

**דף סיכום בחינה**

מזהה בחינה: 001000276771 מזהה סטודנט: 276876

**שם קורס: דיני תכנון ובניה**

מספר שאלה	הערה	ניקוד מירבי	ציון
1	דיון בפס"ד הוועדה המקומית לתו"ב נ"ב גבעת האירוסים בכל הנוגע לשיקול הדעת שמפעיל מוסד התכנון בדיון בבקשה להיתר לשימוש חורג ישום החריגים של פס"ד וינטר חלקי	65.00	60.00
2		35.00	35.00

**ציון בחינה סופי : 95.00****הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים**

אוניברסיטת בר אילן

הפקולטה למשפטים

מבחן מצויין המעיד על הבנת החומר מבחן בדיני תכנון ובניה

נהנתי מאד לקרוא.

מרצה: ד"ר מנאל תותרי-ג'ובראן

בהצלחה רבה בהמשך,

אלעד

מס' קורס: 99-532-01

מועד ב' תשפ"ד - 2024

#### הנחיות כלליות לפתרון

- המבחן הוא בחומר פתוח.
- שאלון המבחן חסוי ויש להשיבו בסיום המבחן.
- משך הבחינה – **שעתיים**. לא תינתן הארכת זמן, למעט הזכאים לכך.
- המבחן מורכב משתי שאלות, משקל השאלה הראשונה הוא 65% ומשקל השאלה השנייה הוא 35%. יש להתייחס בצורה מפורשת בתתי השאלות המופיעות בכל שאלה.
- מומלץ מאוד לקרוא בעיון את השאלות לפני פתרון הבחינה.
- אם לדעתכן/ם חסרים נתונים בשאלה, הניחו הנחות ותמשיכו לאורן.
- מותר דפי טיוטה וכלי כתיבה.

**בהצלחה רבה!**

זכות העמידה היא לפי ס' 100- תומר נפגע מהתוכנית שכן חשוב לו שמירת המרקם השכונתי. ויטנר- גובלים פיזית בקו הכחול של התוכנית, חריג: מפריד כביש צר, או שטח פתוח של מטרים בודדים. בנוסף, לפי רענן המגמה היא להרחיב את זכות ההתנגדות.

נקודת המוצא של ביהמ"ש היא כי הוא לא מחליף את רשויות התכנון, ולא מתערב בקלות בהחלטותיהן אלא במקרים בהם נפל פגם מנהלי בהחלטה התכנונית (אחל"ה, רמות), ורק לאחר שמוצו ההליכים ברשויות התכנון (אחל"ה).

### **סופמרקט:**

במידה ולא עברו 30 יום מקבלת ההיתר, תומר יכול לערור בפני ועדת הערר המקומית בנוגע למתן האישור (ס' 152 (א)), לדיון בערר יזומנו מבקש ההיתר, תומר ונציגי רשות הרישוי או הועדה המקומית.

ס' 145(א) מונה עבודות הטעונות היתר מהרשות המקומית, בעניינו ס' 145(א)(2) העוסק בהקמת בניין הוא המתאים. **בפס"ד גולדשטיין** נקבע מבחן הקביעות-מבחן אובייקטיבי וסובייקטיבי לעניין בחינת פעולת הקמת בניין, כאן אין מדובר בהקמה זמנית, שכן בעל הקרקע החל לצקת בטון- דבר המעיד על קביעותו של המבנה אותו מעוניין להקים, **ולכן נדרש היתר בניה**.

ראשית, יטען כי מדובר בסטייה ניכרת לפי תקנה 2 לתקנות תו"ב, שכן מדובר בשימוש בקרקע שלא בהתאם להוראות התוכנית, המשנה את אופי הסביבה הקרובה-הקמת מבנה **מסחרי** בשכונה המיועדת **למגורים** הוא שימוש המשנה את אופיה של הסביבה=סטייה ניכרת=לא ניתן לקבל היתר לבניה, **אלא צריך להכין תוכנית חדשה** (ס' 151(א)).

במידה וטענתו של תומר תדחה/שעבר זמן הגשת הערר, הוא יכול לפנות להגיש עתירה מנהלית לביהמ"ש המנהלי בעילה של חריגה חמורה מסמכות- הועדה המקומית לא הייתה יכולה לאשר את בקשת בעל הקרקע אלא רק באפיק של תוכנית חדשה. האפיק להגשת העתירה הוא ביהמ"ש המנהלי (ס' 15(1) וס' 10 לתוספת-הראשונה לחוק ביהמ"ש לעניינים מנהליים), ועל תומר להגיש את העתירה תוך 45 ימים מיום שהומצא האישור (ת' 3 לתקנות ביהמ"ש לעניינים מנהליים).

**אי פרסום**- במידה ומדובר בשניו ייעוד לפי המסלול האדום- בגינו ניתן לקבל היתר, יש לקיים את פרוצדורת הפרסום לפי ס' 149- בעניינו לא נמסרה כול הודעה על הגשת בקשת ההיתר- פגם מנהל של אי שקיפות בגינו יכול לעתור לביהמ"ש לעניינים מנהליים- אשר רשאי לבטל בגין כך את ההחלטה התכנונית. כבר עמד ביהמ"ש על חשיבות הפרסום- שהיא מגשימה את עקרון השקיפות ומעניקה לפרט את היכולת להתנגד (פס"ד אט"ד).

### **מעון לנשים:**

תוכנית מקומית/ מפורטת אשר בסמכות הועדה המחוזית לפי סמכות שירות של ס' 62א(א).

**מי מוסמך להכין**- גופים פרטיים וציבוריים, ובניהם הועדה המקומית.

**מועד הגשת ההתנגדות**- תוך חודשיים מיום פרסום ההודעה על ההפקדה, אך מוסד התכנון רשאי להאריך (102).

**מקום**- מכון שמדובר בתוכנית מקומית/ מפורטת שבסמכות הועדה המחוזית, ההתנגדות תוגש לוועדה המחוזית עם עותק לוועדה המקומית.

**אופן**- בס' 103א(א) נקבעו תנאים מצטברים: בכתב, בפירוט הנמקות, הגשה בליווי תצהיר המאמת את הטענות.

**עיון בהתנגדות**- כול מי שעלול להיפגע ע"י קבלתן. חריג מטעמי ביטחון (101+104).

**מי מחליט ודן**- וועדת משנה להתנגדויות (11).

**הזכות להגיש חו"ד בנוגע להתנגדות**- הועדה המחוזית ראשית להגיש למועצה הארצית תוך 45 יום מתום מועד הגשת ההתנגדות, חו"ד בנוגע להתנגדות.

תומר יתנגד מטעמים בטיחותיים- אינו מעוניין שיוקם מעון לנשים מוכות בשכונתו, מחשש שהבעלים המכים יעשו צרות, וכן מטעמים תכנוניים- שכן מדובר בשכונת יוקרה ולא מתאים שיוקם בה מעון שכזה. יצוין שניתן להגיש התנגדות מטעמים שונים, ואין הטעמים מוגבלים אך בהיבטים פיזיים תכנוניים (אד"ט, גבע"ש, אחל"ה).

בתומר יטען שפרסום על ההפקדה לא נעשה כדיון, לפי ס' 89(א) ב: 1. ברשומות 2. בעיתון תוך 15 ימים מההחלטה על ההפקדה או מילוי תנאי ההפקדה 3. במשרדי הרשות הרלוונטית 4. בשכונה הרלוונטית יפורסם שלט במקום בולט בתחום התוכנית למשך התקופה להגשת התנגדויות (ס' 89א). תוכן הודעת ההפקדה יכלול כמה שיותר פרטים המאפשרים לזהות את האזור בו נמצא תחום התוכנית (מספרי גוש וחלקה, מספרי בתים), עיקרי התוכנית המופקדת ומען להגשת התנגדות (ס' 92).

לעיתים אף תמסר הודעה אישית על ההפקדה לבעלים/מחזיקים הגובלים בקרקע (89א).

הרציונל לפרסום ההודעה על ההפקעה הוא להודיע לציבור על התוכנית ולאפשר להם לממש את זכותם להתנגד, תוך הבנה שאין פוגעים בזכותו של אדם בלי להודיע לו (אט"ד). במידה ונפל פגם בפרסום- ביהמ"ש יכול לבטל את ההחלטה. לכן תומר יכול להגיש עתירה לביהמ"ש לעניינים מנהליים- שכן מדובר בתוכנית מקומית, כפי שכתוב לעיל.

**זימון לדיון בהתנגדות**- דיון פומבי, יזומנו המתנגד, מגיש התוכנית, מהנדס הועדה המקומית (107). לאחר ההכרעה בהתנגדות (קבלה/חלקית/ התנגדות) תשלח הכרעה מנומקת למתנגד (106+108ב).

במידה ולא תתקבל ההתנגדות, ראשי תומר להגיש בקשה לערעור ברשות למועצה הארצית (110א), תוך 15 ימים (110ב), ובמידה ואושרה בקשתו, יוכל להגיש ערר תוך 30 יום (100ד).

## סעד:

פיצויים- פגיעה במקרקעין בעקבות תוכנית 197(א).

תומר יוכל להגיש תביעה במידה ועומד בתנאי הס' - מקרקעין שנפגעו מתוכנית שבתחום התוכנית או גובלים עימו- פס"ד וינטר והחריג לעיל.

הגשת התביעה היא מ לועדה המוקמת תוך 3 שנים מיום תחילת תוקף התוכנית (אישור+פרסום), כאשר לאחר זמן זה חלה התישנות, אך שר האוצר יכול להעריך את זמן ההגשה מטעמים מיוחדים (סולימאני).

במידה ונחתם הסכם שיפוי בין הקבלן לועדה, הוא ישלם לתומר.

הועדה תודיע כול מי שעלול לשאת פיצוי לטעון את טענותיו(198א), ותחליט תוך 90 יום על קבלה/ דחיה של הבקשה, והסכום שישולם.

60

(1)

**דיון בפס"ד הוועדה המקומית לתו"ב נ` גבעת האירוסים בכל הנוגע לשיקול הדעת שמפעיל מוסד התכנון בדיון בבקשה להיתר לשימוש חורג**

**יישום החריגים של פס"ד וינטר חלקי**

הקלה היא היתר רשות לבניה בקרקע בסטייה קלה מהתוכנית הקיימת. בעצם הקלה באה לחסוך לאדם את ההליך של בניית תוכנית חדשה, ומאפשרת לו לממש את זכויותיו הקנייניות בקרקע על ידי הוצאת אישור. ס' 145 קובע עבודות בניה שלא ניתן יהיה לבצען לפני קבלת אישור- כגון: הקמה של בניין וכ"ו.

ההקלות מתחלקות לשלושה מסלולים- המסלול הירוק= בקשה המתאימה לתוכנית הקיימת, המסלול האדום- סטייה קלה בבניה ושימוש בייעוד חורג, המסלול השחור= סטייה ניכרת בגינה לא ניתן לקבל היתר ויש צורך בהגשת תוכנית חדשה.

בנוסף קיים רישוי בדרך מקוצרת- תיקון 101 לחוק קבע בנוגע לעבודות בניה מסוימות שהליך הוצאת האישור בהם יהיה מקוצר- תוך 25 ימי עבודה.

לבסוף, קיימות עבודות בניה בגינה ניתן פטור מהיתר.

מסלול הירוק- סמכות נתינת ההיתר היא לרשות הרישוי, הליך יותר פרוצדוראלי, ההחלטה בדבר ההיתר תתקבל תוך 45 ימי עבודה.

מסלול אדום- סמכות נתינת ההיתר היא לרשות המקומית תוך 90 יום, יש חובה לפרסם את הבקשה להקלה, והיא מוגבלת ל3 שנים עם חריג להארכת הזמן.

הבסיס לרעיון הסטייה עלה בפס"ד גבעת האירוסים בו נאמר כי פעמים רבות אין מענה במסגרת התוכנית לצרכים תכנוניים לגיטימיים, הואיל והתוכנית מיושנת ולא מעודכנת, המערכת התכנונית קופאת על שמריה, וכן לוקח זמן רב להשיג אישורים לשינוי התוכנית. המחוקק מבין כי נוצר במשך השנים פער בין התוכנית למצב בפועל וצריך למצוא כלי אפקטיבי ומהיר להתאים את התוכנית למצב הקיים- לכן קיימת הקלה של סטייה בתוכנית. ניתן לראות זאת בכתבה, נוצר מצב בו יש בתים רבים בישראל בהם אין ממד"ם, וקיימות מלחמות רבות- כך שיש צורך ממשי בממד"ם לכן צריך לאפשר לסטות מהתוכנית בצורה מהירה ואפקטיבית- להתאים תוכניות למצב הבטחוני.

35

(2)