|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **נושא** | **פסק-דין** | **עובדות/ שאלה משפטית** | **הלכה** |
| **תכנון פיזי מהו? עבור מי? התפתחות דיני התכנון והבניה** | **מוחארב נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה** | אנשי ניר צבי ביקשו להקים חומה ביניהם לבין פרדס שניר. פרדס שניר טענו כי יש במעשה זה דחיקה של התושבים הערבים לגטאות | **עצם העלאת הטענה לאפליה היא שיקול תכנוני שעל הוועדה לקחת בחשבון**. **ניתן לשקול שיקולים חברתיים בוועדות התכנון.** |
| **בג"ץ אדם טבע ודין נ' המועצה הישראלית (כביש 6)** | הקמת כביש חוצה ישראל (כביש 6) | **טיעונים בעד ונגד (עמ' 1-2 במחברת). תפיסת התכנון היום משקפת מעבר לתפיסה חברתית כוללנית של תחום התכנון. "תפיסה סביבתית כוללת של חברה, של כלכלה ושל איכות חיים..."** |
| **פס"ד סלומון** | הפיכת בית קפה לאולם אירועים. | **בשוק הפרטי נושאים אלה לא יעניינו את הפרטים, לכן צריך התערבות רגולטור.** |
| **בג"ץ הסתדרות הרוקחים בישראל** | כמה שפחחות בתי מקחת כדי למנוע תחרות בין העסקים וחופש עיסוק | **נושאים חברתיים לא נכנסים לסמכות הוועדה המחוזית. כל דבר "שלא יכולים לצייר על המפה" לא קשור לנושא התכנון והבנייה. (גישה ישנה)** |
| **בג"ץ מועצה מקומית גבעת שמואל** | מחלף בין גבעת שמואל לבני ברק – "רמפת שבת". האם ניתן להכניס שיקולים חברתיים כחלק משיקולי הוועדה לתכנון ובניה? | **בדיקה של סמכות + סבירות (איזון שיקולים חברתיים). אם מתקיים יש מקום להכנסת שיקולים.** |
| **מוסדות התכנון** | **בג"צ אבו מוך** | משמעות סמכויות שר האוצר לפי ס' 109. מה סמכות ההיקף של שר האוצר בהקשר של תכנית? איך שר אוצר מחליט אם תכנית טעונה אישורו? מהם הקריטריונים לפיהם הוא מחליט? | **בסעיף 109 אין סמכות של התקנת או אישור תוכניות מתאר, כי אם סמכות בקרה ופיקוח על התקנתן של תוכניות המתאר וסמכות זו ניתנת להאצלה** |
| **פז חברת נפט** | האם הסמכות של הוועדה המקומית לשנות את הייעוד, כולל גם סמכות לשנות את אחוזי הבנייה המאושרים בתכנית? | **שינוי ייעוד זה בסמכות הוועדה המקומית. אך, שינוי ביחס לאחוזי הבנייה נותרת אצל הוועדה המחוזית.** |
| **פלק נ' היועמ"ש** | נציגי הרשות המקומית בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. האם נציגי הרשות המקומית צריכים להיות עובדי הרשות המקומית או שיכולים להיות גם גורמים פרטיים | **גלגול 1 – דורנר ובייניש: אין לאשר לאנשים חיצוניים להיות חלק מהוועדה**  **דנג"ץ – מצא : מתמודד עם הטענות של השופטת בייניש וקובע כי האנשים החיצוניים יכולים להועיל יותר מהפנימיים. הלכה: נציגי הרשות המקומית יכולים להיות גם אנשים פרטיים עם פיקוח** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **פס"ד** | **עובדות/ שאלה משפטית** | **הלכה** |
| **תכניות ומדרגים** | **בג"ץ ערבה תיכונה** | האם תכנית מתאר ארצית יכולה לכלול גם הוראות שנמצאות בסמכות תוכניות נמוכות ממנה? | **תכנית מתאר ארצית יכולה לכלול כל הוראה שיכולה לבוא בתוכנית מתאר מחוזית ובתכנית מתאר מקומית** |
| **בג"ץ אדם טבע ודין נ' שר הפנים** | האם קיימות חובות ע"פ תמ"א 22 (גבולות היערות) להיכן תוכניות מפורטות? | **חשין: קיימת חובה להכנת תכניות מפורטות תוך עקרון השקיפות ועקרון השיתופיות של הציבור בהליכי אישורן של התכניות.** |
| **עיריית ב"ש נ' ממשלת ישראל** | העותרים טוענים שתמ"א 16 א' אינה חוקית כי האצילו את הסמכות לוועדה המקומית כאשר אין לכך הוראה מסמיכה בחוק. ואסור להם להפעיל עניינים של הועדה הארצית | **אין כאן האצלה אלא שינוי של תמ"א ע"י שינוי עקרונות המנחים אותה.** |
| **בג"ץ רמות** | התנגדות להקמת שכונה חדשה מטעמים סביבתיים. השאלה: האם אישור התמ"מ והמופרטת ע"י הולנת"ע הוא כדין או שנדרש אישור נוסף של הועדה המחוזית? | 1. **במשפט מנהלי לא מתערבים בשיקולים תכנוניים אלא אם נפל פגם בהליך.** 2. **היה שינוי ייעוד בתכנית, ניתן לעשות באישור הועדה המחוזית , לא הולנת"ע, לכן פעלו בחוסר סמכות. למרות שהולנת"ע יותר גבוהה רוצים לשמור על קדושת הגמישות שיש בסעיף** |
| **מעוז דניאל נ' אדם טבע ודין** | פרשנות תכנית. במקרה דנן סביב המילים "דירות נופש". האם דירות נופש באזור שמיועד לאמצעי אכסון ורווחה מהווה דירות מגורים רגילות? | **פירוש תכנית לפי: לשון ההוראה, והתכלית שנלמד אותה מ: מטרות, ערכים, המדיניות והפונקציות החברתיות שהנורמה באה להגשים. פרשנות תכנית מתאר אמורה לעלות בקנה אחד עם פרשנותה של תכנית שמעמדה במדרג גבוה יותר.** |
| **בג"ץ פז חברת נפט** | ס' 62א(10) שינוי הקרקע לקרקע המיועדת לתחנות תדלוק. | **השטח הכולל המותר לבנייה לשימושים מסחריים ולשירותי רכב לא יעלה על 80 מ"ר** |
| **הכנת תכנית, הפקדה ואישור** | **פס"ד עין כרם** | מיהו בעל עניין בקרקע? | **לא חייב להיות רק מי שגר בקרקע, יכול להיות גם בעלים בשכונות סמוכות לקרקע שיש להם חלק בגבול הקרקע הזאת.** |
| **פס"ד מילגרום** | מה המשמעות של אי היוועצות של הועדה המחוזית עם הוועדה המקומית, באשר להפקדה מחדש של תכנית בהתאם לס' 62א? האם זה פגם חמור שמחייב את ביטול התכנית? | **המשמעות המשפטית של אי היוועצות הועדה המחוזית במקומית = פגם בהחלטה של הוועדה המחוזית. ככלל, אם נפל פגם בהחלטה יש לבטל את תכנית המתאר.** |
| **פס"ד שופרסל** | האם ההסמכה שנתנה הוועדה המחוזית לעצמה בהתייחס לס' 78 היא חוקית או לא? האם הוועדה המחוזית יכולה להסמיך עצמה לתת היתרי בניה, למרות שלפי החוק זה נתון לסמכות וועדת הרישוי או הוועדה המקומית? האם ס' 78 מאפשר העברת סמכות לוועדה המחוזית? | **לשון ס' 78 מאפשר למוסד התכנון להקנות סמכויות. במובן הזה הוועדה המחוזית יכולה להקנות סמכויות לעצמה.** |
| **פס"ד רענן** | עתירה של בעלי עסקים ממרכז העיר נתניה נגד תכנית שהופקדה אשר נועדה לאפשר את הקמת המרכז המסחרי בו תוצב חנות הרהיטים "קיקה" – טענו שזה יפגע להם בעסקים | **טענה מופרכת, אך בהמשך למגמה של זכות העמידה ניתן להם זכות להתנגד ונשמע אותם.**  **\*הרחבה של זכות העמידה.** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **התנגדויות ועררים** | **פס"ד אחלה** | פינוי מפעלי תעשייה אווירית מהוד השרון. הפקדת תכנית חדשה, טענו שלא ניתן להפקיד בלי ביצוע סקר. מנגד טענו שצריך להעלות טענות אלה רק בשלב ההתנגדויות. | 1. **הסמכות והמקום לדון בהתנגדויות לתכנית, היא של מוסדות התכנון, לא של ביהמ"ש.** 2. **מיצוי הליכים – ביהמ"ש לעניינים מנהליים אינו ערכאה ראשונה בבחינת עניינים תכנוניים** |
| **פס"ד עין כרם** | מתי יושב ראש הועדה המחוזית ייתן רשות לערור בפני המועצה הארצית? | **"מבחן העוצמה" – מבחן העוצמה של האינטרסים הנידונים בהחלטה.**  **"כדי שתינתן רשות ערעור למועצה הארצית, נדרש שהעניין יהיה חשוב עד כדי הצדקה לערב את המועצה, אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, רגישות ציבורית מיוחדת ואם נתון למחלוקת ציבורית קשה"** |
| **היתרי בניה, הקלה ושימוש חורג** | **פס"ד גולדשטיין** | הצבת המבנה הטרומי שהיה אמור להיות במוסך שלו ולא קיבל היתר. האם הצבה של מבנה טרומי בתוך החצר מהווה בנייה או הקמה שטעונות היתר? מהי "הקמה" לצורך ס' 14 | **מבחן הקביעות= מידה מסוימת של קביעות שמורכבת משני יסודות:**  **סובייקטיבי – כוונה של מי שהציב את המבנה האם להציב באופן קצוב בזמן או קבוע?**  **אובייקטיבי – מבחן משך הזמן בו עומד בפועל המבנה** |
| **פס"ד גבעת האירוסים** | בקשה להארכת שימוש חורג כשיש תכנית עתידית שתחול על הקרקע שתואמת את השימוש החורג, האם צריך הארכה? | 1. **נותיר שימוש חורג/ סטייה מהתכנית כי יש פעמים שהיא מיושנת ולא תואמת לצרכים של היום.** 2. **צריך לבדוק עד כמה ההיתר החורג, תואם את התכנית העתידית** |
| **פס"ד זלצמן נ' ועדת הערר** | קיבלו התנגדות של אחד השכנים על בקשת הקלה | **קיימת סבירות בכך שהועדה תעדיף את אינטרס הציבור על הבקשה להקלה.** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **פס"ד** | **עובדות/ שאלה משפטית** | **הלכה** |
| **היטל השבחה + פגיעה במקרקעין** | **פס"ד סי אנד סאן** | לאישה מקרקעין בת"א, חלה על המקרקעין תכנית שבגינה ניתן להוציא היתרים ולכן ערך הקרקע של המערערת עלה. | **תכנית שמאפשרת הוצאת היתרי בנייה = דרך אחרת לעניין ס' 2(א) לתוספת השלישית** |
| **פס"ד ויטנר** | מיהו גובל לצורך ס' 197 (א) לחוק | **גובל פיזי בקו הכחול של התכנית. חריגים: אם מפריד ביניהם:**   1. **שטח פתוח צר (מטרים בודדים)** 2. **כביש צר (שכונתי ולא עירוני)** |
| **פס"ד סולימיאני** | מועד הארכה להגשת פיצויים נתון בידי שר האוצר משיקולים מיוחדים. מהם השיקולים? | 1. **סובייקטיבי – נסיבות אישיות של המבקש וחוסר יכולת כלכלית שלו** 2. **אובייקטיבי – מידת האיחור בהגשת התביעה, מידת הפגיעה הנטענת כצורך מהתכנית, ההשפעה שיש לאיחור על יכולתה של הרשות לממן את הפיצוי.** |
| **פס"ד הורוביץ** | הוועדה יכולה להתגונן מפני תשלום פיצויים אם עומדת ב- 3 תנאים מצטברים. אחד מהם הוא: "פגיעה סבירה", מהי? | **ברק: "עניינו של תנאי הסבירות הוא באיזון בין זכות הקניין, הכוללת בחובה את הזכות לפיצויים בגין פגיעה בקניין, לבין אינטרס הציבור, הכולל שיקולים כלכליים וחברתיים 🡨 יש לבחון כל מקרה לגופו. אין אחוז פגיעה מסוים שממנו והלאה הפגיעה אינה סבירה. נבחן:**   1. **גודל הירידה בערך המקרקעין הנפגעים** 2. **מידת פיזור הנזק בין אנשים שונים** 3. **חיוניות האינטרס הציבורי הגלום בתכנית – יותר אינטרס ציבורי, ניטה לא לשלם פיצויים** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **הפקעות** | **בג"צ ספולנסקי נ' שר האוצר** | העותרת ניסתה לבטל הפקעת קרקע באזור ארמון הנציב בירושלים, שנעשתה על ידי שר האוצר לצרכי ציבור, בטענה כי **השימוש שנעשה או שייעשה בקרקע נשוא ההפקעה אינו תואם את מטרת ההפקעה**. המדינה - רצתה לבנות וילות שישווקו למשקיעי חוץ במטבע חוץ בעשירית מהקרקע של הגברת ספולנסקי | **נקבע בזמנו, 1974 – טרם חקיקת חוק יסוד כבו״ה: "במצב שבו נתונה המדינה והצורך להגדיל את הכנסותיה במטבע חוץ, בנייה באמצעים כאלה מהווה גם הוא צורך ציבורי". ביהמ״ש קבע שבניית וילות שישווקו למשקיעי חוץ שיכניסו מטבע חוץ לקופת המדינה, בנוסף לכך שרוב הפרויקט מיועד לקידום אינטרס ציבורי טהור.**  \* כיום סביר להניח שהפקעה כזו הייתה נתקלת בקשיים רבים יותר, על רקע חיקוק חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. |
| **פס"ד מסרי** | מהי דוקטרינת הגנת ההיתרה?  החלת פיצויי סבל בהפקעת קרקעות | **פוגלמן: דוקטרינת הגנת היתרה תופעל רק במקרים שבהם לא ניתן לעשות שימוש סביר ביתרת החלקה. מביאים שמאי שאומר האם אפשר לעשות שימוש סביר בקרקע או לא.**  **פיצויי סבל – להחיל במקרים שלא הושבחה הקרקע/לא מתקבלת דוקטרינת הגנת ההיתרה. 🡨 השר יתן פיצויים לפי סבירות ומידתיות בהתאם ל-3 פרמטרים:**   1. **שיעור הפגיעה במקרקעין** 2. **שיוויו במימון – כמה אנשים נפגעו מההפקעה** 3. **מידת התגשמותם של ערכים קהילתיים** |
| **פס"ד הלביץ** | אין לוחות זמנים לביצוע הפקעת קרקעות.  הפקיעו קרקעות ללא פיצוי ובמשך 19 שנה לא עשו כלום- הפקעה של %33 מהחלקות. היה שיהוי ונפגעה זכות הקניין של העותרים באופן לא מידתי ונקבע שהחזירו להם את הקרקעות | 1. **מניחים הנחות מנהלתיות כי הועדה המקומית תפעל בזמן סביר לממש את מטרותיה ואת ההפקעה, אחרת ההפקעה הייתה לחינם.** 2. **צריך להיות קש"ס בין הצורך הציבורי לבין ההפקעה – ההפקעה יכולה להיעשות אך ורק כאשר המקרקעין המופקעים דרושים לרשות למימוש לצורך ציבורי או למטרה ציבורית.** |
| **פס"ד קרית אתא נ' הולצמן** | הפקעה של 100% מהקרקע, האם ניתן לנכות 25%/40% מהפיצוי? | **במצב בו הופקעה כל הקרקע יש פגיעה לא מידתית בזכות הקניין שכן לא נותרה קרקע שמצדיקה פטור מפיצויים ולכן לא ניתן לנכות.** 🡨 **נשלם 100% פיצויים** |
| **הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' יהודה** | תכנית לשינוי ייעוד מייעוד חקלאי לשטח ציבורי פתוח וזאת לצרכי הקמת פארק עירוני. במסגרת התוכניות נקבע, כי הקרקעות המיועדות לצרכי ציבור יופקעו בשלמו,ת. בעקבות כך, הוגשו תביעות לפיצויים בגין ירידת ערך בשל שינוי ייעוד המקרקעין. שולמו פיצויי לבעלים עבור פגיעה במקרקעין + הפקעה | **מטרת פיצויי ההפקעה היא להעמיד את בעל הזכות במקרקעין באותו מצב כספי בו היה עומד אלמלא ההפקעה. יש לקבוע את שווי הקרקע המופקעת על פי ייעודה בעת ההפקעה (דהיינו לפי הייעוד החדש שנקבע לה בתוכנית), שאם לא כן, תסוכל התכלית של פיצויי ההפקעה** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **פס"ד** | **עובדות/ שאלה משפטית** | **הלכה** |
| **תמ"א 38** | **פס"ד גולן נ' הוועדה המקומית** | האם הזכויות הנוספות שמקבלים מכוח תמ"א 38, יחושבו לפי השטח הבנוי בפועל או לפי הזכויות התיאורטיות (זכויות בניה לא מנוצלות) | **מחשבים לפי הגישה המצמצמת. שזה אך ורק לפי הזכויות של המבנה הקיים ולא לפי הזכויות שלא נוצלו. 🡨 למה? עומס על השטח, דירות ענקיות, עומס כלכלי, אין היטלי השבחה** |
| **פס"ד גיטא נ' קלנר** | שיקול הדעת של המפקח על הבתים המשותפים | **צריך להפעיל שיקול דעת סביר כשבוחנים את סירוב המיעוט. לבחון: שוויון, תום לב, טענות טובות למיעוט הנפגע וכו'** |
| **פס"ד קלצוק נ' צבי** | מתי נתבע סרבנים בפני המפקח על הבתים? | **ניתן לתבוע את הסרבנים אחרי קבלת היתר הבנייה בלבד!**  **ביקורת: היזמים מוציאים הרבה כסף, מוציאים את התכנית לפועל בזמן זה הדיירים חותמים ורק אחרי קבלת היתר יכולים לתבוע את הסרבנים ולדעת אם התכנית באמת תצא לפועל.** |
| **פס"ד דורפברגר נ' אברהם** | מתי סירוב סרבן יגרום לי לא לקדם פרויקט? מתי יתחשבו בדעת הסרבן? | **אותו מפקח צריך לחשוב האם הטענות של אותו סרבן עומדות בקנה אחד עם הרצון לחזק את הבניינים על פני הטובות של אותו דייר סרבן במקרה הספציפי שלו.** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **פס"ד** | **עובדות/ שאלה משפטית** | **הלכה** |
| **אכיפה** | **בג"ץ נימר** | ביהמ"ש מבטל/מעכב צו הריסה מנהלי, מתי? | **ביהמ"ש צריך להימנע כמה שיותר מעיכוב צו ההריסה ולתת אמון במוסדות התכנון** |
| **פס"ד רג'בי** | תכנית שחלה על כל השכונה מלבד הבית של רג'בי, הוא ניסה לעכב את צו ההריסה המנהלי על ביתו כדי שיוכל להיכנס לתכנית ולקבל היתר בניה. האם ביהמ"ש השלום יכול לדון בשאלות נוספות מנהליות מלבד בצו ההריסה? | **ככל שמעלים עילות מנהליות נוספות לפני ביהמ"ש השלום אנו ניטה לאפשר לביהמ"ש השלום לדון בהם כדי שלא יהיה סרבול הליכים** |
| **פס"ד אברהם בלדב** | דוקטרינת ההגנה מן הצדק מתי? | **בהתחלה הדוקטרינה הוחלה רק על מצבים חריגים בהם הייתה התנהגות שערורייתית, היום הדוקטרינה עשויה לחול בכל מקרה בו בהליך הפלילי יש פגיעה בצדק ובהגינות** |
| **פרשת בורוביץ** | מבחנים למתן דוקטרינת ההגנה מן הצדק | 1. **ביהמ"ש צריך לזהות פגמים שנפלו בהליך ולעמוד על עוצמתם בניתוק משאלת אשמתו או חפותו של האדם** 2. **על ביהמ"ש לבחון אם בקיומו של הליך פלילי, חרף הפגמים, יש משום פגיעה חריפה בתחושת הצדק וההגינות** 3. **אם יש פגיעה חריפה בצדק ובהגינות ביהמ"ש יבחן האם לא ניתן לרפא את הפגמים שנתגלעו באמצעים מתונים ומידתיים יותר מאשר ביטול כתב אישום** |
| **קרבסי נ' מד"י** |  | **רובינשטיין: ס' 239 בא להתגבר על המקרים שבהם אכיפה פלילית אינה אפשרית. לכן, מטרתם של צווי הריסה לפי ס' 239 אינה עונשית. הם מכוונים כלפי המבנה, ולא כלפי העבריין שהקימו. זאת, בכדי שההפקרות לא תשרוד וכדי להבטיח שמרשת האכיפה ה"מעשית" לא יחמוק מבנה שלגביו ישנה "יתמות" אכיפתית, כעולה מחלופות סעיף 239.**  **כדי לקבל צו הריסה יש להצביע על קיומם של שלושה תנאים מצטברים –**   1. **תנאי מכוח החוק - נעברה עבירה בבניין.** 2. **תנאי מכוח החוק - תחולת אחת החלפות שנקבעו בס' 239.** 3. **תנאי מכוח הפסיקה - קיומו של אינטרס ציבורי ברור ומובהק, המצדיק מתן הריסה זה.**   **לדעת רובינשטיין, בגדרי האינטרס הציבורי ניתן לשקול גם שיקולים מסוג "שלא יהא חוטא נשכר". המרחב התכנוני לעולם אינו שטח הפקר שבו "איש הישר בעיניו יעשה". לכן, יהיו מקרים שבהם ביהמ"ש יקבע כי יש הצדקה לתת צו הריסה לפי ס' 239 בשל כך שבנסיבות המיוחדות למקרה עומדת הותרת המבנה הבלתי חוקי על כנו בניגוד (זועק) לאינטרס הציבורי שהחוטא לא יצא נשכר.** |