

הפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים
סמסטר ב' 2024

היבטים משפטיים ומנהליים בתכנון

מס' מקצוע 207806
אסף עירוני, עו"ד
assafi@sfa.law

תיאור הקורס:

חוק התכנון והבניה ותקנותיו מהווים את המסגרת המרכזית על פיה פועלים מוסדות התכנון בישראל. בקורס נלמד את הפרקים המרכזיים בחוק והעקרונות המשפטיים שעומדים מאחוריהם, כל זאת על-מנת להנגיש לכם את החוק ולהוביל לשיפור ההכרות שלכם עם הכלי המשמעותי הזה בעבודת המתכנן. מטרתנו שהקורס יהיה עיוני ופרקטי עד כמה שניתן וזאת על-ידי שילוב כמה שיותר "דוגמאות מהשטח" ודיון התנגדויות מבימים. ברור לנו כי התחום עשוי להיות מורכב ונכווין אתכם בקריאה הרבה שנדרשת.

מבנה הקורס:

הקורס מבוסס על הרצאות המשלבות דיון על פרקים בחוק התכנון והבניה שתתבקשו לקרוא מראש, יחד עם פסקי דין ומקורות אחרים, שמיועדים להרחיב את ההבנה של הסוגיה. אנא הביאו עמכם לכל שיעור את חוק התכנון והבניה – מומלץ לשמור על המחשב בקובץ וורד את הנוסח העדכני מתוך אתר נבו: www.nevo.co.il דרך אתר זה תוכלו גם לגשת לפסקי דין, החלטות של ועדות ערר ומאמרים בתחום. הנוכחות בשיעור היא חובה.

מרכיבי הציון:

1. השתתפות ונוכחות פעילה בשיעורים ובדיון ההתנגדויות המביאים (נוכחות פעילה, הכוונה להפגנת ידע או תרומה למהלך השיעור) – 10%.
2. עבודת הגשה – סיכום פסק דין – 5% (עבודה אישית ולא קבוצתית).
3. מבחן – 85%.

רשימת קריאה:

תאריך	תוכן	שיעור מספר
30.5.24	<p>יחידת מבוא</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכלית דיני התכנון והבניה, הכרות עם מונחי יסוד - הכרות ראשונית עם החוק ומושגי יסוד בפסיקה <p><u>פסיקה וחומרי רקע נוספים</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • יואב דותן, ביקורת שיפוטית על שיקול דעת מינהלי - כרך א' (2022), פרק 1, מונחי יסוד. • שרית דנה, שלום זינגר, דיני תכנון ובנייה (2015), פרק א' עמ' 33 – 80. • עמ"מ 2273-03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 7.12.06), פסקאות 37-41 לפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה. • עת"מ (תל אביב-יפו) 8707-07-15 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' ערן ירושלמי [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 28.8.17) (להלן: "עניין ירושלמי"), פסקאות 8-9.2 (עמ' 22-32). 	1.
6.6.24 20.6.24	<p>מוסדות התכנון והיררכייה של תכניות</p> <p><u>מוסדות תכנון</u></p> <p><u>חקיקה רלבנטית</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • פרק ב' לחוק התכנון והבניה • ועדות מיוחדות – הולחו"ף, הולקחש"פ: תוספת ראשונה ושנייה לחוק התכנון והבניה 	2 ו-3

הפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים
סמסטר ב' 2024

	<ul style="list-style-type: none"> • מוסדות רישוי מיוחדים – ולמ"ב ורשות רישוי גז: ס' 159-162 לחוק התכנון והבניה • הותמ"ל – מוסד תכנון המוסדר בחקיקה נפרדת: חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן: "חוק הותמ"ל") סעיפים 1, 5, 6, 7 ו-8. <p style="text-align: center;"><u>פסיקה וחומרי רקע נוספים</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • תיקון 43 – הענקת סמכויות לוועדה המקומית <ul style="list-style-type: none"> ▪ חוזרי מנכ"ל בדבר סמכויות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א לחוק ▪ בג"צ 5145/00 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון נ' שר הפנים, פד נז(2) 179, 19-24 ו-35-37. ▪ עע"מ 2528/02 ועדת הערר מחוזית, מחוז מרכז נ' חברת פז [פורסם בבנו] (פס"ד מיום 18.6.08), פסקאות 23-31 ו-34-39 לפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה. • הולחו"ף והוולקחש"פ <ul style="list-style-type: none"> ▪ דניאל פיש, דיני איכות הסביבה בישראל, עמ' 395-401 • הולמ"ב <ul style="list-style-type: none"> ▪ עע"מ 2408/05 הושעיה ישוב קהילתי נ מדינת ישראל משרד הבטחון [פורסם בבנו] (פס"ד מיום 4.2.07). • הותמ"ל <ul style="list-style-type: none"> ▪ ה"ח הממשלה תשע"ד מס' 841 עמ' 354; ▪ עע"מ 9403/17 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נ' צבי כרמלי ואח' [פורסם בבנו] (פס"ד מיום 26.6.19) – פסקאות 25-27 לפסק דינו של השופט עמית. <p style="text-align: center;"><u>סוגי תכניות</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • פרק ג' לחוק התכנון והבניה - סימנים א' עד ו' לא כולל וסימן ח' • ס' 4 ו-4א' לחוק הותמ"ל • תכנית עבודה • ס' 25 ו-25א לחוק משק הגז <ul style="list-style-type: none"> • היררכיה ותוכן תכניות <ul style="list-style-type: none"> ▪ עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817, פסקאות 32-38 לפסק דינו של השופט חשין. ▪ ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית, חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ, פ"ד נז(2) 895, עמ' 903-906. ▪ בג"ץ 594-89 מועצה אזורית ערבה תיכונה נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, מד(1) 558, פסקה 4 לפסק דינו של השופט אור. • תכנית מתאר מפורטת <ul style="list-style-type: none"> ▪ עע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה [פורסם בבנו] (פס"ד מיום 28.7.19) פסקאות 43-46 לפסק דינו של השופט פוגלמן (להלן: "עניין בז"ן"). • תכנית בינוי <ul style="list-style-type: none"> ▪ בג"ץ 511-80 דב גליא נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה, פ"ד לה(4) 477, פסקה 5 לפסק דינו של השופט שמגר 	
1.7.24	<p style="text-align: center;">הליכי אישורן של תכניות</p> <p style="text-align: center;"><u>חקיקה</u></p> <p style="text-align: center;">סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה</p> <ul style="list-style-type: none"> • שלבי התכנית <ul style="list-style-type: none"> ▪ עע"מ 2141/09 הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון [פורסם בבנו] (פס"ד מיום 31.12.09), פסקאות 9-11 לפסק דינו של השופט פוגלמן. 	4

הפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים
סמסטר ב' 2024

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ערר (מטה) 2-21 שר אל מיכאל חברה לבניה והשקעות 2015 בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז [פורסם בנבו] (החלטה מיום 15.6.21), פסקאות 68-81. ▪ דנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 6.5.21) פסקאות 29-32 לפסק דינו של השופט פוגלמן. • חובת הפרסום וזכות ההתנגדות <ul style="list-style-type: none"> ▪ עניין בז"ן פסקאות 77-79 לפסק דינו של השופט פוגלמן ▪ עע"מ 9264/10 חברת נ.ל.י נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 30.5.12), פסקאות 8-9 לפסה"ד של השופט נאור ▪ בג"ץ 3459-10 עטייה אלעתיאמן נ' ממשלת ישראל [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 14.6.11), פסקאות 10-11 לפסק דינו של השופט פוגלמן. • פרשנות תכניות <ul style="list-style-type: none"> ▪ עניין ירושלמי פסקאות 7.1-7.2 (עמ' 19-22). 	
4.7.24	<p>השלמות והפקעות</p> <p><u>חקיקה</u> פרק ח' לחוק התכנון והבניה</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בג"ץ 2390-96 יהודית קרסיק נ' מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נה(2) 625. ▪ ע"א 8622-07 אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 14.5.12). ▪ ע"א 6407-14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' אחמד מסרי [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 24.5.18). ▪ דו"ח הוועדה לתיקון פקודת ההפקעות 	5
11.7.24	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>סימן ז' לפרק ג' לחוק פרק ד' לחוק תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בג"ץ 6942-15 רבקה בן משה נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 20.11.16). ▪ עע"מ 5839-06 אלפרד בראון נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז המרכז [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 25.9.08). ▪ עע"מ 9403/17 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נ' אלון צבי כרמלי ואח', סעיפים 7-8, 12, 14, 18, 24-25, 52-57 לפסק דינו של השופט עמית. ▪ תקן שמאי מס' 15 ▪ דוגמה ל"ייעוד נדחה" בהוראות תכנית – הוראות תת"ל א/43 ודו"ח החוקר, עד עמ' 8 (סעיף 1 לדו"ח). 	6
18.7.24	<p>דין בהתנגדויות מבוים</p>	7

הפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים
סמסטר ב' 2024

<p>25.7.24 1.8.24</p>	<p>רישוי</p> <p><u>חקיקה</u></p> <p>פרקים ה', ז' ו-י' לחוק התכנון והבניה תקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), תשכ"ז-1967 תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992</p> <p><u>פסיקה ומקורות נוספים</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ מה שאין בתכנית מתאר אינו מותר - ע"פ 377/87 קלקא נחום בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד מא (4) 673, 681 (1987), בפסקה 11 לפסק דינו הפירוט הנדרש בתכנית לצורך הוצאת היתר בניה - עניין בז"ן, פסקאות 43-46 לפסק דינו של השופט פוגלמן ▪ שימוש חורג - ערר (מטה) 90-14 רשות שדות התעופה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז מרכז [פורסם בנבו] (החלטה מיום 15.2.19) - פסקאות 248-279. ▪ עע"מ 4854/01 צומת אלופים בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית, מחוז חיפה, נז(5) 17, פסקה 15 לפסק דינה של השופט בייניש. ▪ עת"מ 21613-01-16 ציפורה עמרני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 14.9.16) סעיפים 37 ו-39 לפסק הדין ▪ עע"מ 317/10 אהוד שפר נ מורן סקאל יניב [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 12.8.23), פסקאות 8-15 לפסק דינו של השופט עמית. • הליך רישוי מיוחד - היתר מכח תכנית מופקדת - סעיף 97א ▪ ערר 89/11 שמואל גלבהרט נ' ועדה מקומית משותפת לתכנון ולבניה מתחם בז"ן [פורסם בנבו] (החלטה מיום 9.6.11), פסקאות 6-23. 	<p>8 ו-9</p>
<p>8.8.24</p>	<p>היטל השבחה ופיצויים בגין ירידת ערך</p> <p>פרק ח'1, התוספת השלישית לחוק ופרק ט' לחוק</p> <p>השבחה - רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 15.7.14) פסקאות 14-23 לפסק דינו של השופט עמית.</p> <p>ירידת ערך - בר"מ 5898/16 רומן ברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 10.3.20) פסקאות 30-65 לפסק דינו של השופט פוגלמן.</p>	<p>10</p>
<p>15.8.24</p>	<p>מרצה אורח</p>	<p>11</p>
<p>22.8.24</p>	<p>מפגש סיכום והשלמות</p>	<p>12</p>