

**דף סיכום בחינה****מזהה בחינה: 001000267094 מזהה סטודנט: 288095****שם קורס: דיני תכנון ובניה**

| מספר שאלה | הערה  | ניקוד מירבי | ציון  |
|-----------|---|-------------|-------|
| 1         | 1. אמיר יהיה חייב להגיש תכנית מפורטת נוספת לגבי גובה הבניה, היקפה וכיו"ב הכפופה לתכנית המנדטורית הקיימת שממנה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ס' 61א(א) אמיר הוא בעל עניין בקרקע שלו, האם גם בדרך? המושג של בעל עניין בד"כ מדבר על זם שמגיש תכנית אבל עולה שאלה האם שכן לקרקע יכול גם ליוזם תכנית בנוגע לקרקע של שכניו. 3. יש לדון בסעיף 61א(ב1) לעניין הגדרת "מי שיש לו עניין בקרקע". מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע בשיעור של 75% או יותר ואין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע | 60.00       | 52.00 |
| 2         | תשובה יפה מאד   | 40.00       | 40.00 |

0

**ציון בחינה סופי : 94.00****הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים**

אוניברסיטת בר אילן

הפקולטה למשפטים

מבחן בדיני מכרזים

מרצה: ד"ר מנאל תותרי- ג'ובראן

מתרגל: עו"ד אלעד מתן

מס' קורס: 99532-01

**מועד א' תשפ"ג**

**הבחינה יפה מאוד ומראה  
על חשיבה יצירתית והבנת  
החומר.**

**כל הכבוד,  
אלעד**

הנחיות כלליות לפתרון

- המבחן הוא בחומר פתוח אישי בלבד.
- משך הבחינה – **שעתיים**. לא תינתן הארכת זמן, למעט הזכאים לכך.
- המבחן מורכב משתי שאלות, משקל השאלה הראשונה 60% ומשקלה השנייה 40%.
- מומלץ מאוד לקרוא בעיון את השאלות לפני פתרון הבחינה.
- אם לדעתכן/ם חסרים נתונים בשאלה, הניחו הנחות ותמשיכו לאורן.
- יש להגיש את הפתרון מודפס בקובץ וורד ברווח שורה וחצי, פונט דויד 12 עם שוליים סבירים.

**בהצלחה רבה!**

ראשית, נאבחן את המקרים ונדון בהם:

1. הוספת מבנה מגורים וקביעת קווי בניין - הסמכות להוספת מבנה מגורים, משמע להגדלת אחוזי הבנייה היא נושא הנמצא בסמכות הועדה המחוזית (פס"ד זר), אם ירצה, יוכל לשנות את קווי הבניין וכן את גובה המבנה הקיים (ללא תוספת שטח בנוי) במסגרת תוכנית בועדה המקומית (ס"ק 4 + ס"ק 4א), במסלול האדום (ס' 147א) אך מאחר ובסמכות הועדה המחוזית נמצאת האפשרות להורות לוועדה המקומית (ס' 28) אין בכך צורך. יש לציין, כי אם התוספת שירצה להוסיף נמצאת במסגרת השטחים המאושרים לו מכוח התוכנית הקיימת, הרי שיוכל לממשם במסגרת תוכנית בועדה המקומית בלבד (ס"ק 7). **השכנים כאמור**, יוכלו להגיש התנגדות לתוכנית שיקדם תוך חודשיים מיום הפרסום (ס' 102) למשרדי הועדה הנוגעת בדבר (תלוי בסוג התוכנית שאמיר יבחר), אם התנגדותם לתוכנית מחוזית תידחה יוכלו להגיש ערר ברשות (ס' 110) ככל שיעמדו במבחן העוצמה **(עין כרם)** היה ויעררו על תוכנית מקומית יעשו זאת בזכות (ס' 152א). היה ועררם ידחה יוכלו להגיש עתירה מינהלית.

2. כביש הגישה - כאמור, כביש גישה מהכניסה ליישוב ועד לגבול המגרש הינה למעשה דרך ציבורית, על כן, ככל וקיים שטח ביעוד "דרך" בכניסה ליישוב (ונניח שקיים אחד כזה, מכורח ההיגיון), יוכל אמיר לבקש מן הרשות המקומית להגיש תוכנית שבסמכותה להארכת הדרך (ס"ק 2) עד לתחום המגרש שלו. אמיר יהיה חייב את הרשות המקומית וזאת מכיוון שהדרך אינה בבעלותו וגוף פרטי אינו יכול להגיש תוכנית על מקרקעין שאינם בבעלותו (ס' 61א(ב)). יתרה מכך, נשים לב כי הגדלת תוואי הדרך משמעו הפקעה חלקית של החלקות בהן הדרך עוברת ועל כן, מרגע אישור התוכנית המשנה את המקרקעין ליעוד דרך המיועדת להפקעה, תהא ראשית הועדה להפקיע (ס' 188) מאחר והצורך "דרכים" מוכר כצורך ציבורי (ס' 188ב) פיצויים ישולמו ע"פ דין לנפגעים מן ההפקעה (אציין כי לרוב לא ינתנו פיצויים שכן לא צפויה הפקעה של יותר מ-40% משטח חלקה אחת - ס' 190, אך פיצויים ינתנו ככל ויש פגיעה עקב תוכנית לפי ס' 197א + ס' 200).

3. הסבת רפת למבנה אריזת תמרים - ראשית עלינו להכריע האם השימוש הרצוי הינו תואם לשימוש המאושר, דהיינו מבנים חקלאיים. מוסכמת יסוד בדיני התו"ב היא כי נבחן פירושה של תוכנית לפי לשונה, התקנון והתשריט וכן תכליתה **(מעוז דניאל)**, בענייננו ברור כי חלק מן החקלאות הינה גידול, טיפול והכנה לשיווק של תוצרים חקלאיים, ע"כ הקמת מבנה לאריזת תמרים (ותמרים הינם תוצרת חקלאית) עומד לחלוטין בתנאים אלו. על כן, חנוך יצטרך למעשה להגיש אך ורק היתר להריסת המבנה הקיים ובניית המבנה החדש וזאת ככל והבנייה שהוא מבקש לעשות הינה תואמת לתוכנית הקיימת בכללותה ועל תדון במסלול הירוק ברשות רישוי (ס' 30 + 145). ככל והשכנים יתנגדו לכך, יוכלו להגיש ערר בזכות (ס' 152א). ומשם הדרך פתוחה גם לעתירה מינהלית. ככל ויוכרע, כי השימוש אינו תואם לשימוש המאושר, יצטרך חנוך להגיש תוכנית מחוזית לשינוי ייעוד (בסמכותם מכוח סמכות שירות לכל מה שלא נכלל בס' 62א(א) (ככל הנראה ליעוד מסחרי/תעסוקה) ואז להגיש היתר בנייה מכוחה. כאן השכנים יוכלו להגיש התנגדות לתוכנית לוועדת המשנה להתנגדויות, לאחר מכן ערר ברשות (ס' 110), בתנאי שיעמדו במבחן העוצמה **(עין כרם)** ומכאן לעתירה מינהלית. ככל והשכנים לא יצליחו לסכל את אישור התוכנית, יוכלו לדרוש כראוי פיצויים עקב פגיעה מתוכנית, ככל שיוכיחו כי הם עומדים בהגדרת גובל **(ויטנר)** וזאת ע"פ ס' 197א + ס' 200.

(ה"ש: בכל מקום בו נרשם ס"ק יראו זאת כסעיף קטן לסעיף ס' 62א(א). בנוסף, כל הפנייה לסעיף הינה לסעיף בחוק התכנון והבנייה התכש"ט, 1969)

52

(1)

**1. אמיר יהיה חייב להגיש תכנית מפורטת נוספת לגבי גובה הבנייה, היקפה וכיו"ב הכפופה לתכנית המנדטורית הקיימת שממנה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה**

**2. ס' 61א(א) אמיר הוא בעל עניין בקרקע שלו, האם גם בדרך?**

**המושג של בעל עניין בד"כ מדבר על יזם שמגיש תכנית אבל עולה שאלה האם שכן לקרקע יכול גם ליזום תכנית בנוגע לקרקע של שכניו.**

**3. יש לדון בסעיף 61א(ב)(1) לעניין הגדרת "מי שיש לו עניין בקרקע". מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע בשיעור של 75% או יותר ואין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע הנכללת בתכנית. נדרש לדון בפגיעה בחלק מסוים. חסר דיון בפס"ד עין כרם.**

**4. עניין הקמת הבית ועיצובו- ככל שלא מדובר בתוספת של אחוזי בנייה הרי שהדבר מצוי בסמכות וועדה מקומית בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(5).**

**דיון בפס"ד רמת השרון לעניין עמימות ס"ק 5 לגבי קביעת תכנית בניו של עיצוב ארכיטקטוני. חסר אבחנה ודיון בהתאם למקרה דנן.**

מקדמית, נטען כי אין מקום לקביעות הקשורות לנסיעה בתוכנית מתאר ואף לא בכל תוכנית אחרת, תוכנית הינן מקום לתכנון המרחב ופיתוח הקרקע שבו ולא לקביעת אופני נסיעה ורק מכוח כך ניתן לבטל את התוכנית בטענת התנגדות בועדה המחוזית או בעתירה.

חרף כך, נמשיך ונבחן את שאלת זהות יוזמי התוכנית. ע"פ הוראות ס' 61א(ב), היחידים שיכולים להגיש תוכנית מתאר מקומית הינם גופים ציבוריים שנקבעו בחוק, או גופים פרטיים שהם (בעלי הקרקע או בעלי עניין בה שהם בעלים בכל אחוז של התוכנית) נראה שהדרך היחידה להכיר ביכולתם להגיש את התוכנית הינה או קבלת הפרשנות לגבי בעל עניין כפי שנתגבשה בעניין **עין כרם** או שמא הצטרפה הועדה המקומית לתוכנית כמגישה. לדעתי, כבר כאן יש די בכדי לעצור את התוכנית ולקבוע שהוגשה בחוסר סמכות דרך ערר ברשות על החלטת הועדה המחוזית (ס' 110) מאחר ומבחן העוצמה מתקיים כאן במלואו (**עין כרם**) או לחילופין עתירה מינהלית, אך אמשיך ואבחן.

המלצת הועדה המקומית - לכאורה, הועדה המליצה לאשר את התוכנית **בכפוף** לסקר תנועה, היה והסקר לא בוצע, לא ניתן לראות בועדה כממליצה על התוכנית. אך מאחר הועדה רק ממליצה (ס' 62א) לא ניתן לראות בכך כדבר שיש בו בכדי להוביל לביטול ההליך. חריג לכך יהיה אם יכירו באי עשיית סקר התנועה כאי מעבר של הליך ההמלצה ולכן החלטת הועדה המחוזית תהיה למעשה בחוסר סמכות (**מלגרום**), לדעתי, הליך זה יוכל להתקיים רק בבית המשפט דרך עתירה מינהלית אך יתכן ויצטרכו לעבור גם דרך התנגדות ע"ב זה עקב הצורך במיצוי הליכים (**אחלה**).

בבחינת טענות הליכיות על קיום דיון בודד בתוכנית, יוכלו המתנגדים להגיש עתירה מינהלית ולטעון כי נתקיים פגם בהליך (**רמות**), אך לטענה זו לדעתי זניחה.

עם זאת, נוכל להבחין בפגם חמור מאוד הנוגע באופן פרסום הפקדתה של התוכנית. על הועדה להפקיד את התוכנית לעיון הציבור במקומות הנדרשים לכך (**ס' 89**) וכן ע"ג שלט בולט בתחום התוכנית (**ס' 89א**), חובה על הפרסום לכלול שורה של פרטים הכרחיים וביניהם מס' הגוש והחלקה עליהם חלה התוכנית (**ס' 92**). מאחר והדבר לא נתקיים כשורה, נוכל ראשית להגיש התנגדות לתוכנית המופקדת לועדת המשנה להתנגדויות ולטעון כי מחסור בפרטים מנע את הגשת ההתנגדות. בנוסף, יוכלו להגיש ערר ברשות ככל והתנגדותם תידחה והתוכנית תאושר, שכן מבחן העוצמה מתקיים באופן מלא עקב הפגיעה הקשה שגרם הפרסום הלקוי ומכאן יוכלו להגיש גם עתירה מינהלית. הדין הוא שבית המשפט יטה לפסול תוכניות ע"ב פגם בהליך הפרסום שכן נפגע עיקרון השקיפות (**בג"ץ 288/00 אדם טבע ודין**).

לסיכום, הטענות המקדמיות ושאלות הסמכות והפגיעה בהליך הפרסום הן חמורות מאוד, ואני צופה שיתקבלו באופן חד משמעי בכל ערכאה אליה יפנו המתנגדים ועל כן, התוכנית תבוטל.



**תשובה יפה מאד**