**מחברת מסכמת לקורס תו"ב- מנאל תותרי ג'ובראן נעה חבר**

מוסדות התכנון - שאלת הסמכות

רשימת סמכויות מוסדות התכנון

**במבחן אנו בודקים כך:**

1. **האם לרשות יש סמכות? אם לא- ההחלטה בטלה מיד. אם כן ↓**
2. **האם הרשות פעלה בסבירות? אם לא- ההחלטה בטלה. אם כן- ההחלטה תקינה.**

***מוסד תכנון*** *= "כל רשות שיש לה סמכות בעניין תכניות או היתרים למעט מכון בקרה" (ס'1)*

ישנם שני סוגי מוסדות תכנון:

1. מוסדות המוקמים מכוח חוק התו"ב או חוק אחר: המועצה הארצית, הוועדות המחוזיות, הוועדות המקומיות, וועדות הערר, וועדות המשנה.
2. מוסדות הקיימים זה מכבר ומקבלים סמכות בנושאים מכוח חוק התו"ב: הממשלה, שר הפנים, רמ"י, קק"ל, בעלי קרקע פרטיים, ארגונים לא ממשלתיים (למשל בזכויות אדם וסביבה (אטד)) - אינם בעלי סמכות פורמלית אך יכולים לקדם תכניות בתחומים שונים.

נקודת המוצא להיררכית מוסדות התכנון

**ברירת המחדל היא** תמ"א (ס'131) ← ת"מ מחוזית (ס'130) ← ת"מ מקומית (ס'129) ← ת"מ מפורטת **אלא אם נקבע אחרת** בעניין מסוים (אפשר להתנות על כך). חוק התו"ב והתקנות גוברים על כל תכניות המתאר – הן לא יכולות לסתור את החוק (ס'132) (והרי תכנית מתאר = חקיקת משנה).

1. המשמעות היא שת"מ של ועדה X לא יכולה לסתור ת"מ של ועדה הגבוהה ממנה
2. **כ"א דן בנושאים שלו. במקרה של סתירה נפנה לביהמ"ש בבקשה לקבל צו עשה לביטול הפעולה** (למשל הקמת בי"ס בשטח יער שבתמ"א 22). מתי ביהמ"ש יתערב? פגם מנהלי, חריגה מסמכות, חוסר תו"ל, ניגוד עניינים או חריגה קיצונית ממתחם הסבירות (ולא בשיקולים תכנוניים כי אינו גוף תכנון)
3. תשומת לב **למנגנון הגמישות** (ר' לעיל במועצה הארצית) שפעולה בניגוד להראותיו = חריגה מסמכות.
4. **היררכית הוועדות:**
5. וועדה גבוהה יותר מוסמכת לדון גם בעניינים של וועדה נמוכה ממנה.
6. וועדה נמוכה יותר יכולה לדון בעניין שבסמכות וועדה גבוהה ממנה אם הוועדה הגבוהה יותר הסמיכה את הוועדה הנמוכה לכך:

* ס'64- מצאה ועדה מחוזית שיש צורך להכין תכנית בתחום מרחב מקומי, תורה לוועדה המקומית להכין תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת לפי העניין ולהגישה תוך המועד שנקבע, הוועדה המחוזית רשאית להורות לוועדה המקומית אילו נושאים יש לכלול בתכנית וכן להורות לה לבצע תכנית שאושרה
* ס'28- כפיית ביצוע ע"י הועדה המחוזית, הועדה המחוזית רשאית להורות בכתב לוועדה מקומית לעשות את כל הדרוש למילוי התפקידים המוטלים על הוועדה המקומית בחוק זה הן בד"כ והן בקשר למקום מסוים).
* לדוג': **תכנית הכוללת הוראות להקמת יישוב חדש**: כבסיס נמצא בסמכות המועצה הארצית. במקרה "חירום" היא תסמיך את הוועדה המחוזית.

להלן מוסדות התכנון בהיררכיה יורדת

1. **ממשלת ישראל** - הגורם המאשר/דוחה תכנית תמ"א בהמלצת המועצה הארצית - מוסד התכנון העליון הקובע את עקרונות תכנון העל במדינה (ס53 לחוק התו"ב).
2. *מוסדות תכנון ארציים*:
3. **המועצה הארצית לתו"ב** -

* הרכבה (ס62ב): 36 חברים (שר האוצר או מטעמו לרוב המנכ"ל, 1/3 נציגי משרדי ממשלה, 1/3 נציגי שלטון מקומי, 1/3 אנשי מקצוע וחברה שונים כמו ארגוני נשים, מהנדסים, "הדור הצעיר" וכו') = הרכב מגוון שנועד להביא להחלטות מאוזנות מבחינת היבטים ושיקולים שונים ארציים.
* תקופת כהונת המועצה 5 שנים (ס2ד1) מלבד חריגים בהם מינוי ראש מנהל התכנון, מנהל רט"ג, חברי הממשלה וראשי עיריות (ס2ד2).
* פעולות שבסמכות המועצה:

1. לייעץ לממשלה על "הקו הכללי" בביצוע חוק התו"ב ולמלא את שאר תפקידיה בדינים (ס2א)
2. ליזום לגיבוש מדיניות תכנון כלל-ארצית, מימושה והטמעתה בתכניות מתאר ארציות (ס2)
3. לייעץ לשר הממונה (האוצר) לצורך התקנת תקנות שונות (ס6א3)
4. אישור תכניות מתאר מחוזיות שהוכנו בוועדה מחוזית (ס56)
5. דיון והכרעה בעררים שהוגשו על תכניות של הוועדה המחוזית (ס110)
6. מוסדות תכנון ארציים בעלי סמכות מקבילה והם:
7. **הוועדה הארצית לתשתיות לאומיות** (ס6א-ו): עיקרה הכנת תכניות לתשתיות לאומיות (כבישים, מסילות ברזל, מפעלי כוח וכדומה). **כדי שתפעל בסמכות** התכנית באמתחתה צריכה להיות מוכרת כ-"בעלת חשיבות לאומית" ע"י 3 גורמים והם- 1. ראש הממשלה 2. שר הפנים 3. שר האוצר.
8. **הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים** (תוספת א' לחוק התו"ב): עיקרה אישור תכניות שונות החלות על קרקע חקלאית או שטחים פתוחים (ומוכנות בידי גורמים אחרים-הם רק גורם מאשר).
9. **הוועדה לשמירה על הסביבה החופית** (תוספת ב' לחוק התו"ב): אחראית להעניק אישור סופי לכל תכנית בנייה שחלה בסביבה חופשית = "תחום של 300 מ' מקו החוף" (ומרחק מסוים לתוך הים) לפי חוק שמירת הסביבה החופית.
10. **הוועדה למתקנים בטחוניים** (ס48ג)
11. **הוועדה הארצית לתו"ב של מתחמים מועדפים לדיור- ותמ"ל** (ס4 לחוק הליכי תו"ב להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) תשע"א-2011): נועדה לקדם מתחמים מועדפים לדיור בשל משבר הדיור, בצורה זאת ניתן לאפשר למתחמים המוגדרים כ-"מתחם לדיור מועדף" הליך תכנוני עוקף ומואץ.

* הרכבה: קבוע ומונה 18 חברים בהם 11 נציגי משרדי ממשלה (רה"מ, האוצר, הביטחון, הפנים, הבינוי והשיכון, הגנ"ס, חקלאות ופיתוח הכפר, משפטים, תחבורה ובטיחות בדרכים), 4 נציגי שלטון מקומי מתוכם 1 נציג רשות מקומית בתחום התכנית, מתכנן הוועדה (=נציג בעל הכשרה בתו"ב), נציג גופי הגנ"ס, נציג גופי חברה ורווחה (ממונה ע"י שר הרווחה והשירותים החברתיים)
* עולה ביקורת כי תכניות הוועדה הן צפופות ולא מחשבנות פיתוח עתידי (מכסת סף של 750 יח' דיור).

\*\*\*בעבר פעלה גם הוועדה לדיור לאומי ארצי (עד אוג' 15).

1. *מוסדות תכנון מחוזיים*:
2. **וועדה מחוזית** - "הוועדה המחוזית היא מוסד ממלכתי המורכב מגורמים ממלכתיים ומקצועיים שאינם נשלטים ע"י הגורמים המקומיים ומשכך היא אינה תלויה ומנותקת מהשפעתם של אינטרסים מקומיים" (פס"ד פז).

* הרכבה: 19 חברים ובהם 12 נציגי הממשלה (שרים, מנהל מקרקעי ישראל, מתכנן המחוז), 5 נציגי שלטון מקומי (מתכנן המחוז, אדריכל/מהנדס, נציג הגופים הציבוריים ע"פ המלצת הרשויות המקומיות ובמינוי שר הפנים), 2 נציגי מקצוע.
* נושאים שבסמכות הוועדה: **סמכות שיורית** של כמה מה שלא נקבע בס'62א(א) כשייך לוועדה המקומית, ובמרכזם שינוי ייעוד קרקע (ס109- פיקוח על הסמכות). מגמת צמצום הסמכות: תיקון 43 (1995) העביר סמכויות ממנה לוועדות המקומיות ובכך צמצם אותן ובהמשך גם תיקון 101 (2015) עשה בדומה. **\*\*העניין שהוועדה המחוזית מחזיקה בשינוי יעוד קרקע אך יש חריגים בהם גם המקומית יכולה – ר' מודגש במסגרת סמכויות הוועדה המקומית**
* פעולות שבסמכות הוועדה:

1. סמכות הוועדה במסגרת שינוי ייעוד כוללת סמכות לשנות אחוזי בנייה מאושרים בתכנית הרלוונטית (פס"ד פז)
2. להכין ת"מ מחוזית המאושרת בידי המועצה הארצית (ס56)
3. להעיר על תמ"א של המועצה הארצית (ס53א)
4. ביחס לוועדה המקומית-
5. לתת לה הוראות (ס28)
6. לאשר תכניות מקומיות (ס62א)
7. להורות לה להכין תכנית שבסמכותה (ס64)
8. לבטל/להתלות/לשנות כל תכנית של הוועדה המקומית (ס134) בפועל לא בשימוש
9. סמכות שיורית כאשר הוועדה המקומית לא עומדת בהקצבת זמן של 3 חודשים במסגרת אישור תכנית (ס109א2).
10. ביחס להתנגדויות- **ר' בהרחבה בהתנגדויות מטה**
11. לקבל התנגדויות שהוגשו על תכנית שהפקידה (ס103.2).
12. במקרה של תכנית מתאר מחוזית - העניין יידון אצל המועצה הארצית. במקרה של תכנית אחרת בסמכותה - הוועדה המחוזית תדון בעניין (ס105).
13. בהתנגדות על ת"מ מחוזית רשאית הוועדה המחוזית להגיש חוו"ד בקשר להתנגדות תוך 45 יום מתום המועד להגשת התנגדויות אלא אם נקבע מועד אחר (106א1).
14. בהתנגדות על תכנית שהפקידה הוועדה המחוזית - רשאית הוועדה להגיש חוו"ד בקשר להתנגדות תוך 21 יום מתום המועד להגשת התנגדויות (ס106א2 לפי ס102).
15. רשאית לדחות/לקבל התנגדות - כולה או מקצת - או לשנות את התכנית ככל המתחייב מההתנגדות. יש לתת לאדם שעשוי להיפגע מקבלת ההתנגדות, הזדמנות להשמיע טענות (ס106ב)
16. הוגשו התנגדויות זהות, רשאית הוועדה להזמין לשמוע רק מס' מתנגדים מביניהם, אם מייצגים את אותו אינטרס, או להחליט להימנע משמיעת התנגדות שיש בה חזרה על קודמת או שאינה מנומקת או טורדנית או קנטרנית (ס106ג)
17. מתכנן המחוז רשאי להתנגד לת"מ מחוזית/מקומית ככל שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית (ס100.5)
18. הוועדה המחוזית מקבלת עותק מהתנגדות שמוגשת לתכנית בוועדה המקומית (ס103.3)
19. הוועדה המחוזית דנה בהתנגדויות לת"מ של הוועדה המחוזית (ס103.1)
20. ניתן לחייב הוצאות את המתנגד או את היזם אם מי מהם שהפסיד (ס106ד1,2)

* פס"ד גבעת שמואל: הוועדה המחוזית ת"א אישרה תכנית של עיריית ב"ב להקמת מחלף בכביש גהה. בדיון ביקשה עיריית ב"ב להגביל את התנועה בשבתות ומועדים. הועדה החליטה כי תכלול בתכנית אלטרנטיבה של עקיפת המחלף בימים המדוברים ע"י רמפה, אך משום שהיא עשויה לפגוע בבי"ס סמוך לה, נמנע מלהקים אותה. ראש מועצת גבעת שמואל הודיע לשר הפנים ולוועדה המחוזית על התנגדותם לתכנית הזו, ולאחר דיון מחדש ההחלטה לאישור לא נמשכה. לכן, טוענים בגבעת שמואל כי ההחלטה הייתה בחריגה מסמכות ולחלופין ששק"ד לוקה בחוסר סבירות. ביהמ"ש קבע שיש סמכות לועדה המחוזית, משום **שהוועדה המחוזית לא מוגבלת בשיקוליה לתכנון הפיזי בשטח אלא בסמכותה לדון גם בהיבטים רלוונטים לטובת האוכלוסייה - לכן ההחלטה בסמכות** (תו"ב בישראל עבר משיקולי תכנון פיזי בשטח לסמכויות נרחבות לתכנון בכל ההיבטים לטובת אוכלוסיית שטח התכנית ולכן זוהי חובת ועדת התכנון לבדוק איזו אוכלוסייה גרה במקום התכנית ולהתאים אליה את הפרטים של התכנית - אפילו עליה לבדוק אקטיבית את הנושא) **והיא סבירה** (יש לאזן בין הפגיעה ברגשות הדתיים של ב"ב לבין היעדר הנוחות שתגרם לבאים ברכב בשבת לגב"ש מצפון וככל הנראה לא ייפגעו קשה יותר תושבי החוץ ומשכך זה סביר).

1. **ועדת משנה מחוזית** (ס11 לחוק התו"ב) מוקמת ע"י הוועדה הארצית אם היא מעוניינת בכך, והיא שקובעת מהן סמכויותיה והכל ע"מ לדון בנושא מסוים (אד-הוק) במטרה לייעל את הליכי התו"ב באמצעות דיון בוועדה מצומצמת (5 חברים, מתוכם לפחות 1 נציג רשות מקומית), כאשר יוה"ר שלה ממונה בידי הוועדה המחוזית והוא אחת מחברי המחוזית.
2. **ועדת ערר מחוזית** (ס12א לחוק התו"ב) נדרשת בדין לפיו "לכל מחוז תהיה וועדת ערר".

* הרכבה: 5 חברים ובהם עו"ד שהוא יו"ר הוועדה (בעל וותק של 5 שנים + מצוי בענייני תו"ב + מונה ע"י השר ושר הפנים + איסור ניגוד עניינים), נציג מטעם מתכנן המחוז, אדריכל/מהנדס (המצוי בענייני תו"ב או שאינו עובד מדינה/ועדה מקומית/רשות מקומית באותו מחוז + ממונה ע"י השר), 2 נציגי ציבור (שממנה השר לאחר היוועצות ביו"ר הארגון המייצג את רוב הרשויות המקומיות).
* סמכויות וועדת הערר המחוזית (בנושאים של הוועדה המחוזית) - דיון בעררים הנוגעים ל:

1. החלטה של וועדה מקומית לאישור או דחיית תכנית (ס112)
2. הגבלות על מתן היתרים בתקופת הליכי תכנון (ס78/98)
3. החלטה של וועדה מקומית לאישור או דחיית היתר (ס152א)
4. דחיית התנגדות שעניינה היתר לשימוש חורג או הקלה (ס152א)
5. *מוסדות תכנון מקומיים* - קיימים ע"פ חוק התו"ב, מקבלים סמכות בענייני תכניות או היתרים מהממשלה, ורה"מ, השר, קק"ל, בעלי קרקע פרטיים ואף ארגונים לא ממשלתיים.
6. **וועדה מקומית לתו"ב** (ס18) **כאשר מדובר ברשות אחת** מוקמת ע"י שר הפנים בהתאם לחלוקתו של "מרחבי תכנון מקומיים" ביחס לגבולות מוניציפליים של רשויות, לכן לרוב וועדה מקומית תהיה בידי רשות אחת (ישוב גדול), לעיתים וועדה מקומית היא ביחס למספר רשויות.

הרכבה:

1. חברי הוועדה המקומית מורכבים מחברי המועצה המקומית = נציגי ציבור. החשש: ועדה לא מקצועית שחבריה יכולים להיות נתונים ללחצים של מקורבים או יזמים = חשש לשחיתות וקידום אינטרסים ע"ח הציבור. מנגד היתרון הוא שנציגי הציבור מכירים את צרכי המקום ואת האינטרס של התושבים ולכן מתאימים לכאורה לקבל החלטות המשפיעות על התושבים.
2. בנוסף להרכב יזומנו לישיבות המוסד התכנוני המקומי גם נציגי ממשלה ונציגים מקצועיים "משקיפים" במטרה להגביר את השקיפות והייעוץ המשפטי (חלקם נציגי ציבור ללא ידע תכנוני), ולשם כך קבע המחוקק תמריצים. בפועל למייעצים אין הרבה משקל משפטי, הם רק צריכים להשקיף אך אין בכוחם לקבוע את סדר היום בניגוד לחברי הועדה המקומית (נציגי הציבור וחברי מועצת העיר) שהם מקבלי ההחלטות בפועל.

הנושאים בסמכויותיה ס'62א(א) לפנות לקובץ החקיקה לוודא כי הדבר עומד בתנאי הסעיף המפורט

1. איחוד/חלוקת מגרשים (סק1)- מחיקת התכנון הקיים וחלוקה מחדש תוך שמירת ייעודי הקרקע (שכן שינוי ייעודי הקרקע נמצא אצל המחוזית)
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף למעט דרך שאושרה בתמ"א וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למדרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה אושרה בתמ"א או בת"מ מחוזית (סק2)
3. הגדלת שטחי ציבור (סק3)- מתוך סמכות הוועדה המקומית להפקיע שטחים, ונדרש לשנות את הייעוד לציבורי (=**חריג לכך ששינוי ייעוד נמצא בד"כ אצל המקומית**)
4. עניינים טכניים- קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין קבוע (סק4) או קביעת גובה בניין ומס' קומות (סק4א) והכל מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מקומית או מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית (אין לסטות מהגודל המוגדר בתכנית שאושרה ע"י המחוזית) ככל והגודל שונה – עובר לסמכות הוועדה המחוזית (המקומית לא דנה בת"מ מקומית או מפורטת שמגדילה אחוזי בנייה)
5. שינוי הוראות של בינוי או עיצוב אדריכלי (סק5)
6. שינוי שטחי בנייה (סק6) כלומר החלפה בין חוזה בנייה אחד לשני (חלקת מגורים בגודל 1 וחלקת מסחר בגודל 3 – ניתן להחליף ביניהן) – איסור להגדיל את השטח המותר לבנייה בכל ייעוד קרקע מעל 50% (מגבלה עד)
7. קביעת גודל שטח מגרש להקמת בניין או שינוי בגודל שכזה והכל בלי לשנות את הגודל הכולל כפי שנקבע בתכנית שאושרה ע"י הוועדה המחוזית (סק7)
8. הגדלת מס' יחידות דיור ללא הגדלת סך השטח (סק8)
9. החלטה בהקלות- כל עניין שניתן להקל בו ע"ב ס'147 ולפי הוראות ס'151 (לא פוגע בסמכויות הועדה המקומית להקל ע"פ ס'147, אך היא תקל ע"פ 147 בכפוף להפחתת הזכויות שנקבעו שאושרה ע"פ פסקה זו) שר הפנים קובע את דרכי הפרסום של הפקדת תכנית הקהל לפי פסקה זו (סק9)
10. **שינוי ייעוד ממוקד** (סק10)- שינוי ייעוד קרקע מתעשייה / מסחר / חקלאות / משרדים / אחסנה / חנייה לקרקע המיועדת לתחנת דלק לרבות גז, חשמל ומקור אנרגיה אחר להנעת רכב (ושאר המתקנים והבניינים הדרושים במישרין + שימוש מסחרי ומתן שירותי רכב המשמשים את משתמשי התחנה – שגודלם לא יעלה על 80 מ"ר) ובלבד שאין בכך הגדלה של השטח הכולל המותר.
11. הוספת שימושים למטרות ממוקדות (סק11)- הוספת שימושים במגרש המיועד לתכנית מגורים (ושטחו אינו מעל 2,500 מ"ר) והכל מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבנייה + כ"ע השימושים הנוספים אינם עולים על 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה + נמצא ברשות עירונית שתושביה מעל 5000+ (ע"פ נתוני הלמ"ס).
12. הרחבת שטח יח' דיור (סק12)- הרחבת שטח של יח' דיור שבנייתה הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התכנית. כך שהשטח הכולל המותר לבנייה ביח' הדיור לא יעלה על 140 מ"ר.
13. **קביעה או שינוי ייעוד של קרקע** – אתר לשימור – וקביעה או שינוי של הוראות לשימור למעט בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית (=סמכויותיה גוברות)
14. הרחבת שטח כולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה + הוספת שימוש למסחר עד 25% מהשטח הכולל + קביעת הוראות חנייה אף בסטייה מהוראות חוק זה או ת"מ מקומית/מפורטת לעניין חנייה. והכל: 1. כל הקרקע היא מקרקעי ישראל 2. התכנית מוגשת ע"י רמ"י או מוסמך שלה 3. מחיל את הוראות התוספת השישית (סק14)
15. הוספת שטחי שירות לשטחים המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, כ"ע השירות הוא למען השטחים + למטרות עיקריות לפי התכנית + בקומות תת קרקעיות + בשטח עד שטח המגרש או כפל שטח התכסית המותרת לבנייה במגרש ע"פ התכנית (הגדול מביניהם) (סק15).
16. הגדלת השטח המותר לבנייה בתחום רשות עירונית 1. במגרש המיועד, ע"פ תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, למגורים בבנייה רוויה (ארבע יח' דיור+ במבנה אחת בשתי קומות+) או במגרש לבנייה שאינה למגורים + בשיעור עד 20% משטח או 500 מ"ר (הקטן מהם). 2. במגרש המיועד, ע"פ תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, למגורים בבנייה שאינה רוויה – בשיעור עד 7% משטח המגרש או 50 מ"ר (הגדול מהם) וב"מ לא מעל 175 מ"ר. (סק16) \*יש עניין של הקלה בסעיף המקורי אפשר לבחון
17. הגדלת השטח המותר לבנייה בתחום מועצה אזורית בצפון/דרום במגרש המיועד למגורים, ע"פ תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור עד 7% משטח המגרש או או 50 מ"ר (הגדול מהם) וב"מ לא מעל 175 מ"ר. במחוז אחר- לפי הקטן מבין השטחים, וכ"ע הוא ישמש רק ליח' דיור שמותר לבנות במגרש לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית. שר הפנים רשאי לקבוע בצו מועצות אזוריות שאינן בצפון/דרום שיחולו עליהן ההוראות הראשונות. (סק17) \*יש עניין של הקלה בסעיף המקורי אפשר לבחון
18. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה שנקבע בתכנית, במגרש המיועד לפי התכנית למתקני תשתית מקומיים לשם התקנתם (סק18)
19. קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, זכות מעבר או זכות העברה (ס'63(8)) או הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור – אם הדבר דרוש למימוש תכנית+לבנייה לפיה (סק19)
20. **שינויי יעוד קרקע** המיועדת לתעסוקה, ע"פ תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, לקרקע המיועדת לצרכי ציבור + **הוספת שימוש קרקע** במגרש המיועד לתעסוקה, בתכנית שאישרה כאמור, לצרכי ציבור כ"ע השטח הכולל המותר לבנייה לייעוד תעסוקה נותר מעל 70% מהסך. "צורכי ציבור" – כהגדרתם בפסקה (3), אך במתחם שמותרים בו שימושי קרקע לתעשייה, תעשייה עתירה ידע או מלאכה (בפסקה זו – תעשייה) – למעט מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים מרפאות שטחי נופש וספורט; ואולם אם לפי התכנית אישרה הוועדה המחוזית מותרים במגרש שימושים נוספים על שימושי קרקע לתעשייה ניתן לשנות ייעוד או להוסיף שימוש כאמור בפסקה זו, לכל צורכי הציבור כהגדרתם בפסקה (3), לאחר שנשקלו, בין השאר, המפגעים והסיכונים הסביבתיים והבריאותיים הנגרמים עקב שימושי קרקע לתעשייה והשפעת שינוי הייעוד או הוספת השימוש על אפשרויות הניצול של המתחם וסביבתו לשימושי התעשייה המותרים במתחם.

פעולות שבסמכותה ביחס לנושאים הללו:

1. ליזום, לאשר או להתנגד ולהפקיד ת"מ מקומיות שבסמכותה (ס61א, 62א)
2. לקבל העתק התנגדות המוגש ביחס לתכנית שסמכותה ולהגיש חוו"ד על התנגדות כאמור (ס103, 106)
3. להגיש ערר למועצה הארצית
4. להעניק היתרים ולגבות היטלי השבחה **ר' פירוט השבחה בהמשך**
5. **וועדה מרחבית-מקומית** (ס19) **כאשר ישנן מספר רשויות** משמשת מרחב תכנוני של רשות מקומית גדולה שאוכלוסייתה מעל 35,000 תושבים או לחלופין התאגדות של מס' רשויות מקומיות קטנות שאוכלוסיית כ"א מהן פחות מ-35,000 תושבים (=כל רשות ממנה נציג, כשיש רשות מקומית הגדולה מ-35,000 תושבים ייתכן וכמות הנציגים לכל רשות תגדל).

הרכבה:

1. כל רשות ממנה חבר מועצה מקומי להיות חבר בוועדת התכנון. החשש: ועדה לא מקצועית שחבריה יכולים להיות נתונים ללחצים של מקורבים או יזמים = חשש לשחיתות וקידום אינטרסים ע"ח הציבור. מנגד היתרון הוא שנציגי הציבור מכירים את צרכי המקום ואת האינטרס של התושבים ולכן מתאימים לכאורה לקבל החלטות המשפיעות על התושבים.
2. בנוסף להרכב יזומנו לישיבות המוסד התכנוני המקומי גם נציגי ממשלה ונציגים מקצועיים "משקיפים" במטרה להגביר את השקיפות והייעוץ המשפטי (חלקם נציגי ציבור ללא ידע תכנוני), ולשם כך קבע המחוקק תמריצים. בפועל למייעצים אין הרבה משקל משפטי, הם רק צריכים להשקיף אך אין בכוחם לקבוע את סדר היום בניגוד לחברי הועדה המקומית (נציגי הציבור וחברי מועצת העיר) שהם מקבלי ההחלטות בפועל.

סמכויות הוועדה: **זהות לשל הוועדה המקומית.**

**\*\*ההבדל בין המקומית למקומית-מרחבית נוגע להרכב החברים.**

1. **ועדת משנה מקומית לתו"ב** (ס18ה) - על הוועדה המקומית חוהב להקים וועדת משנה מקומית, לרוב תדון בעניינים שוליים יותר.

הרכבה: ראש הרשות המקומית או סגנו (שמונה ע"י המועצה המקומית), חברי מועצת הרשות המקומית בהתאם לגודל המועצה (כאשר במועצה יש פחות מ-21 חברי מועצה ימונו עד 6 מהם כחברים לוועדה, כאשר במועצה יש יותר מ-21 חברי מועצה ימונו עד 10 מהם חברים לוועדה. הכל בכפוף לכך שאם במועצה יש וועדה שלא כל הסיכות מיוצגות בה, הרי שייצוגן הסיעות הכולל בוועדת המשנה יהיה ביחס לייצוגן במועצה אך לא פחות מנציג אחד לכל סיעה), נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה (מוכשר בתחום בטיחות אש והצלה, מוזמן דרך קבע לדיונים ובעל דעה מייעצת בענייניו).

סמכויות הוועדה: **זהות לסמכויות הוועדה המקומית.** החלטותיה כדין החלטת הוועדה המקומית.

1. **וועדה מקומית עצמאית** (ס31 לחוק התו"ב) - וועדה מקומית עצמאית היא וועדה מקומית או מקומית-מרחבית אשר שר האוצר מחליט עליה כעצמאית כאשר היעד הוא שכל הוועדות המקומיות יוכרו כעצמאות. המטרה של הוועדה: לזרז קבלת החלטות בהליכי תכנון. הרכבה זהה להרכב הוועדה המקומית או הוועדה המקומית-מרחבית המקורית. קריטריונים עיקריים להכרה בוועדה כעצמאית: **1** צוות מקצועי **2** יעילות **3** שירות **4** מדיניות אכיפה **5** מצב מערכות המחשוב **6** תחום ההנדסה- האם יש מהנדס? **7** נוכחות בעל דעה מייעצת (שמינה שר הפנים) (החל משנת 2001). תקופת ההכרה: 5 שנים. משמעות "העצמאות":
2. סמכויות רחבות יותר לדון ולהחליט בכל התוכניות בשטחה הבנוי או המתוכנן, כמעין תמריץ להתנהלותה המוצלחת.
3. חובה חדשה: חייבת להגיש תוך 5 שנים מיום הגדרתה כעצמאית "תכנית מתאר כוללנית" (ת"מ כללית של היישוב שב"כ בסמכות הוועדה המחוזית) ולהעבירו לאישור בוועדה המחוזית. אם לא הגישה- תישלל הגדרתה כעצמאית ובהתאם הרחבת הסמכויות.
4. **ועדה מקומית עצמאית מיוחדת** - וועדה עצמאית מיוחדת כפי שקבע לגביה שר הפנים, ומשכך הדבר מעניק לה סמכויות מיוחדות ונוספות כמו אישור תכניות פינוי-בינוי או התחדשות עירונית בהיקפים רחבים מוועדה עצמאית רגילה.

**סמכויות שר האוצר** (בעבר היה בידי שר הפנים):

1. התקנת תקנות - בין היתר בנוגע למה נחשב "סטייה ניכרת" (ס151) = לא מדובר על התקנת תכניות מתאר אלא סמכות פיקוח ואישור על התקנת תכניות מתאר כשיש פגם בקבלת ההחלטות (בג"ץ אבו מוך).
2. קביעה האם תכנית מסוימת דורשת את אישורו הסופי (ס109): "החליט מוסד תכנון להפקיד תכנית, יעביר את התכנית לעיונו של שר האוצר מיד לאחר החלטתו; השררשאי להורות, תוך 60 ימים מהיום שהועברה אליו התכנית, כי התכנית טעונה אישורו" + עליו להודיע ע"כ לרשות בתוך 10 ימים מיום החלטתו (סה"כ 70 ימים מיום קבלת התכנית אליו) + זו סמכות וטו ("החליט השר כי התכנית טעונה אישורו, לא יינתן תוקף לתכנית אלא באישור השר") + עליו להחליט בתוך 30 ימים מיום שתוכנית הוגשה לאישורו, ואם לא החליט בפרק זמן זה הרי שתיראה התכנית כמאושרת על ידו + רשאי לקבוע חריגים לגבי תכניות בסמכות ועדה מחוזית שהוראות ס' זה לא יחולו עליהן. יכול גם להאציל את סמכותו (ס269- שר הפנים רשאי להאציל את סמכותו לאחר למעט הסמכות להתקין תקנות בנות פועל תחיקתי אולם מי שרואה עצמו נפגע ע"י פעולה שנעשתה לגביו בלבד מכוח אצילת סמכות כאמור רשאי לערור לפני שר הפנים).
3. קביעת גבולות מרחבי תכנון מקומיים (ס13)
4. קביעת זהות הארגונים שיכולים להגיש התנגדויות, בצו.

בג"ץ אבו מוך- מאבק של שני אחים לחלוקה מחדש של שטח קרקע במסגרת תכנית מתאר בסמכות הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית הפקידה את התכנית והעבירה אותה לשר הפנים (שהרי יכול לקבוע אם היא צריכה להיות כפופה לאישורו) והוא האציל את סמכותו לממונה על המחוז (ס269) - כלומר הסמכות לאישור התכנית עברה לממונה המחוז. הממונה קבע תנאים שיש למלא ע"מ לאשר את התכנית וע"כ עלתה טענה לחוסר סמכות - ההאצלה אינה יכולה לנגוע להתקנת תקנות ואישור תוכניות מהווה התקנת תקנות. נקבע כי **סמכות השר היא לפקח ולאשר ולא להתקין תקנות** כלומר סמכות ס'109 נוגעת לבקרה ופיקוח על התקנה ולא סמכות תכנונית משום שהשר אינו גורם תכנוני. ומשכך **האצלת הסמכות גם היא אינה נוגעת להתקנת תקנות.**

תוכניות המתאר האפשריות

**תשומת לב לעניין הגישות החברתיות במסגרת תכניות מתאר בהמשך!**

**תכנית מתאר ארצית תמ"א.** (ס49 לחוק התו"ב).

מטרתה לקבוע את תכנון שטח המדינה כולה- ייעוד ושימושי קרקע, אזורי תעשייה ומחצבים, התווית רשת הדרכים הראשית, שטחי נופש, ייעור ועוד – תכניות המתאר נועדו לכלול הוראות בענייני הנושאים הרלוונטיים. **התקנון** מסביר את מטרות התכנית, שמה, מסמכיה, תסריט, הגדרות, גבולות, תנאי בנייה, יחסה לתכ' אחרות.

3 סוגי התמ"א:

1. **תמ"א נושאית** – משאבי טבע, משאבי ציבור (תמ"א 36א – אנטנות), ייעור (תמ"א 22), חופשים (תמ"א 13).
2. **תמ"א מקומית** ביחס לנושא מסוים באזור ג"ג מסוים – נמל תעופה, סילוק פסולת וכדומה.
3. **תמ"א ארצית** – כוללת לשטח המדינה להסדרת מדיניות כללית – תמ"א 35 שהחליפה את 31 (בעקבות העליה מבריה"מ) קובעת את עקרונות הכלל לתכנון המדינה: **עיבוי ערים מרכזיות, הימנעות מהקמת ערים חדשות (שמירה על קרקע פתוחה) ושמירה על קרקע חקלאית.**

**אופן הכנת התמ"א:** מוכנות בידי **המועצה הארצית** ומאושרת אצל **הממשלה**.

1. ס50 לחוק התו"ב: המועצה הארצית **רשאית להורות לערוך תמ"א חלקית** ע"פ
2. שטחים שונים במדינה או
3. עניינים שהם נושאי התכנית
4. ס51 לחוק התו"ב: המועצה הארצית מוציאה **פרסום** בדרך הנראית לה את נושא התכנית על הפרק (לעיתים עולה צורך מסוים כמו תמ"א 38) + **הוראות לעריכה** שיבוצעו ע"י ממונה מטעם שר הפנים או הזוכה במכרז. = יהיו דיונים בנושא בוועדת הכנסת הרלוונטית (למשל בענייני אנטנות נוהג להשתנות).
5. **קבלת הערות** ס52 לחוק התו"ב:

**\*** אין הליך של התנגדות (משום שהרכב הוועדה הארצית מגוון ואמור לכלול את מגוון הדעות ופשרה ביניהן כלומר ייצוג האינטרסים של כלל הציבור, יש תסקיר השפעה על הסביבה ובהתאם שיתוף גופים להלן, פס"ד ערבה תיכונה)

**\*** אך על הוועדה הארצית חובה לשתף גופים נוספים (במיוחד לאור העובדה שלא ניתן להתנגד ולכן מן הראוי לפעול לקידום שיתוף) – יש להעביר את תכנית המתאר הארצית לוועדות המחוזיות – זכות עיון + קבלת הערות (אחרת עלולה להיחשב כחריגה מסבירות). הוועדה המחוזית צריכה להעביר את התכנית לוועדה המקומית – קבלת הערות – שיוחזרו יחד עם הערותיה למועצה הארצית. המועצה הארצית אינה מחויבת להתייחס להערות הללו.

**\*** במקרה שאין הערות – אפשר לפנות לבג"ץ לעניין שאלת הסבירות, המידתיות והסמכות של ההחלטה להקים תמ"א (אבל כאמור אין מקום להתנגדות).

1. במקביל- לאחר עריכת התכנית (גם לפני אישור) **פרסום באתר האינטרנט של מנהל התכנון**
2. **אישור התכנית** (ס53 לחוק התו"ב): המועצה הארצית מכינה את תכנית המתאר המעודכנת עם הערות המחוזית (והמקומית עמה) **ומגישה לאישור הממשלה**. הממשלה מאשרת (עם או בלי שינוי) או דוחה ← אם הממשלה אישרה היא תודיע ע"כ ברשומות ורק לאחר ההודעה ברשומות התכנית נכנסת לתוקף (ס'54).

**ביקורת ואכיפת ההליך התקין:**

1. המועצה הארצית צריכה הסמכה בחוק ע"ב ס50 בכדי להקים תמ"א (בדומה להקמתה בחוק) – אלמלא כך היא פועלת בניגוד לדין.
2. כל פעילות שהמועצה הארצית עושה נתונה לביקורת שיפוטית **ביחס לסבירותה** (פס"ד ערבה תיכונה- תוספת מעורבות לרשויות המקומיות), קריטריונים לסבירות: א. האם נתנה זכות עיון? ב. האם התייחסה להערות מהוועדות המחוזיות? (אינה מחויבת לכך)
3. כאמור אין הליך ערר. **הדרך היחיד לפעול נגד תמ"א היא דרך פנייה לבג"ץ.**
4. **מנגנון גמישות:** כאשר מועצה לתכנון (בד"כ המועצה הארצית) מאפשרת סטייה מהוראות תמ"א מסוימת בתנאים מסוימים (=מאפשר פיקוח) בשל המציאות הדינמית (תנאים וצרכים משתנים של התושבים והסביבה) וע"מ להימנע מהכנת תכנית מתאר חדשה לגמרי. **פעולה בניגוד לתנאי המנגנון=חריגה מסמכות**.

**שאלת הסמכות - ביחס לנושאים של תכניות נמוכות ממנה – מותרת כ"ע ההחלה סבירה ורלוונטית.**

* ע"פ סיפא ס'49 לחוק התו"ב, "מותר ש(המועצה האזרחית) תקבע ב(תכנית המתאר הארצית) הוראות בעניינים שיכולים להיות נושא לתכנית מתאר מחוזית". בבג"ץ ערבה תיכונה נידונה הקמת תחנת ממסר ע"פ הסכם ישראל-ארה"ב, ובשל החשיבות הרבה הנושא הוסדר בתמ"א (28) שהייתה אמורה לקבוע את מיקומן המדויק. העותרים טענו לחוסר סמכות משום שהתכנית לקביעת המיקום היא מפורטת ולכן מקומה להיות במקומית ושכך אין סמכות לארצית. זו טענה חלשה משום שהס' קובע במפורש שיש לארצית סמכות לדון באלו שתחתיה.
* המשמעות של העברת הדיון לארצית היא **ביטול זכות ההתנגדות מהציבור.** ההצדקה לפגוע בזכות ההתנגדות בתמ"א היא מתוך העובדה שהרכב המועצה הארצית מייצג את כל הגורמים הרלוונטיים ולכן כל ההסכמות הן מראש מייצגות את כלל האינטרסים.
* **רלוונטיות: גם אם יש סמכות לתת הוראות מפורטות, עדיין היא צריכה לעמוד בסמכויות המסוימות שלה – חשיבות ארצית = 1. השפעות סביבתיות, ריחוק ממקומות אחרים, בעיות גישה, תחבורה וכד'. 2. גם פרויקט מיוחד, בשטח המדינה, שראוי להקימו, ותכנונו נמצא בחשיבות ארצית** (כמו הבג"ץ).לכן בבג"ץ לעיל נקבע כי מדובר בנושא ארצי משום שהוא מערב הסכם בינ"ל, וכל הטענות נדחו.
* **סבירות = כשיש חשיבות ארצית.** נטען לחוסר סבירות ע"ב החשש שהציבור לא ישותף ולא תתאפשר התנגדות.

**שאלת הסמכות - דרישת התכנית המפורטת בתמ"א 22 לייער וייעור:** קיימת חובה להכין תכנית מפורטת על בסיס עיקרון השקיפות + עיקרון שיתוף הציבור בהליכי אישור תכניות. בעבר ייעור נעשה ע"י קק"ל ללא הגשת תכניות פעולה, אך לאחר שנטען כי הייעור פוגע בערכי טבע + תמ"א 22 (ליער וייעור) מחייבת תכנית מפורטת לפעולות ייעור בשטחים המוקצים, התקבלה הגישה לפיה **תמ"א 22 מפורש באופן של דרישה לתכנית מפורטת לייעור** (חשין בבג"ץ 288/00 אט"ד נ' שר הפנים) אחרת יינתן חופש פעולה שהמחוקק והמועצה הארצית לתכנון ובנייה בעצמה לא התכוונו אליה – שכן בתכנית מפורטת יש הליך התנגדות והציבור מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

רשימת התמ"אות

**ר' פירוט על כל אחת:** [**https://land.gov.il/Planning/Pages/toch\_MitarArzi.aspx**](https://land.gov.il/Planning/Pages/toch_MitarArzi.aspx)

תמ"א 1 - תכנית המתאר הארצית החדשה "תמא אחת" נועדה להקנות בהירות ופשטות לתכניות המתאר הארציות ולהאחיד אותן לתכנית אחד בנוסף להוראה להימנע ממגבלות לשטחים ומרקמים לפיתוח עירוני.

תמ"א 3 - תכנית מתאר ארצית בנוגע לדרכים.

תמ"א 4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה לוד בן גוריון העוסקת בהרחבתו וקביעת מגבלות בנייה מתחת למסלולי טיסה, אושרה בהחלטת ממשלה 550 ב20.4.69.

תמ"א 5 - תכנית מתאר ארצית חלקית לדרך מהירה מתל אביב לשדה התעופה בלוד, אושרה בהחלטת ממשלה 214 ב15.12.68.

תמ"א 6 - תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסייה במדינה כולל יעד להגדלת האוכלוסייה המתגוררת בנגב ובגליל, נחתמה ב1975.

תמ"א 7 - תכנית מתאר ארצית למוסדות העוסקת בהקצאת קרקעות לבתי חולים, מוסדות, השכלה גבוהה, בתי ספר חקלאיים וימיים ואצטדיונים, עבור אוכלוסייה צפויה של 4-5 מיליון נפשות, נחתמה ע"י שר הפנים ב29.6.75.

תמ"א 8 - תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף, אושרה בהחלטת ממשלה 693 ב21.6.81 וכוללת נספח עם רשימת הגנים והשמורות לפי מחוזות.

תמ"א 10 - תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת חשמל, חלקה הראשון נוגע לאתר השרון, אושרה בהחלטת ממשלה 488 ב18.2.73.

תמ"א 11 - תכנית מתאר ארצית בנושאי איגום, החדרה וניצול מים עיליים.

תמ"א 12 - תכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ונופש, אושרה בהחלטת ממשלה 1214 ב9.1.83.

תמ"א 13 - תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים, העוסקת במרחב הכנרת וחופיה, נחתמה ע"י שר הפנים ב11.11.81.

תמ"א 14 - תכנית מתאר ארצית חלקית לאתרי כרייה וחציבה, חומרי גלם לבנייה ולסלילה. כוללת מיפוי אתרים במחוז הצפון. אושרה בהחלטת ממשלה 3615 ב9.4.98.

תמ"א 15 - תכנית מתאר ארצית לתפרוסת שדות תעופה, אושרה בהחלטת ממשלה 1597 ב4.5.00.

תמ"א 16 - תכנית מתאר ארצית לסילוק אשפה, אושרה בהחלטת ממשלה 255 ב2.3.89.

תמ"א 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק, אושרה בהחלטת ממשלה 255 ב22.8.76.

תמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין, אושרה בהחלטת ממשלה 872 ב17.12.87.

תמ"א 21 - '' לאתרי מלחמת העצמאות

תמ"א 22 - מטרות (ס3): **א.** להגדיר ולקבוע שטחי יער קיים ומיועד (טבעי, נטע-אדם, פארק, פארק חופי, נטיעה בגדה נחל). **ב.** לקבוע שיעור יבוצע בשמירה על המגוון הנופי בארץ והתחשבות ביח' הנוף השונות והמרחב הפתוח. **ג.** לקבוע הנחיות והוראות להכנה ואישור תכניות מפורטות ליערות מוצעים **ד.** היתרים/הגבלות/איסורים לגבי שימושי קרקע בשטח מיוער או מיועד **ה.** לקבוע את היחסים בין התכנית לבין תכניות/שימושי קרקע אחרים.

גבולות היערות בתכנית (ס5): **א.** מסומנים בתשריט **ב.** ליערות מוצעים או לשימור או לתכנוני נטיעות וכו' יוכנו תכניות מפורטות לקביעת ייעודי הקרקע, השימושים וחלקותם בהתאם לתמ"א 22, פעילות מתוכננת, דרכי גישה, דרכים ביער ופירוט מדויק לגבולות **ג.** סטיות (קנה מידה, איתור, טופוגרפיה) אינן חריגה והן מותרות כ"ע אינן גורמות לשינוי מהותי במאפייני השטח. **ד.** קנה מידה מפורט. **ה.** **קביעת הוראות סטייה מהתכנית – בתכנית מתאר מחוזית וכשאין אז במקומית וכשאין אז במפורטת, והכל באישור המועצה הארצית, ורק לאחר התייעצות עם קק"ל וע"פ ס' 7,9.** תכנון יער נטע-אדם וכו' (ס6): **א.** ע"ב נתוני הטבע בשטח ושמירה עליהם **ב.** התחשבות בפגיעה בשטח חקלאי **ג.** תכנון יער בגדות נחלים בתיאום עם רשות הניזוק והנחל **ד.** תכנון מפורט בתיאום עם מפקח כבאות ראשי. יחס לתכניות אחרות (ס7): **א.** **תמ"א 22 מול תמ"א מוקדמת לה – תגבר המוקדמת. תמ"א 22 מול ת"מ מחוזית/מקומית/מפורט – תמ"א 22 תגבר**. (ביום אישור התכנית- שימוש כדין אינו אסור מחמת האישור אלא כדין שימוש חורג שהותר). כל שינוי בשימושי רעיה/עיבוד חקלאי בתיאום שר החקלאות או נציגו. **ב.** ועדה מחוזית רשאית להגיש לאיזור המועצה הארצית או ועדת משנה שמונתה לשם כך הוראות ת"מ מקומית/מפורטת שאושרה טרם תמ"א 22 שקובעת ייעודים אחרים מזו. **ג.** "שמורות נוף" לפי תמ"א 8 ייחשבו כיער טבעי לשימור ולא ייפגע מעמדן כשמורות נוף (חפיפה בין שני תמ"א). **ד.** "שמורות טבע" שכלולים בת"מ מחוזית/מקומית/מפורטת יכללו בשטח התמ"א 22 בתור יער טבעי לשימור ולא ייגע מעמדן כשמורת טבע (חפיפה בין ת"מ). **ה.** שטחי גנים לאומיים כנ"ל ג-ד. **ו.** במקרה של סתירה בין תמ"א 22 לתמ"א של כרייה/חציבה, יותרו פעולות מהשנייה בתיאום מנהל מקרקעי ישראל. ס'9א- שינוי ייעוד שטחי יער.

תמ"א 23 - תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל

תמ"א 24 - תכנית מתאר ארצית לבתי סוהר

תמ"א 27 - '' למלט

תמ"א 28א - תחנות ממסר לשידורי רדיו והסטת הדרך

תמ"א 29 - תכנית לאתרי הנצחה למחוזות ירושלים וחיפה

תמ"א 30 - דרום מפרץ חיפה

תמ"א 31 - תכנית מתאר ארצית לבנייה, פיתוח וקליטת עליה

תמ"א 31א - תכנית מתאר ארצית לדרכים

[תמ"א 32](https://apps.land.gov.il/IturTabotData/tma/%D7%AA%D7%9E%D7%90%2032/%D7%AA%D7%9E%D7%90%2032.pdf) - תכנית מתאר ארצית למשק הגפ"מ

[תמ"א 33](https://apps.land.gov.il/IturTabotData/tma/%D7%AA%D7%9E%D7%90%2032/%D7%AA%D7%9E%D7%90%2032.pdf) - הקמת אתרים לדיור מייד וזמני

[תמ"א 34](https://apps.land.gov.il/IturTabotData/tma/%D7%AA%D7%9E%D7%90%2034/tama_34.pdf) - תמ"א למשק המים וביוב

[תמ"א 35](https://apps.land.gov.il/IturTabotData/tma/%D7%AA%D7%9E%D7%90%2035/tama_35.pdf) - משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

תמ"א 36 - תקשורת מתקנים קטנים

תמ"א 37 - גז טבעי

תמ"א 38 - רעידות אדמה. הרציונל: התאמת מבנים ישנים בודדים (בני 3 קומות ומעלה) לתקני עמידות ברעידות אדמה שהותקנו לאחר 1980, במטרה להגביר את העמידות שלהם. עקרונות התכנית: עידוד יזמים ע"י תוספת זכויות בנייה ליזם (דירות חדשות, הרחבת קודמות, הנחות מיסוי, קיצור בירוקרטיה, רווחים). תיקוני התכנית מאפשרים: 1. חיזוק ובינוי קומות נוספות 2. הריסה ובנייה מחודשת של בניין יחיד (לא שכונה בניגוד לפינוי-בינוי), דרך מועדפת למימוש התמ"א. המצב בפועל: לא כל הבקשות לתמ"א מאושרת, לרוב מתבקש בערים מובילות ויקרות (גוש דן ות"א) למול חוסר דרישה בפריפריה. עתידה להתבטל באוק' 22 אך נמצאת בדיונים בכנסת. המשמעות של התכנית: הגדלת הצפיפות. החסרונות בצפיפות: עומס על המשאבים (תחבורה, חניות), מחסור שטח פתוח, סכנה ליצירת מגורים/שכונות ירודות. פרויקט אונו הירוקה בקריית אונו: הוצעה תב"ע לפינוי-בינוי, אך קמו התנגדויות רבות (בטענות של בעיות תחבורה, חנייה, מחסור בגנים) כך שהוועדה המקומית לתו"ב נאלצה לשנות עמדתה בטענה כי קיים מחסור חמור במבני ציבור. הפתרון: הקצאת מבני ציבור, שילוב טבע עירוני. הפרויקט במעוד אביב מאפשר הוספת זכויות נרחבת, בנייה לגובה 15 קומות, שילוב טבע עירוני ברצועה מהשכונה ועד איילון. בתמ"א 38 צפיפות+התחדשות נמוכה - החסם העיקרי כדאיות כלכלית (מס' הדירות שנכנסות בפרויקט) מול מגבלות צפיפות (שקובעת הרשות המקומית), התנגשות בין אינטרס היזם לעירייה שלמעשה מבטאת את נכונות היזם לקיים את הפרויקט (יותר צפיפות-יותר נכונות)

תמ"א 39 - חלקית למרחב ניצנים וצפון אשקלון.

תמ"א 40 - למיגון ופיתוח המרחב התת קרקעי.

תמ"א 41 - תכנית אב ותכנית מתאר ארצית לתשתיות ואנרגיה.

תמ"א 42 - תכנית מתאר ארצית משולבת לתשתיות תחבורה יבשתית.

תמ"א 43 - תכנית מתאר ארצית לתשתיות ומתקנים בטחוניים.

תמ"א 44 - פיתוח עירוני חדש בצפון הארץ לאוכלוסייה הלא יהודית.

תמ"א 46 - מרכז שהייה למסתננים מגבול מצריים.

**תכנית מתאר מחוזית.**

מטרות (ס55 לחוק התו"ב): 1 לקבוע את **הפרטים הדרושים לביצוע תמ"א** במחוז המסוים 2. קביעת כל דבר שיש לו חשיבות כללית למחוז המסוים שעשוי לשמש **כמטרה לתכנית מתאר מקומית** 3. **התנאים הנאותים למחוז** מבחינת ביטחון ותעסוקה. כלומר התמ"מ יכולה להתייחס לסוגיות של תכנית המתאר המקומית.

**אופן הכנת התוכנית מתאר המחוזית:** מוכנות בידי **הוועדה המחוזית** ומאושרת אצל **המועצה הארצית** (תוך 5 שנים מיום תחילת החוק) (ס'56 לחוק התו"ב).

1. **הנושאים אליהם רלוונטית:** תמ"מ יכולה להתייחס לכל נושא שעשוי להוות בסיס לה, ובין היתר נושאים של
2. שטחים וגבולות לפיתוח עירוני וכפרי
3. שטחי חקלאות
4. אזורי תעשייה מגוונת
5. שטחי ייעור, עתיקות
6. רשת מחוזית לתחבורה, דרכים ובזק (תקשורת)
7. בתי קברות המשמשים יותר מישוב אחר
8. שטחים מוקפאים חסרי ייעוד
9. הוראות שמירה על חוף הים
10. תנאים למתן הקלות מהוראות התכנית

בפועל הוועדה המחוזית לא נכנסת לרגולציה של הוועדות המקומיות לכן לרוב תתייחס **לחלוקת ייעודי קרקע** (בנייה למגורים / תעשייה / מסחר, שטחים ציבוריים וכד') משום שוועדה המחוזית בעלת "ראיה רחבה" + הוועדות המקומיות היו בוחרות לקדם תעשייה ומסחר ע"פ מגורים (ולכן נדרש שלא לתת זאת להן), ע"א שיכולה לדקדק יותר.

1. **כעיקרון ועדה מחוזית יכולה לשנות ייעוד קרקע, אך היא כפופה להחלטות הוועדה הארצית – על השינוי להיות מתאים לתוכנית המתאר הארצית** (בג"ץ רמות: תכנית מתאר מחוזית קבעה על הקמת שכונת מגורים ובה שינוי ייעוד קרקע מחקלאי לפיתוח עירוני ע"י תמ"מ 47/1 שסוטה מעקרונות תמ"א 31 (בנייה, פיתוח, קליטת עלייה) ו-22 (יער וייעור) החלים במרחב המסוים. לכן כפיפות להחלטות תמ"א 22 בשינוי ייעוד הקרקע מייעור, ושם ס7א קובע כי היא גוברת על תכנית מחוזית/מקומית/מפורטת בחריג מנגנון הגמישות).
2. **יכולה לכלול הוראות של תכנית מתאר מקומית** (ס'57 רישא לחוק התו"ב)

**תכניות "בניין עיר":**

**תכנית מתאר מקומית ס61.**

1. **מטרתה**: רזולוציה תכנונית גבוה, תכנית האחראית **לפיתוח המרחבי של הגורם המקומי במסוים** תוך שמירה ופיתוח של מקומות חשובים אחרים (טבע ושטחים ציבוריים) -
2. פיקוח על **פיתוח הקרקע** במרחב התכנון המקומי
3. שמירה על **ייעוד חקלאי** של אדמות חקלאיות
4. הבטחת **תנאים נאותים** (בריאות, תברואה, ניקיון, בטיחות, ביטחון, תחבורה, נוחות, היעדר מפגעים, אזורי מגורים, תעשייה, מסחר, מבני ציבור, מבני דת (מקווה, בתי תפילה)).
5. **שמירה** על בניינים או כל גורם בעל חשיבות אדריכלית, היסטורית, ארכאולוגית וכד'.
6. שמירה ופיתוח של **מקומות חשובים** (טבע או יופי) והימנעות מרבית מפגיעה בצמחייה, בטבע, בנוף ובמורשת.
7. **ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים** (כולל פארקים, גינות וגנים) כמענה הולם לצרכי האוכלוסייה "החזויה" במרחב התכנוני המקומי.
8. **מקומי =** שר האוצר מכריז על "מרחב תכנון מקומי" שבו רשות תכנון = וועדה מקומית, הכוללת את המרחב המסוים או מספר מרחבים.
9. **מעמדה** בגדר חיקוק (עמ"מ 2523/11 ליבוביץ) (אות מתה כאשר לא מפקידים על הביצוע או שהתכנית לא רלוונטית לזמן).
10. **יכולה לכלול הוראות של תכנית מתאר מפורטת** (ס'63 רישא לחוק התו"ב).

**תכנית מתאר מפורטת ס69.**

1. מטרתה: רזולוציה תכנונית גבוהה מאד. נועדה להסדיר את כל מה שלא הוסדר בתכנית מתאר מעליה - כלומר היא תדבר על מה יוקם בכל איזור שמיועד לפי תכנית המתאר המקומית - או לקבוע בה הוראות בעניינים שהם נושאי התכניות המתאר המפורטות והם:
2. חלוקת קרקעות למגרשים או לאתרי בנייה, צורתם ואורך חזיתם (מאוד ספציפי ומתייחס לדבר נקודתי)
3. ייעוד קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, גנים, בתי ספר, מרכזת טלפונים, מתקן לחלוקת דואר, מקומות לצרכי דת (בית כנסת, מקווה), סעד, בריאות, תרבות, מקהל, נופש, ספורט ושטחי חנייה, מקלטים ומחסנים ציבוריים או צרכים ציבוריים אחרים.
4. **שימוש:** תכנית המתאר המפורטת מתייחסת לקביעת ייעודי הקרקע (מבנים, שטחים) שנקבעו בתכנית המתאר המקומית בהתבסס על ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית המתאר הארצית, ובאמצעותם קובעת את גודל המבנים, המרחק ביניהם, מיקום בניינים שמיועדים לצרכים מסוימים וכדומה.
5. **מעמדה** בגדר חיקוק (עמ"מ 2523/11 ליבוביץ) (אות מתה כאשר לא מפקידים על הביצוע או שהתכנית לא רלוונטית לזמן).
6. **יכולה לכלול הוראות מטעם תכנית המתאר המקומית (=ולחפוף אחת השנייה).**

**אופן הכנת תכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר מפורטת:**

חייה של תכנית מקומית/מפורטת:

1. **הכנת התכנית בידי הגורמים המורשים** על פי ס61א(ב) לחוק התו"ב:
2. **גופים ציבוריים-** משרד ממשלתי**,** רשות שהוקמה לפי חוק**,** חברה ממשלתית שעיסוקה העיקרי הוא פיתוח מבנים ותשתיות**,** וועדה מקומית או רשות מקומית (כ"א בתחום מרחבה המסוים)
3. **גופים פרטיים-**

**(1)** בעל קרקע

**(2)** בעל עניין בקרקע (לרוב יזם/קבלן) = בעלים בכל אחוז של התכנית, במקרים מסוימים (כל מקרה לגופו) מי שיש לו זכות בשיעור 75% ומעלה בחלק מסוים בקרקע והתכנית פוגעת בקרקע שלו (ס'61א(ב1) לחוק התו"ב בתיקון 101, ביטול הלכת עין כרם לפי כל מי שיש לו עניין בקרקע ואף בעלים בשכונה סמוכה שקרקעתו גובלת בקרקע המסוימת בהנחה שיושפע ג"כ).

\*היעדר תעדוף בין גורמים אלו

1. **הגשת התכנית ודיון בה:**
2. **תכנית מסוימת מוגשת לוועדה המקומית.** הוועדה המקומית בוחנת אם העניין בסמכותה (ע"פ ס'62א(א) לחוק התו"ב) או בסמכות הוועדה המחוזית (סמכות שיורית+ס'109).
3. ככל והתכנית שייכת לוועדה המקומית, העניין **עובר לבדיקה מקצועית אצל מהנדס הוועדה המקומית.**
4. **ככל והתכנית שייכת לוועדה המחוזית, המקומית מתכנסת ומגבשת המלצה (להפקיד, להפקיד בשינוי, לא להפקיד או לדחות לגמרי) ומעבירה את העניין למחוזי יחד עם המלצתה (ס'62(א)).**
5. כאשר העניין עובר לוועדה המחוזית – **העניין עובר לבדיקה אצל מהנדס המחוז.**
6. במקביל **על הוועדה המחוזית להמתין 60 ימים לקבלת המלצה מהוועדה המקומית, ואם היא אינה מתקבלת בפרק זמן זה, יכולים לדון בלעדיה.**
7. עם זאת, **קבלת החלטות בוועדה המחוזית מחייבות המלצה של הוועדה המקומית ואי היוועצות שכזו תיחשב לפגם בהחלטה שמקים עילת ביטול כלפיה**. פס"ד מלגרום- **פס"ד מלגרום**: יזם ניסה לשנות ייעוד קרקע משטח פתוח למסחר, התכנית הופקדה אך לא בוצעה. לכן הגיש תכנית נוספת שמבקשת בדומה לשנות ייעוד למסחר. הוועדה המחוזית המליצה להעביר את התכנית למקומית במטרה להחזיר את הייעוד לשטח פתוח. בדיון חוזר בוועדה המחוזית הוחלט להפקיד את התכנית החדשה (הגדלת אזור המסחר) ללא התייעצות עם המקומית ובניגוד לדעת התושבים, והתכנית אושרה. הוגשה עתירה לביהמ"ש בטענה כי אין הצדקה להוסיף שטחי מסחר. מבחינה משפטית – ההפקדה לתכנית החדשה לא עברה את הליך ההמלצה של הוועדה המקומית ולכן נגועה בפגם **חוסר סמכות** שהוא מהותי ודורש ביטול ההחלטה שכן ע"פ החוק הוועדה המחוזית מחויבת להתייעץ עם המקומית – ס'62(א) לחוק התו"ב. במקרה המסוים לא היה כה משמעותי עד להורות על ביטול ההחלטה.

דרישת ההתייעצות של הוועדה המחוזית עם המקומית

1. **הבדיקות המקצועיות אורכות 30 ימים ואופיין אינו ידוע למגיש (חלק מתיקון 101 שנועד לזרז הליכים ולפקח על קיומם).**
2. **המוסד ידון** אודות התכנית ויחליט אם להפקידה, לדחות או להתנות את הפקדה – בתוך 60 ימים (ניתן להאריך ע"י נימוקים ורישומם) (ס'85ב).

* **על התכניות לתאום תכניות גבוהות יותר ממנה (מחוזית, ארצית) לעניין ייעודי קרקע והוראות בנושא.**
* מי יכול להפקיד או לדחות? מוסד המוסמך לדון בעניין תכנוני גם מוסמך להפקיד תכנית (ס'85- "תכנית למעט תמ"א שהוגשה למוסד תכנון המוסמך לאשרה תופקד ע"י בדרך הקבועה בסימן זה, ואולם תכנית שלא הוגשה לפי דרישת מוסד התכנון או שאינה מתאימה לדרישות, רשאי הוא לדחותה מבלי שתופקד), למעשה המצב הוא שמכין התכנית עשוי להיות גם המגיש והמפקיד והדן והמאשר (אבסורד וניגוד עניינים).
* הפקדה = מוסד התכנון מעביר לידיו פיסית את התכנית והתשריט. הוצע בעבר לבטל זאת משום שאין התייחסות לניירות פיסית כמו בעבר, עם זאת, לובי העיתונים התנגדו משום שהם מרוויחים כסף רב מהפרסום שנדרש אצלהם.

1. **במקרה שהוחלט בחיוב להפקיד תכנית = משמעות ההפקדה = התכנית הופכת פומבית** ומבטאת את עיקרון השקיפות בתו"ב, בכך מתחיל הליך שיתוף הציבור ומתאפשר לו להתנגד לת"מ מסוימת (בג"ץ 288/00 אט"ד). **במקרה של פגם בהליך הפרסום בית המשפט יטה מאוד לבטל החלטה על תכנית.**
2. **מוסד התכנון חייב בפרסום הנושא**, במטרה לאפשר לציבור להגיש התנגדויות לתכנית:

* פרסום מודעה ברשומות, בעיתון, במשרדי הרשויות המקומיות הרלווטיות וכן על לוחות מודעות בשכונות הנוגעות בנושא – תוך 15 ימים מיום ההחלטה על ההפקדה או מילוי תנאי ההפקדה (המאוחר מהם), על חשבון המוסד (ס'89)
* פרסום ע"ג שלט בולט בתחום התכנית (ס'89א): **1** בעברית (כשאו' דוברת ערבית לפחות 10% אז גם בערבית) **2** ע"ח המגיש **3** למשך התקופה שנקבעה להגשת התנגדויות **4** ובה: פירוט עיקרי ההבדלים בין המצב התכנוני הקיים לתכנית המופקדת **5** פרטים לפי ס92: מספר גוש-חלקה, שם השכונה, שם הרחוב, מס' הבתים שהתכנית נוגעת להם, המען והמועד להגשת התנגדויות לתכנית (במידה ואין – תיאור כללי של הסביבה בתחום התכנית המאפשרת לזהותה). **במידה ויש חוסר בפרטים לפי ס'92 ניתן להתנגד לתכנית ולטעון שלא ניתן היה להגיש התנגדות בשל מחסור בפרטים.**
* לעיתים קיימת חובת משלוח אישית על ההפקדה (ס89א) בנוסף לכל, למשל לבעלים מגרש גובל.
* **כשיש עניין משפטי – על המגיש מוטלת ההוכחה כי ביצע פרסום כאמור! צילום או עדים, כדי להוכיח שלא תלה וזרק ע"מ שלא יתנגדו.**

1. **יש לשלוח את התכנית לשר האוצר** – שיבדוק האם ההפקדה (והדיון) נעשתה בסכמות וע"פ ההיררכיה התכנונית.
2. **זכות עיון לציבור**:

* **זכות עיון בתכנית** לציבור בחינםבמקום ההפקדה (ס96)
* **זכות עיון במסמכי מוסד התכנון** לציבור בחינם + **חובת פרסומם** באינטרנט(ס'96א)

1. **לאחר שלב ההפקדה והפרסומים = שלב ההתנגדויות:** בשלב זה למעשה מחכים לקבלת התנגדויות מהציבור.

היתרים בזמן שלב ההתנגדויות

מתן היתרים בשלב הביניים:

1. **הגשת בקשה להיתר ע"פ תכנית מאושרת** תיעשה ל**וועדת הרישוי המקומית.**
2. **הגשת בקשה להיתר ע"פ תכנית שאינה מאושרת** תיעשה ל**וועדת התכנון המקומית/מחוזית** (שכן ועדת הרישוי עוסקת בהיתרים שמתאימים לתכנית המאושרת ופה מדובר במעין מצב תכנוני חדש תו"כ מצב תכנוני אחר ולכן יש למצוא את המקום הנכון).

* **ועדה מקומית:** ככל והועדה המקומית הפקידה תכנית בסמכותה (ס61א) וטרם ניתן לה תוקף, אין לתת כל היתר (לפי ס'145) במקרקעין בתחום התכנית – שאינו בהתאם לתכנית המופקדת – אלא באישור הועדה המקומית. הועדה המקומית לא תדון לפי פסקה זו אלא אם כן פורסמה ע"ח המבקש הודעה (ס'149) + ניתנה הזדמנות לטעון למי שעלול להיפגע מההחלטה (ס97(א)(1)). ערר: הרואה עצמו נפגע מהחלטת הועדה המקומית בדבר מתן היתר כאמור רשאי לערור לועדת הערר.
* **ועדה מחוזית:** ככל והוועדה המחוזית הפקידה תכנית בסמוכה (ס61א) וטרם ניתן לה תוקף, אין לתת כל היתר (לפי ס'145) במקרקעין בתחום התכנית – שאינו בהתאם לתכנית המופקדת – אלא באישור וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית לא תדון לפי פסקה זו אלא אם כן פורסמה ע"ח המבקש הודעה (ס'149) + ניתנה הזדמנות לטעון למי שעלול להיפגע מההחלטה (ס'97(ב)(1)). ערר: הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדת המשנה להתנגדות הוועדה המחוזית בדבר מתן היתר כאמור רשאי לערור לועדה המחוזית.
* **מוסד התכנון המפקיד רשאי לאסור על כל מתן היתר שהוא בשלב הביניים (ההתנגדויות) ועד שהתכנית המופקדת תאושר** (ס98א: "מוסד תכנון שהפקיד תכנית, רשאי, אחרי הפקדת התכנית, ועד למתן תוקף לה, לאסור מתן כל היתר לבניה ולשימוש לגבי מקרקעין שבתחום התכנית או לקבוע תנאים למתן היתר כאמור".). ניתן לערער על כך: 1. 98(ב) – הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדה מקומית לפי ס' זה רשאי לערור בפני ועדת הערר. 2. 98(ג) – הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדה מחוזית לפי ס' זה רשאי לערור בפני המועצה הארצית.
* **חריג: מוסד תכנון רשאי לאשר היתר ע"פ תכנית מופקדת גם אם היא לא ע"פ תכנית בת תוקף, אם התקיימו 2 תנאים והם:**

1. התכנית שבתוקף אושרה לפני י"ב בטבת תש"י 01.01.1950.
2. לא הוגשה התנגדות לתכנית שהופקדה עד תום תקופת ההפקדה (=חודשיים), או שבמתן היתר אין כדי להשפיע על החלטה בדבר קבלת התנגדות שהוגשה (ס97א).

כלומר אם התכנית המופקדת מאוד ישנה וכן לא התקבלו התנגדויות עליה, אפשר לתת היתר ע"פ התכנית המופקדת ולא התכנית המאושרת.

תכנית מופקדת = תכנית שעברה את שלבי התכנון הנדרשים והופקדה לעיון הציבור לטובת בחינה והתנגדויות למשך 60 ימים מרגע ההפקדה. לאחר סיום התקופה, ממונה חוקר אשר בוחן האם יש לקבל או לא את ההתנגדויות. המלצתו מועברת לוועדת המשנה להתנגדויות והיא בוחרת אם לקבל המלצתו או לא. השלב הבא הוא אישור התכנית ופרסום ברשומות

ביניהן שלב ההתנגדויות

תכנית מאושרת = תכנית שעברה את כל שלבי התכנון, הופקדו לעיני הציבור, עברו או לא עברו הליך של התנגדויות, ולבסוף אושררו ברשומות וקיבלו תוקף חוקי. כל התכניות המאושרות מפורסמות באתר משרד האוצר ומנהל התכנון והן כוללות את כל מסמכי התכנית.

**התנגדות לתכנית מתאר**

כאמור פוטנציאל הפגיעה של תכנית מסוימת בפרטים הוא רב, הגשמת מטרות חברתיות שהשלטון רוצה בהן עלול להסב פגיעה קשה למי שמושפע מכך. זכות ההתנגדות מאפשרת לאנשים לנקוט פעולה אקטיבית כדי למנוע פגיעה בהם או לכל הפחות להקטינה. בדרך זו משתפרים תהליכי קבלת ההחלטות התכנוניות ע"י שיתוף האזרחים (פס"ד ועד אמנים ביפו).

סוגי המתנגדים:

1. מתנגד פרטי – כל בעל עניין בקרקע, בניין או פרט תכנוני הרואה עצמו נפגע בידי ת"מ מחוזית או מקומית או מפורטת שהופקדה.
2. גם מתחרה עסקי שנפגע + עומק בנטל ההוכחה כי הפגיעה בו היא ממשית או שקיימת סכנה לפגיעה ממשית בו.
3. מתנגד ציבורי הוא 1 מ-4 גופים (ס'100) –
4. ועדה מקומית או מהנדס ועדה מקומית, שמרחב התכנון שלהם כלול או גובל בתחום התכנית
5. רשות מקומית לרבות ועד מקומי (ס'3 לפקודת המועצות המקומיות) שאזור שיפוטה כלול או גבול בתחום התכנית
6. גוף ציבורי או מקצועי ששר האוצר אישרו לשם כך באמצעות צו ברשומות + בעל עניין ציבורי בתכנית
7. כל משרד ממשרדי הממשלה
8. מתכנן המחוז ביחס לתכנית שבסמכות ועדה מקומית
9. העותר הציבורי – אדם או גוף שאינו נפגע במישרין מפעולת הרשות אך מייצג אינטרס של "דבר מה נוסף" שהוא למשל חשיבות ציבורית של העניין או חומרת פגם בהחלטת הרשות (בג"ץ רסלר, פס"ד בנק המזרחי נ' מגדל כפר שיתופי)

הרחבת זכות העמידה – חשיבות זכות ההתנגדות – תפיסה לפיה יש להעמיק את הביקורת והשיפוט על המנהל ולפיה ראוי לאפשר עמידה משפטית גם למי שלא נפגע בעצמו מפעולה מנהלית, משום שבשלילת זכות העמידה נגד חוקיות פעולה מנהלית ישנה סכנה להגנה על המנהל באופן מורחב מדי. הדבר כאמור מיושם גם בדיני התו"ב. ביהמ"ש מרחיב מאוד את הזכות גם במקרים שלכאורה זה נראה מופרך או לחלופין כשהמעגל מורחב מאוד (פס"ד רענן: ייעוד הקרקע היה "שימוש שונה" בעוד מקים החנות רצה לבצע בה "שימוש חורג". התנגדות עלתה בטענה כי פתיחת החנות בשימוש חורג באזור תעשייה תפגע בפרנסתם).

אופן הגשת התנגדות:

1. מועד ס'102: תוך חודשיים מיום פרסום ההפקדה ביחס למועד המאוחר מבין כל הפרסומים, אלא אם החליט מוסד התכנון לקבוע מועד ארוך יותר למקרה מסוים או לסוג תכניות מסוים – עד 3 ח'.
2. לאיזה גורם? ס'103
3. התנגדות לתכנית מתאר מחוזית (שהוכנה אצל הוועדה המחוזית) ← למועצה הארצית (שהייתה גם מאשרת התכנית בפועל) + עותק לוועדה המקומית הרלוונטית.
4. התנגדות לת"מ מקומית/מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית ← לוועדה המחוזית (עובר לדיון אצל ועדת משנה מחוזית להתנגדויות) + עותק לוועדה המקומית הרלוונטית
5. התנגדות לת"מ מקומית/מפורטת בסמכות הוועדה המקומית ← לוועדה המקומית + עותק לוועדה המחוזית מעל

\*\*כזכור לא ניתן להתנגד לתכנית מתאר ארצית (הנימוק: מורכבת ממגוון שמייצג את החברה וכו' ר' לעיל)

1. באיזה אופן? ס'103א – תנאים מצטברים שהם חובה ע"מ שהתנגדות תתקבל:
2. בכתב
3. בפירוט נימוקים
4. בליווי תצהיר המאמת את העובדות עליהן ההתנגדות מסתמכת
5. אפשר לצרף חוו"ד מומחה (לא חובה)

\*\*בנושא ציבורי (שמירת אתרים, טבע, נוף, איכות חיים וסביבה) – ניתן שמתנגד אחד יגיש התנגדות עם התנאים כאמור – כתב, נימוק, תצהיר – ואחרים שהתנגדותם בעלת מהות דומה רשאים להסתמך על תצהירו.

המסלול שעוברת התנגדות:

1. **ההתנגדות מוגשת אל הגורם הרלוונטי** – כאמור – ומתקבלת אצלו.

* עיון בהתנגדויות ס'104: כבסיס, רשאי לעיין בהתנגדויות מי שעלול להיפגע אם הן יתקבלו (יזם, קבלן וכדומה). עם זאת, שר האוצר רשאי, לאחר ייעוץ בשר הביטחון, לקבוע בתקנות באיזו מידה תהיה התנגדות פתוחה לעיון.

1. **שמיעת ההתנגדות בפומבי** (ס107).
2. נוכחים- המתנגד + מגיש התכנית.

בתכנית מתאר גם מתכנן המחוז.

בתכנית בסמכות הועדה המחוזית גם מהנדס הוועדה המחוזית.

1. הנוכחים רשאים להשמיע את דבריהם לפני המוסד המכריע
2. כל הפרוצדורה נעשית בפומבי

חלופה- **במקרה של התנגדויות מרובות מאד או מהותן – ימונה חוקר** (ס107א)

1. מוסד התכנון הדן רשאי למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות שהוגדו למוסד, כאשר סבור כי זה ראוי בעקבות 1. מספר המתנגדים או 2. מהות ההתנגדויות.

התנגדויות זהות – דיון במאוחד

1. החוקר רשאי לשמוע התנגדויות שמוסד התכנון כבר שמע.
2. חריג: הועדה למתקנים בטחוניים יכולה למנות חוקר רק לאחר התייעצות עם שר הביטחון.

חלופה- **במקרה של מספר התנגדויות זהות – יתקיים דיון מאוחד** (ס'106(ג)). מוסד תכנון אליו הוגשו התנגדויות זהות במהותן, רשאי להזמין ולשמוע רק מס' מתנגדים ממגישי ההתנגדות אם לדעת המוסד אותם מתנגדים מייצגים עניין או מקום זהה (לא יוכל לשמוע 300 דיירי בניין, לכן יזמן נציג או מס' נציגים).

סירוב לשמוע התנגדות

חריג- **זכות המוסד לסרב לשמוע התנגדות:**

1. התנגדות שחוזרת על התנגדות מלפני כן
2. התנגדות שאינה מנומקת
3. התנגדות שנראית על פניה טורדנית או קנטרנית
4. **מתן חוו"ד להתנגדות** – מעין תגובה להתנגדות מטעם הרשות, לה מחויבת בדין (אחרת היעדר מוטיבציה לכך). כל מוסד תכנון שבעל עניין בתכנית רשאי להגיש חוו"ד על ההתנגדות (גם אם היא לא הוועדה המתכננת או שהגישו אליה) (ס'106(א)(1)) –

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| התנגדות **לתכנית מתאר מחוזית** ← דיון במועצה הארצית ← הועדה המחוזית תגיש חוו"ד ע"כ למועצה הארצית (ס'106א1) | התנגדות לתכנית מתאר מקומית או מפורטת בסמכות **הועדה המחוזית** ← דיון בוועדת המשנה המחוזית להתנגדות (מקבלת את ההתנגדות מהוועדה המחוזית) ← הוועדה המקומית הנוגעת בדבר תגיש חוו"ד ע"כ לועדה המחוזית (ס106א2) | התנגדות לתכנית מתאר מקומית או מפורטת בסמכות **הוועדה המקומית** ← דיון בוועדה המקומית ← מתכנן המחוז או מי שהוסמך על ידו יגיש חוו"ד ע"כ לוועדה המקומית (ס106א3) |
| 45 ימים, אלא אם כן קבעה אחרת במצב מסוים | 21 ימים | 1. ימים |

1. **קבלת החלטה בהתנגדות** (ס'106(ב) רישא):
2. דחייה מוחלטת
3. קבלה חלקית/מוחלטת.

תשומת ♥: **ככל ומוסד התכנון סבור שקבלת ההתנגדות עלולה לפגוע באדם** (שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית אך לא עשה כן), עליו לתת לו הזדמנות להשמיע טיעוניו – אף בפנייה אקטיבית אליו – לפני שתתקבל החלטה בהתנגדות (ס'106(ב) סיפא)

= שינוי התכנית ככל המתחייב מקבלת ההתנגדות או חלקה. **יש מקום ליישום**

* הודעה על ההכרעה בדבר התנגדויות ועל הנימוקים לכך תינתן בכתב למתנגד ולכל מי שהשמיע טענותיו לפי ס'106 (ס'108ב). החלטה של ועדת המשנה לרשות מקומית תישלח לכל חברי הועדה המקומית ולנציגים (חברי וועדות אחרות) תוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטה (ס18ז).

1. **דיון חוזר** (אינו ערר)

**בוועדה המחוזית** (ס11ד)- שני חברים לפחות מטעם הוועדה המחוזית עצמה רשאים תוך שבעה ימים מיום קבלת החלטת ועדת המשנה לידיהם לדרוש בכתב שיתקיים במליאת הוועדה המחוזית דיון (חוזר) בעניין שלגביו התקבלה ההחלטה בוועדת המשנה כאשר הדבר מנומק בכך שהחלטת וועדת המשנה הייתה פגומה במישור המשפטי או התכנוני = הוועדה המחוזית תקיים דיון בעניין וההחלטה תהיה סופית.

**בוועדה המקומית** (ס18ז)- כל חבר שהוא מטעם הוועדה המקומית או נציג בעל דעה מייעצת (חבר וועדה אחרת) רשאי לדרוש בכתב ובתוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה לידיו שתתקיים במליאת הועדה המקומית דיון חוזר בעניין = הוועדה המקומית תדון בנושא בישיבה הקרובה (ואם לא הוגשה הרי שהחלטת ועדת המשנה מתקבלת כאילו היא החלטת הועדה המקומית.

המצב בפועל ביחס להתנגדויות בתו"ב:

1. רק 5% מהתנגדויות שכנים מתקבלות בועדות התכנון.
2. התנגדויות של גופי ציבור ויזמים מתקבלות יותר משל תושבים.
3. בפריפריה הוועדות מנמקות משמעותית פחות את תשובותיהן להתנגדויות לעומת המרכז = ככל שמתנגד מגיע ממעמד גבוה יותר כך הוועדה מנמקת יותר. מדוע?
4. לאמיד יותר יש אפשרות כלכלית לשכור עו"ד שינסח התנגדות – סיכוי גבוה יותר שתתקבל
5. ייתכן שיש מודעות יותר גדולה לנושאי תו"ב באזורים אלו
6. התנגדויות של ערבים מתקבלות פחות
7. דעה במחקר וכו' שיש להפוך את ההליך ל"השתתפות" ולא "שיתוף" ציבור- במקום להתנגד עליו לקחת חלק ממשי בעיצוב עצמו, מה שיכול לייתר את ההתנגדויות. בינתיים ניתן רק להתנגד.

**קבלת החלטה בנוגע לתכנית – אישור או דחייה**

1. **בהיעדר התנגדויות במהלך 90 יום מהפקדת התכנית** (ס102) **תיראה תכנית כמאושרת.**
2. **בהתקיים התנגדויות:** מוסד מוסמך להחליט על אישור / דחיית תכנית רק לאחר:
3. עיון בחוות הדעת שהוגשו לפי ס'106
4. + עיון בהמלצת החוקר לפי ס'107א(ד)
5. שמיעת ההתנגדויות וסיום דיון והכרעה בהן (כולל הודעה לצדדים ס'108ב).

**אם לא עשה כן ניתן לתקוף את הליך קבלת ההחלטות מבחינה משפטית**

1. **אישור יכול להיות מותנה במילוי תנאים או בשינוי התכנית לפי קביעת מוסד התכנון**.
2. **יש לרשום בפרוטוקול הדיון את ההכרעה** – אישור, דחייה, אישור בתנאי – ועל יו"ר ומזכיר מוסד התכנון לחתום עליה. **את ההכרעה צריך לשלוח לחברי המוסד + מגיש התכנית בתוך 15 ימים מיום קבלתה.**

\*\*בתכנית מתאר מחוזית תשלח ההכרעה גם לוועדה המחוזית

\*\*בתכנית שבסכמות הוועדה המחוזית תשלח ההכרעה גם לוועדה המקומית

\*\*בתכנית שבסמכות הוועדה המקומית תשלח ההכרעה גם לוועדה המחוזית

1. **כל פרוצדורת ההחלטה או הדחייה צריכה להיעשות בתוך 12 חודשים** (תיקון 101, ס'109א(א)(1) שנועד לקדם תכניות ולמנוע תקיעת תכניות שעמדו זמן רב ללא כל התייחסות ומשכך לא אושרו או נדחו). בפועל הזמן לא מספיק ומתקבלות ארכות מסוימות.

**כאשר התנגדויות נדחו והוסכם על אישור/דחייה – מה עוד אפשר לעשות? במיוחד לגבי מערער שלא התקבל ↓**

**הגשת ערר על החלטת ועדה מחוזית לאישור או דחיית תכנית**

מי יכול להגיש ערר (ס110)?

מתי יוגש ערר (ס110ב):

|  |  |
| --- | --- |
| **ערר בזכות – לגופים מקצועיים בלבד** (ע"מ למנוע בזבוז זמן למועצה הארצית, להם ראייה מקצועית ורחבה)   1. שלושה מחברי הוועדה המקומית עצמה (שמתאגדים יחד) 2. ועדה מקומית או רשות מקומית הנוגעת בדבר | **ערר ברשות (המבקשים מיו"ר הועדה המחוזית) – לרוב בעלי אינטרס אישי – לפרט אין זכות אוט' לערר**   1. מגיש התכנית 2. מי שהתנגד לתכנית אך ההתנגדות שלו נדחתה 3. מי שהשמיע טענות לפי ס'106(ב) (ככלומוסד התכנון סבור שקבלת ההתנגדות עלולה לפגוע באדם (שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית אך לא עשה כן, עליו לתת לו הזדמנות להשמיע טיעוניו – אף בפנייה אקטיבית אליו לפני קבלת החלטה). |
| **הערר יוגש תוך 30 ימים מיום שהומצאה לעורר החלטת הוועדה המחוזית.** | **בקשת רשות תוגש ליו"ר הועדה המחוזית תוך 15 ימים מיום שהומצאה לעורר החלטת הוועדה המחוזית. יו"ר הוועדה המחוזית יחליט תוך 15 ימים. \*היו"ר רשאי לאצול סמכותו למ"מ. הערר יוגש תוך 30 ימים מיום מתן הרשות לערעור.** |
| **המועצה הארצית תיתן החלטה תוך 90 ימים (מתום הגשת תשובות המשיבים או מתום המועד להגשתן לפי המוקדם מהם).**  **שר האוצר רשאי להאריך את המועד למתן החלטה לבקשת המוסד.**  **ההודעה על ההחלטה שהתקבלה תימסר ותינתן לצדדים תוך 7 ימים מיום מתן ההחלטה.** | |

השלב האחרון במסלול התכנוני לאחר האישור - הוצאת היתרים

עד שנת 2016 תקנות התו"ב (בקשה להיתר,תנאיו ואגרות) 1970 היו בתוקף אך הן הוחלפו בשנת 2016 ע"י תקנות התו"ב (רישוי ובנייה) 2016 שקובעות הגשה מקוונת וזריזה וחלות על כל הבקשות שמוגשות לאחר כניסת התקנות לתוקף באוגוסט 16 כאמור, מה שקיצר משמעותית את לוחות הזמנים (ואף הוביל לשביתה). **כלומר נשים לב אם התקנה לפי או אחרי 2016 שכן אחרי היא מצמצמת את הלוז יותר מבחינה מנהלית-בריוקרטית-פרוצדורלית.**

* **מתן היתר** צריך להיעשות בתוך 5 ימים לאחר שהחייב מבצע את כל שמוטל עליו ומשלם את הכל (תקנה 55).
* **תוקף** היתר הוא ל-3 שנים מיום נתינתו וחובה להתחיל בפעולות תוך שנה (תקנה 59)
* **חידוש או הארכת** היתר (תקנה 60)

העבודות עבורן נדרש להוציא היתרים (ס145 לחוק התו"ב)

1. **התוויה של דרך, סלילת דרך או סגירתה**.
2. **הקמת בניין, הריסתו והקמה שנית**. ובלבד שלא מדובר על שינויים פנימיים בדירה כלומר על שינויים שאינם פוגעים בשלד הבניין ובמעטפת החיצונית.

הקמת בניין = לפי מבחן הקביעות (בימ"ש העליון פס"ד גולדשטיין) "כדי שהצבת מבנה תהווה "הקמה" כלשון ס'145, יש צורך במידה מסוימת של קביעות, אשר מורכבת משני רכיבים: **1** סובייקטיבי- כוונת המקים אשר מלווה את הצבת המבנה כאינדיקציה ללמוד ממנה על קיום/היעדר הקביעות **2** אובייקטיבי לפי "האדם מן הישוב"- מבחן משך הזמן בו עומד בפועל המבנה כשיקול, שכן בשלב מסוים הופכת "כמות" משכת הזמן לכדי "איכות" הקביעות. **בכל אופן כל מקרה יידון לגופו משום שביהמ"ש לא הגדיר מהו "זמני" באופן נחרץ.**

פס"ד בערעור פלילי גודלשטיין- המערער הזמין מבנה טרומי בגודל 12\*3 מ' במטרה להציבו על מגרש ברשותו כמשרד עבור המוסך שלו והכל בסיוע תכנוני של מהנדס מטעמו. כאשר החל לבקש היתרים אך נתקל בסירוב המושב ניר צבי לחתום על המסמכים הנדרשים, בינתיים הושלמה בניית המבנה ונדרש ממנו לאסוף אותו, והוא הציבו על המגרש לתקופה קצרה על מנת שיוכל להעבירו משם ולהניח אותו במקום לו יועד. בשלום- ע"פ "מבחן הזמן" **לא מדובר במבנה קבוע אין "הקמה" ולכן לא נדרש היתר, ומשכך אין עביר בנייה.** מהות הזמן במסגרת הצבת המבנה, האם מדובר במבנה קבוע או לא? ככל שמדובר במבנה ארעי- בנייה טרומית- אין מהות של "הקמה" ולכן כלל לא נדרש היתר ואין עבירת בנייה. עם זאת יש לשים לב כי מבנה זמני לא הופך "תושב קבע" במקום - כאשר לא ידוע מתי הוא יזוז וכאשר הדבר נמשך זמן רב (לפי בימ"ש מחוזי בפס"ד- יותר משנה לא לגיטימי). במחוזי- התהפכה ההחלטה **והורשע בעבירת בנייה ללא היתר**. "אם אדם קיבל היתר בנייה להקים במקום פלוני מבנה טרומי שמטבע הוא שלם למקום ותוך כדי ולצורך הבנייה מציבו לזמן קצר מאוד במקום שאינו בהיתר הבנייה ע"מ לקחת אותו משם ולהציבו על יסודותיו הקבועים. לא ברור מתי המבנה יועבר והוא נמצא מזה שנה במקום, ועל כן הוא נחשב **מבנה קבוע שחלה לגביו "הקמה"**. בעליון- ע"פ "מבחן הקביעות" כוונתו הייתה ברורה להפוך את המבנה למשרד ולכן זו לא בנייה זמנית, והרי חלפו שנים והמבנה במקום ומשכך עולה שהוא קבוע (חלוף הזמן מהדיון בשלום).

**סוגי הקמות שמעלים שאלה לגבי הצורך בהיתר:**

* גשר המכביה (שקרס) והיה עומד במשך 3 חודשים ← אין צורך בהיתר
* מאהל המחאה החברתית בת"א ← העירייה התירה את ההקמה אך מנעה הקמת מבני קבע לדרי רחוב
* מאהלי המחאה של הבדולים בב"ש ← המאהלים דורשים היתרי בנייה והוצאת צו הריסה מנהלי נגד מבנה טעון היתר שלא קיבל היתר ← הצו הוקפא בשל התערבות האגודה לזכויות האזרח
* מאהלי המחאה החברתית בב"ש ← נהרס ללא צו הריסה

1. **כל עבודה אחרת** בקרקע ובבניין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנון כ"עבודה" או כ"שימוש הטעון היתר" כדי להבטיח ביצוע כל תכנית. אפשר לפי כל דין עירוני, וגם לדוג' לפי תקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז 1967:
2. שימוש חורג
3. כל חציבה, חפירה, כרייה או מילוי המשנים את פני הקרקע למעט **1** עבודה בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים / חוק הניקוז וההגנה משטפונות / חוק המים / חוק הרשויות המקומיות (ביוב) **2** עבודה בידי גוף מנוי ס261ד לחוק התו"ב ולפי תכנית מאושרת ובלבד שהן ע"פ תכנית פיתוח באישור מהנדס הוועדה המקומית שכוללת הוראות בדבר גובה פני הקרקע וביצוע העבודות **3** עבודה שמבוצעת ע"י רשות ציבורית או בעל זיכיון בעניין חשמל, רדיו, טלגרף או טלפון וניתנה עליה הודעה לוועדה המקומית לפחות 15 ימים לפני התחלת ביצוע העבודה **4** עבודה חקלאית רגילה באזור חקלאי **5** הכשרת קרקע למטרות חקלאיות באזור חקלאי **6** עבודת חציבה או כרייה ע"פ רישיון בפקודת המכרות 7 עבודות צה"ל או מטעמו, כשראיה היא תעודת אישור משר הביטחון או מטעמו ע"כ שצהל אחראי 8 קידוח לפי חוק הנפט כשהתשריט מראה את מקום הקידוח והדרכים המובילות אליו + אושר בוועדה המחוזית 9 חפירות ארכאולוגיות שניתן עליהן רישיון כס6 לפקודת העתיקות וניתנה עליהן לוועדה המקומית במרחבה מבוצעות הודעה בכתב 15 יום לפחות לפני הוצאת הרישיון האמור // מבוצעות ע"י אגף העתיקות במשרד החינוך והתרבות + ניתנה עליהן הודעה בכתב 15 ימים לפני תחילתן // מבוצעות ע"י אגף העתיקו במשרד החינוך והתרבות או מטעמו בנכס שמבוצע בו אותה שעה עבודה אחרת ע"פ היתר 145 לחוק או שהעבודות האחרות פטורות מהיתר ע"פ תקנות אלו.
4. סגירת מרפסת
5. הריסת בניין, כולו או מקצת, למעט הריסה ע"פ צו בימ"ש או רשות המוסמכת

3 המסלולים לקבלת היתר ביחס ל-3 העילות לעיל שאלו הן העילות שדורשות כאמור היתר

1. **מסלול ירוק** - בקשה להיתר **התואם** את התכנית הקיימת - סמכות לדון ברישוי בידי **רשות הרישוי המקומית** (ס30). היתר ניתן רק כאשר התוכן של ההיתר (עבודה/שימוש מבוקשים) מתאים לתכנית ולהנחיות המרחביות או הוראות אחרות החלות על הקרקע/הבניין המדוברים לפי ס145ד.

* הרכב רשות הרישוי לצורך קבלת היתר: יו"ר הוועדה המקומית / יו"ר וועדת המשנה של הוועדה המקומית + מהנדס הוועדה המקומית (ס145).
* כאשר מוגש היתר שזהה לחלוטין לתכנית: **היתר לפי תכנית מאושרת הוא כמו זכות קניין ולכן חובה לאשרו, מבחינה משפטית אין שק"ד וזו רק פרוצדורה שטחית (חותמת גומי). כלומר הוצאת היתר על פי תכנית היא זכות קניינית המגיעה לבעל המקרקעין.**
* ערר: הרואה עצמו נפגע מהחלטת רשות הרישוי המקומית רשאי לסרב ולערער עליה (ס152א1). לערר יזומנו: מבקש ההיתר, המתנגד ונציגי רשות הרישוי המקומית. הדיון יתקיים בפניהם והם רשאי להשמיע לועדת הערר את טענותיהם (ס153)

1. **מסלול אדום** - בקשה להיתר **הסוטה קלות** מהתכנית הקיימת - הגשת בקשה להיתר סטייה מהתכנית באמצעות **שימוש חורג** - סמכות לדון ברישוי בידי הוועדה המקומית.

* שימוש חורג = כל מה שסוטה מהתכנית או הקלה שהיא סטייה קלה (ס146א) או הקלה במס' הקומות או בתזוזה מקו הבניין (ס147א).
* תנאים למתן היתר לשימוש חורג או הקלה ס149:

1. חובת פרסום וקבלת התנגדויות למשך 15 ימים
2. הצבת הודעה במקום בולט או בחזית הבניין הנדון בבקשה
3. חובת מסירת הודעה לבעלים והמחזיקים בקרקע/בבניין
4. פרסום הודעה למתן הקלות

=פעולה מיני-תכנונית.

* קבלת תשובה על הבקשה: לוועדה המקומית 90 ימים להשיב מיום קליטת הבקשה ואם לא משיבה הרי שיחשב הדבר כסירוב וניתן ללכת איתו לערר (ס157ב).
* ערר: הרואה עצמו נפגע מהחלטת הוועדה המקומית רשאי לסרב ולערער עליה (ס152א1). לערר יזומנו: מבקש ההיתר, המתנגד ונציגי הוועדה המקומית. הדיון יתקיים בפניהם והם רשאי להשמיע לועדת הערר את טענותיהם (ס153).

**הגבול לדיון אצל הוועדה המקומית הוא עד סטייה ניכרת וממנה והלאה זה במסלול השחור.**

1. **מסלול שחור** - בקשה להיתר **הסוטה באופן ניכר** מהתכנית (=משנה מאוד את התכנון המאושר הקיים עלה הקרקע) - לא יינתן היתר - יש להכין תכנית חדשה.

* סטייה ניכרת = שר האוצר בהתייעצות עם המועצה הארצית רשאי לקבוע בתקנות מה נחשב לסטייה ניכרת (ס151ב לחוק התוב) ← תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) 2002:

תקנה 2 - סטייה ניכרת היא:

* שימוש בבניין/קרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתכנית והוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה
* בנייה בשינוי מהוראות הבנייה הקבועות בתכנית המשנה את אופייה של הסביבה הקרובה
* בנייה בשינוי מהוראות הבנייה הקבועות בתכנית באופן שלא תאפשר לעשות שימוש בבניין בהתאם לייעודו בתכנית
* הוספת בניינים במגרש על מספר הבניינים המותר לפי התכנית אלא אם כן נשמר ביניהם מרחק פי 2 משנקבע בתכנית כמרחק הגבול לבניה מהבניין והמגרש
* בנייה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול משני צדי המגרש
* בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול מצדו האחורי של המגרש

תקנה 2(8) - הוספת קומות כסטייה ניכרת:

* הוספת קומות מעל למס' המותר בתכנית שלא מתקיימים לגביה התנאים המצטברים הבאים:

1. הבניין לאחר ההוספה משתלב בסביבה הקרובה
2. המספר עובד לפיכך:

|  |  |
| --- | --- |
| מס' הקומות המותר לפי התכנית לרבות מרתף ועמודים | מס' הקומות שמותר להוסיף בהקלה |
| 1-2 | 1 |
| 3-4 | 2 |
| 5-9 | 3 |
| 10-15 | 4 |
| 16+ | 5 |

\*\*ע"א זאת הוספת מרתף ובו שטחי שירות בלבד / קומה אחד בגובה עד 2.2 מק נטו בבניינים שלאחר מתן ההקלה יכולים להיות 16+ - אינה נחשבת תוספת קומה לעניין התקנות.

קבלת תשובה מרשות הרישוי:

1. על רשות הרישוי לבדוק את הבקשה והתאמתה לתכנית ולתת תשובה תוך **45 ימי עבודה** ממועד קליטת הבקשה (ס145א3) אלא כששר האוצר קבע מועדים אחרים בסוגי בקשות להיתר (ס145ב1).
2. אם לא קיבלה החלטה בתקופה זו **יראו זאת כסירוב להיתר**, והמבקש רשאי לעבור לוועדת הערר שתחליט בעניין תוך **30** **ימים** מיום שהוגש לה. (שר האוצר יקבע הוראות מיוחדות לנוהל בקשות ומתן היתרים לביצוע התאמו נגישות במוסדות חינוך) (ס157א).

כאשר מוגש היתר בניגוד להנחיות או החוק או התכנית:

1. פס"ד רובינשטיין- בקשה למתן היתר להקמת מרכז מסחרי, תחילה ניתן היתר מסוים לבנייה אך לאחר חישוב נוסף התברר שהייתה טעות ולכן הוציאו היתר בנייה לשטחים המצומצמים לפי הבדיקה השנייה. נטען כי הבעיה בחישוב אינה אמורה להשפיע על בעלי הקרקע משום שהפסידו שטחים רבים=כסף, לכן ביקשו מביהמ"ש אישור להיתר בנייה לפי השטח המקורי. **ביהמ"ש קבע כי אמנם הבטיחו להם כמות שטחים מסוימת אך בשל הבעיה בחישוב זה יוצר מצב בו לכאורה ניתן היתר בניגוד לחוק - היתר צריך שיינתן לפי הכללים לחישוב שטח שקובעת הוועדה בתכנית המתאר המקומית, כלומר לפי החוק - לא ניתן לבסס זכות שאינה קיימת.**
2. חריג: בגץ עמותת הפורום לדו קיום בנגב נ' משרד התשתיות- בעניין כפר בדואי חסר תשתיות שהוקם טרם הקמת המדינה (שאינה מכירה בו ובכפרים דומים אחרים, אח"כ עשו הליכים משפטיים להכרה בישובים כאלו), נטען כי ביה"ס הקרוב ביותר דורש מהתלמידים לעבור בדרך מסוכנת מאוד ולכן התבקש היתר לגשר שלכאורה לא ניתן לתת כי הישוב כאילו ולא קיים ולכן אין ת"מ מפורטת. נקבע כי **על אף שבג"ץ נמנע מלתת סעד שאינו תואם חקיקה אחר, אך בנסיבות יוצאות דופן - כשהמקרה "זועק לשמיים" לצדק + בהיעדר דרך חוקית אחרת, ביהמ"ש ייאלץ להשתמש בסמכות "בלתי קונבנציונלית" ולהעניק את ההיתר משום שדיני התו"ב נמצאים במדרג נמוך מאשר סעיף 15ג לחוק יסוד: השפיטה "על חוקיות"**.

רישוי מקוצר - **האם מתאים לנו?**

מתי? ס145ב: שני תנאים

1. **בבקשה להיתר לגבי סוגי בניינים, עבודות ושימושים שקבע שר האוצר בתקנות ← חלק ב' לתקנות התו"ב (הליך רישוי בדרך מקוצרת) תשעז-2017:**
2. גדר וקיר תמך כאשר מתקיימים בהם: ס23
3. גובהם עד 3 מ' מהקרקע משני הצדדים
4. אינם בתחום חוף הים (אלא אם הבנייה בקו בינוי ראשון והלאה)
5. אינם בתחום שטח פתוח שפוגע ברצף אקולוגי/מעבר למטיילים או בע"ח, אלא אם הוקמו בידי רשות מקומית או גוף מנוי
6. גדר המוקמת ע"י רשות מקומית המיועדת לגידור שטח ציבורי (ס188) ס24
7. גדר היקפית של מתקן תשתית או פנימית בשטח מתקן תשתית המוקמת ע"י גוף המנוי בס' 261ד לחוק שאינו חלות עליו תקנות הפטור ס25
8. גגון שלא חלות עליו תקנות הפטור ואינו בולט מקיר המבנה מעל 4 מ' (אפשר בעל בסיס עצמאי) ס26א
9. סוכך מתקבל שלא חלות עליו תקנות הפטור ס26ב
10. סככה שלא חלות עליה תקנות הפטור ס26ג
11. מצללה שלא חלות עליה תקנות הפטור ס27
12. הקמה/הצבה/התקנה של רכיב עזר שלא חלות עליו תקנות הפטור ס2
13. הצבת מתקן מכפיל חניה על הקרקע במגרש המשמש עפ דין לחנייה ס29
14. התקנת שלט שלא חלות עליו תקנות הפטור רק אם אינו בחוף הים אלא בבנייה בקו ראשון והלאה ס30
15. מערכת מיזוג אוויר שלא חלות עליה תקנות הפטור לרבות פתח במעטפת בניין ובלבד שאינה עולה על 72,000BTU תפוקה ס31
16. ס32 מתקן הסקה בדירה שאינו מטלטל שהוא אחד מ:
17. תנור הסקה המוסק בדלק נוזלי ע"פ תקן ישראל, תנור ארובה, מתקן לתנור ארובה, מכלים וצנרת
18. תנור הסקה בדירה המוסק בגפ"מ או גז טבעי ע"פ תקן ישראלי, תנורי חימום ביתיים המופעלים כאמור, מתקן לגז פחמיני מעורב, מחמם מים ביתי המוסק בגז לגמרי
19. תנור הסקה בדירה ע"ב חומר מוצק ע"פ תקן ישראלי, דלק מוצק, ארובה
20. החלפה או שינוי רכיב בבניין שלא חלות עליהן תקנות הפטור כל עוד עומדים בתקנות העומס המותר לפי התקן הישראלי ת"י 412 (עומסים במבנים, עומסים אופייניים) אם המבנה בנוי מחומר קל אז עד המותר בתקן הישראלי ת"י 1556 (גגות קלים עם סיכוך רעפים). ס33
21. שינוי בפתחי חזיתות או במבנה המעטפת ס34
22. התקנת מיכל גז נייח תת קרקעי לפי תקן ישראלי ת"י 158 חלק 1 (מתקנים לגזים פחמיים מעובדים, מאגרים) או החלפה של כזה שלא חלות עליו תקנות הפטור, או התקנה ראשונה של מיכל גז מטלטל לפי התקן הנל.
23. הקמת מתקן או תחנת ניטור אוויר, מים, קרינה או רעש שלא חלות עליהם תקנות הפטור (ס36) ובלבד שמידותיהן לא עולה על 25 מ"ר וגובהם עד 4 מ' (ס37)
24. הקמת תורן לאנטנה לרבות אנטנה בתחום שדה תעופה ובלבד שהגובה הכולל עד 20 מ' (ס38)
25. הקמת חממה בקרקע חקלאית שגובהה עד 6.6מ' והחיפוי שלה בחומר קל המאפשר חדירת אור (ס39)
26. הוספת ממד דירתי לבניין מגורים או הוספת מגדל ממדים למבנה פשוט בשטח מזרעי הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) 1990 (ס40)
27. תוספת בנייה בשטח עד 25 מ"ר בקומת קרקע לבניין מגורים - בצירוף תכנית ראשית (ס41)
28. תוספת בנייה בגג בבניין למגורים ע"פ תכנית כללית החלה במרחב המקומי או חלק משמעותי בו לעניין תוספות בנייה לגגות מבנים - בצירוף תכנית ראשית (ס42)
29. הוספת מרפסת זיזית גזוזטרה ליח' דיור בבניין פשוט עד 14 מ"ר ועומק הזיז עד 2.5 מ' (ס43)
30. סגירת מרפסת מקורה בחומרים קלים למעט זיזית (ס44)
31. הוספת מעלית לבניין פשוט לרבות השינוי הנדרש בקו הבניין למען התאמתו (ס45)
32. הקמת מחסן אחד לכל יח' דיור שלא חלות עליו תקנות הפטור רק כשקם על קרקע (ס46)
33. הקמת מבנה לשומר שלא חלות עליו תקנות הפטור עד 9 מ"ר (ס47)
34. עבודות פיתוח שלא חלות עליהן תקנות הפטור מלבד מסלעות על קיר תמך או קירות פיתוח מעל 3 מ' (למשל ריצוף חצר) (ס48)
35. עבודות לשיפור הנגישות בבניין קיים כמו התקנת מעלון, התאמת מעברים והקמת כביש שלא חלות עליו תקנות הפטור (ס49)
36. + **כאשר הם לא עשויים ליצור סיכון/הפרעה של ממש**
37. **או כאשר הם לא עשויים ליצור השפעה מהותית על חזות הבניין, על הסביבה/אופייה/מאפייניה.**

מענה מרשות הרישוי:

1. לרשות הרישוי ישנם **25 ימי עבודה** להעניק תשובה בנושא ← אם לא החליטה בפרק זמן זה **יראו את ההחלטה כתואמת לתכנית ולהנחיות המרחביות = הסכמה לתכנית.**
2. אם קיבלה החלטה ← תשלח הודעה למבקש על פירוט החיובים לפי ס145ד תוך 40 ימים ממועד קליטת הבקשה להיתר ← אם החליטה לקבל תיתן את ההיתר תוך 5 ימי עבודה מיום מילוי כל החיובים הנדרשים.

פטור מהיתר ס145ג

מתי? תנאים מצטברים:

1. בנוגע לסוגי בניינים, עבודות ושימושים ששר האוצר קבע כי הם פטורים מהיתר לפי [תקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשעד 2014-](https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_065.htm) **ר' פתוח**
2. כאשר הם פשוטים מבחינה הנדסית. מבנה פשוט = כהגדרתו בתוספתה ראשונה לתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי ייחוד פעולות), התשכ"ז-1967 (להלן – תקנות המהנדסים): (1) מבנה בעל שלד לא טרומי המורכב מקירות, או מקירות ועמודים, ומתקרות שטוחות עם קורות או בלעדיהן, כאשר המרחק בין העמודים או בין הקורות, וכשאין עמודים או קורות – בין הקירות, אינו עולה על ששה מטר, ואשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל המפלס העליון של הרצפה שעל פני הקרקע אינו עולה על אחד עשר וחצי מטר, לרבות מקלט למבנה כאמור, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תשל"א-1971, ולמעט מבנה מבטון דרוך, ומבנה מרחבי מכל סוג שהוא; (2) מבנה מקורה בעל קומה אחת, שגבהו עד חמישה מטר מעל פני הקרקע ומפתחו אינו עולה על שנים עשר מטר, להוציא מבנה שפועלים עליו כוחות דינמיים, ולמעט מבנה מבטון דרוך, מבנה בעל שלד מבטון טרום ומבנה מרחבי מכל סוג (3) קיר תומך בגובה עד שני מטר מעל המפלס הנמוך של פני הקרקע, הדרוש להקמת מבנה כאמור בפסקאות (1) או (2) בתחום המגרש שבו מוקם המבנה. (4) מעביר מים ומעבר להולכי רגל הקשורים למבנה כאמור בפסקאות (1) או (2). והכל אם הפעולות המפורטות בסעיפים 2 ו-3 נעשו, לפי הענין, לגבי המבנה הפשוט, בידי אחד מאלה: (א) מהנדס או אדריכל, לפי הענין – הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים במדור להנדסת מבנים או ארכיטקטורה; (ב) הנדסאי שבידו אישור מאת מנהל המכון הממשלתי להכשרה טכנולוגית שבמשרד התעשיה המסחר והתעסוקה (להלן – המכון) כי הוא רשום בפנקס ההנדסאים המתנהל במכון, במדור בניה או ארכיטקטורה, לפי הענין, מכוח תעודה המעידה על גמר לימודיו (ג) הנדסאי הרשום כאמור בפסקת משנה (ב) שלא מכוח תעודה כאמור בה, שהוכיח להנחת דעתו של חבר בוחנים, על-ידי בחינה או בדרך אחרת שקבע חבר הבוחנים, שיש לו הכשרה מתאימה לחשב כוחות אפקיים בהתאם לתקן כמשמעותו בחוק התקנים, תשי"ג-1953, ובידו אישור על כך מאת מנהל המכון (ד) לענין פסקת משנה (ג), "חבר בוחנים" – מנהל המכון – יושב-ראש, הממונה על החינוך המקצועי במשרד החינוך והתרבות ומרכז מגמת בניה בבית-ספר הנדסאים שמינה השר
3. אין בהם ליצור סיכון/הפרעה/מטרד/מפגע סביבתי של ממש
4. השפעתם על חזות הבניין/הסביבה/אופיין/מאפייניהן היא מעטה
5. לא פוגעים בשלד הבניין/יציבותו/מערכות הבניין/תפקודיו

פרשנות תכניות

**פרשנות ייעוד של שטח** =

1. **נבחן את** **המטרות, הערכים, המדיניות והפונקציות החברתיות שהנורמה מבקשת להגשים** בכדי לבין מהו אופי השימוש בגורם המסוים (למשל דירות נופש, נודעו לשימוש ייחודי או מתחלף ובכך לתחלופת נהנים מהאיזור).
2. **נסתכל על התשריט + הוראות התקנון** = יחד הם מהווים גורם שלם
3. **נבחן את** **תכנית המתאר שעומדת מעל** לתכנית המסוימת
4. **נסתכל על הסביבה התכנונית של המונח ועל מכלול ההוראות המקיפות אותו**
5. **הנורמות והעקרונות התכנוניים הכלליים שדיני התו"ב מבקשים להגשים** (באופן כללי+ביחס לנושא המסוים או למיקום המסוים או לגורמים המסוימים וכו')

פס"ד מעוז דניאל – בתקנון תמ"א 13 נקבע כי באזור המסוים ניתן לבנות "אמצעי אחסון ורווחה" שהם בתי מלון, בתי אבות, שירותי תיירות ונופש (ס10). מעוז דניאל היו מעוניינים לבנות בתי מגורים – ופס"ד דן בשאלה האם נכלל בהגדרה. ע"מ להבין תכנית מקומית נבחן את ההוראות של תכנית המתאר מעליה. **דירות נופש** (בהתאם לתקנות והתשריט שמהווים יחד מסגרת שלמה) = **שימוש ייחודי או מתחלף. אמצעי איחסון ורווחה** = **מיועד לציבור הרחב, זמינות, נגישות.** הוועדה המקומית אישרה בתנאי שיציעו לציבור 20% מהדירות למשך חצי שנה (=כלומר ללא בעלות פרטית), ולכן מעוז דניאל הגישו ערר לוועדה המחוזית (יחד עם משרד התיירות והגנ"ס וחברי הוועדה המקומית) בבקשת היתר, ומנגד ערערו בבקשה שכל הדירות יהיו ציבוריות ולא יוכלו להימכר לידיים פרטיות. ההיתר ניתן למעוז דניאל. ע"כ אד"ט עתרו לבימ"ש מחוזי בדרישה להעמדת כל הדירות לציבור (תמ"א 13 מתיר שימושים ציבוריים בעיקר שנועדו לתחלופת הנהנים ממתקני החוף ששייך לכולם ולא רק לעשירים). בהתאם ביהמ"ש נתן פס"ד שמחייבם להעמידם לשימוש ציבורי למשך חצי שנה. ע"כ ביקשו מעוז דניאל הקלה (+הרחבת הבנייה). בוועדה הארצית לשמירה על הסביבה החופשית נקבע שיש להעמיד את כל הדירות לשימוש הציבור ל-9 ח'. ראש הוועדה המקומית החליט לעקוב אחרי כן ולהקל על הבנייה (+3 קומות).

**\*לעניין פרשנות סמכויות וועדה ר' לעיל**

השבחה במקרקעין עקב תכנית

**בכל עניין זה מדובר בתוספת השלישית לחוק התו"ב לעניין החקיקה**

**במקרה של נושא בהשבחה נבדוק:**

1. האם מדובר בתכנית מקומית ומפורטת? אם כן נמשיך לבדוק.
2. האם היה אירוע של חיוב בהשבחה? כלומר האם ההשבחה נובעת מאישור תכנית? אם כן אז חייב בתשלום היטל.
3. מהי הבעיה בנושא? למשל תכנית שהשיבה את ערך הקרקע מהעבר ולא שיבחה באמת אלא רק עבור בעלי הקרקע. תשובה : פס"ד סי אנד סאן - הסרת חסם נורמטיבי מהווה סוג של השבחה ולכן מחויבת בתשלום
4. התייחסות למועד השומה - מתי נערך?
5. התייחסות לשיעור ההיטל - חצי מעלות ההשבחה
6. **השבחה** היא עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג (ס1א) והיא יכולה להיות בדמות הרחבת זכויות הניצול במקרקעין או בדרך אחרת להשבחה למשל באמצעות תכנית המאפשרת בפועל הוצא היתרי בנייה ומשכך מעלה את הערך (פס"ד סי אנד סאן- נדרשה תכנית מפורטת יותר ע"ב תכנית שינוי ייעוד למגורים, ע"מ לאפשר את מימוש הת"מ המקומית. הדיון בתכנית וההליך התכנוני – טרם אישור התכנית – הוביל בעצמו לעליית ערך הקרקע. לאחר פורסמה "תכנית בינוי" מפורטת יותר – ללא מעמד תכנוני – שאפשרה הוצאת היתרי בנייה כלומר אפשרה להוציא אותה לפועל – גרמה לעלייה נוספת בערך הקרקע. הוועדה המקומית הבחינה בהשבחות ודרשה מבעל הקרקע היטל השבחה עליהן, מנגד נטען שיש לשלם רק על העלייה הראשונה ולא השנייה. האם עליית ערך מאישור תכנית מפורטת שלא מרחיבה את זכויות הניצול אך מאפשרת מתן היתרי בנייה משמעה "עליית ערך בדרך אחרת"? כן).
7. **היטל השבחה** הוא **תשלום חובה בעקבות 1 מ-3:**
8. אישור תכנית - **1** תכנית מקומית או תכנית מפורטת בלבד (ס1) **2** הפסיקה מרחיבה ומאפשרת גם בעניין תכניות מתאר ארציות / מחוזיות בעלות אופי מפורט (=ניתן להוציא מהן היתרי בנייה) ככל שניתן להצביע בהן על השבחה ספציפית אז הרי שניתן לחייבן בהיטל השבחה. הבעיה בהרחבה: ההיטל נכנס לוועדה המקומית כשההוצאות היו של הוועדה הארצית/מחוזית (נוגד את רציונל הטלת המס)
9. מתן הקלה
10. התרת שימוש חורג- הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בקרקע או בבניין גם אם הם שונים מהשימושים שנקבעו בתכנית התקפה, או מהשימושים שנקבעו בהיתר הבנייה (לתקופה מוגבלת, אם כך מחליטה הועדה). התרת השימוש החורג תבוצע תוך הליך של יידוע הציבור ושמיעת התנגדויות, בדומה להליך ההקלה. קיימות שתי מגבלות עיקריות על סמכותה של הוועדה המקומית לאשר שימוש חורג: התוספת הראשונה לחוק קובעת כי שימוש חורג בקרקע חקלאית יינתן רק באישור הולקחש"פ (הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים), והוועדה המחוזית; ובתי המשפט פסקו כי לעת התרת שימושים חורגים יש להפעיל שיקול דעת, המבוסס על טיעונים מנומקים - גם לגבי השאלה אם להתיר זאת בהליך של שימוש חורג, וגם לגבי התקופה שבמהלכה יותר השימוש החורג (עסק במגורים).

המעלים את שווי המקרקעין.

1. **חישוב שיעור ההיטל נ**עשה ע"י שמאי מקרקעין בסמוך לאחר האישור/הקלה/התרה (ס4). ההיטל משולם על המקרקעין בתחום התכנית או בתחום הגובל בתכנית בלבד.
2. **שיעור ההיטל** **הוא מחצית ההשבחה** (ס3)
3. **הוועדה המקומית רשאית לדחות את עריכת השומה במקרקעין** עקב אישור תכנית, עד למימוש הזכויות במקרקעין (=מכירה, רישום בלשכת רישום מקרקעין, התחלת שימוש ע"פ התכנית או קבלת היתר בנייה) המושבחים אך עליה להודיע על כך לבעל המקרקעין. בעל מקרקעין שקיבל הודעה על דחיית הערכת שיעור ההשבחה רשאי לדרוש מהוועדה לשלם את השומה (כי אם לא, לא יוכל לבצע בפנקס המקרקעין פעולות למימוש הזכויות שלו כמו מכירה) - הוועדה חייבת לאפשר לו לשלם זאת מיידית - תערוך שומת השבחה במקרקעין תוך 90 ימים מקבלת הדרישה (ס4א,ב)
4. **החייב בתשלום** הוא:
5. כברירת מחדל - בעל המקרקעין
6. בחכירה לדורות - החוכר (ס2א), אך הוא יהיה זכאי לשיפוי מבעל המקרקעין על ההפרש בין המחיר ששילם ובין היטל דמיוני שהיה מודל על השבחת החכירה בלבד. בקביעת הסכום תשוקלל זכות החוכר לדורות להארכת החכירה, ואם אינה הוארכה אז הוא זכאי לקבל את הסכום ששילם על המשכה, בצמוד למדד יוקר המחיה ממועד התשלום ועד מועד השיפוי בפועל.
7. **פרסום שיעור ההיטל ומסירת המידע לחייב**:
8. לאחר אישור התכנית, תערוך הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוח שומה, הכולל את פרטי המקרקעין שהושבחו בעקבות אישור התכנית, ואת שיעור ההשבחה.
9. בהתאם ללוח השומה מודיעה הוועדה המקומית לכל חייב את שיעור ההשבחה שבגינו הוא חייב בהיטל, ואת זכותו לערער על החיוב
10. **לוח השומה צריך להיות מוצג במשרדי הוועדה המקומית ובמשרדי הוועדה המחוזית, תוך חצי שנה לכל המאוחר מיום אישור התכנית.**
11. הוועדה המקוימת רשאית לרשום הערות אזהרה על חובת הבעלים או החוכר לשלם היטל השבחה.
12. **מועד תשלום השומה** - **במועד מימוש הזכות במקרקעין** לגביהם חל ההיטל, ורשאי לשלם מקדמות עוד לפני קביעת שומת ההשבחה (ס'7א). מימוש הזכות במקרקעין **= (1)** קבלת היתר, מתן הקלה או התרת שימוש חורג בעקבותיהם חל ההיטל **(2)** התחלת שימוש במקרקעין בפועל עקב אישור התכנית **(3)** העברת המקרקעין או הענקת זכות הטעונה רישום בהם, בתמורה או שלא בתמורה, למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו (ס1 לתוספת השלישית).
13. **תיקון שומה**: החייב בהיטל רשאי לפנות לוועדה ולבקש "תיקון שומה" אם נמצאה טעות באחד מהבאים: **א** פרטי המקרקעין לגביהם נערכה השומה **ב** הנתונים הפיזיים של המקרקעין **ג** תכניות החלות על המקרקעין **ד** זכויות שיש לחייב במקרקעין. שמאי יבחן את הטענות ואם נפלה טעות, בנושאים אלו בלבד ובהתאם לטענת החייב, יערוך שומה מתקנת שתועבר לחייב בהיטל.
14. **ערעורים בוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה**:
15. על עצם השומה או על גובהה ניתן לערור בתוך 45 ימים מיום שהובאה השומה לידיעת החייב (ס4).
16. על לוח השומה ניתן לערור בתוך שנה ממועד הצגתו, ויו"ר הוועדה רשאי להאריך את התקופה (ס5).
17. **קביעת שומה מוסכמת**: כשבעל המקרקעין אינו חולק על עצם החיוב - פנייה ליו"ר מועצת שמאי מקרקעין - בזמן התקופות האמורות - בבקשה למינוי שמאי ע"מ לקבוע שומה מוסכמת (קיצור הליכים ומניעת הגשת הערר). היו"ר יודיע לחייב ולוועדה המקומית בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה על זהות השמאי שהוא מינה לכך (ס14ב).
18. **החזר היטל** (ס17)-
19. כשהוחלט להחליט חיוב או לבטלו אך הוא כבר שולם - יש להחזירו בתוספת תשלום פיגורים.
20. כשההשבחה לא מומשה או בוטלה בשל הגבלת זמן (תכנית זמנית) וההיטל כבר שולם - יש להחזירו (פס"ד הפטריארך היווני, בו נקבע כי ע"ב דיני עשיית עושר ולא במשפט נדרש להשיבו משום שלא היה מימוש ולכן לא הייתה התעשרות או הנאה מהפעולה התכנונית, גם לא אפשרי ס17 כי זו לא הפחתה או ביטול).
21. **פטור או הקלה מתשלום היטל השבחה** (ס19א): הוועדה המקומית רשאית לפטור בעל מקרקעין מחובת תשלום היטל השבחה במקרים הבאים לפי ס19ב:
22. בשכונת שיקום (השבחה בקרקע למגורים ביישוב שהממשלה הכריזה עליו כשכונת שיקום)
23. באזור שיקום (השבחה בקרקע למגורים שהיא "אזור שיקום" כשמשמעו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום)
24. במוסדות ציבוריים (חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות וספורט או הקדש ציבורי - משמשים או מיועדים לשמש למטרות אלו)
25. בקרקע המשמשת לבעלים שלה לבנייה/הרחבה של דירת מגורים והבעלים זכאי לסיוע ע"פ אחת מתכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון, ובלבד שהסיוע הוא לאותה דירה ושטחה תואם את תכנית הסיוע (הרחבה מעבר לתכנית הסיוע - חייב בתשלום היטל בשיעור יחסי)
26. בקרקע המשמשת לבנייה/הרחבה של דירת מגורים כשהבעלים מחזיק בקרקע 10 שנים לפחות לפני ההשבחה + התכנית שקדמה להשבחה קיבלה תוקף לפני 1.1.1950
27. בקרקע המיועדת לשמש דרך ציבורית
28. בשל בניית מרחב מוגן
29. בבנייה/הרחבת דירה למגורים המשמשת לחייב או לקרוב שלו בשטח עד 140 מ"ר (כל שטח נוסף מעבר - חייב בתשלום היטל בשיעור יחס)
30. הקלה או התרת שימוש חורג ע"ב מצבו החומרי של מקרקעין
31. קרקע למגורים ביישוב/אזור שהוכרז במיוחד שבו לא יחול היטל השבחה (כפי שקבעו שר הבינוי והשיכון + שר הפנים בצו, בהסכמת הרשויות המעורבות בדבר)
32. חיזוק מבנים מרעידות אדמה תמ"א 38 - היטל בשיעור 5% מההשבחה בפועל

מטרת ההיטל ס13 לתוספת השלישית:

1. ניכוי הוצאות גביה לרבות ערעורים
2. לכסות הוצאות של ועדה מקומית או רשות מקומית לענייני תו"ב (לרבות הכנת התכניות במרחבן, הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור ובשל הוצאות שימוש אתרים או הפקעתם (לפי התוספת הרביעית)).
3. רשות מקומית רשאית להשתמש בכספים מיתרת ההכנסות לשם השקעה בחינוך, בתנאים הבאים (מצטברים):
4. הסכמת רוב חברי המועצה המקומית
5. לא מעל 10% מיתרת ההכנסות או מכפלת 75₪\*מס' התלמידים במוסדות חינוך ברשות (הנמוך בהם)
6. הכספים יוחזקו בחשבון בנק נפרד של הרשות המקומית שמיועד בלבד למטרה זו וישמשו רק לכך
7. היחס בין יתרת האשראי של הרשות ובין הכנסותיה בתקציב השוטף (למעט הכנסות לכיסוי גירעון) ע"פ דוח המבקר השנתי האחרון שהוגש, אינו מעל 42.5% ושיעור הגירעון אינו מעל 17.5%. ואם הגירעון מעל 17.5%, נדרש כי לא צברה גירעון שוטף וצמצמה את המצטבר ב-20% לפחות בחמש השנים שקדמו לשנת הכספים –או- שהיחס המדובר אינו מעל 50% והגירעון המצטבר אינו מעל 12.5%.
8. הרשות אינה זכאית למענק סיוע ממשרד הפנים
9. לא צברה גירעון שוטף ב-3 השנים שקדמו לשנת הכספים
10. היחס בין סך כל התקבולים מארנונה שגבתה ובין סכומי המגיעים לה בעד ארנונה שהוציאה בהודעות תשלום הוא 80% לשנת הכספים האחרונה.
11. היחס בין הוצאות השכר של הרשות המקומית ובין כל הכנסותיה אינו עולה על 30% לפי דוח המבקר השני האחרון שהגישה.
12. ראש הרשות המקומית הגיש לשר הפנים 1. אישור בכתב מגזבר הרשות המקומית שאין גירעון בתקציב בלתי רגיל (ס213 לפקודת העיריות) באותה שנת כספים + בשימוש בכספי יתרת ההכנסות אין כדי להביא לגירעון 2. אישור בכתב מגזבר הרשות המקומית שאין בשימוש בכספי יתרת ההכנסות פגיעה ביכולת הרשות לממן את הוצאותיה לעניין הכנת התכניות במרחב, הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור ובשל הוצאות שימוש אתרים או הפקעתם למשך אותה שנה וחמש שנים קדימה. ההחלטה דרושה את אישור השר והוא רשאי לסרב גם אם קיימים כל התנאים כאשר נוכח שיש נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

פגיעה במקרקעין עקב תכנית

**ס'197א: כאשר מדובר בתכנית הפוגעת פיזית במקרקעין שנמצאים בתחום התכנית או גובלים בתחומה** - **מי שביום תחילת התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם - זכאי לפיצוי מהועדה המקומית ע"פ ס'200.**

בחינת הקריטריונים - האם גורם עומד בתנאי הסף?

1. **מהו גובל**? (פס"ד ויטנר)
2. מדובר על גובל פיזי בלבד בקו הכחול של התכנית = תחום התכנית הוא המקום בו עובר "הקו הכחול" ואין לקבוע גבולות אחרים לצורך פיצויים במטרה של קידום וודאות, יציבות, יעילות והימנעות ממבחן שרירותי, וגם בהצעת החוק נוסח "פיסי" אך הוסרה מהחקיקה המלאה.
3. החריגים: **1** שטח פתוח צר (ברוחב מטרים ספורים) **2** כביש צר שכונתי (לא עירוני)
4. המבחן: טיב הגורם המפריד בין המקרקעין שנפגע ובין התכנית הפוגע, כל מקרה ייבחן לגופו
5. **יום אישור התכנית הוא המועד הקובע לעניין הזכאות לפיצויים** (ס197א).
6. **הגשת התביעה:**
7. הבאת שמאי מטעם התובע ע"מ להעריך את שווי הפגיעה
8. **מגבלת זמן של 3 שנים להגשת התביעה לאחריה התיישנות** (ס197ב)
9. **שר האוצר רשאי להאריך את התקופה להגשת התביעה** גם בדיעבד, מטעמים מיוחדים שיירשמו (ס197ב)
10. מהו טעם מיוחד? בפס"ד סולימאני ביהמ"ש חילק את הטעמים המיוחדים לשתי קבוצות:

**סובייקטיביים** - נסיבות אישיות של המבקש + חוסר אפשרות סבירה לדעת על התכנית הפוגעת

**אובייקטיביים** - מידת האיחור בהגשת התביעה, מידת הפגיעה הנטענת כתוצאה מהתכנית, ההשפעה שיש לאיחור על יכולת הרשות לממן את הפיצוי.

1. **התשלום:**
2. במקרה של תכנית ציבורית: תשלום ישיר מהוועדה הרלוונטית.
3. במקרה של תכנית פרטית:
4. כאשר יזם פרטי מגיש תכנית והוועדה מאשרת אותה, היא אחראית לתשלום עבור פיצויים בגין נזק שהתכנית גרמה. לכן נוצרה פרקטיקה לפיה **ועדות מקומיות מתנות את אישור התכנית בחתימה על הסכם שיפוי בין בעל המקרקעין או בעל העניין במקרקעין שיוזם תכנית השבחה, לבין הוועדה המקומית (ללא התייחסות לגובלים) אשר קובע כי היזם אחראי לתשלום הפיצויים בגין נזק שנגרם מהתכנית כך שמעביר את הכספים לוועדה המקומית שמעבירה אותם הלאה לנפגעים.** כאשר הוועדה "סוחטת" מהיזם סכום גבוה מהנדרש **- טענה לביהמ"ש לפגיעה בתקנת הציבור = פסילת הסכם השיפוי.** הסיבה היא שלוועדה אין שום בסיס להסתמך עליו ע"מ לקבל כספים נוספים - היא כפופה לתכניות מתאר גבוהות ממנה, לא מרוויחה לכאורה בעצמה מהכספים אלא משמשת צינור בלבד.

תשלום פיצויים על נזק - יזם פרטי, סחיטה

1. במצב שמוגשת תביעה לפי ס'197 ויש הסכם שיפוי, על הוועדה המקומית להודיע לכל מי שעשוי לשאת בחלק או בכל הפיצויים (בדין או בהסכם מול הוועדה או המדינה) על הגשת התביעה + להעניק הזדמנות להשמיע טענותיו (ס198א).
2. הוועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט תוך 90 ימים מיום הגשת התביעה - אם לדחות או לקבל (+מהו הסכום המוצע כפיצוי, אשר נקבע ע"י שמאי בד"כ) (ס198ב). היא תודיע ע"כ לתובע ולמשיב תוך נימוקים, ואם הסתמכה על שומה תצרף את השומה (ס198ג).
3. במקרה שהחליטה הוועדה כי התובע זכאי לסכום שונה מכפי שתבע, רשאים הוועדה+התובע+המשיב (המשפה) לפנות בהסכמה בתוך 45 ימים ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע (מתוך רשימת השמאים המכריעים) לצורך הכרעה על הסכום, ויו"ר רשאי להאריך את התקופה מטעמים שירשמו (ס198ה1).
4. **פטור מתשלום פיצויים לוועדה** (ס200) - הוועדה נושאת בנטל ההוכחה להוכיח שקרקע לא תיחשב כנפגעת, אם
5. **הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין.** **תחום הסביר** = 3 מבחנים (פס"ד הורוביץ):
6. גודל הירידה בערך המקרקעין הנפגעים,
7. מידת פיזור הנזק בין אנשים שונים (ככל שמפוזר יותר אז הפגיעה סבירה יותר ויטו לתת פטור),
8. חיוניות האינטרס הציבורי הגלום בתכנית (ככל ומשמעותי יותר אז הפגיעה סבירה יותר ועל הנפגעים לספוג אותה ויטו לתת פטור).
9. **אין זה** **מן הצדק** לשלם לנפגע פיצויים - לפי נסיבות המקרה המסוימות.
10. **התכנית עוסקת באחד מהנושאים הבאים**:
11. שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם
12. קביעת המרווח מסביב ובין הבניינים
13. הגבלת מס' בניינים בשטח מסוים
14. הסדרת אתרי בניינים, גודלם, גובהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני
15. איסור הבנייה או הגבלתה לתמיד או לפרק זמן מוגדר במקום שהקמת בניינים על קרקע עלולה (בגלל מקומה או טיבה) להביא לסכנת שיטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות, סכנה לנפש או להוצאה יתרה של כספי ציבור להתקנת דרכים או תשתית ביוב או הספקת מים או שירותים ציבוריים אחרים.
16. איסור השימוש בקרקע או ההגבלה שאינה דרך איסור בנייה/הגבלתה נובע מכך ששימוש יכול להביא לסכנה לבריאות/לנפשות או לפגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה.
17. הגבלת דרכי השימוש בבניינים
18. קביעת קו במקביל לדרך שמעבר לו לא יבלוט שום בניין
19. חיוב להתקין ע"י בניין המיועד לעסק/מלאכה/תעשייה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתחבורה
20. חיוב להתקין בבניין המיועד לעסק/מלאכה/תעשייה/מגורים/לינה/שימוש ציבורי או ליד בניין שכזה, מקום לחניית כלי רכב, מקלט או מחסה מהתקפה אווירית.

פס"ד הורוביץ - שינוי ייעוד חלק מקרקע לשטח ציבורי+צמצום מ-5 יח' דיור על עמודים ל-4 יח' שלאא על עמודים הוביל את בעלת הקרקע לתבוע פיצויים. פסה"ד אימץ את פסיקת ברק מהעבר באופן מדויק - נקבע שיש להתחשב בשיקולים נוספים מלבד ירידת הערך. תנאי הסבירות נועד לאזן בין זכות הקניין הכוללת בה את הזכות לפיצויים בשל פגיעה בקניין למול אינטרס הציבור ובו שיקולים כלכליים וחברתיים (כולל עומס על הוועדה המקומית). נקבע כי 11.8% משמעם ירידה סבירה (ע"י הרוב בדיון הראשון ובדיון הנוסף), אך לבסוף התקבלו פיצויים משום שלא נבצר מן הצדק לשלמם משום שההליכים התארכו יתר על המידה.

1. **ערר**: אם הוועדה המקומית החליטה לדחות את כל/חלק מהתביעה או שהחליטה כי אין זה מוצדק לשלם פיצויים לפי ס'200, התובע או המשיב(המשפה) רשאים לערור בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת החלטת הוועדה המקומית (כלומר לאחר 90 ימים מהתביעה + 45 ימים מההחלטה על דחייה) (ס198ד.א). יו"ר וועדת הערר רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים שיירשמו (ס198ד.ב).

זכות פיצויים רחבה- בעד ונגד

**בעד-** **1** הזכות החוקית לקניין נפגעה **2** צדק חלוקתי - מי שנפגע בשל הרווח של אחר ראוי שייהנה גם מהרווח **3** עידוד יעילות תכנונית לבעלים

**נגד- 1** זהו ביטוח בלתי צודק לבעלי המקרקעין והפוך מיעילות תכנונית (היעדר אכפתיות כלפי תכנון מיטבי באמצעות מתן פיצוי) **2** בולם צמיחה והתקדמות תכנוניים באמצעות ריבוי הליכים **3** עומס על הוועדות המקומיות מבחינה כלכלית ודיונית (הן משלמות) וככל שהמעגל יגדל כך גם העומס עליהן **4** לפי המשפט המשווה במדינות רבות בעולם פיצוי בעלי מקרקעין הוא נדיר מאוד.

**במקרה שלא חל תמיד אפשר לפנות למישור הנזיקי.**

הפקעה - פרק ח' לחוק התו"ב

**הפקעה =** רכישה כפויה של זכויות פרטיות במקרקעין המתבצעת ע"י המדינה או מטעמה (לא פרט) למען מטרה ציבורית וכנגדה משולמים פיצויים (משום שהפקעה יוצרת חוסר וודאות, ולכן חשש מתמיד מהפקעה ללא פיצוי תוביל להשקעת חסר) ← פגיעה קשה בזכות הקניין שנועדה לקידום אינטרס ציבורי ← מביאה למתח של פגיעה בין זכות הקניין של אזרח ובין מטרת הרשות הציבורית להשתמש בקניין לטובת אינטרס ציבורי. יום האדמה ב-1976 ממחיש את הדיסוננס, כששם אזרחים ערביים התנגדו להפקעות שנועדו להקים את נצרת עילית וכרמיאל (6 נהרגו).

**הצדקות להפקעה במקום רכישת קרקעות מדינית בשוק החופשי במו"מ:**

1. גמישות תכנונית (לעומת חוסר וודאות לפרטים)
2. מניעת סחטנות של האזרח לבקש סכום גבוה שכן בהפקעה ערך הקרקע הממשי ידוע והוא שמשולם

**הליך ההפקעה מכוח חוק התו"ב:**

1. סמכות לביצוע: מותר **לועדה המקומית** להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור (ס188). הועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הועדה המחוזית (ס189) = עליה לקבוע כי קרקע מיועדת להפקעה = ע"מ שהפקעה תתקיים על תכנית התכנון המקומית לכולל ייעוד ציבורי בשטח המסוים.
2. לאילו צרכים? ס188ב
3. צרכי ציבור = דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים

--כאשר הם מיועדים לשטח המיועד להפקעה

1. כל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה - רשימה פתוחה

* נדרש קש"ס בין הצורך הציבורי ובין ההפקעה- 3 תנאים לקיום לפני ההפקעה:

1. קיום צורך ציבורי מסוים ומוגדר
2. זיקתו של הצורך הציבורי המסוים למקרקעין המסוימים המיועד להפקעה
3. קיום צורך בהפקעת המקרקעין המסוים ע"מ לממש את הצורך הציבורי (-מפלט אחרון)

* על מטרת ההפקעה - הצורך הציבורי או המטרה הציבורית - להישמר לאורך כל חיי ההפקעה. **הפקעה למטרה שלא מומשה-** פס"ד הלביץ- הפקיעו קרקעות -33% מחלקות העותרים- ללא פיצוי ובמשך 19 שנים לא השתמשו בהן, טענו שיש לבטל ההפקעה משום חוסר מעש שמעיד על היעדר מטרה או צורך ציבורי (אין הגדרה בתכנית למטרה מסוימת לצרכי ציבור) ופגיעה קשה מאוד - מבחן החוקיות דורש שהצורך הציבורי במקרקעין יהיה חזק מהפגיעה, מנגד נטען כי התכנית עתידית וצריכה להיות גמישה ע"מ להתאים לתכנוניות בעתיד והמועד לסיום הוא משוער ודי בהתחלת ביצוע בסמוך לו כדי לאפשר את המשך הביצוע לאחר חלופו ובנוסף לא נגרם להם נזק ממשי = השיהוי שפגע בזכות הקניין של העותרים באופן לא מיידי עד שנקבע להשיב להם את הקרקעות.

1. ביקורת מטעם הוועדה המחוזית- נועדה לאפשר ביקורת על הוועדה המקומית ולכן המחוזית נותנת חוו"ד לעצם ייעוד המקרקעין הציבוריים להפקעה = נדרש אישור הוועדה המחוזית כדי לקבוע זאת. אם התכנית המחוזית התייחסה להפקעה אין צורך בהסכמה של הוועדה המחוזית.
2. ביצוע ההפקעה: ס'190 קובע כי תבוצע לפי החקיקה המנדטורית פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, ושם נקבע:
3. הסמכות להפקיע בידי שר האוצר
4. פרסום ומתן ההודעה - תוכנה יכלול פרטים רבים ככל שניתן ובהם מטרת ההפקעה, תיאור המקרקעין המיועדים, מידות המקרקעין, גבולות ההפקעה, הוצאה לפועל של התכנון (ס5 לפקודה).
5. זכות טיעון -
6. הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע לצרכי ציבור (תוספת)
7. זמנים- כעיקרון אין סד זמנים מוגדר אך בפס"ד הולביץ נקבע כי **על הוועדה המקומית לפעול בזמן סביר** (=תלוי מקרה לגופו) שנבחנת לפי מועד אישור ההפקעה, לממש את מטרותיה אחרת ההפקעה היא לחינם. מבחן השיהוי בביצוע הפקעה: 1. פן ראייתי- כאשר עצם השיהוי מצביע על זניחת מטרת ההפקעה, 2. פן מהותי- "שיהוי מנהלי"- פגם מנהלי של הרשות במימוש מטרת ההפקעה - הפרת החובה המוטלת על הרשות לנהוג באופן סביר ובשקידה ראויה למימוש מטרת ההפקעה העלולה לעיתים להקים עילה לביטול ההפקעה - שקידה ראויה=נבחן ע"פ הנסיבות הקונקרטיות של העניין (בהם האם השיהוי חורג מהסביר, מהו הנזק שנגרם לבעל הזכויות במקרקעין שהופקעו בשל השיהוי, מהו הנזק שעלול להיגרם לאינטרס הכלל ציבורי כתוצאה מביטול ההפקעה).

**פיצויים**

1. חישוב הפיצויים הסטנדרטים- גובהם יהיה כגובה הקרקע כאילו ונרכשה בשוק החופשי ללא התחשבות בהשבחה לאחר ההפקעה (בדיקת שווי המקרקעין ערב לפני פרסום הודעת ההפקעה) (ס12א לפקודה):

12. בבוא בית המשפט להעריך את הפיצויים שיש לפסוק בעד כל קרקע או זכות או טובת הנאה בקרקע, ינהג לפי התקנות הבאות:

(א) אין לו לבית המשפט להביא בחשבון את העובדה שהקרקע נרכשה בכפיה;

(ב) בכפוף למותנה לקמן יקובל כשוויה של הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב:

בתנאי שבבוא בית המשפט להעריך פיצויים אלה, יעריכם לפי השווי שימצאנו כשוויה של הקרקע, הזכות או טובת ההנאה על אותו בסיס, בזמן ששר האוצר פרסם ברשומות את ההודעה על כוונתו לרכוש אותה, ובלי להביא בחשבון כל השבחה או עבודות שנעשו או נבנו או תעשינה או שתבנינה על אותה קרקע:

ובתנאי כי מקום שצבא-הגנה לישראל או כל מחלקה ממשלתית אחרת החזיקו בקרקע בתוקף זכות הקנין שהיא פחותה מבעלות מוחלטת, יעריכו את הפיצויים בלי להתחשב בכל עליה בשוויה מחמת העבודות שנבנו על אותה קרקע ע"י צבא-ההגנה לישראל או כל מחלקה ממשלתית אחרת:

ובתנאי כי בהעריך בית המשפט פיצויים אלה, חייב הוא להביא בחשבון את כל הרשימות וההערכות של השווי היסודי או של דמי החכירה שהוגשו לצורך הערכת מסים ע"י התובע או שהתובע הסכים להן;

(ג) בית המשפט לא יביא בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה, אם זו מטרה שאי אפשר להשתמש בה אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע"י קונה מסויים לצרכיו המיוחדים או מביקושה לצרכי שר האוצר;

(ד) אם היתה הקרקע מוקדשת לתכלית אשר לפי מהותה אין ביקוש כללי או שוק לקרקע לשם אותה תכלית ואלמלא הרכישה בכפיה היתה הקרקע מוסיפה להיות מוקדשת לאותה תכלית, הרי אם יווכח בית המשפט שמתכוננים בתום- לב לסידור-מחדש במקום אחר, רשאי הוא להעריך את סכום הפיצויים על יסוד ההוצאות ההוגנות של סידור-מחדש דומה לזה במקום אחר

(ה) בבוא בית המשפט להעריך את דמי החכירה שיש לשלם בעד חכירת הקרקע, יעריך דמי חכירה אלה על בסיס כזה שיהא בסכום משום פיצויים הוגנים לבעל בעד ההפסד הממשי שהוא עלול לסבול מפאת הרכישה, או שיהא בו כדי הכנסה הוגנת לבעלים מן השווי היסודי של הקרקע שלא תעלה, בעד כל שנת חכירה, על ששה למאה מאותו שווי, כפי שהוערך בהתאם להוראות הפסקאות הקודמות, הכל לפי הסכום הקטן יותר;

(ו) הפיצוי שישולם בתורת דמי נזק בשל הטלת כל זכות- שימוש או כל מניעה אחרת על השימוש בכל זכות הכרוכה בבעלות, יעריכנו בית המשפט לפי שיעור ההפחתה שחלה בשווי הקרקע שהוערך לפי הפסקאות הקודמות מחמת הטלתה של אותה זכות-שימוש או אותה מניעה;

(ז) מקום שעומדים לרכוש רק חלק מן הקרקע השייכת לכל אדם עפ"י פקודה זו חייב בית המשפט להביא בחשבון כל התיקרות בשווי מותר הקרקע מחמת קרבתה לכל עבודות השבחה או לכל עבודות שנעשו או הוקמו או שתעשינה או תוקמנה ע"י שר האוצר;

(ח) כמו כן יביא בית המשפט בחשבון את הנזק, אם יש נזק, שנגרם לבעל מחמת ניתוקה של הקרקע הנרכשת לצרכי ציבור מקרקע אחרת השייכת לאותו בעל, או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת שתהא נגרמת לאותה קרקע אחרת בשל השימוש בסמכויות המסורות בפקודה זו.

1. הפקעה ללא פיצוי - כשמופקע עד 40% משטח הקרקעלפי ס190 לחוק התו"ב

בסיס פקודת הקרקעות לפיה כשמופקע עד 25% משטח הקרקעניתן להפקיע ללא פיצוי - סלילת דרך בלבד

20 (1) בסעיף זה –

(א) איזכורי שוויה של כל קרקע בלבד יפורשו כאיזכורי הסכום, שהיה מהווה את שוויה של הקרקע (שנתברר בהתאם

להוראותיה של פקודה זו), אם לא חוברו אליה שום בנינים, עצים או דברים אחרים;

(ב) המונח "מגרש" פירושו כלל הקרקע שבבעלות אחת המהווה שטח אחד.

(2) מקום שנרכשה כל קרקע לפי פקודה זו כדי להרחיב איזו דרך קיימת או חלק ממנה או כדי להגדיל איזו דרך קיימת או חלק ממנה או כדי להגדיל איזה מגרש-משחקים או מגרש-נופש, או כדי לסלול איזו דרך חדשה, או חלק ממנה או להתקין איזה מגרש-משחקים או מגרש-נופש חדשים, יהיו הפיצויים המשתלמים לפי פקודה זו כפופים לשינויים הבאים, היינו-

(א) מקום ששטח הקרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, **אינו עולה על רבע כלל שטחו של המגרש, ואין שום בנינים, עצים או דברים אחרים מחוברים אל הקרקע שנלקחה, לא ישתלמו פיצויים, ואם מצויים בנינים, עצים או דברים אחרים כאלה כל שהם המחוברים כן, יופחתו הפיצויים בסכום העולה כדי שוויה של הקרקע בלבד הנכללת בחלק המגרש שנלקח;**

(ב) **מקום ששטח קרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, עולה על רבע כלל-שטחו של המגרש, יופחתו הפיצויים בסכום שמתכונתו לערך הקרקע בלבד, הנכלל בחלק המגרש שנלקח, היא כמתכונת רבע כלל-שטחו של המגרש לכלל שטח-הקרקע, הנכלל בחלק המגרש שנלקח**.

(ג) למרות הוראותיהן של הפסקאות )א( ו-)ב( שלעיל, מותר לשר האוצר להעניק - לפי ראות עיניו, אם נקבע כדי הנחת דעתו, שהצמצומים שהוטלו בכל אחת מן הפסקות ההן, יגרמו סבל - אותם פיצויים או פיצויים נוספים, שיראה אותם נכונים בהתחשב בכל נסיבות המקרה.

וזאת הוחל בחוק התו"ב על 40% במקום 25%

ס190.

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשיריות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש

(2) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, רשאי להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלמם לפי סעיף 20(2()ג( לפקודה האמורה:

(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;

(4) לענין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין – היום הששים לאחר המועד האמור;

(5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;

לכאורה כאמור לעיל ניתן לוועדה המקומית היתר להפקיע קרקע עד 25% מבלי לשלם פיצויים. עם זאת הפרקטיקה מציגה כי משלמים 40% פיצויים. הרציונל הוא שבפועל **נלקח מהשטח אך היתר הושבח בעקבות ההפקעה ולכן זה לכאורה מתאזן.**

**הפקעה מלאה - האם ניתן לנכות 25% לפקודה / 40% לחוק?** בעבר הלכת פייצר קבעה שכן אך בשנת 97 בוטלה והוחלפה בהלכת הולצמן לפיה לא ניתן לנכות אחוזים מהפיצוי עקב הפקעה מלאה. **בהפקעה מלאה של הקרקע יש פגיעה לא מידתית בזכות הקניין - לא נותרה בכלל קרקע שתהווה בסיס לקניין - ולכן אין הצדקה לפטור מפיצויים ולא ניתן לנכות.**

**אין להפקיע אם ערך הקרקע ירד.**

**שינוי ייעוד מקרקעין מופקעים לאחר הפקעה**

כשהתקבל פיצוי: על הוועדה המקומית להציע לבעלים המקוריים לרכוש את הקרקע בחזרה במחיר שלא עולה על המחיר ממנו היא נרכשה (ס195).

כשלא התקבל פיצוי: 1. הוועדה תשלם פיצוי אם היא מעוניינת 2. תחזיר את המקרקעין לבעלים ותבטל את ההפקעה

**מטרות ההפקעה:**

1. **טובין ציבוריים -** בד"כ באספקה שלהם יש כשל שוק והמדינה נדרשת להפקיע ע"מ לספקם. טובין ציבורי טהור שכולם משתמשים בו ולא משלמים ולא ניתן גם לחייב עליו (רמזור) וגם מעורבים שכולם משתמשים וכן ניתן לחייב עליהם (כביש).
2. **טובין חברתיים-** פרויקטים ציבוריים שבסיסם צורך ציבורי ולא כשל שוק, בשל שיקולים סוציו-אקונומיים או ענייני רווחה, ובסיסם אינו אינטרס רווחי-כלכלי במישרין (בתי ספר, מתנס). מאידך ניתן לטעון שהשקעה בציבור במיוחד במקומות שדורשים זאת היא כן רווחית למדינה משום שהשכלה מכניסה למדינה כסף וכן ככל שמעמד החברה גבוה יותר ואמיד יותר הם קונים ומשלמים יותר ומכניסים יותר מס, גם עבודה חוקית והתנהלות חוקית בכללית משתלמת למדינה ולכן ראוי לה למגר פשיעה או שכונות עוני מוכות פשע.
3. **טובין פרטיים-** הבעיה שנוצרת בשל הפקעה עבור פרויקטים המניבים רווח (למשל שיכון ציבורי- דירות זולות יחסית שהן אינטרס ציבורי המצדיק הפקעה ומנגד אינטרסים פרטיים וכלכליים רבים מעורבים בכך). בג"צ ספלנסקי נ' שר האוצר- הפקעה מסיבית של קרקעות בארמון הנציב ע"י שר האוצר וע"פ פקודת רכישת קרקעות, רוב הפרויקט יועד "לצרכי ציבור", אך בקרקע העותרת - 10% מהכלל - יועד לווילות שנועדו לתושבי חוץ ע"מ להזרים מטבע חוץ למדינה, נטען כי הדבר אינו צרכי חוץ ולכן הציעה העותרת שהיא תהיה אחראית לחלק הזה מהפרויקט. ביהמ"ש קבע - בטרם חקיקת חוקי היסוד לעיגון זכויות האדם - כי **בניית וילות למשקיעי חוץ המכניסים מטבע חוץ לקופת המדינה + פרויקט שרובו מקדם אינטרס ציבורי טהור = ראוי להפקעה ע"י בחינת ההפקעה הכללית, שכן שטח קטן שאינו מיועד לציבור אינו פוגע בצורך הציבור או ב-"כלליות" הפרויקט.** המרצה סבורה שכיום דבר שכזה לא יאושר בשל ביקורת ציבורית/משפטית נרחבת יותר על הפקעות שיש עמן רווח.

**מטרה ציבורית אינה בהכרח תקים הפקעה ויש נפקא מינות.**

השלכות תכנון ובנייה - עילות לטעון

היסטוריה: לפני המאה ה-20 דגש התכניות היה ביחס להיבטים פיסיים של המרחב - מראה, עיצוב, אסתטיקה, מדרכה וכדומה במטרה לעצב את העיר בצורה נעימה ונוחה. במהלך המאה ה-20 החל שינוי בתפיסה ובמרכזה אצל ביהמ"ש לפיה התכנון אמור להחזיק בערכים חברתיים כוללניים כלומר הדגש נמצא בהיבטים חברתיים (חשין בפס"ד אט"ד: "דין התכנון הוא דין דינמי ובמהלך השנים זכה לממדים ומשמעות שלא היו לו בעבר, אין מדובר עוד אך בשימושי קרקע למיניהם אלא בתפיסה סביבתית כוללת של חברה, כלכלה ואיכות חיים בעיר ובכפר), קרי כמו סביבה, חברה, כלכלה וקהילה - המתבטאים גם בפרקטיקה ובהסדרים הנורמטיביים בפועל - בהם הרצון לקדם שוויון בין המינים (ס2ב9- מינוי נציגת ארגון נשים כנציגה במועצה הארצית) ולהתאים את התו"ב מבחינה חברתית (ס2ב12- מינוי סוציולוג (ע"י שר הפנים) כנציג במועצה הארצית).

באיזו גישת תכנון נבחר?

1. גישה מקצועית (תהליך מחשבה מקצועי על בסיסו מתקבלות החלטות - מדע מדויק, נוסחות ומודלים, מומחים) ובו שתי תת-גישות: **א.** תכנון רציונלי כוללני- חובה לקבל את האינטרסים של כל גורם המעורב בתכנון **ב.** תכנון תוספתי- תכנון נקודתי בעל חלופות מצומצמות. הבעיה באלו: נציגי ציבור מקורבים עשויים לקדם תכניות שאינן טובות לציבור אלא רק למקורבים וע"ח הציבור, ולכן הפתרון הוא בדמות בחירה בנציגים מקצועיים במקום נציגי ציבור.
2. גישה פרוגרסיבית (תכנון חברתי באמצעות שילוב הציבור והחברה בתהליך עצמו) ובו שתי תת-גישות: **א.** תכנון מסנגר - משקף את האינטרסים של כל הקהילות המעורבות באמצעות נציגי הקהילות ומרצון להגן עליהן **ב.** תכנון תקשורתי - מבוסס על דיון, הקשבה, דיאלוגים ומו"מ ישיר מול התושבים עצמם (למשל נת"ע והרכבת הקלה). הבעיה באלו: מדובר בתהליך ארוך יותר הפוגם ביעילות. מנגד היתרון בהן: הפחתת הסיכון להתנגדות מצד הציבור בעתיד דבר שחוסך לכאורה גם זמן ומאזן את ההימשכות.

**דיון בעניין כביש ענק שמחבר בין חלקי הארץ:** בג"ץ אט"ד (כביש חוצה ישראל) מראה את השלכות התו"ב כמעצבי החיים. היתרונות של הכביש: **1** חיבור מהיר בין המטרופולין הגדול במרכז ובין צפון ודרום הארץ באמצעות כבישים - הזדמנויות עסקיות, תעסוקתיות ותעשייתיות **2** מאפשר פיזור תנועה יעיל אל ומ המטרופולין **3** מעבר אוכלוסין לאזורים פחות צפופים **4** האצה מסחרית לאורך הכביש - מרכזי עסקים, תעשייה, תעסוקה **5** פיתוח מוקדי תיירות ואירוח במרחב מגוון יותר **6** תורם לאיכות הסביבה ולבטיחות בדרכים. החסרונות של הכביש: **1** דלדול שטחים וקרקעות באיזור בהיות הכביש רחב וגדול מאוד (תפיסת רצועות קרקע רחבות לצרכי הדרך והמחלפים + שימושי קרקע חדשים בסביבת הדרך) **2** כרסום אדמות - פגיעה באופי החקלאי של האיזור ופגיעה בחקלאים **3** זחילה אורבנית-מסחרית מהמטרופולין ת"א כלפי מזרח **4** ריבוי מחלפים מרחיב/מעבה את איגוד הערים במטרופולין ת"א = מונע פיזור אוכלוסייה לצפון ודרום **5** מעודד מדיניות רכב פרטי, במיוחד לאור הפיגור בפיתוח תחבורה מסילתית או ציבורית = זיהום נוסף ואף סכנה לבריאות הציבור + גידול במס' תאונות דרכים (שימוש אינטנסיבי יותר ברכב במהירות גדולה יותר) **6** זהו חיץ אקולוגי שימנע מעבר בעלי חיים בציר הרוחב. עם זאת ביהמ"ש קבע כי היתרונות עולים על החסרונות.

השלכות כלכליות

דיני התו"ב מבצעים רגולציה בהיבטים שונים בענייני קרקעות. באמצעות הגבלות אלו נוצרת

1. הגבלה על זכות הקניין שהיא בעלות במקרקעין (מגבלות שונות כמו ייעוד קרקע או אחוזי בנייה)
2. השפעה משמעותית על מחיר הקרקע (ייעוד קרקעות, שינוי ייעוד)
3. קביעה מי והאם בכלל יגור בקרקע מסוימת(פינוי קרקעות, אחוזי בנייה, מהות הבנייה)

השלכות סביבתיות

1. מיקום מפעלים מזהמים (למשל בתי הזיקוק בחיפה)
2. השפעה על מחירי הקרקע

השלכות חברתיות-מגדריות

1. כבישים ותחבורה- חיבור בין המרכז למרחק (בג"ץ אט"ד).
2. מסלולי אופניים
3. מדרכות רחבות - מעבר לעגלות, נגישות לנכים.
4. תחושת ביטחון - תאורה וכו' - מאפשר לנשים להרגיש בטוחות במרחב הציבורי גם בשעות החושך
5. נגישות לבעלי מוגבלויות
6. הקמת תשתית של גנים ומעונות, גם תחבורה, משפיע על יציאה לעבודה (במיוחד של נשים)

השלכות תרבותיות

1. תכנון משאבי הציבור - השפעה קריטית - במיוחד במשאב דתי עבור אוכלוסייה דתית (המקווה בכפר ורדים)
2. קהילות מגודרות - טענות של אפליה וגזענות הן חלק בלתי נפרד משיקולי תכנון כמו כל שיקול אחר (פס"ד מוחארב).

השלכות פוליטיות

1. מיקום ישובים- ייהוד
2. אכיפה- השתלטות על שטחי מדינה ע"י פלסטינים
3. הרחבת תשתיות בפריפריה- יישוב הפריפריה, פיזור אוכלוסין,

השלכות בינ"ל

1. בניה- בשטחים כבושים (ביקורת), דרישה לכ"א זר
2. תעשייה- שת"פ
3. משאבים משותפים (ים המלח, ייבוש נהרות)

מבוא ורקע רעיוני

**משאב ציבורי או משאב פרטי**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **היעדר יריבות בצריכה (שיתופיות)** | **יריבות בצריכה (שימוש 1 גורע מ2)** |
| **חוסר בלעדיות בצריכה = קשה למנוע גישה** | **מוצר ציבורי טהור**  לדוגמה רמזור, ביטחון, אוויר נקי. | **מאגר משותף**  אמנם משותף ופתוח לכל, אך שימוש ע"י אחד גורע לאחר. לדוגמא שדה מרעה. |
| **בלעדיות בצריכה = ניתן למנוע גישה** | **מוצר ששמור לקבוצה מסוימת** (Club Goods)  אין תחרות בצריכה, כשנשמר בתוך "מועדון" מסוים. לדוגמה, קבוצת מנויים למשאב מסוים (כמו צפייה בטלווזיה). | **מוצר פרטי** |

**הצורך ברגולציה - מדוע נדרש גוף ציבורי מאוחד שיהיה אחראי על התו"ב - במקום כ"א לעצמו?**

המצב האידיאלי היה לו בני האדם היו מתארגנים עצמאית ללא רגולציה. עם זאת, בפועל השוק החופשי נגוע בכשל שוק בנוגע לאספקת מוצרים ציבוריים בשל המאפיינים שלהם ובשל אופן הצריכה שלהם ע"י הפרטים (חוף הים לא ימשיך להיות נקי ללא אכיפה ורגולציה) וזו **בעיית הפעולה המשותפת** (הטרגדיה של נחלת הכלל). נוסף על כך, **בעיית הרוכב החופשי** מעלה חשש כי משאבים ציבוריים (בהם אף מושקעים כספים) יגרמו להנאה לפרטים, אך אף אחד מהם לא יתרום את חלקו לשמירה עליהם, כל עוד אין רגולציה. לכאורה אם דירה השייכת לשני אנשים הייתה משופצת על יד שניהם המצב היה אופטימלי מבחינה חברתית ומחיר הדירה היה עולה, אך בפועל זה לא קורה משום שכ"א סבור שאם הוא היחיד שמשפץ הוא פראייר ובמקביל אם אחד משפץ אז לשני מוטיבציה להיות רוכב חופשי.

1. סיבה כלכלית - **הספקה, הגנה והסדרת נגישות לשירותים ציבוריים** **לכלל האוכלוסייה**. התכנון מערב נושאים ציבוריים רבים - פארקים, כבישים, חופים, מוסדות וכדומה - ועולה חשש כי השוק הפרטי ייכשל באספקתם לכל הציבור, משום שהדבר יהיה בלתי רווחי. משכך נדרשת התערבות הרגולטור ע"מ לבצע אופטימיזציה חברתית ולנטרל מטרות פרטיות.
2. סיבה כלכלית - **מניעת החצנות שליליות** (לדוגמה זיהום אוויר, רעש, הסתרת אור השמש וכדומה) שהם אחד מגורמי כשל השוק ומכאן נדרש למנוע את הפגיעה באמצעות רגולציה בשני מישורים: הפרדת איזורים בין תעשייה למסחר למגורים + הגבלת יחידות דיור או תיחום אחוזי בנייה (פס"ד סלומון).
3. סיבה חברתית - נדרש להתערב בתכנון **על מנת להוביל לשירותים יעילים וצודקים** (ולא רק יעילים בלבד, דבר שיכול להתקיים גם במישור הפרטי בלבד), למשל בנושאי מעון לנשים או דיור ציבורי (פס"ד כביש חוצה ישראל- חיבור מהיר בין מטרופולין מרכז ליתר במטרה לאפשר מעברי אוכלוסייה ולפתוח הזדמנויות כלכליות ותעסוקתיות).

**היסטוריית חוק התו"ב**

החוק מבוסס על פקודת בניין ערים 1936 שהחליפה ללא שינוי מהותי את פקודת בניין ערים 1921 שהתבססה על החוק האנגלי The housing, town planning act 1909. מטרתו הייתה תיקון ליקויים בפקודה שקדמה לו (ולא בהכרח שינוי מהותה).

7 הכללים המנחים של הצעת החוק:

1. פיזור אוכלוסין והדיפות לאוכלוסייה יהודית דלילה בספר, בנגב ובגליל.
2. איתור אזורי תעשייה, רשת תחבורה, שדות עופה ונמלים, הספקת מים ונושאים ארציים תוך התחשבות בצרכי פיזור האוכלוסייה
3. שמירה על קרקע חקלאית וחיזוק מעמד ההתיישבות הכפרית (מניעת אורבניזציה בתחום הכפרי)
4. פיתוח עירוני תוך חיסכון בקרקע, בהוצאות פיתוח ובשירותים
5. יצירת גנים לאומיים ושמורות טבע ושמירתם
6. הכוונת פיתוח כפרים ערביים בהתחשב באופיים המיוחד
7. שמירה על אתרים ארכאולוגיים, דתיים, היסטוריים ולאומיים בערים ובמרחב הבין-עירוני

התחומים שהחוק מסדיר:

1. העיקרון המנה הוא שאין להקים פעולה תכנונית כלשהי ללא היתר מהרשות התכנונית המוסמכת (ס145א) כשכל היתר שכזה יהיה בהתאם להליך הקבוע בחוק (ס145ב).
2. קובע את סוגי המוסדות והרכבן, סוגי התכניות, הליכי קבלת החלטות = הכל מבוסס על נורמות של תוכניות מתאר ולא נורמות של החוק = השפעה מהותית על הבנייה.
3. סנקציות למפרי הוראות חוק- קנס או מאסר (ס145א,ב)