

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

שם הקורס: דיני התכנון העירוני

מספר הקורס: 209.5060

שם המרצה: עו"ד זיו לוטן

דוא"ל: ziv@lotanlaw.com

דיני התכנון והבנייה

- מטרת הקורס – הקניית ידע בסיסי בדיני התכנון והבניה, המהווים את הבסיס המשפטי לכל פעולת פיתוח המקרקעין וניהולה השוטף. הכרת מוסדות התכנון, תכניות מסוגים שונים, הליכי ההתנגדויות להן והמערכת הממשלתית והעירונית מולה נדרשים לעבוד.
- תוכן הקורס בראשי פרקים – תוכניות מתאר, מוסדות התכנון והבנייה, ההליך התכנוני, רישוי, שימושים חורגים והקלות, היטל השבחה, אכיפה.
- דרישות הקורס: נוכחות - 80% חובה. מבחן סופי - בחומר סגור
- הרכב הציון הסופי:
- מבחן סופי - 100%
- בגין העדר השתתפות- הפחתה של עד 20%

1. תוכניות

חקיקה: פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (לא כולל סעיפים 128-85).
מאמרים: נמדר וקרנר, תוקפן המשפטי של תוכניות לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, מרכיביון ויחסי הגומלין ביניהן, מקרקעין (יד) 2/ (אפריל 2015), 14-29.

פסיקה:

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

פס"ד	נושא
ע"מ 3683/05 אוריה השקעות חדרה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (תחנת דלק על הכביש הראשי)	תוכנית כחיקוק
ע"מ (מנהלים) 8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה, תקדין-עליון (2010) ת"א 13962-07-11 מוניות ישראל נ' עיריית ירושלים (2014) ע"מ 5631/13 רשות הרישוי אילת נ' עמותת העצמאים באילת (2013) [עתמ (ת"א) 1528/07 צוקי ארסוף בע"מ נ' הוועדה המחוזית]	פרשנות
[ע"א 1054/98 חוף הכרמל נ' אט"ד, נו(3) 385, ס' 10]	גמישות הוראות
בגץ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל-אביב, פ"ד מז(5) 573 (קניון רמת-אביב)	מועדים לביצוע תוכנית
[עת"מ 1356/01 פי גלילות נ' הועדה המחוזית (דינים ועוד), ופרשת עין-כרם המוזכרת שם]	ייזום תוכנית
בג"ץ 11745/04 רמות למען הסביבה נ' המועצה הארצית לת"ב – ס' 9-12 (פס"ד מספטמבר 2008) [בג"ץ 52/06 חברת אלאקסא נ' Simon Wiesenthal, תקדין-עליון (2008)]	המדרג ההיררכי בין תוכניות
[בג"ץ 453/98 עיריית באר שבע נ' ממשלת ישראל, נב(2) 13,29 (אתר סילוק אשפה 'דודאים' כאתר ארצי).]	תוכנית מתאר ארצית
בג"ץ 3917/14 פורום הארגונים נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה תשתיות לאומיות (2014)	תת"ל הוועדה לתשתיות לאומיות
בג"ץ 288/00 אט"ד נ' שר הפנים, נה(5) 673 (ייעור – תמ"א 22) [ע"מ 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817 (נתיב שלישי בכניסה לירושלים), סעיף 32 ואילך]	רמת הפירוט הנדרשת בתוכנית

התמחות בניהול נדל"ן ושמות מקרקעין

[עע"מ 6732/13 גואטה נ' הוועדה המחוזית לתו"ב (2015)]	
[בג"ץ 594/89 מועצה אזורית ערבה תיכונה נ' המועצה הארצית, פ"ד מד(1) 558 ('קול אמריקה' בערבה)]	
[בג"צ 697/80 חיה גלמונד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, אזור תל-אביב, פ"ד לו(1), 817 (1982)]	תוכנית בינוי
עע"מ 9156/05 משה גרידינגר נ' מריוס, תקדין-עליון (2008)	מסמך מדיניות
עע"מ 8909/13 הרמלין נ' הוועדה המחוזית לתו"ב (2015)	תכנון נקודתי ותכנון כולל
	תוכנית פינוי-בינוי / איחוד וחלוקה /

2. מוסדות התכנון והבנייה

חקיקה: פרק ב' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
מאמרים: מאיה אשכנזי "סמכויותיהן של הועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה לפי סעיף 28 לחוק התכנון והבנייה" מקרקעין ח/2 (מרץ 2009)

פס"ד	נושא
בג"ץ 5145/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חוף השרון נ' שר הפנים, פ"ד נז(2) 179	חלוקת הסמכויות בין הוועדה המחוזית למקומית
[עע"מ 2528/02 ועדת ערר מחוזית - מחוז המרכז נ' פז חברת נפט בע"מ (פסה"ד מיוני 2008) – סעיפים 20-39]	הוועדה המחוזית
דנג"ץ 5361/00 פלק נ' היועמ"ש (ט"פ) [פרשת נציגי עיריית ירושלים בוועדה המחוזית] - דעת הרוב	פיקוח הוועדה המחוזית על הוועדה המקומית
[עפ 377/87 קלקא נחום בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד מא(4) 673]	סעיף 109 לחוק
[בגץ 1733/04 עבד אלרחים אבו מוך נ' וועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה]	

3. ההליך התכנוני

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

חקיקה: ס' 119 – 85 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ס' 155 – 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

[תקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989]

[תקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003]

[תקנות התכנון והבניה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק), תשס"ד-2004]

פסיקה:

פס"ד	נושא
[ע"א 8265/00 שופרסל בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז מרכז, פ"ד נו(5) 885]	שלבי אישורה של תוכנית
[עת"מ 1320/03 גודוביץ נ' ר"ע ת"א-יפו (ככר רבין)] [עת"מ 1067/01 לירן נ' הממונה על חופש המידע]	שלבים מקדמיים
[ע"מ 15/98 חירם נ' הועדה המחוזית] [בג"ץ 10934/02 קיבוץ כפר עזה נ' ממ"י – ס' 4 ופרק ה' לפסה"ד] [* בג"ץ 594/89 מועצה אזורית ערבה נ' המועצה האצית לתו"ב, מד(1), 558]. עת"מ 1206/01 מן נ' הוועדה לבניה למגורים ולתעשיה, פ"מ מינהליים (תשס"ב) 385, ס' (ח)	התנגדויות – משמעויות, הפקדה בתנאים, פרסומן
עת"מ (מרכז) 22159-04-11 נ' ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז [* ע"מ 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817 סעיפים 23-31 (נתיב שלישי בכניסה לירושלים)] בג"ץ 288/00 אט"ד נ' שר הפנים, נה(5) 673 [תמ"א 22 – ייעור] [עת"מ (ת"א) 13/98 יורם לוי נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א (פד"מ ג 2, 198)]	זכות עמידה להתנגדות וחשיבותה

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<p>[עמ 11061/04 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה- מחוז חיפה נ' עיריית קרית אתא] [בג"ץ 524/75 הריאל בע"מ נ' הועדה המחוזית ירושלים, ל(1) 742, 737]</p>	<p>קבלת החלטה</p>
<p>ע"א 6365/00 אברהם בר אור נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון, פ"ד נו(4), 38, 46-47 (2002) עת"מ 52678-04-13 הפנר נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מרכז (2014) [עת"מ (תל-אביב-יפו) 2513/04 המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב, תקדין-מחוזי (2004)]. ע"מ 2141/09 הוועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון (2010), פורסם במאגרים [עת"מ 136/00 צומת האלופים נ' ועדת הערר המחוזית חיפה]</p>	<p>מיצוי הליכים</p>

4. רישוי

חקיקה: פרק ה' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
 תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002
 תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תשל"ל-1970 [כללי בלבד]
 פרק ז' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 [כללי בלבד]
 תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 [כללי בלבד]

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מאמרים: ניר מועלם, "מלחמת המפרץ ב"מפרץ האהבה": "בניין" מהו? ושיקולים בפרשנות "בניין"
החייב היתר", מקרקעין, 8(1): 22-3, 2009.

פס"ד	נושא
<p>[ע"פ 697/85 יוסף גולדשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד, פ"ד מ(4) 57 (הקמת מבנה טרומי במושב]</p> <p>רע"פ 5086/97 בן חור ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו פ"ד נא(4) 625 (פרשת מאהל המחאה)</p> <p>[רע"פ 11191/07 אלפונסו ברדה נ' מדינת ישראל]</p>	עבודות המצריכות היתר
<p>[בג"ץ 663/85 רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל-אביב, פ"ד מב(2) 133]</p> <p>[בגץ 3212/93 אלברט בנין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, ירושלים, פ"ד מח(5) 309 (מתחם ברחוב יפו בירושלים)]</p> <p>[עת"מ (חי') 2133/04 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה]</p> <p>[עת"מ (ת"א) 1790/07 פלאפון נ' הועדה המקומית]</p>	סירוב לתת היתר התואם לתוכנית
<p>עע"מ 2834/05 חנה לדרר נ' שיכון עובדים, תקדין-עליון (2008)</p>	התאמת היתר הבנייה לתוכנית בתוקף

התמחות בניהול נדל"ן ושמות מקרקעין

תנאים בהיתר	[ע"א 1579/99 ז'קי סבג, ראש העיר נהריה נ' קו רקיע]
היתרי בנייה בבתים משותפים	עע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, תקדין-עליון (2011)

5. רישוי במסלול האדום: שימושים חורגים והקלות

פס"ד	נושא
* עע"מ 402/03 עמותת העצמאים באילת (לשכת המסחר) נ ועדת ערר לתכנון ולבנייה, מחוז דרום, פ"ד נח(3) 199 (פרשת המרכז המסחרי באילת)	שימוש חורג הקלות
[עתמ (ת"א) 1254/07 לאה ברוך ו 15 אח' נ' משרד הפנים ועדת הערר מחוז מרכז 'איקאה' בראשון לציון]	
* ע"א 1805/00 מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' משרד התשתיות, פ"ד נו(2) 63 (מחצבות כנרת)	
עת"מ 12086-12-13 החברה להגנת הטבע נ' משרד הפנים (2014)	
[עתמ (חי') 2199/04 ביטון מרדכי וחביבה נ' ועדת ערר מחוזית, מחוז חיפה (פאב במוריה 124)]	
* ערר (חי') 344/05 אסנין נחמה נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה חיפה – עד סעיף 25 / (פרויקט בחורב מס' 6)	

התמחות בניהול נדל"ן ושמות מקרקעין

ע"א 5927/98 בחוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה, פ"ד נז(5) 752	
[ה"פ (חי) 30266/97 עמר נ' ועדת הערר, פד"מ ב 1, 124.]	
עת"מ 136/00 צומת האלופים נ' ועדת הערר המחוזית חיפה	

6. היטל השבחה

[ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה (27.6.2011)]	
---	--

7. אכיפה

חקיקה: פרק י' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 סעיפים 28-א ו-27 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 פסיקה:

פס"ד	נושא
[רעפ 5986/06 אהרן מלכיאל נ' מדינת ישראל]	בנייה בלתי חוקית
* ע"א 630/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה נ' שיר הצפון חברה לבניה בע"מ ואח', פ"ד נב(3) 399	אכיפה מונעת אכיפה עקיפה
* עתמ (חי) 2133/04 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה]	
ע"פ (חי) 2508/07 סטופ מרקט יגור נ' מדינת ישראל	ס' 239 לחוק
ע"פ 3490/97 אליהו יצחק נ' הוועדה המקומית, פ"ד נב(1), 136. רע"פ 124/01 ניקר נ' מ"י, פ"ד נב(3) 151]	הריסה ללא הרשעה

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

רע"פ 727/08 איל גוטליב נ' מדינת ישראל, תקדין- עליון (2008) - (פרשת בית יהונתן)	עבירת השימוש (המותר לפי התב"ע) בבנייה לא חוקית
עת"מ 4145-11-11 אלעד ישראל נ' ועדת המשנה לעררים (2013)	הכשרת עבירות