



מגמות וחידושים בדיני התכנון והבניה

רפורמת השלבים של מינהל התכנון

תיקון חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כפי המוצע ע"י מינהל התכנון, בנוי משלושה שלבים :
 שלב ראשון- תיקונים נקודתיים בפרקי התכנון והרישוי להסרת חסמים וקיצור הליכים ;
 שלב שני- עדכון הליכים ועקרונות הפרקים הכלכליים (הפקעה, פיצויים והיטלי השבחה) ;
 שלב שלישי- רפורמה מקיפה וכוללת- בחינת עומק של הליכים ויסודות שיטת התכנון והבניה בארץ.

עיקרי תיקון שלב א'

- רישוי- תיקון החוק הקיים בהתאם לעקרונות שהוצעו במסגרת הצעת חוק התכנון והבניה 2010, לצורך יישום המלצות ועדת זיילר (הקמת מכוני בקרה לבדיקת תכן הבניה ובקרה).
- פישוט הליכים- תיקונים והסדרת הליכים לקידום מהיר ויעיל יותר של תכניות (ביטול הועדה להשלמת תכניות, קביעת מסגרות זמן לאישור תכניות, יצירת הליכי אישור מקוצרים לתכניות מצומצמות בועדות המקומיות, דחיית הקצאת זכויות במתחמים לפינוי בינוי לשלב שאחרי אישור התכנית ובטרים קבלת היתר בניה).
- ביזור- הרחבת סמכויות התכנון לוועדות המקומיות.
- תשתיות- הסדרת הליכי תכנון ורישוי של תכניות לתשתיות.
- אכיפה ועונשין- הטעמת תיקון 87 לחוק התכנון והבניה, כפי שהוצע בשנת 2008 (החמרת רף הענישה, הקמת מנגנון של מפקחים).

השפעות ירוקות על הליכי תכנון ובניה- תיקון פקודת היערות

- בשנת 2012 תוקנה פקודת היערות בצורה נרחבת, בין היתר, על מנת ליצור קוהרנטיות בין פקודת היערות וסעיף 83 לחוק התכנון והבניה.
- במסגרת תיקון הפקודה הורחב המונח "כריתה", הוטמע המונח "עץ בוגר", אשר עד היום היה קיים רק בחוק התכנון והבניה, הורחבו ופורטו ההליכים הדורשים רישיון מאת פקיד יערות [כגון : הובלה].

ירושלים

צבי אגמון
 יואב הירש
 אברם פורטן
 דעואל פלאי
 גלית פליישר-אברהמי
 אילת גולומב פלנר
 זהר גרנות-מאיר
 מירב אביטל-מגן *
 טל מישר
 ישראל עטר
 מתן מרידור
 רון רוה
 אלעזר נחלון
 אבי שפרמן
 ירון לנדאו
 הלה פלג
 קובי בן-צבי
 הדס פורת-רוזאש
 סיגל בנימין
 דורון גולדברסט
 ישי ר. שידלובסקי אור
 יותם קוולר
 ליאור סער
 עמיהוד שמלצר
 אורי פורת
 רוני מונק
 דרור וגשל
 יערה יפרח
 ברק שוורץ
 אבי סטרובובסקי
 תמר קסטל בר-און

תל-אביב

דן הכהן
 אורי רוזנברג **
 איל ד. מאמו
 יונה גושן גוטשטיין
 אמיר גודארד
 יונתן שוורץ
 דרור סברנסקי
 אפרת חוזה אזרד
 אורי שורק
 דניאל סקל
 רן שלום
 טלי לדרמן-בכרך
 משי ב. איצקוביץ
 מיכל פרי
 גילי ברוקס-ורון
 קרן שילר
 איל תיאודור שרון
 לישי גנון
 יונתן קהת
 עינת שרקי
 ליטל שפירא יששכר
 אפי שבח דחב"ש
 אדי אשכנזי
 ערן קריו
 שלי בינהורן
 יגאל יוסף
 מירי כהן
 מעיין אביטבול
 בן גלעד
 יאן פלדמן
 אלירן עודיאל
 סתיו גרוסמן גלמן
 רמי ספקטור
 תום כהנא
 אסתי הדר
 שלומי מלכה
 אסף נוימן
 ד"ר יהושע רוזנצוויג, יועץ
 רויטל אבירם, יועצת
 איריס ציבולסקי-הבילי, יועצת
 *מוסמכת גם בקליפורניה
 ** מוסמך גם בניו-יורק



- כמו כן, במסגרת התיקון הוקמה ועדה מייעצת לשר החקלאות שתייעץ לו בנושאים מקצועיים [רשימת מינים שלא תידרש עבורם הוצאת רישיון כריתה, מינים שיוחרגו מההגנה הניתנת בפקודה, וכו'].
- בתיקון הוסף מנגנון ערובה לפקיד היערות, ונקבע כי יקבעו תקנות שונות מכוח הפקודה (קביעת שיעור ההיטל, קביעת תנאים להעתקת עץ, כללים למתן רישיון, הוראות ותנאים לעניין גובה הערובה). תקנות אלו טרם אושרו.

חידושים בתחום היטל השבחה

- ע"א 2761/09, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, (פורסם בנבו 27.8.2012) - בפס"ד נדונה שאלת החזר היטל השבחה ששולם בגין תכנית מוגבלת בזמן, אשר פקעה, זאת בטרם הספיקו הנישומים לנצל את הזכויות שהוקנו להם מכוחה. בית המשפט קבע כי כאשר אירוע המס שהקים את החיוב בהיטל פקע, וההשבחה לא נוצלה על ידי הנישום, קמה חובת השבה של היטל השבחה מאת הוועדה המקומית, הואיל ובסופו של יום לא קמה התעשרות לנישום.
- בערר (ת"א) 85011/10 **אקרו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (פורסם בנבו, 30.7.2012) נדון ערר שהוגש על דרישת תשלום היטל השבחה ששלחה המשיבה לעוררת בגין אישור תשריט לאיחוד חלקות אשר אפשר, כתוצאה מאיחוד החלקות, הגדלת אחוזי הבניה לשטחים עיקריים מ- 160% ל- 180%, זאת בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית הר/1900 אשר קבעה זכויות בניה גדולות יותר לחלקות ששטחן עולה על 5 דונם. ועדת הערר לפיצויים והשבחה קבעה כי החוק קבע שלושה אירועים, והם בלבד, כאירועים מחוללי השבחה: אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לא אושר אחד מאלה - אין השבחה כמובנה בתוספת השלישית לחוק. תשריט לחלוקת קרקע או לאיחוד קרקע אינו תכנית והוא אף אינו כלול בפרק ג' לחוק התכנון והבניה שעניינו "תכנית", ועל כן לא ניתן לגבות בגין אישורו היטל השבחה, אף אם נוצרה השבחה בפועל.
- בערר (י-ם) 547/11 **שפירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**, (פורסם בנבו, 10.5.2012), נקבע על-ידי ועדת הערר בראשותו של עו"ד גלעד הס שבחישוב שווי המקרקעין ב"מצב קודם" אין להתייחס להקלות אשר אושרו בעבר על-ידי הוועדה המקומית, אך לא מומשו, ואשר תוקפו של ההיתר שניתן לצורך מימוש ההקלות פקע, וזאת, גם אם שולם בעבר היטל השבחה בגין ההיתר שפקע.



חידושים בתחום הפיצויים (סעיף 197 לחוק התו"ב)

- בע"א 6539/09, הועדה המקומית לתו"ב לב הגליל נ' כאמל מוחמד נאסר (פורסם בנבו, 4.4.2012)
נדונו שתי שאלות:
א. האם ניתן להעלות את טענת הגנת יתרת המגרש בשלב ההפקעה או שטענה זו צריכה להיטען בשלב ההתנגדות לתכנית המופקדת?
ב. ככל שתתקבל טענת הגנת יתר המגרש בשלב ההפקעה, מה יהיה דינם של הפיצויים בגין החלק שהופקע מלכתחילה? האם בעניין חלה דרישת סעיף 197 לפיה יש להגיש תביעה לפיצויים בתוך 3 שנים ממועד אישור התכנית?
השאלה הראשונה נדונה זה מכבר בע"מ 1975/01, במסגרתו נקבע כי יש מקום להרחיב את הפתח להעלאת טענת "הגנת יתרת המגרש" בשלב ההפקעה בפועל. פתח זה סויג לעקרון תום הלב והשיהוי.
השאלה השנייה נפסקה לראשונה במסגרת פסק הדין לב הגליל. בית המשפט קבע כי במקום בו מתקבלת, בשלב ההפקעה, טענת הגנת יתרת המגרש בגין הפגיעה שהסבה התכנית, ראוי לתת לבעל המקרקעין פיצוי מלא, זאת גם בגין פגיעה שנגרמה לחלק שהופקע כבר בגין התכנית שייעדה אותו להפקעה. ככל שלא מתקבלת טענת הגנת יתרת המגרש, אין לאפשר פיצוי בגין החלק שהופקע לפי סעיף 197 אם התביעה התיישנה ולא ניתנה הארכה להגשתה על ידי שר הפנים.
- בע"א 5154/10, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כלפון נווה ארזים בע"מ (פורסם בנבו, 22.8.2012), נקבע כי ישנם שני אינטרסים כלכליים מרכזיים הנלווים לזכות הבעלות במקרקעין:
א. שווי הנכס עצמו;
ב. יכולתו של בעל המקרקעין ליהנות מפירות השימוש בנכס המקרקעין- בין אם בשימוש עצמי, בין באמצעות השכרת הנכס לאחר (האינטרס הפירותי).
בית המשפט קבע כי שווי הפגיעה הכספית בחברה, לאור הקפאת היתרי הבניה, מסתכם בשני ראשי נזק מובחנים: ההפרש בין הרווחים שהיו מתקבלים אילו הוקם המבנה והשוכר לצדדים שלישיים, לבין היעדר רווחים כתוצאה מהקפאת היתרי הבניה;
הסכום השני הוא ההפרש בין ערך הקרקע אילו הוקם המבנה המתוכנן בניכוי עלויות הבניה, לבין ערך הקרקע בפועל מבלי שהוקם המבנה.



חידושים בתחום תכניות איחוד וחלוקה

בעע"מ 7336/10 ארנה אסתר לוקר ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מחוז חיפה (פורסם בנבו, 13.11.2012) נדונה שאלת ייעודן של חלקות ערב אישורה של תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה, זאת לצורך הכרעה בדבר הכללתן בטבלת האיזון. בית המשפט קבע כי חלקות המיועדות לדרכים ערב תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה, ובתכנון המוצע לא נעשה כל שינוי בשטחן של החלקות או בייעודן, והן נותרו בתכנית החדשה כחלקות המיועדות לצרכי ציבור – לא תיכללנה "מעל הקו" בטבלת האיזון וההקצאה. בניגוד לכך, ככל שהחלקות יועדו לשמש כחלקות חקלאיות והתכנית החדשה מבקשת לשנות את ייעודן – הן תיכללנה "מעל הקו" בטבלת האיזון וההקצאה. שאלה נוספת שנדונה בפסק הדין הינה האם מעמדה של קרקע כ"מקרקעי ייעוד" – כהגדרת המונח בסעיף 107 לחוק המקרקעין – הינה על פי הרשום בנסח הרישום או רק אם הקרקע עומדת בשלושת התנאים של סעיף 107 לחוק המקרקעין? בית המשפט קבע כי מקרקעי ייעוד עפ"י סעיף 107 לחוק המקרקעין הינם מקרקעין המקיימים 3 תנאים מצטברים הקבועים בסעיף, קרי: מקרקעי ציבור, המיועדים לתועלת הציבור ואשר משמשים לאחד השימושים המנויים בסעיף 107.

תמ"א 38 ופינוי בינוי

חידושים יידונו בהרחבה בהרצאות נפרדות.

טיוטת תמ"א 40

- תמ"א 40 שמה לה למטרה לעודד את השימוש במרחב התת-קרקעי ולקדם את פיתוחו, במטרה להעצים ולייעל את השימוש בקרקע. כמו כן, מטרת התמ"א לפתח ולשפר מיגון מבנים.
- טיוטת התמ"א כוללת שני מסמכים: האחד, הוראות למיגון ופיתוח קרקע; והשני, הנחיות לתכניות מקומיות לתת-קרקע ומיגון.
- סעיף משמעותי, המצוין בטיוטת התמ"א, הינו סעיף 11, אשר למעשה מייבא את הוראות תמ"א 38 לתמ"א 40, וקובע כי זכויות הבניה של תמ"א 38 יחולו גם על בניינים שנבנו משנת 1980 ועד 1995, בהם אין מרחב מוגן.