

עו"ד יחיאל שמיר  
עו"ד ליאור כץ  
דיני התכנון והבניה  
ניתוח התפתחויות  
ופסיקה בשנת 2001

תוכן עניינים מפורט

הקדמה

21	פרק ראשון: פיצויים בגין הפקעת המקרקעין על ידי ועדה מקומית .....
23	מבוא .....
23	הפקעת מקרקעין ומשמעותה .....
23	חוקים שונים המסמיכים את רשויות השלטון להפקיע מקרקעין .....
24	הפקעה "לצרכי ציבור" בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה .....
25	הפקעה ללא פיצוי .....
26	השבת המקרקעין המופקעים לבעליהם המקוריים .....
28	סקירת הפסיקה החדשה .....
	ועדה מקומית איננה רשאית לנכות 40% מסכום הפיצוי בגין הפקעת מקרקעין
28	בשלמותם .....
	קרקע פרטית שהפקיעה המדינה למטרות ציבוריות תושב לבעליה אם המטרות
29	שלשמן הופקעה הקרקע חדלו מלהתקיים .....
	הפקעת מקרקעין לצורכי ציבור ושינוי ייעוד המקרקעין לצורך מסחרי – זכות סירוב
32	ראשון .....
33	ביטול הפקעה עקב פגמים מהותיים שנפלו בהליכי ההפקעה .....
35	תכנית איחוד וחלוקה במקרקעין שהופקעו .....
37	נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו .....
39	ע"א 5546/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' הולצמן .....
61	עת"מ (חי') 118/99 רובינשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל .....
83	עת"מ (ת"א) 1121/00 ישראלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון .....
103	פרק שני: פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה .....
105	מבוא .....
105	כללי .....
106	חוג הזכאים להגיש תביעות פיצויים לפי סעיף 197 .....
106	בעל מקרקעין גובלים .....
107	דרישת ההשקה הפיזית .....
	גישה מרחיבה – לא נדרשת השקעה פיזית לענף פרשנות הביטוי
107	"מקרקעין גובלים" .....

108	..... הוכחת ה"זכות במקרקעין"
109	..... מהות הפיצוי כזכות חוקתית
109	..... המועד להעלאת טענת פטור על-ידי ועדה מקומית מחובת תשלום פיצויים
<b>111</b>	<b>..... סקירת הפסיקה החדשה</b>
111	..... מהם מקרקעין ה"גובלים" בתכנית
113	..... לא נדרשת השקה פיזית לצורך פרשנות המונח "מקרקעין גובלים"
	בקשה להארכת מועד להגשת תביעת פיצויים בגין נזק שגרמה תכנית מתאר לבעל
114	..... מקרקעין
	התערבות בהחלטת שמאי מכריע – תכניות מתאר ארצית ומחוזית עשויות להיחשב
117	..... כ"תוכניות פוגעות" לצורך תביעת פיצויים
	המועד בו רשאית ועדה מקומית לתכנון ולבניה להעלות טענת פטור מחובת תשלום
118	..... פיצויים
	האם ועדת הערר צריכה להכריע מי בעל זכות במקרקעין והאם
120	..... בסמכותה לשמוע עדים בנושא
	מקרקעין שנפגעו כתוצאה ממתן "הקלה" - בעל הזכות במקרקעין אינו זכאי לפיצוי
121	..... בגין פגיעה במקרקעין
<b>123</b>	<b>..... נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו</b>
<b>123</b>	<b>..... עת"מ (חי") 154/00 אילנץ נ' ועדת ערר מחוזית חיפה</b>
<b>133</b>	<b>..... עת"מ (י-ם) 102/00 הלברייך נ' ועדה מקומית ירושלים</b>
137	..... עת"מ (י-ם) 131/00, 137/00, 138/00
<b>139</b>	<b>..... ע"ש (ת"א) 215/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה נ' סודרי מיכאל ....</b>
<b>151</b>	<b>..... ע"ש (ת"א) 149/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' אלישר</b>
	ערר בט 6145/99 ק.ב.ט קבוצת בוני ערים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
<b>161</b>	<b>..... באר טוביה</b>
<b>169</b>	<b>..... ערר רג 5022/ אסלן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן</b>
<b>173</b>	<b>..... פרק שלישי: איכות הסביבה, שמירת שטחים פתוחים, הקמת אנטנות סלולריות</b>
175	..... שמירת שטחים פתוחים
175	..... המגמה המתפתחת לשמירת ערכי איכות הסביבה
175	..... שמירת שטחים פתוחים
177	..... חשיבות שימורם של שטחים פתוחים
178	..... הפסקת שימושים מזהמים באזורים עירוניים
179	..... חוק תאגידי מים וביוב
179	..... אנטנות סלולריות
179	..... הקמת אנטנות סלולריות
180	..... הצורך באישור הממונה על הקרינה
180	..... הצורך בהיתר בניה לאנטנות
181	..... היתר בניה לאנטנות כאשר תכנית המתאר אינה מסדירה במפורש הקמתן
181	..... ההלכה הקודמת

182	..... ההלכה החדשה
183	..... שיקולים אפשריים בהחלטה האם להתיר הקמת אנטנה במקום כזה או אחר
<b>187</b>	<b>..... חקיקה חדשה</b>
187	..... חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001
<b>188</b>	<b>..... סקירת פסיקה חדשה בנושא שמירת שטחים פתוחים</b>
188	..... נאסר שימוש למגורים במבני "דירות נופש" שהוקמו במתחם למלונאות
	..... הקמת תחנות דלק בשטח נוף כפרי מהווה, בדרך כלל, פגיעה בשטח הפתוח ונדרש
190	..... אישור המועצה הארצית להקמתה
	..... הקמת מבנה גדול לתעשיית היי טק תשפיע על הסביבה הקרובה ותפגע ביעוד
192	..... השטח כשטח נוף כפרי פתוח
	..... אישור הולקחש"פ להקמת שירותי דרך ומסחר בשטח נוף כפרי, אינו מחייב את ועדת
194	..... - המשנה של המועצה הארצית
196	..... אין להתיר, ככלל, התיישבות בודדים בקרקע חקלאית
	..... ההוראות בתכנית מתאר הבאות להפסיק שימוש מזהם של מפעלי בטון בלב אזור
197	..... תעשייה מודרנית – הן סבירות
<b>199</b>	<b>..... סקירת פסיקה חדשה בנושא הקמת אנטנות סלולריות</b>
199	..... אנטנה סלולרית באזור מגורים מהווה שימוש חורג
	..... מתן היתרי בניה להקמת אנטנות סלולריות מכוח הוראה כללית בתב"ע
201	..... שמאפשרת הקמת מוטות ותרנים על גגות
	..... ניתן לפרש את המונחים "מוט" ו"תורן" שהוגדרו בתכנית מתאר של עיר
	..... אחת, בהתאם לפרשנות שניתנה להם ע"י בית המשפט בעיר אחרת, ככוללים גם
203	..... אנטנה סלולרית
205	..... קבלת התנגדות להצבת אנטנות סלולריות ברמת מוצא
<b>207</b>	<b>..... נספח פסקי דין שטרם פורסמו בנושא שמירת שטחים פתוחים</b>
207	..... עפ"א (י-ם) 1005/00 שוויצר נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
	..... ע"א 8116/99 אדם טבע ודין, אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המקומית
<b>213</b>	<b>..... ובניה שומרון</b>
	..... עת"מ (ת"א) 1146/01 החברה להגנת הטבע נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף
<b>231</b>	<b>..... השרון</b>
	..... עת"מ (חי') 108/99 חברת חיים קליאוט בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
<b>245</b>	<b>..... מחוז חיפה</b>
281	..... בג"צ 243/99 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר החקלאות
	..... עת"מ (ת"א) 46/98 תעשיות רדימקס (ישראל) בע"מ נ/ הוועדה המחוזית לתכנון
289	..... ולבניה מחוז המרכז
<b>307</b>	<b>..... נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו בנושא הקמת אנטנות סלולריות</b>
307	..... ע"א 1216/98 אבוטבול נ' ועדת ערר מחוז המרכז
	..... עת"מ (ת"א) 1136/00 אמיר בן דב נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח
<b>331</b>	<b>..... תקווה</b>
	..... עת"מ (ת"א) 2127/99 רשות הרישוי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון

343	.....	<b>נ' ועדת הערר המחוזית ת"א</b>
351	.....	ערר מס' ימ – 209/00 – 1 דיוויד נ' ועדת המשנה לתכנון ולבניה ירושלים
355	.....	<b>פרק רביעי: היתרי בניה</b>
357	.....	<b>מבוא</b>
357	.....	מגבלות על הבניה והיתרי בניה - מה מקורם
357	.....	התכלית שביסוד דיני התכנון והבניה
358	.....	האיזון בין צרכי הפרט לצרכי הכלל – בהיבטי התכנון והרישוי
358	.....	מהו "בנין" המצריך היתר בניה
359	.....	פעולות המצריכות, ושאינן מצריכות, היתר בניה
360	.....	<b>סקירת החקיקה והפסיקה החדשה</b>
		חוק התקנת מעליות שבת בבניינים ציבוריים ובבנייני מגורים
360	.....	(הוראות ותיקוני חקיקה), התשס"א – 2001
361	.....	בקשה לשינוי שם בעל היתר בניה – גבולות שיקול דעת הוועדה המקומית
362	.....	חלוקת דירה למספר דירות מגורים מחייבת היתר בניה
363	.....	אי מתן הודעה על הגשת בקשה להיתר בניה הנוגע לבית משותף
364	.....	למהנדס העיר אין כל סמכותיות של מוסד תכנון, אלא סמכות ייעוץ בלבד
365	.....	החתימות הנדרשות על בקשה להיתר בניה
366	.....	אין לאשר שימוש במקרקעין שאין לגביהם תכנית מתאר
368	.....	הרחבת מסילת רכבת אינה טעונה היתר בניה
369	.....	<b>נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו</b>
		עת"מ (ת"א) 1167/00 א.ג.פ כפר הורדים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון
369	.....	<b>ולבניה חוף השרון</b>
377	.....	רע"א 7030/00 מקביאן נ' הילנר
379	.....	עת"מ (ת"א) 1127/00 קרפובסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה
385	.....	עת"מ (ת"א) 1145/01 גולצמן נ' מהנדס העיר גבעתיים
393	.....	עת"מ (י-ם) 112/00 שרף נ' ועדת ערר מחוז ירושלים והדרום
405	.....	ע"א 8328/99 ד"ר חיים קופלמן נ' יהודית דגני
		רע"פ 1851/99 רשות הנמלים והרכבות (רכבת ישראל) נ' הוועדה
411	.....	<b>המקומית לתכנון ובניה השומרון</b>
413	.....	<b>פרק חמישי: שימוש חורג והקלה</b>
415	.....	<b>מבוא</b>
415	.....	שימוש חורג והקלה – מהם
416	.....	לא יותרו בניה או שימוש המשנים את אופי הסביבה הקרובה
418	.....	ביקורת שיפוטית על מתן הקלות ושימושים חורגים בדבר שבשגרה
420	.....	<b>סקירת הפסיקה החדשה</b>
420	.....	ניהול סופרמרקט באזור תעשייה ושירותים – שימוש תואם לאופי האיזור
422	.....	תנאים להיתר לשימוש חורג לגן ילדים בשכונת מגורים

423	..... הפיכת שביל הולכי רגל לשביל משולב למכוניות ולהולכי רגל, מהווה סטייה ניכרת מתכנית
424	..... אין להתיר כשימוש חורג קיום מרפאה לטיפול בנפגעי סמים בבנין מסחר ומשרדים, בהעדר כניסה נפרדת למטופלים במרפאה
425	..... היתר לשימוש חורג יוגבל רק למקרים יוצאי דופן ולא כדרך שגרה; אין להתיר שימוש חורג מקום בו מתבקשת בניית מבנים, או מתן לגליזציה למבנה קיים
429	..... <b>נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו</b>
429	..... ע"פ (ת"א) 71120/99 חברת מבני תעשיה בע"מ נ' מדינת ישראל-הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
442	..... ערר תא 5077/01 וינברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב
455	..... ערר עמ – 6008/01 רינת נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עומר
461	..... ערר תא 5256/01 מדינת ישראל – משרד הבריאות נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל-אביב
467	..... ערר את – 182/99 ; 180 – 6 ערדג בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת .
497	..... <b>פרק שישי: סנקציות פליליות ומנהליות כנגד עברייני בניה</b>
499	..... <b>מבוא</b>
499	..... הסנקציות הפליליות בחוק התכנון והבניה
500	..... סנקציות מנהליות – צווי הריסה וצווי הפסקה
501	..... צווי הריסה וצווי הפסקה שיפוטיים
502	..... התובע – משפטן עובד הרשות המקומית
503	..... <b>סקירת הפסיקה החדשה</b>
503	..... אכלוס בניין ללא תעודת גמר
504	..... נאסר שימוש למגורים במבני "דירות נופש" שהוקמו במתחם למלונאות
506	..... ניהול סופרמרקט באזור המיועד לתעשיה ולשירותים אינו בגדר שימוש חורג לתכנית ואינו מקים אחריות עונשית
507	..... הרחבת מסילת רכבת אינה טעונה היתר בניה
507	..... החובה לכלול את סעיף 208 לחוק התכנון והבניה בכתב אישום
508	..... ועדה מקומית נדרשת לאפשר רישום בית כבית משותף אף אם קיימות חריגות בנייה של חלק מדייריו
509	..... הרשעה בפלילים אינה עילה לעיכוב מתן אישור לטאבו להעברת מקרקעין בהם נעברה עבירת בניה
510	..... עונש של שנת מאסר בפועל בגין הפרת צו שיפוטי המחייב ביצוע צו הריסה עצמי בגין בניה ללא היתר
511	..... חובת ההתייעצות עם היועץ המשפטי של הרשות המקומית הנדרשת לצורך צו הריסה מנהלי באמצעות שיחת טלפון
513	..... ביטול צו הריסה מנהלי שביצעו עוכב זמן רב
514	..... בית המשפט יצווה על הריסת מבנה שנבנה ללא היתר בניה גם במסגרת סכסוך אזרחי

515	..... צו הריסה אינו בגדר עונש ואינו מתיישן לעולם
515	..... צו הריסת מבנה ללא הרשעה
517	..... ביטול צו הפסקה מנהלי בשל שימוש שלא כדין בהליכי בית המשפט
519	..... <b>נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו</b>
519	..... ע"פ (ת"א) 80190/01 עיריית פתח-תקווה נ' גשמי ברכה ה.ש.י.ג. (בע"מ)
525	..... רע"פ 1851/99 רשות הנמלים והרכבות נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון
527	..... ע"פ (נצרת) 693/00 ברימברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל התחתון .....
	..... ה"פ (י-ם) 417/00 אברהם רובינשטיין ושות' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
533	..... <b>ירושלים</b>
539	..... ע"פ (ת"א) 80037/01 מדינת ישראל נ' דבוש גלעד
543	..... רע"פ 124/01 זאב ניקר נ' מדינת ישראל
549	..... ב"ש (ת"א) 351/99 גני פסגות בע"מ נ' עיריית תל-אביב
553	..... ת.א (רמלה) 2144/99 גריידי שלומי ואח' נ' עמותת לוחמי צה"ל
569	..... ע"פ (ת"א) 70034/00 גולדפינגר משה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו .....
571	..... ב"ש 1010010707 עיריית ת"א נ' אירופה ישראל
575	..... <b>פרק שביעי: אגרות והיטלים</b>
577	..... <b>מבוא</b>
577	..... כללי
578	..... היטל השבחה
581	..... כופר חנייה
582	..... אגרות בניה
583	..... <b>סקירת החקיקה והפסיקה החדשה</b>
583	..... חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 53), התשס"א – 2000
584	..... האם חוסר אפשרות מימוש ההשבחה פוטר מתשלום היטל השבחה
	..... לא קיימת חובה לשלם היטל השבחה בגין שימוש חורג שלא נעשה בהסכמת הוועדה
585	..... המקומית לתכנון ולבניה
	..... פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית יינתן למחזיק
586	..... במקרקעין או לקרובו, לשימוש בדירת מגורים אחת בלבד
589	..... ועדה מקומית אינה מוסמכת לחייב בתשלום כופר חניה בגין חניון קיים
590	..... התנאים לחיוב בתשלום "קרן חניה"
591	..... אגרות בניה – כיצד יש לחשב שיעורן
593	..... <b>נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו</b>
593	..... בש"א (ת"א) 102728/00 חנוך קרן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב .....
599	..... ה"פ (ת"א) 200687/98 עזבון המנוחה גלמבוצקי נ' עיריית נתניה
605	..... ע"א (ת"א) 3202/99 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' צרי
615	..... עת"מ (י-ם) 124/00 ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' משה כהן ..
635	..... עת"מ (ת"א) 1031/00 נווה מוגשם בככר בע"מ נ' עיריית תל-אביב

641	.....	<b>פרק שמיני : הזכות לקבל מידע בענייני תכנון ובניה</b>
643	.....	<b>מבוא</b>
643	.....	חוק חופש המידע – האם חל על ועדה מקומית לתכנון ובניה
643	.....	האבחנה בין ועדה מקומית לתכנון ובניה לבין רשות מקומית
645	.....	פסיקה שראתה את חוק חופש המידע כחל גם לגבי ועדה מקומית לתכנון ובניה
647	.....	חשיפת פרוטוקולים מדיונים פנימיים של גופי התכנון
647	.....	חשיפת פרוטוקולים מדיונים פנימיים, עוד לפני שנחקק חוק חופש המידע
648	.....	האם השתתפות יועץ משפטי בישיבות, הופכת אותן להתייעצות משפטית חסויה
649	..	חוק חופש המידע בא להוסיף על זכויות לקבל מידע שהוסדרו בחוק התכנון והבניה
649	.....	<b>סקירת הפסיקה החדשה</b>
649	.....	לאזרח קיימת זכות עיון בתוכנית מתאר שטרם הופקדה
651	.....	<b>נספח פסקי דין שטרם פורסמו</b>
651	.....	עת"מ (ת"א) 1067/01 אמיר לירן נ' הממונה על חופש המידע במשרד הפנים
657	.....	<b>פרק תשיעי: נושאים דינויים</b>
659	.....	<b>מבוא</b>
659	.....	העברת נושאים מבג"צ לבתי המשפט המחוזיים
661	.....	סדרי דין
662	.....	זכות העמידה וסוגיית הסמכות המקומית
		הוספת התאחדות הקבלנים והבונים בישראל לרשימת הגופים הרשאים להתנגד
663	.....	לתכנית מתאר
664	.....	<b>סקירת החקיקה ופסיקה החדשה</b>
664	.....	תקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), התשס"א – 2000
		צו התכנון והבניה (קביעת גופים ציבוריים ומקצועיים לענין הגשת התנגדות
668	.....	לתכנית), התשס"א – 2001
		ועדה מקומית כגוף קולגיאלי רשאית להתנגד לתכנית מתאר, אך זכות זו לא מסורה
668	.....	לחבר מחבריה
669	.....	הצטרפות עותר ציבורי לעתירה מנהלית שענייה אישור תכנית בנין עיר
		סמכות מקומית לדיון בעתירות מנהליות; החלטה בענין תכנית מתאר
671	.....	היא "ענין שבמקרקעין"
		מחיקת עתירה מנהלית בשל חוסר ניקיון כפיים, וכיצד על ועדת ערר לנהל פרוטוקול
672	.....	דיון
673	.....	סבירות החלטות רשויות התכנון כעילת תקיפה אפשרית
		עורכי דין פרטיים לא יופיעו כתובעים פליליים מטעם רשויות מקומיות בתחום
675	.....	התכנון והבניה
677	.....	<b>נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו</b>
677	.....	עת"מ (ת"א) 1085/00 בורג נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
687	.....	עת"מ (י-ם) 1208/01 דולינגר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן
695	...	עת"מ (ת"א) 1030/01 אלמוגי נ' הוועדה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים

- 707 ..... בג"צ 8340/99 גורלי כוהן ושות' נ' היועץ המשפטי לממשלה
- 713 ..... מפתחות פסיקה לפי שמות הצדדים