צבי שוב משרד עורכי דין

Tzvi Shoob Law Offices

רח' היצירה 3, רמת גן 52521 * טל': 03-5757170 * פקס': 03-7518125 :Fax
3 Ha-Yetzira St. Ramat-Gan 52521 * www.shoob-law.co.il * tzvi@shoob-law.co.il

התערבות ועדות התכנון בהליכי אכיפה של דיני התכנון והבניה במסגרת דיונים בתכניות

רח' היצירה 3, רמת גן 52521 * טל': 03-5757170 * פקס': 03-7518125 :Fax
3 Ha-Yetzira St. Ramat-Gan 52521 * www.shoob-law.co.il * tzvi@shoob-law.co.il

רח' היצירה 3, רמת גן 52521 * טל': 03-5757170 * פקס': 03-7518125 :Fax
3 Ha-Yetzira St. Ramat-Gan 52521 * www.shoob-law.co.il * tzvi@shoob-law.co.il

התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

תכנית k1045' (פורסמה 21.03.68):

קבעה שטחים מסחריים בהיקף של 40,000 מ"ר.

שטח תחבורתי ושירותים של התחנה 115,000 מ"ר

שטחי חניה – 25,000 מ"ר

סה"כ 180,000 מ"ר

גובה הבניינים 5 קומות מעל פני הקרקע.

- **בפועל** במאי 1971 הגישה חב' כיכר לוינסקי בקשה להיתר נוסף להרחבת שטח התחנה ל- 236,000 מ"ר בקומות 5-7 – אשר לא אושרו ע"י הוועדה המקומית – חב' כיכר לוינסקי ביצעה בכל זאת הרחבת השטח ללא היתר – במדידה נמצא שקיימת חריגה של 17,626.5 מ"ר מהשטח המותר בתכנית תא/1045
- **למעשה, בפועל נבנו שטחים מסחריים בהיקף של למעלה מ 80,000 מ"ר(!).**

תכנית 1045/ב' הופקדה ביום 23.12.93 – דחיית התכנית פורסמה ביום 23.07.07:

- מדיוני הועדה המחוזית עולה אחת ממטרות התכנית הגדלה של שטחי המסחר כמנוף לביצוע הפרויקט.
- סך שטח הרצפה של השימושים העסקיים לא יעלה על 80,000 מ"ר מתוכם עד 40,000 מ"ר ייעודו למשרדים
- בהחלטת הועדה בשנת 2007 נכתב כי לאור העיכוב בתכנית של 13 שנה ומאחר ומקודמת תכנית חדשה תא/1045/ג' הוחלט לפרסם את דחיית התכנית.

נכון להיום תכנית תא/1045/ג' טרם ניידונה בוועדה המחוזית.

איכות קידום הליכי תכנון כאורח לעבירות בנייה:

תממ 3/21- בתוקף מנובמבר 2003 – לא אושרה על קרקע ריקה.

"נחל וסביבותיו"- 5 נחלים- יש צורך בתכניות מתאר מקומיות או מחוזיות חלקיות.

"נופש מטרופוליני" – תוכן תכנית מתאר מקומית או מחוזית חלקית.

"נופש פנאי ותיירות"- כנ"ל.

היכן עומדים אנו בחלוף עשור??????

מחד: עת"מ 1699/05 עמיטקס: יש להמתין בנופש מטרופוליני לתכנון המתחם.

מנגד: ע"א 109/12 גבעת האירוסים: לאשר שימוש חורג לתקופת הביניים

הוועדות כשלו מנקא העתיד:

עעמ 1196/12 יצחק מצלאוי נ' משרד הפנים - ועדת ערר מחוזיתלתכנון ובניה (מיום 28.1.13):

ביהמ"ש העליון, פסק בין היתר, כי הועדה המקומית רשאית לשקול במסגרת שיקוליה חשש מפני בניה עתידית שלא כדין, ואף להורות על הסרת בנייה שנבנתה כדין, ומקל וחומר רשאית היא אף להתחשב בקיומה בפועל של בנייה ללא היתר. זאת בפרט נוכח העובדה שהמבנה הקיים (הפרגוד) קשור קשר בל ינתק מהמבנה בגינו מבוקש ההיתר.

מנגה: **ע"א 630/97 ו"מ נ' שיר הצפון** : אין להניח מראש כי הפרט יעבור על החוק".

ההנחיות והחוק:

- עפ"י **הנחיות היועץ המשפטי לממשלה (הנחיה 21.900 מ – 1.12.68):** לא היתה מניעה לדון בבקשות להיתר בניה במקביל לקיומו של הליך פלילי, כשהנימוק לכך היה שתוצאה טובה של ההליך הפלילי היא בתיקון המעוות בפועל ממש.
- **בהנחיה מאוחרת יותר של היועץ המשפטי לממשלה (מס' 8.1150 מ – 24.1.01):** נקבע, גם כי אין זה מופרך, כי במסגרת מכלול השיקולים שרשאית ועדת התכנון לשקול לעניין הטיפול והאישור של תכנית המוגשת לה על ידי מי שתלויים ועומדים נגדו הליכים פליליים, כאמור, ***רשאית היא להביא בחשבון שיקולים גם את העובדה שמדובר בבקשה המיועדת להכשיר בדיעבד עבירות בניה, וכן את השיקול של מניעת עידוד עבריינות בניה.***

- כמו כן- **הנחיה 4.3032 מיום 25.4.01** – ניתן להצדיק עיכוב הליכים בנסיבות אישיות+ הליכי תכנון.
- **בתקנות בקשה להיתר-** תקנות 16 ו-17, ניתן להתנות הוצאת היתר בהריסת מבנה שיש לו קשר עם המבוקש.
- ***<u>הפרשנות להנחיות היועמ"ש</u>***: האם מטרת ענישה/החמרה עם עבריינים בנייה, או שמא לא ליתן פרס/לא להיטיב עימם ולהעניק מעבר לשניתן היה לקבל, אלמלא העובדות שנוצרו בשטח?
- **<u>בעניין הכשרת בנייה בדיעבד</u>**, קיימות שתי גישות שטרם הוכרעו. ר' **ערר (צפון) 367/12 נאות מזרחי בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה**.

• מבחן המאזרח הריק:

עע"מ 9057/09 דן איגנר ועוד 32אח' נ' השמורה בע"מ:

כשנשקלת השאלה האם "להכשיר "בניה בלתי חוקית, חברי מוסד התכנון צריכים להציג לעצמם תחילה את השאלה – בהנחה שאין בניה בלתי חוקית שהכשרתה מתבקשת, האם, מבחינה תכנונית, היה מקום לאשר את התכנית אם לאו. בחינה זו רואה כביכול את השטח "כאילו" לא קיימת בו כל בניה בלתי חוקית. על בחינה זו אמונים חברי מוסדות התכנון.

כ"כ- ערר 92/12 אזולאי נ' ו"מ נתניה.

מבחן השמירה על עקרון שלטון החוק:

עע"מ 3319/ אלגריה פונטה נ. ועדה מקומית ב"ש:

על פי גישה זו, מדובר בעבריינות בוטה ולכן עיקרון שלטון החוק מחייב להחשיב את השלכותיה כהשלכות פרקטיות גם במישור המנהלי תכנוני. במקרה זה, הרלבנטיות הערכית מוצאת ביטויה בהעלאת רמת הקפדנות והדקדקנות הנדרשת מגוף התכנון, לבדיקה ולשיקול בשבע עיניים, כאשר המדובר במי שכבר התיר לעצמו לזלזל בחוק, ועננה בהקשר זה פרושה על טיעוניו ועל עמדתו.

- המקרים השונים בהם ראוי להחיל כל אחת מהגישות, ולאזן בין האינטרסים השונים. השיקולים שיש להביא בחשבון, בהתאם לנסיבות/חומרת העבירות/כוונה.

- האם ועדה מחוזית אמורה להתנות קידום תכנוני בנקיטת הליכים פליליים? האם אין המדובר בסמכות/החלטה בשני כובעים שונים?

סוף....

רח' היצירה 3, רמת גן 52521 * טל': 03-5757170 * פקס': 03-7518125 :Fax
3 Ha-Yetzira St. Ramat-Gan 52521 * www.shoob-law.co.il * tzvi@shoob-law.co.il