר (**ס'109**; **עמ' 2 לצ'קליסט**).

### תמ"א – תכניות מתאר ארצית

**מהי? (ס'49)** תכנית המתאר הארצית תקבע את התכנון של שטח המדינה כולה (**הנושאים מפורטים בסעיף**, רשימה לא סגורה). תכנית

מתאר ארצית יכולה לכלול עניינים שיכולים להיות נושא לתכנית מתאר מחוזית.

**מי מכין / עורך את התכנית?** המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

**ישנם 3 סוגים של תכניות מתאר ארציות:**

1. **תמ"א לפי נושאים** (דוגמה: משאבי טבע; משאבי ציבורי וכו');;

2. **תמ"א מפורטת לאזור גיאוגרפי מסוים** – קורה כשהנושא בעל חשיבות ארצית (דוגמה: נמל תעופה; סילוק פסולת וכו');;

3. **תמ"א כוללת לכל שטח המדינה שמתווה מדיניות כללית** (תמ"א 35): תכנון פיזי + סוציוכברתי.

**תכנית מתאר ארצית וכל התכנית בכלל כוללות בדר"כ 2 מסמכים:** תשריט ותקנון (מסביר את מטרת התכנית, שם התכנית, הגדרות,

גבולות, תנאים לבניה, יחס התכנית לתכנית אחרת וכו').

**רשימת התמ"אות המאושרות: מצורפת למחברת.**

**תכנית חלקית (ס'50):** למועצה הארצית סמכות להורות להכין תוכנית מתאר ארצית חלקית, לפי שטחים שונים של המדינה **או** לפי

עניינים שהם נושא התכנית. דין כל חלק בדין תכנית מתאר ארצית.

**חובת פרסום נושא התכנית שעומדים לערוך (ס'51):** על המועצה הארצית לפרסם, בדרך הנראית לה, את נושא התכנית שעומדים לערוך

ותיתן הוראות לעריכתה. ההוראות יבוצעו על ידי מי ששר האוצר מינה לכך, או על ידי מי שזכה לכך במכרז שפרסם.

**חובת פרסום באינטרנט לאחר שנערכה תכנית (ס'52ג):** יש לפרסם את תכנית המתאר הארצית באתר האינטרנט של מנהל התכנון

החל מהיום בו נמסרה למחוזיות.

**שיתוף – מסירה למחוזית להערוך; הודעה ועיון במקומית (ס'52):** הוועדה המחוזית רשאית למסור הערות; הוועדה המחוזית תודיע

לוועדות המקומיות שיש להן עניין בתכנית על קבלת התכנית והוראותיה, ותאפשר להן לעיין בתכנית במשרדי הוועדה המחוזית.

- הוועדה המקומית יכולה לתת הערות אותן תכלול הוועדה המחוזית בהערות שתעביר למועצה הארצית, אם כי אינה חייבת.

- **אי העברת התכנית ע"י הוועדה המחוזית לעיון של הוועדה המקומית או דחיית ההערות ע"י המועצה הארצית עשוי לפגוע בבחינת**

**סבירות התכנית.**

**אין התנגדות (וערר):** אחד המאפיינים הסביבתיים של תוכנית מתאר ארצית היא שאין זכות התנגדות לה.

- **רציונל: למה אין התנגדות לתמ"א?**

○ **יש מנגנון ביקורת:** חובת השיתוף של המחוזית והמקומית + הרכב המועצה מגוון דיו ומייצג את האינטרסים של כלל הציבור

(**פס"ד ערבה תיכונה**) + חובת ביצוע והגשת תסקיר השפעה על הסביבה;

○ רציונל יעילות והימנעות מבזבז זמן יקר.

- **כדי לתקוף תכנית מתאר ארצית יש לתקוף את סמכות וסבירות הפעלת הסמכות בבג"צ.**

**אישור התכנית:**

- **אישור ע"י הממשלה (ס'53):** המועצה הארצית מכינה תמ"א ע"ב הערות הוועדה המחוזית ומגישה אותה לממשלה לאישור.

○ הממשלה יכולה לאשר את התכנית ללא שינוי / לאחר דיון חוזר במועצה / לאשר בשינוי / לדחותה.

- **הודעה ברשומות (ס'54):** אם הממשלה אישרה את התכנית, עליה להודיע על כך ברשומות, ולפרסם אותה בדרך ובמידה שתורה

המועצה הארצית.

**פס"ד ערבה תיכונה** (הוראה לעריכת תכנית מתאר ארצית להקמת תחנת ממסר) (1) **האם יש למועצה הארצית סמכות בחוק לדון בתמ"א**

**28 משום שהיא כוללת הוראות מפורטות** – נקבע כי תכנית מתאר גבוהה יכולה לכלול הוראות של תכניות ברמה נמוכה ממנה (גם לפי

**ס'49**). לכן, תמ"א יכולה לכלול הוראות מפורטות שיהיו כלולות בתכנית מתאר מחוזית או מקומית; (2) **חוסר סבירות הפעלת הסמכות:**

המועצה יכולה להכריע בנושא בעל חשיבות ארצית שהוא פרויקט בעל חשיבות מיוחדת (דוגמה: עקב השפעות סביבתיות, בעיות גישה

אליו וכו'). במקרה דנן היה מדובר בהסכם בינ"ל ולכן הייתה לו חשיבות ארצית; (3) **הרכב המועצה מייצג את כלל האינטרסים של הציבור**

ולכן הפגיעה אינה חמורה; בנוסף לכך שההערות המחוזיות הועברו לקבלת הערות מהציבור למרות שלא הייתה חובה לכך.

- **קושי:** ברגע שהמועצה הארצית תוספת סמכות על משהו שבסמכות הועדות הנמוכות ממנה, היא גוזלת את זכות ההתנגדות והערר

מהציבור ומשאירה רק נתיב של פניה לבג"צ.

**פס"ד אדם טבע ודין:** קק"ל הוציאה היתרי בניה עפ"י תוכנית מתאר ארצית, אך ללא תכנית מפורטת למרות שנקבע **ס'5(ב) לתמ"א 22**

כי הדבר נדרש בטרם מתן היתרי בניה. **חשין:** ההוצאה לפועל של תכנית המתאר הארצית מחייבת תכנית מתאר מפורטת; זאת

בהתבסס על **2 עקרונות יסוד בדיני התכנון: (1) שקיפות; (2) שיתוף הציבור**. כאשר מוציאים היתרי בניה על בסיס תמ"א 22 וללא תכנית

מפורטת, פוגעים בעקרונות הללו היות ונשללת זכות ההתנגדות מהציבור.

- **מנגד**, עומדת ההנחה שקיומן של הוראות מפורטות בתמ"א כן מהווה שיתוף ציבור בשל הרכב המועצה המגוון.

### תוכניות מתאר מחוזיות (תמ"מ)

**מי מכין תמ"מ (ס' 56)?** כל ועדה מחוזית מכינה את תכנית מתאר המחוזית תוך 5 שנים מתחילת החוק.

- **לא עשתה כן?** המועצה הארצית תורה למי ששר האוצר ימנה להכין תכנית.

**מי מאשר (ס' 56)?** הוועדה המחוזית מעבירה את התכנית שהכינה לאישור של המועצה הארצית.

**מטרתה (ס' 55):** ירידה ברזולוציית התכנון ← קביעת פרטים הדרושים לביצוע תכנית המתאר הארצית במחוז; כל דבר שיש לו חשיבות כללית למחוז ועשוי לשמש מטרה לתוכנית מקומית (כולל בטחון ותעסוקה).

**6 מחוזות:** ירושלים, צפון, חיפה, מרכז, ת"א, דרום. ← מספר הוועדות המחוזיות כמספר המחוזות.

**תכנית מתאר מחוזית כוללת:** (רשימה פתוחה) עדיין ברמת המאקרו (**כמפורט בסעיף 57**). התכנית יכולה לכלול אף עניינים ששייכים לתכנית מתאר מקומית אם כי לרוב זה לא קורה, ותקבע בעיקר ייעודי קרקע.

- **רציונל:** המחוזית תקבע את ייעודי הקרקע משום שיש לה ראייה רחבה יותר, בעוד שאם נותר זאת למקומית הן יקדמו מסחר ותעשייה על פני מגורים.

### תכניות מתאר מקומיות ומפורטות

**מטרות התכנית המקומית:** ירידה ברזולוציית התכנון ← אם בתכנית מחוזית שטח מסוים צבוע כשטח ציבורי, אז תכנית המתאר המקומית תהיה זו שתפרק את השטח הזה לגורמים ותקבע שיהיה שם ב"ס וגן למשל (**כמפורט בסעיף 61**).

**מטרות התכנית המפורטת:** ירידה ברזולוציית התכנון ← תגדיר את העניינים בהם נוגעות התוכניות האחרות ביתר פירוט וברזולוציות הקטנות ביותר. כל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל עניין, וכן מותר לקבוע בה הוראות בעניינים שיכול להיות נושא לתכנית מתאר מקומית **לפי סעיף 63** כמו גם הוראות בעניינים **המפורטים בסעיף 69**.

**מי רשאי להכין תכנית מתאר מקומית / מפורטת (ס' 61א(ב)):** משרד ממשלתי; רשות שהוקמה לפי חוק; חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות; ועדה מקומית או רשות מקומית כל אחת בתחום מרחבה; בעל קרקע או מי שיש לו עניין בקרקע (להלן מגיש התכנית, זה יכול להיות קבלן). ← אין תיעוד בין הגורמים השונים.

**בסמכות מי לאשר את התוכנית המקומית / המפורטת? (ס' 62א(א)-(1)-(19)):**

- **תכנית בסמכות הוועדה המקומית** – אם תכנית המתאר המקומית או המפורטת כוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים ברשימה **שמפורטת בסעיף (רשימה סגורה)**.

○ **קושי:** ישנו ניגוד עניינים מפני שהוועדה המקומית היא זו שמכינה, מאשרת וזנה בהתנגדויות של התכנית.

▪ **פתרון:** מנגנון פיקוח ערעור למחוזית (**ס' 112**).

○ **אילו נושאים נמצאים בסמכות הוועדה המקומית?**

(1) **איחוד וחלוקה** (תכנון מחדש של חלקה. **בתנאי** שאין שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. אם **לא** ← בסמכות המחוזית); (2) **הרחבת דרך בתוואי**; (3) **הגדלת שטחי ציבור לצרכי ציבור (כמפורט בסעיף. דוגמה:** ב"ס על חשבון גן. נובע מסמכות הוועדה המקומית להפקיע שטחים. חריג להגבלתה משינויי ייעוד); (4) **קביעת קו בניין**, גובה בניין (**בתנאי** שלא חורגים מאחוזי הבניה שאושרו), מספר קומות (עניינים טכניים);

(5) **שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים** – **פס"ד ארסוף:** פירוש ס"ק 5 – בהמ"ש אמר שצריך לפרש את הסעיף מילולית ומהותית. **מבחינה מילולית** (האם "בינוי" זה מבנה אחד או בניינים) **מבחינה מהותית:** ככל שיש השלכה רחבה יותר, נטה להעביר את הסמכות לוועדה המחוזית.

▪ בהמ"ש אומר שכיום יש מגמה להעביר יותר דברים למקומית ולכן נוטים לפרש בצורה רחבה את הדברים.

(6) **שינוי שטחי בנייה** (ניוד משטח א' לב' **בתנאי** שאין עליה של יותר מ-50% בכל יעוד קרקע ושהשטח הכולל המותר לבניה לא משתנה); (7) **קביעת גודל שטח מגרש (חריג** להגבלתה משינויי ייעוד); (8) **הגדלת מס יחידות דיור (בתנאי** שלא גדל סך השטחים); (9) **כל עניין שנתיק לבקשו בהקלה לפי ס' 147** ובכפוף ל**ס' 151**. אם אישרה הקלה תפחית מזכויות הבניה שאושרו כבר (**חריג** להגבלתה משינויי ייעוד);

(10) **שינוי ייעוד ממוקד והוספת אחוזי בניה** – שינוי ייעוד מקרקע המיועדת למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה או לחניה, לקרקע לתחנות דלק. השטח הכולל המותר לבניה לשימושים מסחריים הוא עד 80 מ"ר (**חריג** להגבלתה משינויי ייעוד).

▪ **חוץ מאלו, כל שינוי ייעוד של קרקע אחר – יגיע למחוזית!**

▪ המועצה הארצית יכולה להגיד למחוזית לרשום בתכנית של התמ"מ דברים שבסמכות המועצה.

(11) **הוספת שטחים למטרות ממוקדות** – ממגרש שמשמש למגורים ושטחו לא עולה על 2.5K מ"ר למטרת משרדים או מלונאות או מסחר חזית בניין המיועד למגורים **ובתנאי (מצטבר)** (1) שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש (**חריג** להגבלתה משינויי ייעוד); (2) המגרש נמצא ביישוב שמספר תושביו עולה על 5K; (12) **הרחבת שטחי יחידות דיור כמוגדר בסעיף.**



- **תכנית בסמכות הועדה המחוזית** – סמכות שירות – אם תכנית המתאר המקומית או המפורטת לא כולל אחד או יותר מהנושאים ברשימה **שמפורטת בסעיף**, ברי כי היא בסמכות הועדה המחוזית.

#### 4. תכניות ומדרגים: יחסי שלטון מקומי-מרכזי (עמ' 20-26 במחברת)

##### סולם העדיפויות של תכניות

**כלל:** כל ועדה דנה בעניינים שבסמכותה ולא נוטלת סמכויות ממוסדות תכנון שמעליה או מתחתיה.

##### חריגים:

- **קביעת הוראות בתכניות גבוהות יותר:** פס"ד **ערבה תיכונה ס'49** – תמ"א יכולה לכלול הוראות של תכנית מחוזית; ס'57 – תמ"מ יכולה לכלול הוראות של תכנית מקומית; ס'63 – תכנית מקומית יכולה לכלול הוראות של תכנית מפורטת.
  - שילוב של שלושת הסעיפים האלה מביא למסקנות כי:
    1. תכניות מתאר ארציות יכולות לכלול גם הוראות של תכניות מתאר מקומיות ומפורטות.
    2. המחוזית יכולה לכלול הוראות של מפורטת.

##### מה קורה הפוך – קביעת הוראות בתכניות נמוכות יותר:

- המועצה הארצית יכולה לחייב את הועדה המחוזית לקבוע בתכנית מתאר מחוזית הוראות שהיא רשאי לקבוע כמו גם הוראות שהמועצה הארצית מוסמכת להם, אך **על המועצה הארצית נדרשת להורות על כך (ס'58א)**.
- תכנית מפורטת יכולה לכלול גם הוראות של תכנית מקומית בעניינים מסוימים **שמפורטים בסעיף זה או בס'63 (ס'69)**.
- הועדה המחוזית יכולה להורות לוועדה המקומית להכין תכנית שהיא בסמכות הוועדה המחוזית או למלא אחר הוראות תכנית שאושרה (ס'64). מעין האצלת סמכויות והרחבת סמכויות המחוזית לפי ס'28.

**מעמד תכניות המתאר:** תכנית מתאר מעמדה כשל חקיקת משנה (פס"ד **ליבוביץ**), אך מעמדן של תקנות התכנון והבניה גבוה מזה של תכניות המתאר, והן הקובעות במקרה של סתירה ללא קשר בהיותן אות מתה או בזמן שחלף מהתקנתן. זאת אלא אם החריג עניין באופן מפורש (ס'132).

**יחס בין סוגי התוכניות (מדרג):** ארצית < מחוזית < מקומית < מפורטת (ס'131 < ס'130 < ס'129).

- **סייג – מנגנון גמישות:** משמעות הסייג "אם לא נאמר אחרת בתכנית המתאר" ← קיום מנגנון גמישות שמאפשר סטייה מהתוכנית בתנאים מוגדרים מראש.

○ ← **סטייה מתכנית / הוראה שלא על פי מנגנון הגמישות מהווה חריגה מסמכות.**

- **רציונל:** מתן מענה למציאות המשנה תדיר, במקביל למניעת סטייה מתכנון והוראות בכל זמן נתון וללא הגבלה.

- **בג"ץ רמות –** התנגשות בין אישור תכנית לבניית שכונה עפ"י תמ"מ בשטח חקלאי עפ"י תמ"א. **בהמ"ש:** נמנע להתערב ולהעמיד את שיקול דעתו תחת שיקול דעתן של רשויות התכנון. **בהמ"ש יתערב רק במקום בו נפל פגם בהחלטה תכנונית מהסוג שמקים עילה להתערבות בהמ"ש במעשה המנהלי (מתחלף) – חוסר תו"ל; חריגה מסמכות; ניגוד עניינים; חריגה קיצונית ממתחם הסבירות.** אם רוצים לסטות מתכנית ברמה גבוהה יותר יש לראות האם קיים מנגנון גמישות + לפעול לפיו. במקרה דנן, היה מנגנון גמישות אך לא פעלו על פיו.

**פרשנות תוכניות:** 2 מצבים שמתעוררות שאלת פרשנות:

1. **חלוקת סמכויות בין מוסדות התכנון – ס'61א(ב)** קובע מי רשאי להכין תכנית מתאר מקומית / מפורטת, אך עולה השאלה בסמכות איזו וועדה לאשר את התוכניות הללו (המקומית או המחוזית). בהמ"ש יבחן זאת לפי הרשימה שבס'62א(א)-(1)-(19):
  - א. אם התכנית **כוללת** אחד או יותר מהנושאים שבסעיף ← בסמכות הועדה המקומית.
  - ב. אם התכנית **לא כוללת** אחד או יותר מהנושאים שבסעיף ← בסמכות הועדה המחוזית.
2. **פרשנות היעוד של השטח בתכנית – פס"ד מעוז דניאל** (כיצד יש לפרש את הדירות נופש ביחס ליעוד הקרקע ל"אכסון ורווחה"?\*)
 

**כללי הפרשנות (מצטבר):** (1) חוזרים ללשון ההוראה; (2) על פירוש לשון ההוראה צריך שיעלה בקנה אחד עם התכלית, הערכים והמדיניות שהנורמה בקשה להגשים – לצורך כך נבחן את התקנון והתשריט המשלימים זה את זה; (3) מסתכלים גם במדרג של תוכניות אחרות, הסדרים נורמטיביים אחרים שקשורים (אם זו מקומית עולים גם תמ"מ ולתמ"א + חקיקה).

#### 5. הליכי אישור תוכניות מקומיות ומפורטות (עמ' 26-39 במחברת)

##### הכנת התכנית < הפקדת התכנית < דיון בהתנגדויות / בעררים < אישור התכנית

##### 1. שלב הכנת תוכנית

1. **מי מכין / יוזם תכנית? (ס'61א(ב))**
- **גופים ציבוריים:** משרד ממשלתי; רשות שהוקמה לפי חוק; חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות; ועדה מקומית או רשות מקומית כל אחת בתחום מרחבה;
- **גופים פרטיים:** בעל קרקע או בעל עניין בקרקע לרבות קבלן.
  - מי הוא בעל עניין בקרקע?

- **בעבר: פס"ד עין כרם** (היה לעין כרם 3% בקרקע ונקבע שהוא בעל עניין), נקבע כי בעל עניין בקרקע לא חייב להיות רק מי שגר בקרקע אלא יכול להיות אף אדם אחר אם הוא מקיים את הדרישות (**המבחנים מצטברים**): (1) זיקה לקרקע; (2) היקף הזיקה לקרקע;
    - **רציונל**: התכנית שגובלת בשטח של אדם אחר תשפיע גם עליו.
  - **כיום** (ביטול הלכת עין כרם): **לאחר תיקון 101** נוסף **ס' 61ב(ב1)** לחוק נקבע כי מי שיש לו עניין בקרקע יהיה גם מי שיש לו זכות בקרקע הנכללת בתכנית **בשיעור של 75%** או יותר ואינו מבקש לפגוע בחלק מסוים אחר של הקרקע הנכללת בתכנית שהוא אינו בעל זכות בה (יכול להכין תכנית לכל הקרקע);
    - **סייג**: המילה "גם" פותחת את הסעיף, וגורמת לכך שלמעשה כל אדם שיש לו אחוז בעלות קניינית בקרקע יכול להכין תכנית מקומית או מפורטת. עם זאת, **צריך לבדוק כל מקרה לגופו**.
2. **למי מגישים את התוכנית**: סיווג לפי הרשימה ב**ס' 62א(א1)-(19)** **בנמ" 6 לצ'קליסט** (רשימה סגורה).
    - א. **ועדה מקומית** – כשהתכנית **כוללת** אך ורק אחד או יותר מהנושאים בסעיף.
    - ב. **ועדה מחוזית** – כשהתכנית **לא כוללת** אך ורק אחד או יותר מהנושאים בסעיף.
  3. **בדיקה מקדמית (ס' 62ב)**: אחרי הגשת התוכנית המוסד המוסמך אמור להעבירה לבדיקה תכנונית מקדמית **מקצועית**.
    - א. **אם זה בסמכות המקומית**: אז צריך להביא **למהנדס הועדה המקומית** – ימסור בכתב את הערותיו תוך **30 יום**;
    - ב. **אם זה בסמכות המחוזית**: צריך להביא **למתכנן המחוז** או מי שהסמיך לכך – ימסור בכתב את הערותיו תוך **30 יום**.
  4. **חובת היועצות בוועדה המקומית בנוגע לתכנית שבסמכות המחוזית (ס' 62)**: אם הוגשה תכנית למקומית, אך נמצא כי הסמכות היא של המחוזית אזי, תוך **60 יום** ממועד הגשתה למקומית, יתקיים דיון בוועדה מקומית לצורך מתן המלצות בלבד למחוזית בעניין התכנית (להפקיד עם או בלי שינויים / לדחות).
    - על הוועדה המקומית לשלוח העתק ההמלצה למגיש התכנית תוך **7 ימים** מיום קבלת ההמלצה.
    - **רציונל**: לוועדה המקומית יש יותר הבנה והכרה בדרישות והתנאים המקומיים מאשר לוועדה מחוזית. זאת בעוד הוועדה המחוזית מכירה יותר את השיקולים הרחבים והכלל אזוריים – אלו משלימים זה את זה.
  5. **הפקדה ללא התייעצות (ס' 62ב)**: אם הועדה המקומית לא העבירה את המלצתה בתוך **60 הימים** אז הוועדה המחוזית תדון בתכנית בלי המלצת הוועדה המקומית.
    - **אי התייעצות** עשויה לעלות כדי **פגם בהליך**, אך אם חלפו **60 ימים** מהיום שהתוכנית הוגשה לוועדה המקומית זה **לא ייחשב לפגם**.
    - **השגות מגיש התכנית על המלצות הועדה המקומית (ס' 62ג)**: מגיש התוכנית רשאי לערער על ההמלצה לדחות / להפקיד בשינויים בתוך **15 ימים** מהיום שנמסרה לו המלצת הוועדה המקומית.
      - **הועדה המחוזית תדון בהשגות (ס' 62ד)**, אותן היא רשאית לקבל או לדחות ולהפקיד את התכנית בתנאים או בשינויים או לדחותה.
  - **פס"ד מלגרום**: נטענו טענות תכנוניות ומשפטיות כנגד הוספת שטחי מסחר שכונתיים, ביניהם נטען כי הפקדת תכנית במחוזית ללא היועצות במקומית **מהווה פגם בסמכות ובהחלטה**, ולא רק באי קיום חובת היועצות.
    - **מה משמעות הפגם בהחלטה?** אין מדובר בפגם קל ערך, אך אינו מצדיק ביטול ההחלטה, **שכן הדבר תלוי בנסיבות**. **ביטול החלטה** זו תוצאה דרסטית ויש לבדוק כל מקרה לגופו.
    - **נקבע**: ההחלטה תישאר בתוקף, משום שנראה כי מטרת היועצות אכן מומשה בהתחשב בנסיבות (מהנדס העיר שחוה דעתו מכהן גם כמהנדס הוועדה המקומית; המקומית לא הגישה התנגדות לתכנית; העמדה שהציגה הוועדה המקומית כבעלת דין בערעור וכו').
  6. **שלב ביניים (אופציונלי) – תוכנית בהכנה (ס' 77)**: מי שרשאי להגיש התוכנית (במקום תכנית קיימת ממילא) יכול לבקש ממוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית בבקשה **לפרסום הודעה ברשומות על הכנת התוכנית** כאשר היא עוד לא הופקדה. על ההודעה לפרט את תחום התכנית והשינויים המוצעים. היא תפורסם **בעיתון**.
    - מוסד התכנון עדיין יכול לפרסם הודעה מיוזמתו. עדיין יש זכות להתנגדויות ועררים על התכנית שהוגשה.
    - **רציונל**: על תכנית חדשה שהוגשה למוסד התכנון המוסמך יודע רק מי שהגיש אותה, מכך נולד **החשש** שיווצר פער בין המציאות התכנונית למציאות העתידית האפשרית, לכן בקשה ההודעה נועדה לתת לכך מענה.
    - **היתרים בתקופת הביניים (ס' 78א)**: אם פורסמה הודעה על תוכנית בהכנה, מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית **יכול לקבוע** תנאים לפיהם ינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתכנית התכנית המוצעת.
      - **משך ההתניה**: ההתניה למתן היתרים היא עד **3 שנים** או עד שתופקד / תידחה / יבוטלו התנאים / ישונו.
        - **רציונל**: כדי להאיץ אישור תוכניות ולמנוע מצב בו נמנע בעל הקרקע ממימוש זכויותיו הקנייניות בקרקע לשווא.
        - **הארכת משך ההתניה**:
- **הארכה ראשונה**: ניתן להאריך את תוקף התנאים ב-3 שנים נוספות ע"י מוסד התכנון בנימוקים מיוחדים.
  - **הארכה נוספת**: יו"ר מוסד התכנון יכול להאריך את התנאים מעבר ל-3 שנים באישור שר האוצר.



- **רציונל ס' 77 + 78: פס"ד שופרסל** (בשלב הביניים של הכנת התוכנית פרסמה הוועדה המחוזית בסמכותה הודעה בדבר הכנת התכנית עפ"י ס' 77. כמו כן, התנתה שהיתר חייב לקבל את אישור הוועדה מחוזית. שופרסל פנתה לבהמ"ש ואמרה שההתנאה נעשתה ללא סמכות כי אחרי תיקון 43 הסמכות להיתרים היא אצל המקומית תחת ס' 97(א)). **נקבע:** הוועדה המחוזית יכולה ליטול סמכות של ועדה מקומית באופן עקיף באמצעות ס' 78. תחום פרישתה של סמכות זו רחב ובנוסף החוק אין רמז להצרתה.

## 2. שלב ההפקדה

- **מי מפקיד? ס' 85(א)** תכנית מתאר (למעט תמ"א), **תופקד ע"י מוסד התכנון המוסמך**.
- מוסד התכנון יכול לדחות את התכנית אם הוגשה שלא לפי דרישת מוסד התכנון או שאינה מתאימה לדרישות אלה.
- **קושי:** ישנו ניגוד עניינים מפני שהוועדה המקומית היא זו שמכינה, מאשרת ודנה בהתנגדויות של התכנית ולבסוף מפקידה אותה.
- **מה צריך לעשות כשמחליטים להפקיד?** לרשום זאת בפרוטוקול + יו"ר ומזכיר מוסד התכנון יחתמו + לשלוח את ההחלטה לחברי מוסד התכנון ולמגיש תוך 15 יום מקבלת ההחלטה (ס' 85(ג)).
- **מועדים ולוחות זמנים (ס' 85(ב)(1)):** על מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית להחליט בתוך 60 ימים מהיום שהוגשה, אם להפקיד / לדחות / להתנאות על הפקדתה.
- **הארכה:** יו"ר מוסד התכנון יכול להאריך בעוד 30 ימים ולגבי תכנית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי או על חלק משמעותי ממנו – ב-90 ימים נוספים.
- אם דרש יו"ר מוסד התכנון להגיש מסמכי לוואי כתנאי להפקדת התכנית או שהוחזרה – יחושבו הימים ממועד זה (ס' 82(ב)(2)).
- **איך מפקידים (ס' 88)?** הפקדת תכנית = התקנון והתשריט ופרסומה באינטרנט.
- **תכנית מתאר מקומית:** התכנית מופקדת במשרדי הוועדה המחוזית + במשרד הוועדה המקומית הנוגעת בדבר. **תפורסם** באתר האינטרנט של הוועדה המקומית או באתר האינטרנט של הרשות המקומית הנוגעת בדבר.
- **תכנית מתאר מחוזית:** התכנית מופקדת במשרדי הוועדה המחוזית + עותק מועבר למנהל התכנון בירושלים. **תפורסם** באתר האינטרנט של מנהל התכנון.
- **פרסום הודעה על הפקדת תכנית (ס' 89(א)):** תפורסם ע"ח מגיש התכנית עפ"י המועדים לעיל ב**מצטבר**: (1) ברשומות; (2) בעתון תוך 15 ימים מההחלטה על ההפקדה או ממילוי תנאי ההפקדה לפי המאוחר; (3) במשרדי הרשויות הרלוונטיות (אם אין, אז איפה שנוהגים לפרסם הודעות פומביות בתחום התכנית); (4) בשכונות הרלוונטיות יפורסם שלט במקום בולט בתחום התכנית, למשך התקופה שנקבעה להגשת התנגדויות (ס' 89א).
- **פרסום הודעה אישית (ס' 89א):** הודעה על הפקדת תכנית החלה על שטח שקטן מ-3K מ"ר תפורסם או תימסר לבעלים ולמחזיקים במגרשים הגובלים בתחום התכנית, ע"ח מגיש התכנית.
- **תוכן הודעת ההפקדה (ס' 92):** מספרי גוש והחלקה; שם השכונה; רחוב ומספרי בתים שהתוכנית נוגעת להם; עיקרי הוראות התכנית המופקדת; מען להגשת התנגדויות; תיאור כללי של הסביבה במידת הצורך. **או** לכל הפחות תיאור כללי של הסביבה בה נמצא תחום התכנית באופן המאפשר לזהותה (ס' 92(ב)).
- **רציונל לפרסום הודעה:** כך הציבור ידע על הפקדת התכנית וידע שביכולתו להתנגד ומתי, **אם נפל פגם בפרסום ← לא ניתן היה להתנגד ← בהמ"ש יבטל את ההחלטה על התכנית.**
- **מה המשמעות של הפקדה:**
  1. **זכות עיון** – כל המעוניין בתכנית שהופקדה רשאי לעיין בה במקום בו הופקדה ללא תשלום (ס' 96) ומסמכי התכנית או כל מסמך אחר שהוגש יועמדו לציבור ויפורסמו באינטרנט (ס' 96א). המשמעות היא שהתכנית הופכת פתוחה לציבור (לפני כן רק מי שהכין אותה ומוסד התכנון אליו הוגשה ידעו עליה) (ביטוי של עקרון השקיפות, פס"ד אד"ט);
  - **רציונל:** מטרתו של הפרסום ושיתוף הציבור הוא מתן זכות להתנגדות בטרם פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם, במקרה בו **נפל פגם בהליך הפרסום, בהמ"ש לא יחשוש לבטל את ההחלטה של התכנית אם נפגעה כתוצאה מכך היכולת להתנגד.**
  2. **משטרי היתרים – רציונל:** חשש מוחשי מפערים בין המצב במציאות המתכוננת המאושרת לבין המציאות המתוכננת האפשרית. 3 מצבים אפשריים:
    - א. **כלל הקפאת היתרים:** נאסר על מתן היתרים אחרי הפקדת תכנית ועד שתאושר התכנית שהופקדה (ס' 98(א)): הרשות יכולה אחרי הפקדה לאסור מתן כל היתר לבניה ולשימוש לגבי מקרקעין שבתחום התכנית או לקבוע תנאים למתן היתר.
      - i. מי שנפגע מהחלטת ועדה מקומית לפי סעיף זה יכול לערער לוועדת ערר (ס' 98(ב)).
      - ii. מי שנפגע מהחלטת ועדה מחוזית לפי סעיף זה יכול לערער למועצה הארצית (ס' 98(ג)).
    - ב. **הוראות למתן היתר עפ"י מאושרת ובניגוד למופקדת (ס' 97(א)):** אם הפקידה הוועדה המקומית תכנית שבסמכותה, ועדיין לא אושרה, לא יינתן היתר בניה (ע"י וועדת הרישוי המקומית) לגבי המקרקעין שבתחום התכנית שלא בהתאם לתכנית המופקדת, אלא אם תאשר זאת הוועדה המקומית ובתנאי שפורסמה ע"ח המבקש הודעה וניתנה זכות טיעון למי שעלול להיפגע מההחלטה;

ג. **בקשה להיתר עפ"י מופקדת ובניגוד מאושרת (ס' 97א):** מוסד התכנון שהפקיד תכנית רשאי לאשר מתן היתר לפי תכנית שהפקיד גם אם אינו בהתאם לתכנית מאושרת **ב-2 תנאים מצטברים (1)** התכנית שבתוקף אושרה לפני י"ב בטבת תש"י (1 בינואר 1950) **רציונל:** התכנית המאושרת מאוד ישנה וסביר שהמופקדת תאושר; **(2)** לא הוגשה התנגדות לתכנית שהופקדה עד תום תקופת ההפקדה או שבמתן ההיתר אין כדי להשפיע על החלטה בדבר קבלת התנגדות שהוגשה. **סמכויות השר (ס' 109):** מיד לאחר ההחלטה להפקיד את התכנית, על מוסד התכנון להעבירה לשר האוצר שיעיין בה ויחליט תוך 60 יום מהיום שהועברה אליו, אם תוכנית שרוצים להפקיד צריכה לעבור את אישורו (בודק בעיקר אם הופקדה בסמכות ועונה על ההיררכיה התכנונית).

- **אם החליט שכן** ← יודיע על כך למוסד התכנון הנוגע בדבר תוך 10 ימים מיום החלטתו.
- **הגבלת מועד למתן האישור:** תוקף לתכנית יינתן רק באישור השר שיינתן תוך 30 ימים מהיום שהתוכנית הוגשה לאישורו.
  - o **לא נתן החלטה?** יראו את התכנית כמאושרת ע"י השר.

### 3. שלב ההתנגדויות והערים

#### התנגדויות

#### הגוף שמאשר הוא הגוף שאליו מתנגדים! אין התנגדות לתמ"א

#### משלב ההפקדה ניתן גם להגיש התנגדויות

**רציונל לזכות ההתנגדות:** בשלב הציבור הופך שותף להליך התכנוני. לתכניות יש פוטנציאל פגיעה רב בפרטים בחסות מטרות כלל חברתיות רצויות על ידי השלטון, באמצעות ההתנגדות הפרט יכול לנקוט פעולה אקטיבית כדי למנוע פגיעה בלתי נחוצה בו או להקטינה **(פס"ד ועד אמנים חוכרים ביפו העתיקה).**

**מי יכול להתנגד (ס' 100) – זכות העמידה:** (הסיכוי שתתקבל ההתנגדות גבוהה יותר כשהמתנגד הוא גוף ציבורי, אחרת עומד על 5%).

1. **גורמים פרטיים:** כל מי שמעוניין בקרקע ורואה עצמו נפגע מתכנית מתאר מחוזית או מקומית או מפורטת שהוקפדו;
2. **גופים ציבוריים: רשימה בעמ' 32 למחברת / בסעיף;**
3. **הרחבת זכות העמידה – עותר ציבורי:** נקבע כי גם מי שלא נפגע במישירין מפעולה של רשות יכול להגיש עתירה, אך עליו להוכיח **דבר מה נוסף** (דוגמה: חשיבות ציבורית של העניין; חומרת הפגם שנפל בהחלטת הרשות; היות הפעולה הנדונה בעלת חשיבות ציבורית מיוחדת וכו').

- **רציונל: חשיבות זכות ההתנגדות.** הרחבת זכות העמידה להתנגדות לתכנית גם למתחרה העסקי כל עוד יעמוד בנטל ההוכחה שהפגיעה בו ממשית או שקיים סיכוי לפגיעה כזו, מתוך הבנה כי קיימת סכנה בעצם שלילת זכות העמידה של עותר המלין נגד חוקיות האקט המנהלי **(פס"ד רענן).**

**מועד הגשת התנגדות (ס' 102):**

- **הכלל:** התנגדות לתכנית תוגש תוך **חודשיים** מהיום שפורסמה הודעה על הפקדתה;
- **החריג:** מוסד התכנון שהפקיד את התכנית רשאי לקבוע תקופה ארוכה יותר שלא תעלה על 3 חודשים.

**מקום הגשת התנגדויות (ס' 103):**

- **תכנית מתאר מחוזית** ← המועצה הארצית + עותק לוועדה המחוזית הנוגעת בדבר.
- **תכנית מתאר בסמכות הועדה המחוזית** ← לוועדת המחוזית + עותק לוועדה המקומית הנוגעת בדבר.
- **תכנית מתאר בסמכות הוועדה המקומית** ← לוועדה המקומית + עותק לוועדה המחוזית.

**אופן הגשת התנגדויות (ס' 103א(א)):** התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם התקיימו **(מצטבר): (1)** הוגשה בכתב; **(2)** בפירוט הנמקות; **(3)** הוגשה בליווי **תצהיר** המאמת את העובדות עליהן מסתמכת, **חריג:** כשמדובר בנושא מהמפורטים בסעיף, המתנגדים האחרים יכולים להסתמך על תצהיר בעל התנגדות זהה **(ס' 103א(ב)).**

**עיון בהתנגדות (ס' 104):**

- **הכלל:** רשאי לעיין בהתנגדויות כל מי שעלול להיפגע ע"י קבלתן;
- **הסייג:** שר האוצר, בהתייעצות עם שר הביטחון, רשאי להגביל התנגדות מטעמי בטיחות טיסה **(לפי ס' 101).**

**מי מחליט וזן בהתנגדויות (ס' 105)?**

- **תכנית מתאר מחוזית** ← המועצה הארצית.
- **תכנית מתאר מקומית או מפורטת בסמכות הועדה המחוזית** ← וועדת משנה מחוזית להתנגדויות.
  - o **ועדות משנה להתנגדויות (ס' 11):**

- **תכלית:** לשמוע התנגדויות לתכנית לפי פרק ג' סימן ו'.
- **הרכב:** יו"ר הועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיו"ר מינה מקרב חברי הועדה המחוזית; נציג שר המשפטים; חבר מבין הנציגים הקבועים; חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות; חבר שתחבר הועדה המחוזית. ← 5 חברים סה"כ.

• **ניגוד עניינים בהתנגדויות:** אם ועדת המשנה להתנגדויות דנה בהתנגדות לתכנית הנוגעת לרשות מקומית או ועדה מקומית מסוימת, שנציג הרשויות המקומיות בוועדת המשנה חבר או עובד רשות מקומית או ועדה מקומית שהתוכנית נוגעת לה ← ימנה היו"ר חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות לדיון.

- **תכנית מתאר מקומית או מפורטת בסמכות הוועדה המקומית** ← הוועדה המקומית.

**הזכות להגיש חו"ד בקשר להתנגדויות (ס' 106א):** מוסד התכנון שהפקיד את התכנית רשאי להגיש חוות דעת בקשר להתנגדות שהוגשה לתכנית: **(1) התנגדות לתכנית מתאר מחוזית** – המחוזית הנוגעת בדבר יכולה להגיש חו"ד למועצה הארצית תוך 45 יום מתום מועד הגשת ההתנגדות לפי ס' 102, **סייג:** אלא אם קבעה המועצה מועד אחר; **(2) התנגדות לתוכנית שהפקידה המחוזית** – הוועדה המקומית יכולה להגיש חו"ד לוועדה המחוזית תוך 21 יום מתום המועד להגשת התנגדויות לפי ס' 102; **(3) התנגדות לתוכנית בסמכות המקומית** – מתכנן המחוז או מי שהסמיך לכך יכול להגיש חו"ד לוועדה המקומית תוך 21 ימים מתום המועד להגשת התנגדויות לפי ס' 102.

**תוצאות ההתנגדות (ס' 106ב):** מוסד תכנון שאליו הוגשה התנגדות רשאי **לדחותה** או **לקבלה**, כולה או מקצתה, או להורות למגיש התכנית על שינוי התכנית ככל המתחייב מקבלת ההתנגדות.

- **זכות טיעון:** אם קבלת ההתנגדות עלולה, לדעת מוסד התכנון, לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית, לא יכריע המוסד בהתנגדות עד שתינתן לאותו אדם הזדמנות להשמיע את טענותיו.

**דיון בהתנגדויות זהות במאוחד (ס' 106ג):** מתי מוסד התכנון רשאי לא לשמוע התנגדות של אדם?

**(1)** אם הוגשו התנגדויות זהות במהותן, מוסד התכנון יכול לשמוע רק מספר מתנגדים אם לדעתו הם מייצגים עניין או מקום זהים; **(2)** מוסד התכנון יכול להחליט כי יימנע משמיעת התנגדות שיש בה חזרה על התנגדות **ששמע קודם לכן**, שהיא בלתי מנומקת או שהיא נראית על פניה טורדנית או קנטרנית.

**זימון לשמיעת התנגדויות (ס' 107):** שמיעת ההתנגדות תהיה **בפומבי** ולדיון בהתנגדויות יוזמנו ויורשו להשמיע את דבריהם (**מצטבר**): **(א)** המתנגד; **(ב)** מגיש התכנית.

- **(3)** בתכנית מתאר מחוזית יוזמן גם מתכנן המחוז;

- **(4)** בתוכנית מתאר שבסמכות הוועדה המחוזית יוזמן גם מהנדס הוועדה המקומית.

**מינוי חוקר כאשר יש מספר רב של מתנגדים (ס' 107אב):** כשיש יותר מספר רב של התנגדויות או במקרה מהותי, מוסד התכנון הן בהתנגדויות לתכנית יכול למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות.

**הודעה על הכרעה בהתנגדויות (ס' 108ב):** הודעה זו נימוקיה יינתנו בכתב למתנגד ולמי שהשמיע טענות לפי ס' 106.

#### 4. שלב אישור התכנית

**אישור / דחיה של תכנית והכרעה בהתנגדות (ס' 108א):** מוסד תכנון יחליט לאשר / לאשר בתנאים / לדחות תכנית הטעונה אישורו רק לאחר (**מצטבר**): **(1)** עיון בחו"ד לפי ס' 106א; אם הוגשה; **(2)** עיון בהמלצות החוקר לפי ס' 107אד; אם הוגשו; **(3)** לאחר שמיעת ההתנגדויות והכרעה בהן (הודעה על הכרעה בדבר ההתנגדויות ועל נימוקיה תינתן בכתב למתנגד).

**אישור תכנית בהעדר התנגדות (ס' 108ג):** אם לא הוגשה התנגדות תוך חודשיים (לפי ס' 102), יש להמתין 30 ימים ממועד זה, (סה"כ מחכים 90 יום מהיום שפורסמה הודעה על הפקדת תכנית) ← בחלוף זמן זה יראו את התכנית כמאושרת ע"י המוסד המוסמך לאשרה, **סייגים:** **(1)** אלא אם הוא החליט אחרת תוך 30 הימים הללו; **(2)** אם התכנית טעונה אישור של שר האוצר לפי ס' 109, לא יראו אותה כמאושרת אלא לאחר קבלת אישור השר לפי סעיף זה.

**מועדים ופרוצדורה לאישור / דחיית תכנית (ס' 108ד):** אם מוסד תכנון החליט לאשר / לדחות תכנית עליו (**מצטבר**): **(1)** לרשום זאת בפרוטוקול שייחתם בידי היו"ר והמזכיר של מוסד התכנון; **(2)** לשלוח לחברי המוסד ולמגיש התכנית בתוך 15 ימים מיום קבלת ההחלטה (בתכנית מתאר מחוזית הודעה תשלח גם לוועדה המחוזית; בתכנית שבסמכות הוועדה המחוזית תשלח הודעה גם לוועדה מקומית; בתכנית שבסמכות הוועדה המקומית תשלח הודעה גם לוועדה מחוזית).

**מועדים לסיום הטיפול בתכנית (ס' 109א, תיקון 101):**

- **(א) (1) ההליך בתכנית שבסמכות הוועדה המקומית** יסתיים תוך שנה מיום הגשת התכנית עד לאישורה.

○ **סייג:** אם מדובר בתוכנית מצומצמת (לפי ס' 86א) ההליך יגמר בתוך 8 חודשים מיום הגשתה.

○ **הארכה:** יו"ר הוועדה המחוזית יכול להאריך את התקופות הללו לבקשת הוועדה המקומית, מטעמים מיוחדים שירשמו. יו"ר מוסד התכנון יודיע על ההארכה לשר האוצר בצירוף נימוקים (ס' 109אד).

○ **(א) (2) אם לא החליטה הוועדה המקומית בחלון זמן זה** ← מזכיר הוועדה יעביר לבקשת מגיש התכנית, את התכנית לוועדה המחוזית שתקבל את סמכויותיה של הוועדה המקומית לעניין זה. הוועדה המחוזית תחליט אם לאשר את התכנית / לאשרה בשינויים / לקבוע תנאים לאישורה / לדחותה בתוך 10 חודשים מהמועד בו הועברה אליה התכנית.

○ **(א) (4) אם לא אושרה תכנית מצומצמת בתוך 10 חודשים מיום שהוחלט על הפקדתה** ← תבוטל.

- **(ב) (1) ההליך בתכנית שבסמכות הוועדה המחוזית** יסתיים בתוך 18 חודשים מיום הגשתה התכנית.

- **הארכה:** שר האוצר יכול לקבוע תקופה ארוכה יותר לגבי סוגי תכניות שיקבע; ו"ר המועצה הארצית רשאי, לבקשת הוועדה המחוזית, להאריך את התקופות הללו, מטעמים מיוחדים שירשמו. ו"ר מוסד התכנון יודיע על ההארכה לשר האוצר בצירוף נימוקים (ס'109א(ד)).
- **(ב)2) אם לא החליטה הוועדה המחוזית בחלון זמן זה** ← מזכיר הוועדה המחוזית יעביר, לבקשת מגיש התכנית, את התכנית למועצה הארצית שתקבל את סמכויותיה של הוועדה המחוזית לעניין זה. המועצה הארצית תחליט בתכנית בתוך 10 חודשים מהמועד בו הועברה אליה.
- **(ג) ההליך שדון במועצה הארצית:**
  - בתכנית מתאר ארצית יסתיים בתוך 12 חודשים מיום שהחליטה על העברת התכנית להערות לפי ס'52.
  - בתכנית מתאר מחוזית יסתיים בתוך 12 חודשים מיום שהוועדה המחוזית הגישה לה אותה.
- **רציונל להגבלת הזמן:** לזרז את הליכי אישור תכניות התכנון והבניה.

### דיון חוזר על החלטה בהתנגדות (טרם הגשת ערר)

**סיטואציה:** ועדת משנה מחוזית להתנגדויות החליטה לגבי התנגדות / הפקדת תוכנית וכו'.

- ← **ככל שהתוכנית נידונה בוועדת המשנה המקומית / המחוזית, יש סיכוי גבוה יותר להעלות את הדיון שוב מחדש לוועדה המקומית / המחוזית בהתאמה.** כל חבר ועדת משנה יכול ליזום דיון בתכנית מחדש במליאה.
- העברת הדיון מגוף קטן לגוף גדול:**

- **ס' 111** (בסמכות מחוזית): אם רוצים להעביר מהגוף הקטן (ועדת משנה) לגוף הגדול (מחוזית) אז צריך ש-2 חברים לפחות במחוזית מתוך הגוף הקטן יבקשו זאת תוך 7 ימים מיום קבלת החלטה בהתנגדות. הדרישה תהיה מנומקת (כי החלטת ועדת המשנה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית) ← **החלטה שתתקבל תהא סופית.** (ס'111 דין החלטת ועדת משנה כדין החלטת הוועדה המחוזית).
- **ס' 118 (ז)** (בסמכות מקומית): אם רוצים להעביר מהגוף הקטן (ועדת משנה) לגוף הגדול (מקומית) אז צריך שחבר 1 לפחות במקומית יבקשו זאת תוך 7 ימים מיום קבלת החלטה בהתנגדות לידיו. הדרישה תהיה מנומקת ← **החלטה שתתקבל תהא סופית.** (אם לא הוגשה דרישה כזו יראו את החלטת ועדת המשנה המקומית כהחלטת הוועדה המקומית).

### ערערים על החלטות מוסדות התכנון בדבר אישור / דחיית תוכנית

#### ערר על החלטת הוועדה המחוזית בפני המועצה הארצית (ס'110)

**מי רשאי לערור (ס'110א):**

- **בזכות:** מסלול שניתן לגוף ציבורי – (1) 3 חברי ועדה המחוזית כאחד; (2) ועדה מקומית או רשות מקומית הנוגעת בדבר.
  - **רציונל:** ערעור בזכות ניתן רק לגופים מקצועיים כדי לא לבזבז את הזמן של המועצה הארצית, מקצועיים יותר.
- **ברשות:** מסלול שניתן לגוף פרטי – (1) מגיש התכנית; (2) מי שהתנגדותו לתכנית נדחתה; (3) מי שהשמיע טענות לפי ס'106(ב).
  - **רציונל:** ניתן להניח כי יגישו עררים במטרה לקדם אינטרסים אישיים ולא רוצים להעמיס בכך על המועצה הארצית.
  - **פס"ד עין כרם: מתי ראוי שיו"ר המחוזית ייתן רשות ערער לפרט?** בהמ"ש אמר שיש שלוש גישות והוא לא מכריע ביניהן:
    1. **גישה מצמצמת** – רק כאשר מדובר בתכניות בעלות השלכות תכנוניות כלל-ארציות או הנוגעות לקביעת מדיניות כלל-ארצית.
    2. **גישה מרחיבה** – די כי מדובר בנושאים בעלי חשיבות תכנונית וציבורית רחבה.
    3. **הגישה שננקטה: גישת ביניים** – מבחן החשיבות או מבחן ה"עוצמה" של האינטרסים הנדונים בהחלטה.
      - דוגמאות למדדי עוצמה אשר צריך שביארו למתן רשות לערור:
        1. החלטה בעלת חשיבות שהוכרעה על-ידי קוורום מצומצם;
        2. התייצבות ציבורית מסיבית בשאלה עקרונית חשובה הנוגדת את החלטת הוועדה;
        3. פגם או חסר שנפלו בהחלטת הוועדה המחוזית שנזקם מרובה ושלא ניתן לתקנם בוועדה, או שהוועדה לא יזמה את תיקונם.

### מועדים להגשת הערר + החלטה בערר:

- **בקשת רשות לערור תוך 15 יום** מהיום שהומצאה לעורר החלטת הוועדה המחוזית. ו"ר הוועדה המחוזית ייתן החלטה בתוך 15 ימים (ס'110ב);
- **ערר יוגש תוך 30 יום** מהיום שהומצאה לעורר החלטת הוועדה המחוזית, או הרשות לערור (ס'110ד). המועצה הארצית תיתן החלטה תוך 90 יום מתום הגשת תשובות המשיבים או מתום המועד להגשת תשובות, לפי המוקדם (ס'110ה);
- **הארכה:** שר האוצר יכול להאריך את המועד למתן החלטה מטעמים מיוחדים שירשמו (ס'110ו);
- **הודעה על החלטה בערער:** תינתן לצדדים תוך 7 ימים מיום מתן החלטה (ס'110ז).

### ערר על החלטת הוועדה המקומית בפני ועדת הערר המחוזית (ס'112)

- **למי מגישים את הערר?** הערר על החלטת הוועדה המקומית בדבר אישור / דחיית תכנית שסמכותה יוגש לוועדת ערר מחוזית.
- ערעור ראשון **בזכות**.

- אם רוצים לערר על זה שוב אז זה **ברשות** וזה מגיע לוועדת משנה לערר (מחוזית).  
**מי יכול בזכות להגיש ערר לוועדת הערר?** (ס' 112): (1) שניים כאחד מבין חברי הוועדה המקומית; (2) שניים כאחד מבין חברי הוועדה מחוזית; (3) מתכנן המחוז; (4) מגיש התכנית; (5) מי שהתנגדותו נדחתה; (6) מי שהשמיע טענות לפי ס' 106(ב); (7) שניים כאחד מבין הנציגים בעלי הדעה המייעצת ס' 18(ב).

**הרכב ועדת הערר** (ס' 112א): עו"ד כמוגדר; נציג מתכנן המחוז הבקי בתו"ב; חבר אחד שימנה שר האוצר שהוא אדריכל / מהנדס.

**סמכות ועדת הערר** (ס' 112ב): לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית / רשות רישוי מקומית.

**ערעור על ערעור (ערעור ברשות)** (ס' 111): אם רוצים לערער על ועדת הערר זה הולך לוועדת המשנה לערר (מחוזית).

- מי יכול להגיש ערר ברשות יו"ר ועדת הערר על החלטת הוועדת הערר המחוזית: (1) מי שהיה צד להליך בפני ועדת הערר; (2) מגיש התכנית; (3) מגיש התנגדות; (4) מי שהשמיע את טענותיו לפי ס' 106(ב); (5) חבר ועדת הערר (6) נציג בעל דעה מייעצת כאמור בס' 18(ב); (7) יו"ר הוועדה המקומית או ועדת המשנה שלה לתכנון ולבניה; (8) מהנדס הוועדה המקומית; (9) מהנדס הרשות המקומית.

✚ **לשים לב:** יש במחוזות גם ועדת משנה להתנגדויות, גם ועדת ערר וגם ועדת משנה לערר.

**הרכב ועדת משנה לערר (מחוזית)** (ס' 111א): חמישה חברים מתוך הוועדה המחוזית – יו"ר הוועדה המחוזית או ממלא מקומו; נציג השר לאיכות הסביבה; נציג שר המשפטים; מתכנן המחוז; חבר מבין נציגי הרשויות המקומיות.

- **ניגוד עניינים:** אם ועדת המשנה לעררים דנה בערר לגבי תכנית הנוגעת לרשות מקומית או ועדה מקומית מסוימת, שנציג הרשויות המקומיות בוועדת המשנה חבר או עובד רשות מקומית או ועדה מקומית שהתוכנית נוגעת לה ← ימנה היו"ר חבר אחר מבין נציגי הרשויות המקומיות לדיון (ס' 111א).

### עתירה מנהלית

**מהי עתירה מנהלית** (ס' 5(1) לחוק בהמ"ש לעניינים מנהליים): עתירה נגד החלטה של רשות או של גוף המנוי בתוספת ה-1. **מה הולך לבג"צ ומה לבהמ"ש לעניינים מנהליים** (ס' 10 לחוק בהמ"ש לעניינים מנהליים): עתירות כנגד תמ"א / תמ"מ / החלטת שר האוצר ילכו לבג"צ. עתירות מנהליות בדבר עניינים אחרים ילכו לבהמ"ש לעניינים מנהליים.

**מה מאפיין עתירות מנהליות:** ההליך המשפטי ובהתאם לכך הטענות – הטענות הן טענות משפטיות מיוחדות למשפט המנהלי בלבד: **חוסר סמכות, חוסר סבירות, ניגוד עניינים, חוסר שקיפות, חוסר תו"ל.**

**מועד הגשת עתירה מנהלית (תקנה 3 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים):** עד למועד שנקבע בדיון, ואם לא נקבע אז לא יאוחר מ-45 ימים מהיום שהחלטה פורסמה בדיון. (ניתן להאריך לאחר שבהמ"ש נתן למשיב הזדמנות להגיב לבקשה אם ראה הצדקה לכך).

### אישור סופי + פרסום תוכנית (ס' 118)

**פרסום לאחר אישור תוכנית** (ס' 118(ב)):

- **תכנית מתאר שבסמכות וועדה מקומית:** תכנית שאושרה תפורסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית או באתר האינטרנט של רשות מקומית הנוגעת בדבר.

- **תכנית מתאר אחרת:** באתר האינטרנט של משרד הפנים.

← 15 יום לאחר הפרסום, היא נכנסת לתוקף. אז, לאחר שהתוכנית מאושרת ומפורסמת, ניתן יהיה להוציא ממנה היתרי בניה וניתן יהיה לקבל פיצויים בגין פגיעה או השבחה.

**פרסום מסמכי התכנית ברשומות** (ס' 119(ג)): אין חובה לפרסם את מסמכי התכנית והוראותיה ברשומות.

**תחילתה של תכנית** (ס' 119(א)): תכנית שאושרה מתחילה בתום 15 ימים מיום פרסום הודעה על אישור ברשומות / בעיתון.

- **מועד קובע לתביעת פיצויים** (ס' 119(ב)): יום פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי ס' 197.

\*\*\* אחרי שעוברים את כל תהליכים אלו התכנית מאושרת ומפורסמת: אפשר להוציא ממנה היתרי בניה, לקבל פיצויים בגין

פגיעה מתכנית, תשלום השבחה עקב תכנית \*\*\*

7. היטל השבחה עקב תכנית (עמ' 41-39 במחברת)

אחרי שהתכנית אושרה והיא נכנסה לתוקף. יכולים לקרות 2 דברים: היטל השבחה או פיצויים עקב פגיעה מתכנית.

- כל ההסדרים הנורמטיביים בנושא זה מופיעים בתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

**מהו היטל השבחה?** מס תכנוני שמוטל על מי שהרוויח מהחלטה תכנונית

- **רציונל:** האזרח יוצא נשכר מהחלטה שלטונית ולכן ראוי שיחלוק ברווח. **בפועל** ההיטל נועד לכסות הוצאות רשויות התכנון.

**מי גובה היטל השבחה** (ס' 196א): הוועדה מקומית תגבה היטל השבחה: בשיעור ובתנאים ובדרכים שנקבעו, בתוספת השלישית ועל פיה.

**ייעוד ההיטל** (ס' 13): צרכי תכנון למיניהם. הכסף הולך או לכיסוי הוצאות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה או של רשות מקומית.

**מתי נוצרת השבחה המחייבת תשלום** (3 מצבים אפשריים) (ס' 1): עליית שוויים של מקרקעין **עקב** (לא מהמקרקעין עצמו) (מתחלף):

(1) אישור תכנית; (2) מתן הקלה (בדר"כ הקלה בקומות בנייה או בהיקף אחוזי בניה); (3) התרת שימוש חורג (מהייעוד שנקבע בתכנית).

- **אישור תכנית – איזה סוג של תכנית (ס' 1):** כל מקום שכתוב תכנית בתוספת הכוונה לתוכנית **מקומית או מפורטת**.
  - **סייג:** הפרשנות בפסיקה מרחיבה וקובעת שיכולות להיות גם תכניות מתאר ארציות / מחוזיות שהן **מפורטות** (כך שניתן להוציא מהן היתרי בניה), ושינוי בדרך זו של אחת מהן מהווה שינוי של תכנית מתאר מקומית, לכן אם הן מצביעות על השבחה ספציפית, ניתן לחייב בעקבותיהן היטל השבחה (**מועד נ' הוועדה המקומית**).
  - **קושי:** פרשנות מרחיבה זו בעייתית משום שהכנסות היטל עוברות לוועדה המקומית, בעוד שההוצאות היו של המועצה הארצית / הוועדה המחוזית וזה נוגד את רציונל הטלת המס.
- **איזו פעולה תכנונית תחשב כהשבחה (ס' 2א):**
  - הרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין או
  - בדרך אחרת **פס"ד סי אנד סאן** "דרך אחרת" זה דרך שאינה הרחבת זכויות הניצול, כלומר שגם הודת חסם נורמטיבי-בירוקרטי ע"י תכנית מפורטת המאפשרת קבלת היתרי בניה מכוח הוראות של תכנית מתאר מקומית קודמת מהווה השבחה (הוצאה מהכוח אל הפועל).
- **לפי איזה מועד מחשבים את ההשבחה:** לפי היום שבו אושרה התכנית / ניתנה ההקלה / ניתן אישור לשימוש חורג. **מועד עריכת שומת ההשבחה (ס' 41) לתוספת השלישית:** ברגע שיש **אירוע מס** (=אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה) יוצאת שומת השבחה, **השמאי קובע** את גובה ההשבחה.
- **סייג:** הוועדה המקומית רשאית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שהם חלה ההשבחה.
 

**ערר על שומת ההשבחה לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה (ס' 14א):**

  - **על עצם החיוב:** בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב;
  - **על גובה החיוב:** בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה.
- **סייג:** (ס' 14ב) בעל המקרקעין יכול לגשת ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין, בתקופות האמורות לעיל, בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב.
  - **הארכה:** יו"ר מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שירשמו.
  - **מועדים:** יו"ר מועצת השמאים יודיע לחייב בהיטל ולוועדה המקומית **תוך 15 ימים** ממועד קבלת הפניה על זהותו של השמאי המכריע שמינה.
  - **רציונל:** מאפשר לקצר תהליכים ולהימנע מהגשת ערר על גובה היטל ההשבחה.
- **הארכה:** יו"ר ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שירשמו. **מי משלם (ס' 2א) לתוספת השלישית?** הבעלים / החוכר לדורות (כתלות בסוג הזכות הקניינית בשטח). **על איזה מקרקעין משלמים (ס' 2א):** היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין (**מתחלף**):
  - הנמצאים בתחום התכנית או
  - הגובלים עמו בלבד (**הלכת ויטנר, עמ' 15 לצ'קליסט**).
- **מה שיעור ההיטל (ס' 3)?** מחצית ההשבחה.
- **מועד תשלום ההיטל (ס' 7א):** לא יאוחר מהמועד בו החייב בהיטל **מימש את ההשבחה** (את הזכות במקרקעין לגביהם חל ההיטל). עד ליום המימוש יחולו הפרשי הצמדה למדד או לתשומות הבניה.
- **מה זה מימוש זכות במקרקעין (ס' 1)?** לפי המוקדם מביניהם ובהתאם למידה שבה הנישום מימש את הזכויות עד לאותו מועד **(א)** קבלת היתר לשימוש או בניה במקרקעין שלא היה ניתן אלמלא אושרה תכנית / ניתנה הקלה או היתר לשימוש חורג שבעקבותיהם חל ההיטל; **(ב)** התחלת השימוש במקרקעין בפועל עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל ההיטל; **(ג)** העברתם או החכירה לדורות בהם בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין בתמורה או ללא תמורה (למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרוב).
- **החזר היטל (ס' 17):** אם הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת חיוב בהיטל או ביטולו ← הועדה המקומית תחזיר למשלם את כספו בתוספת פיגורים וללא הצמדה.
- **אם ההשבחה לא מומשה או בוטלה פס"ד \*הפטריארך היווני\*:** דובר בתכנית מותנית מוגבלת בזמן ל-3 שנים, שמשנה יעוד להקמת בתי מלון. במצב בו לא תמומש התכנית בחלון זמנים הקבוע שינוי היעוד יפקע. במקרה דנן, ההשבחה לא מומשה, לא הייתה התעשרות בפועל כתוצאה מאישור התכנית, אך היטל ההשבחה כבר שולם בטרם המימוש. **נקבע: דיני עשיית עושר ולא במשפט, יש להחזיר את היטל ההשבחה אם לא היה מימוש, כי הנישום לא התעשר מהפעולה התכנונית. באין התעשרות אין היטל.**
  - **ס' 17** לא חל במקרה דנן כי לא היה הליכים שבהם החליטו על הפחתה / ביטול.
- **פטורים מהיטל השבחה (ס' 19):** (1) הועדה המקומית רשאית לפטור בעל מקרקעין מתשלום היטל השבחה עקב מצבו בכלכלי; (2) **פטור אוטומטי – א**) השבחה של מגורים בשכונת שיקום / כאשר שר הבינוי או שר האוצר החליטו כך באמצעות צו; **ב**) השבחה במקרקעין



**8. פיצויים – פגיעה במקרקעין עקב תכנית (תמ"א/תמ"מ/תמ"ק/מפורטת) (עמ' 41-46 במחברת)**

**\*\*\* זכות הפיצוי מאזנת בין זכות הקניין הכוללת בחובה את הזכות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין לבין אינטרס הציבור הכולל**

**שיקולים כלכליים וחברתיים\***

**מי יכול להגיש תביעת פיצויים (ס' 197(א)):**

1. **מקרקעין שנפגעו ע"י תכנית** – הדין לגבי מהי תכנית רלוונטי גם לפה. התכנית יכולה להיות תמ"א / תמ"מ / מקומית / מפורטת.
  2. **שלא בדרך הפקעה.**
  3. **בתחום התכנית או גובלים עמו.**
  - **אישור תכנית** – המועד שקובע את הספירה להגשת התביעה לפיצויים הוא יום תחילתה של תכנית. אפשר להגיש תביעה רק מרגע שתכנית מאושרת.
  4. **בעל מקרקעין או בעל זכות בהם** ביום תחילתה של התכנית.
- ✚ **לשים לב:**

○ הגשת התביעה לפיצוי **תוך 3 שנים (ס' 197(ב)) (פירוט בהמשך העמוד).**

○ **בכפוף לאמור בס' 200** ← פטור מתשלום פיצויים **(פירוט בהמשך העמוד).**

**למי מגשים את תביעת הפיצויים (ס' 197(ב))?** למשרדי הועדה המקומית;

**מיהו גובל? בפס"ד יוטנר** המבחן הוא טיב הגורם המפריד בין המקרקעין שנפגע לבין התכנית ויש לבחון כל מקרה לגופו.

- **הכלל:** משמעות המילה גובל יהיה גובל **מבחינה פיזית ולא גיאוגרפית** – גובל פיזי בקו הכחול של התכנית המאושרת. זאת לאור שיקולי יעילות וודאות.
  - **למעט 2 חריגים:** (1) שטח פתוח צר שרוחבו מטרים ספורים בלבד; (2) כביש צר – כביש שכונתי ולא עירוני.
- **קושי:** חריגים אלו עדיין נתונים לפרשנות (מהו כביש צר?).

**שיקולים בעד ונגד הרחבת גבולות הפיצוי:**

- **בעד** – זכות לקניין, צדק חלוקתי, יעילות התכנון;
- **נגד** – בולם צמיחה, העמסה על ועדות המקומיות שמשלמות מכיסן, פגיעה בוודאות (מיהו מעגל הנפגעים), לא מוצדק לקיים מבחן שרירותי.

**מועדים:**

- **הגשת תביעת פיצויים (ס' 197 (ב)):** תוגש **תוך 3 שנים** מיום תחילת תוקפה (אישור+ פרסום) ← **לאחר תקופה זו חלה התיישנות;**
  - המועד הקובע לעניין הזכאות לפיצויים הוא יום אישור התכנית, והחלפת בעלות לא מזכה באיפוס מניין הימים.
  - **הארכה:** שר האוצר יכול להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.
- **הטעמים המיוחדים: פס"ד סולימאני**
  - **סובייקטיבי** – הנסיבות האישיות של המבקש וחוסר אפשרות סבירה לדעת על התכנית הפוגעת.
  - **אובייקטיבי** – מידת האיחור בהגשת תביעה, מידת הפגיעה הנטענת כתוצאה מהתוכנית, ההשפעה שיש לאיחור על יכולתה של הרשות לממן את הפיצוי.
- **הערה:** בחלוף מועדים אלו עדיין ניתן לתבוע במסלול הנזיקי.
- **קבלת החלטה (ס' 198):** הועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך **תשעים ימים** מיום הגשת התביעה, אם לקבלה או לדחותה, ואם החליטה לקבלה – מהו הסכום המוצע כפיצויים.

**תביעה לפיצויים:**

- במצב בו יוזם התכנית הוא אדם פרטי (אשר לרוב מגיש תכנית משביחה, ממנה הוא מרוויח), הוועדה המקומית יצרה **פרקטיקה (ס' 197(א)א)** במסגרתה נחתם **הסכם שיפוי** עם מגיש תכנית זו תחתיו מתחייב הוא לשלם פיצויים שיקבעו לנפגע, בעוד שהוועדה המחוזית תמשמש **כצינור** להעברתם הכסף.
- לכן, הועדה המקומית מודיעה לכל מי שעלול לשאת בתשלום הפיצויים ותיתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו **(ס' 198(א))**.
- הוועדה תדון בתביעה הפיצויים ותחליט **תוך 90 ימים** מיום הגשת התביעה אם לקבלה / לדחותה ומהו הסכום המוצע לפיצויים אשר **יתבסס על חו"ד שמאית (ס' 198(ב))**.
- לאחר שהחליטה בתביעת הפיצויים **תודיע** הוועדה המקומית לתובע ולמשיב (המשפה) על החלטתה **(ס' 198(ג))**.
- **התובע או המשיב רשאים להגיש ערר על החלטת הועדה תוך 45 ימים** מיום המצאת החלטת הועדה המקומית **(ס' 198(ד))**.
- **הארכה:** יו"ר ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- **שמאי מכריע (ס' 198(ה)):** אם הועדה חושבת שראוי לפצות בסכום נמוך יותר משנתבע, **כל הצדדים בהסכמה** רשאים לפנות ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שיבנה שמאי מכריע לצורך הכרעה במחלוקת סכום הפיצוי **תוך 45 ימים**.

○ **הארכה:** יו"ר מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שירשמו.

**אי פיצויים על הפסקת חריגה (ס' 202):** מי שנתנו לו שימוש חורג ועכשיו מפסיקים לו אותו לא יהיה זכאי לפיצויים בעד הנזק.

- **סייג:** אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות ומן הצדק שישולמו פיצויים כאמור.

**פטור מתשלום פיצויים (ס' 200):** הועדה המקומית יכולה להוכיח ולהתגונן מפני תשלום פיצויים מעין זה בהתקיים **3 תנאים מצטברים:**

1. אם הקרקע נפגעה ע"י הוראה שבתוכנית הנמנית עם אחת ההוראות **ברשימה של ס' 200 – עמ' 45 במחברת.**

2. הפגיעה אינה עוברת את **תחום הסביר** בנסיבות העניין.

- **פס"ד הורוביץ** (ירידה בשווי המקרקעין בעקבות שינוי ייעוד של חלק מהתוכנית לשצ"פ + צמצום זכויות בניה) בקביעת הזכות לפיצויים

לא מדובר רק בבחינת ירידת ערך המקרקעין, אלא יש שיקולים נוספים. **בעריכת האיזון יש להתחשב ב-3 שיקולים (לא רשימה סגורה)**

– **המבחן לבחינת תחום הסביר לפגיעה: (1)** גודל הירידה בערך המקרקעין הנפגעים (3-4 אחוז זה לא משמעותי וזה סביר לחלוטין).

במקרה דנן הייתה ירידה של 11.8% (ונקבע שזה סביר); **(2)** מידת פיזור הנזק בין אנשים שונים (ככל שיש יותר פיזור הפגיעה יותר

סבירה); **(3)** ככל האינטרס הציבורי יותר משמעותי אז הפגיעה סבירה יותר.

3. אין זה **מן הצדק** לשלם לנפגע פיצויים.

- **המבחן הוא נסיבות המקרה: פס"ד הורוביץ** במקרה הנדון מן הצדק לתת פיצויים בגלל שההליכים התארכו יתר על המידה.

**פרשנות ס' 200 בפסיקה:** בפס"ד פרי הארץ נקבע שמפרשים את ס' 200 **בצורה צרה (לא בחומר).**

**9. שלב הרישוי: היתרי בנייה, הקלות, שימוש חורג, סטייה ניכרת (עמ' 52-46 במחברת)**

**\*\*\*ללא הרישוי התכנון נותר תיאורטי בלבד ולא ניתן להוציא מהכוח אל הפועל\*\*\***

**רשימת עבודות הטעונות היתר (ס' 145(א)):** יש **3 קטגוריות של עבודות**

1. התווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה;

2. הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו.

- **סייג:** למעט שינוי פנימי בדירה שאינו משפיע על שלד הבנייה והצד החיצוני שלו; אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה

(חוץ ממרפסת שנסגרה כדיון); או את מספר של יחידות הדיוור.

- מהי "הקמה" של בניין? **פס"ד גולדשטיין**

○ **בהמ"ש השלום:** מבחן הזמן (הצבה רגעית, באופן ארעי ולזמן קצר).

○ **בהמ"ש המחוזי:** הנחה זמנית של מבנה שבא שלם למקום לא תהיה עבירת בניה, אך המבנה הוצב שם יותר משנה ואין עניין לכוונת המערער בתו"ל כי הוא זמני.

○ **בהמ"ש העליון:** המבחן הקובע **מבחן הקביעות** כדי שהקמתו של מבנה תחשב הקמה. מורכב מ-2 רכיבים (**במכלול**, נבחן כל מקרה לגופו):

▪ **מבחן אובייקטיבי** (האדם מן היישוב) – **מבחן משך הזמן** – משך הזמן שהבניין נמצא עומד. זה יכול להפוך את **הכמות של משך הזמן לאיכות של קביעות.**

▪ **מבחן סובייקטיבי** (המקום) – **מבחן הכוונה** – האם המקום התכוון שהמבנה יהיה זמני או קבוע (אם זה זמני אין צורך בהיתר!).

3. כל עבודה אחרת בקרקע ובבניין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע כל תכנית.

## שלושה מסלולים להגשת בקשת היתר וקבלת היתר ב-3 עבודות אלו:

**1. המסלול הירוק – התאמה לתכנית (ס' 145(ב))**

**סיטואציה:** מצב בו ההיתר תואם את התוכנית המתאר שחלה על המקום בדיוק.

**סמכות לתת היתר:** רשות הרישוי המקומית היא שאחראית לתת את ההיתר.

- **הרכב רשות הרישוי המקומית (ס' 30):** יו"ר ועדת המשנה של הוועדה מקומית, ומהנדס הוועדה המקומית.

**התאמה לתכנית (ס' 145(ב)):** לא יינתן היתר אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש היתר **מתאימים לתכנית**, להנחיות

המרחביות שנקבעו ולהוראות אחרות החלות הקרקע או הבניין הנדונים.

- **פס"ד רובינשטיין:** הם רצו להקים מרכז מסחרי. בהיתר בניה הראשון הם קיבלו שטח מסוים לפי איזה שהוא חשבון שהועדה עשתה

והסתבר אח"כ שהשיטה הזו לא נכונה ודחו בקשה לאחוזי בנייה נוספים. ההלכה: **ההיתר חייב שיהיה מותאם להוראות החוק**

**והתוכנית.** אי אפשר ליצור זכויות שלא קיימות, אין הכשרה בדיעבד של בניה.

- **חריג** **הוצאת היתר בניה בניגוד לחוק מהטעם של סעד מן הצדק:** בניגוד לרובינשטיין, ישנה דוגמה **אחת** חריגה בה ניתן היתר

להקמה של מבנה בניגוד לחוק **בג"צ עמותת הפורום לזו קיום בנגב נ' משרד התשתיות:** ביקשו להקים גשר ביישוב שאינו מוכר ע"י

המדינה שכן המעבר בין היישוב לבית הספר כרוך בסיכון חיים לתלמידים שבחציית ההתעלה המוצפת. בעקבות כך שהמדינה לא

מכירה בקיומו של היישוב, לא ניתן להוציא היתר בניה. **בהמ"ש העניק כסעד מן הצדק לפי ס' 15ג לחו"י: השפיטה** וקבע כי יש להתיר

את בניית הגשר. עם זאת, בהמ"ש, ככלל, יירתע משימוש בסמכות בלתי קונבנציונלית זו.

**היתר עפ"י התכנית** = זכות קניין, אין כמעט שיקול דעת לא לתת היתר! (אין שיקולים משפטיים, נטו פרוצדורה).

**לוחות זמנים (ס' 145(ב1), תיקון 101):** החלטה בדבר היתר ע"י רשות הרישוי המקומית תתקבל בתוך 45 ימי עבודה ממועד קליטת הבקשה.

- **סייג:** ששר האוצר יכול לקבוע מועדים אחרים לעניין סוגים שונים של בקשות היתר.

- החלטה **לא במועד** = סירוב למתן היתר (ס' 157(א)).

○ **ערעור:** אם התקבל סירוב, המבקש יכול להגיש ערר לוועדת הערר (ס' 157(א)).

▪ **מועד החלטה:** ההחלטה בערר תתקבל בתוך 30 ימים מהיום שהוגש הערר (ס' 157(א)).

**רישוי בדרך מקוצרת (ס' 145(ב1), תיקון 101):**

- **לגבי מה? (א)** לגבי סוגים מסוימים של בניינים, עבודות ושימושים קבע שר האוצר (עמ' 49 במחברת), ושמתקיים לגביהם (**מצטבר**):

(1) הם לא עשויים ליצור סיכון או הפרעה של ממש; (2) הם לא עשויים ליצור השפעה מהותית על חזות הבניין, על הסביבה ועל אופיין ומאפייניהן ← הרישוי יידון בהליך מקוצר.

- **מתי? (ב1)** על ההחטה להתקבל תוך 25 יום ממועד קליטת הבקשה.

- החלטה **לא במועד** = החלטה שהבקשה תואמת לתכניות ולהנחיות המרחביות (ב2).

- **מסירת הודעה:** רשות הרישוי המקומית תשלח למבקש הודעה על פירוט החיובים האמורים ב**ס' 145(ד1)** בתוך 40 ימי עבודה ממועד קליטת הבקשה להיתר (ב3).

- **מועד למתן ההיתר (ב4):** החליטה רשות הרישוי המקומית כי בקשה להיתר תואמת את התוכניות ואת ההנחיות המרחביות, ושלחה הודעה על פירוט החיובים במועד האמור תיתן את ההיתר בתוך **חמישה ימי עבודה** מיום שהתמלאו אלה (**מצטבר**): (1) מכון הבקרה אישר כי בוצעה בקרת תכנ לבקשה להיתר וכי התוצאות תקינות, אם נדרש; (2) המבקש הגיש לרשות הרישוי בתוך 10 ימי עבודה מהמועד שבו קיבל את ההודעה את פירוט החיובים, אישור על תשלום החיובים.

- **פטור מהיתר (ס' 145ג):** רשימה של עבודות שיכולות לקבל פטור מהיתר (דוגמה: מנוע של מזגן). דברים קטנים יחסית. על העבודות לקיים את התנאים הבאים (**מצטבר**): (1) פשוטים מבחינה הנדסית; (2) אין בהם סיכון, הפרעה או מטריד לסביבה של ממש; (3) השפעה על חזות הבניין והסביבה מעטה; (4) הם לא פוגעים בשלד הבניין, יציבותו וכו'.

## 2. **המסלול האדום – סטייה קלה** (כמו הליך תכנון בקטן)

**סיטואציה:** כשבקשה להיתר חורגת מהתוכנית אך לא מגיעים לכדי סטייה ניכרת (זה הגבול לפי ס' 151).

**סמכות לתת היתר:** לוועדה המקומית יש סמכות לתת את ההיתר (ס' 146(א); ס' 147(א)).

**יקרה ב-2 מצבים:**

1. **שימוש חורג (ס' 146(א)):** סטייה לא ניכרת של שימוש חורג (דוגמה: אם רוצים להקים מרפאת שיניים בתוך בית מגורים).

- השימוש החורג ניתן לתקופה **מוגבלת מראש!** (ס' 148).

2. **הקלה למבקש היתר לפי ס' 145 (ס' 147(א)):** סטייה לא ניכרת של הקלה ב-2 מקרים: (1) במס' הקומות (יותר / פחות); (2) באחוזי הבניה.

**תנאים מוקדמים לקבלת ההיתר לשימוש חורג או להקלה (ס' 149) (מצטברים):**

1. **חובת פרסום הבקשה** בעיתון להקלה / שימוש חורג ע"ח המבקש (כמו בתכנון) + הודעה הקובעת כי **ההתנגדויות לבקשה** זו יוגשו תוך 15 ימים ממועד הפרסום (תקופה מקוצרת להתנגדות);

2. **הצבת הודעה במקום** המפרטת את מהות הבקשה והצגתה במקום בולט או בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה (תישאר עומדת כל תקופת הגשת ההתנגדויות);

3. **חובה למסור הודעה** על מהות הבקשה ע"ח המבקש לכל הבעלים והחזיקים בקרקע לגביהם הוגשה הבקשה, לכל הבעלים המחזיקים בקרקע או בבניין הגובל בקרקע (לפי **פס"ד ויטנר עמ' 15 לצ'קליסט**), לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה (ס' 2(א)).

**מועד הכרעת בקשות (ס' 157(ב))** אם הוועדה **לא** נתנה החלטה בהקלה או שימוש חורג תוך 90 יום ממועד קליטתה ← יראו בזה **סירוב**. **ערעור:**

- מי יכול לערער ולהשיג:

○ מי שהבקשה שהגיש לא קיבלה החלטה (סירוב) יכול לערער לוועדת הערר (ס' 157(ב)).

○ מי שנפגע מהחלטה של רשות רישוי מקומית או וועדה מקומית לסירוב היתר / לדחות התנגדות לשימוש חורג או הקלה שהוגשה יכול לערער לוועדת ערר תוך 30 יום מהיום שהומצאה לו החלטה בדבר הסירוב או הדחייה (ס' 152(א));

- **סדרי הערר:** יזומנו לדיון מבקש ההיתר, המתנגד ונציגי הרישוי. הם רשאים להשמיע את טענותיהם בפני וועדת הערר (ס' 153).

**הוצאת היתרים לאחר דיון בבקשה:**

- היתר **ינתן** תוך 5 ימים לאחר תשלום החיובים / לאחר שניתנו ערבויות להבטחת התשלומים (**תקנה 55**).

- ניתן לקבוע **תנאים למתן ההיתר** עצמו – ביום הוצאת ההיתר יש תנאים רבים. רשות הרישוי יכולה לקבוע גם תנאים נוספים לפי שיקול דעתה (**תקנה 56**).

**תוקף ההיתר:**

- תקף ל-3 שנים מהיום שניתן **(תקנה 59(א))**.
- צריך תוך שנה להתחיל לעבוד / לממש את המימוש חורג ואם לא ההיתר פוקע **(תקנה 59(ג))** ← יש הבדל בין מתן היתר למתי הוא בפועל נכנס לתוקף.
- אם הופסקה העבודה או הבנייה בטרם הושלמה לתקופה העולה על שנה יפקע תוקף ההיתר **(תקנה 59(ד))**.

**הארכת תוקף ההיתר:**

- **מלכתחילה:** רשות הרישוי המקומית יכולה לקבוע תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על 6 שנים מנימוקים מיוחדים שיירשמו אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבניה המותרת על פיו מצדיקים זאת **(תקנה 59(א))**.
- **בדיעבד:**
  - היתר שפקע אפשר להאריך לבקשת בעל ההיתר לעוד מקסימום 3 שנים **(תקנה 60(א))**.
  - **סייג:** לא יחודש או יוארך תוקפו של היתר אם קיימת מניעה לפי דין למתן ההיתר במועד חידושו או הארכתו **(תקנה 60(ב))**.

**הוראות מיוחדות לשימוש חורג:**

- הגבלה מראש של ההיתר לשימוש חורג מתכנית או הקלה **(ס'148)**.
- התקופה המרבית לשימוש חורג **(ס'178)**: הועדה המקומית תמליץ על תקופה בה מותר השימוש החורג בבניינים או קרקעות.
- קביעת הוועדה המקומית לעניין זה מחייבת **(ס'182)**.
- חובת קביעת תקופת מקסימום לחריגה בבניינים בשים לב לכל הנסיבות ובין השאר לאלה המפורטות בסעיף **(ס'180)**.
- אופי נסיבות ומידת השימוש החורג **(ס'181)**: התקופה המרבית תיקבע בשים לב לנסיבות ומידתו ואופיו של השימוש החורג.

**הפסקת החריגה:**

- בתום התקופה המרבית **(ס'183)**: ייפסק השימוש החורג. בהמ"ש השלום רשאי להוציא צו למשתמש אם לא הפסיק.
- לפני התקופה המרבית **(ס'184(א))**: רשאית הועדה המקומית להורות על הפסקת שימוש חורג אם הדבר נראה לה דרוש לצרכי התכנון (או הריסת בניין חורג וכו').
- ערר על החלטת הפסקת החריגה **(ס'184(ב))**: הנפגע מהחלטה יכול להגיש ערר תוך 30 יום מיום המצאת החלטת הועדה המקומית לידי. וועדת הערר רשאית לקבל את הערר / לאשר את הוראות הוועדה המקומית עם או בלי שינויים.
  - מועד לקבלת החלטה ע"י וועדת הערר: תוך 60 ימים מיום הגשת הערר.
  - לא ניתן לערר על החלטת ועדת הערר.

**פטור על הפסקת חריגה (ס'202): יש פטור של המדינה מתשלום פיצויים על הפסקת החריגה.**

- **סייג:** אלא אם מן הצדק שישולמו פיצויים כאמור.
- הוראות למתן היתר עפ"י תכנית מאושרת ובניגוד לתכנית מופקדת (ס'97(א)):** אם הפקידה הועדה המקומית תכנית שבסמכותה, ועדיין לא אושרה, לא יינתן היתר בניה (ע"י וועדת הרישוי המקומית) לגבי המקרקעין שבתחום התכנית שלא בהתאם לתכנית המופקדת, אלא אם תאשר זאת הוועדה המקומית ובתנאי שפורסמה ע"ח המבקש הודעה וניתנה זכות טיעון למי שעלול להיפגע מהחלטה;

**3. המסלול השחור – סטייה ניכרת**

**כלל – סיטואציה:** כשהבקשה להיתר סוטה מהתוכנית סטייה ניכרת ← **לא יינתן היתר!** (יש להכין תכנית חדשה).

**אין הקלה או היתר לשימוש חורג בסטייה ניכרת** מתוכנית החלה על קרקע או בניין **(ס'151(א))**.

**מהי סטייה ניכרת?**

1. תוספת לשטח הכולל המותר הבנייה בנוסף למה שכתוב בתכנית נחשב לסטייה ניכרת **(ס'151(ב))**;
2. מה שכתוב בתקנות כסטייה ניכרת – **דוגמה לאלמנטים בהגדרה של סטייה ניכרת בתקנה 2 (עמ' 51 במחברת):**
  - א. שימוש חורג – שימוש בבניין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתכנית והוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה.
  - ב. בניה בשינוי – בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, המשנה את אופייה של הסביבה הקרובה / באופן שלא יאפשר לעשות שימוש בבניין בהתאם לייעוד הקבוע לו בתכנית.
  - ג. הוספת בניינים במגרש על מספר הבניינים המותר לפי התכנית.
    - i. **סייג:** אם בין הבניינים נשמר מרחק הגדול פי 2 מהמרחק שנקבע בתכנית כמרחק שבין גבול הבניה מצד הבניין ובין גבול המגרש והתקיימו התנאים בסעיף.
- שר האוצר יכול לקבוע מה נחשב לסטייה ניכרת **(ס'151(ב))**.
3. **תקנה 8** נותנת את רשימת הוספת הקומות המותרת, אם מוסיפים מעבר לזה נחשב סטייה ניכרת **(עמ' 51 במחברת)**.
  - א. **חריג:** מרתף וקומה בגובה 2.20 מטר בבניין 16 קומות ומעלה לא ייחשב כתוספת קומה.

**נפקות:** לפי ס' 151(א) כשיש סטייה ניכרת, לא ניתן לקבל היתר אלא יש צורך בשינוי התכנית.

## 12. הפקעות (פרק ח' לחוק התכנון והבניה) (עמ' 52-59 במחברת)

**\*\*\* נציין שהסדר ההפקעה שייך רק לבעלות פרטית ולא לחכירה לדורות \*\*\***

**מהי הפקעה?** זו רכישה כפויה של זכויות פרטיות בקרקע המתבצעת ע"י המדינה למען מטרה ציבורית וכנגדה משלמים פיצויים (פגיעה קשה בזכות הקניין של האזרח במטרה לקדם אינטרס ציבורי – אם כי הכל עניין של פרספקטיבה וזה תלוי מי הציבור כדי להצדיק זאת).

**המקור הנורמטיבי להפקעה:** פקודת הקרקעות, חוק התכנון והבניה, חוק חוצה ישראל, חוק פינוי ובינוי.

**מדוע לתת למדינה סמכות להפקיע ולא לרכוש במו"מ?** (1) בעיית הסחטנות של הבעלים כשהקרקע נחוצה למדינה; (2) גמישות תכנונית למדינה (וחוסר וודאות לפרטים).

**מדוע לתת פיצוי:** (1) פגיעה בזכות הקניין; (2) חשש להשקעת חסר כי סומכים על כך שייקחו את הקרקע, ולכן בעלי קרקע לא ירצו להשקיע בפיתוח הקרקע שלהם; (3) צדק חלוקתי של נטל הפיתוח (אנחנו רוצים שאנשים יתחלקו בנטל הפיתוח); (4) מנגנון ביקורת על המדינה "שידה לא תהיה קלה על ההדק".

**מי יכול להפקיע (ס' 189):** רק הועדה המקומית.

**מתי אפשר להפקיע (ס' 189)?** בכל עת לאחר תחילת תוקפה של תכנית מתאר מקומית או מפורטת כשההפקעה דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה.

**מטרת ההפקעה (ס' 188א):** מותר לוועדה המקומית להפקיע רק אם אלו מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

- **צרכי ציבור (ס' 188ב):** דרכים גנים, שטחי נופש וכו' (כמפורט בסעיף) בנוסף  
- לכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לעניין הסעיף (טובין ציבוריים; טובין חברתיים; טובין פרטיים וכו' – עמ' 53-54 במחברת).

- **ערבוב מטרות פרטיות וציבוריות:** פס"ד ספולסקי הופקעה חלקת קרקע של העותרת באזור ארמון הנציב כאשר 10% ממנה נוצל לקוטג'ים למכירה לזרים במטרה להכניס מטבע חוץ למדינה. נקבע שהשקעה של משקיעי חוץ היא גם היא צורך ציבורי, למרות שלכאורה טמון רווח למדינה בהפקעה כזו (אך זה היה בשנות ה-70, והיום זה כבר לא יחשב למטרה ציבורית עקב חו"י: כבוד האדם).

- **ההפקעה צריכה להיות לצורך ציבורי ושיתקיימו 3 תנאים:** (מבחני קרסיק) (1) קיומו של צורך ציבורי מסוים ומוגדר; (2) זיקתו של הצורך הציבורי המסוים למקרקעין המיועדים להפקעה; (3) קיום צורך בהפקעת המקרקעין המסוימים כדי לממש את הצורך הציבורי. (לא בחומר)

**שלבי ביצוע הפקעה (מצטבר):**

1. **ס' 188:** ייעוד השטח עפ"י תכנית מקומית לצרכי ציבור (עוברים את כל ההליך התכנוני שדיברנו עליו עררים והתנגדויות ופה מעלים טענות תכנוניות).

- **לזכור:** שינוי ייעוד הולך לוועדה המחוזית.

2. **ס' 189:** הגדרה כי המקרקעין מיועדים להפקעה.

א. אם התכנית בסמכות הועדה המקומית (ס' 62א) בהחלטתה ובמקרה בו הועדה המחוזית הורתה למקומית, לאחר התייעצות, להפקיע – היא חייבת לעשות כן ← מנגנון ביקורת על המקומית על שיקול דעתה ע"י המחוזית.

ב. אם התכנית בסמכות הועדה המחוזית:

i. קבעה שהמקרקעין נועדו בתכנית להפקעה – אין צורך בהסכמת הועדה המחוזית.

ii. לא קבעה שהמקרקעין בתכנית נועדו להפקעה – על הועדה המקומית לבקש את רשות הועדה המחוזית.

3. **ס' 190:** שלב ההפקעה. אם אין הוראה אחרת בחוק תו"ב השלב הבא הוא שלב ההפקעה שנעשית עפ"י פקודת הקרקעות המפורטת כיצד מבצעים הפקעה:

א. **ביצוע לפי פקודת הקרקעות:**

i. אופן פרסום ומתן הודעה (ס' 5 לפקודה): פרסום הודעה, מסירת הודעה שתוכנה צריך לכלול ככל הניתן פרטים רבים הקשורים להפקעה: מטרתה, תיאור המקרקעין המיועדים להפקעה, מידות המקרקעין וגבולות ההפקעה.

ii. זכות טיעון (ס' 6-11 לפקודה): עקרונות ביצוע, זכות טיעון ועוד.

iii. הודעה על כוונה לרכוש זכות בקרקע לצורך ציבורי (תוספת טופס א').

**עקרונות לחישוב הפיצויים (ס' 12 לפקודת הקרקעות):**

א. לא לוקחים בחשבון את העובדה שזה נעשה בכפיה – התייחסות כאילו הקרקע נרכשה בשוק חופשי, ללא אלמנט ההפקעה.

ב. גובה הפיצוי יהיה אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר. את השווי מעריכים עפ"י שווי הקרקע לפני הייעוד למטרה ציבורית (לפי הערך בעת פרסום ההודעה על ההפקעה, ללא התחשבות בהשבחה שתהיה לאחריה).

**הפקעה ללא פיצוי:**

- **ס' 20 לפקודת הקרקעות** ← עד 25% משטח הקרקע ללא פיצוי (עפ"י תנאי הסעיף בעמ' 57 למחברת).

○ **חריג:** לשר האוצר יש סמכות להעניק פיצויים גם אם הפקיעו פחות מרבע, לפי שיקול דעתו (ס' 20(ג)).

- **ס' 190 לחוק התכנון והבניה** ← כשההפקעה היא לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט, בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות **עד 40% משטח המגרש יהיה ללא פיצוי.**
- **סייג:** לא יופקע שטח המגרש בתשלום או לא בתשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש.
  - **חריג:** שר הפנים, בהסכמת שר האוצר יכול להורות לוועדה המקומות לשלם פיצויים גם אם הפקיעו פחות מ-40%, לפי שיקול דעתו (190(2)).
  - **הרציונל:** הקרקע עוברת השבחה ולכן ההפחה של 40% היא גילום ההשבחה שבעל המקרקעין מרוויח.
- **מה קורה כשמפקיעים 100% האם בכל זאת יכולה הרשות לא לשלם את ה-40% או ה-25%?**
- **בעבר:** פס"ד פייצר עד שנת 79' בהמ"ש אמר שכן, שישלמו בפועל רק 60 אחוז.
  - **כיום – היפוך ההלכה:** פס"ד הועדה המקומית נ' הולצמן משנת 97' אמרו **שלא**.
- **במצב של 100% הפקעה בטוח לא מנכים את ה-40% או ה-25% וצריך לשלם הכל.**
    - **רציונל:** פגיעה לא מידתית בזכות לקניין ולכן אין הצדקה להפחתה.
  - **במצב של פחות מ-100% הפקעה – זה תלוי נסיבות:** צריך לבדוק אם החלק שנותר הושבח או לא ולהסתמך על חו"ד שמאי:
    - **אם הושבח** – אפשר לנכות את ה-40% / 25%.
    - **אם לא הושבח** – אי אפשר לנכות את ה-40% / 25%.
- מה קורה כשהפקיעו קרקע למטרה ציבורית מסוימת, שולם עליהם פיצוי אך הייעוד הציבורי הזה שונה? (קרסניק)**
1. **כאשר מדובר במקרקעין שנרכשו בתמורה (שולמו פיצויים) (ס' 195):**
    - i. אם שולם פיצוי מלא על המקרקעין האלה **ויעודם לא שונה** מותר למכור / להשכיר לאדם אחר למטרה שלה נועדו בתכנית, אם שר האוצר נתן אישור.
    - ii. אם שולם פיצוי מלא על המקרקעין האלה **ויעודם שונה** מותר למכור / להשכיר **בתנאי** שתינתן זכות ראשונים להשיב את הקרקע למי שרכשו ממנו אותה מלכתחילה למשך 30 יום **במחיר שלא יעלה על הסכום ששולם לו בצירוף שווי ההשבחה מהתוכנית.**
  2. **כאשר מדובר במקרקעין שהופקעו ללא תשלום פיצויים ויעודם שונה (ס' 196)** אם לא שולם פיצוי על המקרקעין אז יש 2 אופציות:
    - i. הוועדה תשלם פיצויים למי שהופקעה ממנו (בשווי העכשווי לפי הייעוד החדש).
    - ii. אם מי שהופקע ממנו מעוניין – יחזירו לו את הקרקע.
- שיהיו הועדה במימוש התכנית לשמה הופקע השטח: פס"ד הלבץ** (הרשות המקומית הפקיעה את הקרקע אבל בפועל לא עשתה איתה כלום במשך 19 שנה). **קביעות בהמ"ש:** נדרש קיומו של קש"ס בין הצורך הציבורי לבין ההפקעה.
- ההפקעה צריכה להיות **לצורך ציבורי או מטרה ציבורית** שיקיים 3 תנאים: **(מבחני קרסיק – מצטבר)**
    1. קיומו של צורך ציבורי מסוים ומוגדר.
    2. זיקתו של הצורך הציבורי המסוים למקרקעין המסוים המיועדים להפקעה.
    3. קיום צורך בהפקעת המקרקעין המסוימים כדי לממש את הצורך הציבורי.
  - מטרת ההפקעה (הצורך הציבורי / המטרה הציבורית) צריכה **להישמר לכל אורך חייה.**
  - **כחלק מחובת ההגינות שחלה על רשות מנהלית**, ברי כי מימוש של הפקעה צריך להיעשות **בזמן סביר ללא שיהיו** כאשר חלוף זמן לא סביר ומצב של השתהות יכולים להביא לביטול ההפקעה, כמו גם חלוף הצורך הציבורי בהפקעה.
  - **מבחני השיהוי בביצוע ההפקעה:**
    - המבחן מה זה סביר ומה זה שיהוי יבחן כל מקרה לגופו של עניין ותלוי בנסיבות.
    - **בוחנים את סבירות תקופת ההפקעה מיום אישור ההפקעה** ולא מיום הביצוע. יש לכך 2 פנים:
      - פן ראייתי – לעיתים מצביע השיהוי כשלעצמו על זניחת מטרת ההפקעה.
      - פן מהותי (שיהוי מנהלי) – פגם מנהלי של הרשות לממש את מטרת ההפקעה. זו הפרת החובה המוטלת על הרשות לנהוג באופן סביר ובשקידה ראויה למימוש מטרת ההפקעה, אשר עלולה, לעיתים להביא לביטול ההפקעה.
    - **בנוסף, בהמ"ש יבחן:**
      - האם השיהוי חורג מהסביר.
      - מהו הנזק לבעל המקרקעין שהופקעה ממנו הקרקע כתוצאה מהשיהוי.
      - מה הנזק לאינטרס הציבורי כתוצאה מביטול ההפקעה.