

דף סיכום בחינה**מזהה בחינה: 001000276771 מזהה סטודנט: 259408****שם קורס: דיני תכנון ובניה**

מספר שאלה	הערה	ניקוד מירבי	ציון
1	תשובה מצויינת	65.00	65.00
2	נכון היה לחדד את ההבדל בין סטייה ניכרת לסטייה קלה ולדון בכך בהרחבה תוך יישום	35.00	31.00

ציון בחינה סופי : 96.00**הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים**

אוניברסיטת בר אילן

הפקולטה למשפטים

מבחן בדיני תכנון ובניה

מרצה: ד"ר מנאל תותרי-ג'ובראן

מס' קורס: 99-532-01

מועד ב' תשפ"ד - 2024

**מבחן מצויין המעיד על הבנת החומר
נהנתי מאד לקרוא.
בהצלחה רבה בהמשך,
אלעד**

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!

ביחס לתכנית להקמת סופרמרקט הקמת מבנה מסחרי היא עבודה הטעונה היתר (ס' 145א2) היות ומדובר בפעולה של הקמת בניין שמקיימת את מבחן הקביעות (פס"ד גולדשטיין). לצורך הקמת הסופרמרקט היה צורך לבקש היתר לשימוש חורג שהינו בסמכות הוועדה המקומית (ס' 146), ואין הוועדה מחוייבת לאשר בקשה זו. בפס"ד גבעת האירוסים הודגש כי יש להיזהר בשימוש במסלול עוקף מסוג שימוש חורג בקרקע ואף הדגיש שהמחוקק דאג להגביל את היקף השימוש במסלול זה בכך שקבע שהיתר לשימוש חורג יהיה מוגבל בזמן ויהיה חייב להינתן לתקופה מוגבלת מראש (ס' 148), כמו גם דאג המחוקק לדאוג להסדרים דיוניים כדוגמת החובה לפרסם את דבר הגשתה של בקשת היתר לסטייה מתכנית ושמיעת התנגדויות לבקשה (ס' 149א1) כתנאי מקדים. ס' 149 מונה תנאים מצטברים עובר לקבלת ההיתר - 1. חובת פרסום הבקשה על חשבון המבקש (במקרה זה השכן של תומר) המפרטת את מהות הבקשה להתרת שימוש חורג (שימוש מסחרי בסופרמרקט על מקרקעין שמיועדים למגורים) וקובעת כי **התנגדויות** לבקשה כאמור יוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום. 2. הצבת הודעה במקום בולט בחזית הקרקע שעליהם חלה הבקשה המפרטת את מהות הבקשה. 3. חובה למסור הודעה על מהות הבקשה על חשבון המבקש לכל הבעלים המחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע שלגביהם הוגשה הבקשה (ניתן לעשות שימוש בהלכת ויטנר ביחס לשאלת השטח הגובל לאמץ את הקביעה כי מדובר בגבולות הכחולים בתשריט). נראה כי תנאי ס' 149 לא התקיימו ויש בכך פגם מהותי בהליך שכן נמנעה האפשרות של תומר להתנגד להיתר שהיא אחת מהיסודיות שבדיני התכנון והבנייה (חשין באד"ט שמזכיר את עקרון השקיפות ושיתוף הציבור + פס"ד ועד האומנים), בנוסף הבקשה לשימוש חורג לא הוגבלה בזמן. האפשרויות שיעמדו בפני השכן או בפני תומר הן בהתאם לס' 157ב לועדה המקומית יש כ-90 ימים להחליט בעניין הבקשה ובמידה ולא החליטה יכול השכן לראות זאת כסירוב לבקשה ולהגיש את בקשתו לועדת הערר. ס' 152 קובע כי מי שרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית לסרב לתת היתר לפי ס' 149א רשאי לעורר בפני ועדת הערר תוך 30 ימים מרגע שנודע לו.

ביחס לתכנית המעונות לנשים מוכות- הועדה המקומית היא גוף ציבורי ולכן יכולה להגיש תכנית (ס' 61א) ככל שמדובר בשינוי ייעוד הסמכות היא של הוועדה המחוזית. לפי ס' 62א) על הוועדה המחוזית להיוועץ בוועדה המקומית ולקבל את המלצותיה בתום 60 יום ויכול שיהיו על כך השגות. לפי פס"ד מלגרום הרציונל לדרישה היא שהוועדה המקומית שוקלת שיקולים תכנוניים מעשיים לעומת הוועדה המחוזית שלה שיקולים רחבים יותר ואי היועצות בוועדה המקומית יוצר פגם בסמכות שאינו קל ערך בהחלטת הוועדה המחוזית, למרות שלא נראה שהוא מצדיק תוצאה של ביטול ההחלטה (לאור ס' 62 ב) שמאפשר להמשיך בתהליך גם ללא המלצות). ביחס להפקדה נתון שהיא נעשתה כדיון על כן תומר יכול להתנגד לתכנית (ס' 100) המגמה בפסיקה היא להרחיב את זכות העמידה של כל מי שרואה עצמו נפגע גם לא במישרין (פס"ד רענן) בשלב ההתנגדויות. הכלל הוא שהתנגדות תוגש תוך חדשים מיום שפורסמה התכנית ונתון שמתקיים. ההתנגדות תוגש לוועדה המחוזית עם עותק לוועדה המקומית הנוגעת (ס' 103). תומר חייב שההתנגדות תהיה בכתב ומנומקת ותלווה בתצהיר (ס' 103א) והמוסד שידון בהן הוא וועדה המשנה המחוזית להתנגדויות (ס' 105). ס' 107 מחייב שלדיון בהתנגדויות יוזמנו תומר ונציגי הוועדה המחוזית. בחלוף מועד הגשת ההתנגדות הוועדה המחוזית תדון ותחליט האם לקבל (ס' 106ב) ולאחר שמיעת התנגדויות תכריע בהן (ס' 108). ערר על החלטת הוועדה המחוזית ניתן להגיש בזכות או ברשות (ס' 110), ככל שהתנגדותו של תומר תדחה הוא יוכל לבקש לערר ברשות למועצה הארצית בהתאם לקריטריונים שעוצבו בפס"ד עין כרם- האם ההחלטה הוחלטה בפורום מצומצם, האם מדובר בהחלטה ציבורית הנוגעת לשאלה עקרונית חשובה והאם התגלה פגם בהחלטת הוועדה המחוזית. לבסוף יוכל להגיש גם עתירה מנהלית.

ס' 197א מאפשר פיצוי למקרקעין גובלים שנפגעו על ידי תכנית שלא בדרך הפקעה ומוקנים למי שהיו הבעלים (מתקיים). הגשת התביעה היא במסגרת 3 שנים מיום תחילת תקפה של תכנית (או מאוחר יותר באישור שר הפנים מפאת טעמים מיוחדים פס"ד סולימני למשל שהמבקש לא ידע על התכנית) ותוגש לוועדה המקומית (ס' 197ב). בהתאם לפס"ד ויטנר ניתן לראות במקרקעין של תומר כגובלים שכן הם ככל הנראה סמוכים לתחום התכנית על פי הקו הכחול המסומן בתשריט (מבחן ההשקה הפיזית) והחריגים לעניין לא מתקיימים (כביש צר שכונתי ושטח פתוח צר). לפי ס' 198ב כאמור הסמכות מוקנית לוועדה המקומית וניתן לערר עליה (ס' 198ד) בפני ועדת הערר לפיצויים. החריג לכלל מופיע בס' 200, ומעניק סמכות לוועדה המקומית לפטור מתשלום פיצויים בהתקיים שלושה תנאים מצטברים (שהנטל עליה) - א. הוראה שמכוחה נגרמה הפגיעה נמנית עם ההוראות בסעיף 200 (חלופה 1 עשויה להתאים); ב. תנאי הסבירות- דנ"א הורביץ הצביע על 3 מבחנים לסבירות הפגיעה- 1. שיעור ירידת הערך- ככל שגובהה יותר כך פחות סבירה היא. 2. פיזור הנזק- פגיעה שמתפזרת על פני חלק ניכר באוכלוסייה נראה בה כסבירה, בענייננו נראה שהנזק אכן מתפזר על כל תושבי השכונה. 3. עוצמת האינטרס הציבורי הגלום בתכנית- נראה שמדובר באינטרס חשוב וחיוני להקים מעון לנשים מוכות. ג. תנאי הצדק- בהתאם לנסיבות המקרה, ויש לפרש באופן מצומצם למשל התארכות הליכים והתנהלות לא תקינה של רשויות התכנון. לדעתי יינתן פיצוי.



תשובה מצויינת

ס' 1 לחוק מגידר הקלה כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי ס' 145 בסטיה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות. דוגמאות להקלה הן סטייה ממספר קומות שנקבע בתכנית או סטייה מקו הבניין שקובע את המרחקים בין בניינים או אחוזי בנייה. ס' 147א מסמיך את הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי ס' 145, וגבול סמכותה הוא עד כדי סטייה ניכרת (ס' 151).

בהתאם לאמור לעיל כיום הקמת ממ"ד נעשית באופן של הגשת בקשה להקלה מהוועדה המקומית כדי שתאפשר להקים ממד שחורג מקווי הבניין. היתרון במגנון זה הוא שמאפשר הגמשת תכנונית ומניעת סטגנציה במקביל לשינויי העיתים והצרכים התכנוניים (פס"ד גבעת האירוסים), בהקשר של השאלה המציאות הביטחונית שמאיימת על כללי תושבי הארץ תוביל לכך שיהיו הרבה בקשות להקלה לצורך בניית ממ"ד ועל כן טוב שיש אפשרות להתגמש ולהציע פתרון מסוים. החסרון באפשרות זו היא שהמחוקק קבע הסדרים דיונים שמגבילים את פעולות מוסדות התכנון (ס' 149) ולמשל פרסום הבקשה להקלה והודעה כי התנגדות לבקשה תוגש כ-15 ימים ממועד פירסומה ובכך התהליך יתעכב למרות דחיפותו.

התכנית שמקדמת המועצה הארצית (תמ"א כוללנית לכל שטחי המדינה) תאפשר להוציא היתר בנייה גם אם היא לא תואמת את התכנית המפורטת כלומר גם במחיר של סטייה מהתכנית המפורטת (כזכור תכנית מתאר ארצית כוחה יפה מכוחה של כל תכנית מתאר אחרת ס' 131) יהיה ניתן להוציא היתר לבניית ממ"ד במסלול הירוק (מגנון שמזכיר את תמ"א 38 שגם כן איפשרה להוציא היתר לממ"דים וממ"קים בהגשת בקשה להיתר מהוועדה המקומית שלה הסמכות לאשר או לסרב). בדומה לבג"ץ באר שבע מדובר בתיקון לתמ"א ולכן לא מדובר בהאצלה שלא כדין.



נכון היה לחדד את ההבדל בין סטייה ניכרת לסטייה קלה ולדון בכך בהרחבה תוך יישום