



הכנס השנתי השני לתכנון ובניה

ריכוז אקדמי: עו"ד איל מאמו

אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'

סקירת פסיקה

נערכה על ידי משרד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות'

נושאים	שם פס"ד	ההלכה
הפקעה ושינוי ייעוד	עא 3521/10 עיריית חיפה נ' אבנר גסר (פורסם בנבו, 07.01.2013)	שימושים מסחריים במתחם יש לראותם כשימוש נלווה לייעוד העיקרי של המקרקעין ולא כשינוי ייעוד. (ובהתאם לעובדות פס"ד: ירידים ותערוכות יכולים לקיים את המטרה התיירותית ושיש בו כדי לענות על צורך ציבורי). כאמור, אם אין שינוי ייעוד, אזי מצויים אנו בגדרו של סעיף 195(1) אשר איננו נותן כל מעמד לבעל המקרקעין המקורי, ממנו הופקעה הקרקע.
שיהוי	עעמ 8518/11 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה נ' אלירון חברה לבניין בע"מ (פורסם בנבו, 04.02.2013)	הועדה המחוזית אינה רשאית להתערב בהחלטות שהתקבלו כמה שנים קודם לכן (בועדת ערר מחוזית). דיון בשאלות של שיהוי צריך להיות מושפע גם מחומרתו של הפגם הנטען אשר טענת השיהוי מבקשת לחסום את הדיון בו. מכל מקום אין לומר שבנייה במתכונת של "דיוור מוגן" באזור המיועד "לבית אבות" היא חריגה הפוגעת בשלטון החוק במידה שיש בה כדי לכפר על ההליך הפגום בוועדה המחוזית.



<p>כאשר הקצאת הקרקעות סותרת את הפרוגרמה לצרכי ציבור, יש לקיים הליך מסודר ותקין, בהתאם לכללים שנקבעו בעניין בלומנטל, וזאת על מנת לברר האם הנסיבות מצדיקות סטייה מהפרוגרמה. לצורך כך יש לפרסם את הבקשה, לאפשר עיון במסמכי הרשות ומיצוי זכות הטיעון של התושבים. כמו כן יש לדרוש בנסיבות המתאימות חוות דעת מקצועיות שיבחנו את הצרכים העדכניים הדרושים באותו אזור, ולקבוע את סדרי העדיפות ביניהם. במקרים המתאימים יש לבחון את מספר התושבים באותו אזור. תשתית זו תאפשר קבלת החלטה מושכלת בשאלה האם יש מקום לשנות מקביעת הפרוגרמה באשר לייעודים במוצעים לאותו מגרש.</p>	<p>עעמ 2846/11 המועצה הדתית רחובות נ' אלי קלאודי ואח' (פורסם בנב, 13.02.2013)</p>	<p>נוהל הקצאות קרקעות</p>
<p>ככלל, גם כאשר בית המשפט מוצא להתערב בשיקול דעתן של ועדות התכנון, הרי שתוצאת ההתערבות המתבקשת היא להחזיר את הדיון בנושא לרשות הרלוונטית, על מנת שתחליט בסוגיה הנידונה מחדש. בנסיבות פס"ד, בימ"ש קמא, הורה כי המשיבים יקבלו מהוועדה המקומית היתרים לפיצול חלקותיהם. במתן היתר כזה הפך עצמו בית המשפט למוסד תכנון, וקיבל החלטה תכנונית- מקצועית במקום ועדת התכנון, - צעד זה מהווה צעד מרחיק לכת.</p>	<p>עעמ 6937/11 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון נ' רחל שטרית (פורסם בנב, 26.10.2011)</p>	<p>התערבות בית משפט בפעילותם של מוסדות התכנון</p>
<p>עסקינן בבקשת המערער לקבלת היתר תכנוני חדש. ברם, גם אם לא היה מדובר במבנה חדש, אין מקום לקבל טענת הפליה ביחס לבעלי הפרגודים מפני שנת 2000. קבוצת השוויון הרלבנטית אינה בעלי הפרגודים כולם, אלא רק אותם בעלי פרגודים שביקשו היתר והוא ניתן להם מבלי שהדבר הותנה בהסרת הפרגוד.</p>	<p>עעמ 1196/12 יצחק מצלאוי נ' משרד הפנים - ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה (פורסם בנב, 08.04.2013)</p>	<p>היתר תכנוני או הרשאה מטעם העירייה לעניין "פרגוד"</p>
<p>על תביעות לפיצויי הפקעה שאינן באות בגדר סעיף 16 לפקודת הקרקעות, חלה תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק ההתיישנות לגבי תביעות כספיות (7 שנים). לעניין מועד מרוץ ההתיישנות עילת התביעה בגין פיצוי הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, נולדת לכל המאוחר במועד בו תפסה הרשות המפקיעה חזקה במקרקעין. יובהר כי ישנם הוראות מעבר לפיהם, ההלכה החדשה תוחל פרוספקטיבית ותיכנס לתוקף רק בעוד 3 שנים, מיום מתן פס"ד. (ניתן ביום 21.3.13).</p>	<p>דנא 1595/06 עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה (פורסם בנב, 21.03.2013)</p>	<p>התיישנות על תביעת פיצויים בגין הפקעה</p>



<p>לוועדה המקומית סמכויות שבשיקול דעת להימנע ממתן היתר גם כאשר הבקשה תואמת תכנית, אם קיימים שיקולים ציבוריים בעלי משקל. בין אלו רשאית הוועדה לשיקול השפעה על מצב התשתיות באזור והתחשבות בטובת הציבור. עם זאת, הימנעות ממתן היתר הינה החריג והיא מותנית בנסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.</p> <p>לא יתכן לשלול קבלת היתר תואם תכנית רק בשל אי הכנה מספקת מצד הרשות המקומית של התשתיות הדרושות למימוש הייעודים המותרים. ככל שיש צורך בהשלמת תשתיות, דבר שכאמור לא הוכח, צפוי שייקבעו הוראות כאלו שיאפשרו את הכשרת התשתיות וקבלת ההיתר עם השלמתן.</p>	<p>עת"מ (מנהליים ח'') 3000-07-12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון נ' ועדת ערר מחוזית חיפה, תק-מח 2013(1), 20185 (2013)</p>	<p>בקשה להיתר תואמת תכנית</p>
<p>אזור שפת הים הוא ללא ספק דוגמה לאזור בעל רגישות סביבתית גבוהה, שלציבור יש עניין ביחס לנעשה בו. ביחס לאזור כזה מוטב כי ההחלטות המשמעותיות יתקבלו במסגרת גופי התכנון, ולא ייוותרו להחלטתם של גופי הרישוי. לכן, תוכנית מתאר ביחס לחוף הים ולבנייה בו, צריכה להיות מפורטת ככל האפשר.</p>	<p>עתמ (ת"א) 10336-11-12 דרור יחזקאל עדרא נ' רשות הרישוי המקומית - הרצליה (פורסם בנבו, 07.03.2013)</p>	<p>היתרי בנייה ותכנית מתאר לעניין רגישות סביבתית גבוהה</p>
<p>לצורך החלת הפטור לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, לבימ"ש נתון שיקול דעת רחב בהערכת סבירות הפגיעה במקרקעין ובאשר לשיקולי הצדק בהחלת הפטור</p>	<p>עמנ (ת"א) 30450-09-12 פרעם בעמ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 07.03.2013)</p>	<p>בפגיעה במקרקעין ע"י תכנית ופטור מתשלום פיצויים</p>
<p>חוזה הפיתוח הנלווה לתנאי המכרז מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. כמו כן, בהתקשרויות עסקיות מובהקות, המשתתף הסביר הוא זה שקורא את תנאי המכרז על כלל נספחיו ועל כן חוזה פיתוח הכולל הבחנה ברורה בין סכום של "הוצאות פיתוח" לבין חובתו של הזוכה במכרז לשלם גם תשלומי חובה נוספים לרשות מקומית, הינה מחייבת ומהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה.</p>	<p>עא 2273/11 אינג' בר יהודה בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל (פורסם בנבו, 07.01.2013)</p>	<p>תנאי חוזי פיתוח במכרזים</p>

הסקירה מיועדת לעיון ראשוני ואינה מהווה חלופה לעיון מעמיק בפסקי הדין