

שם הקורס: דיני התכנון העירוני  
מספר הקורס: 209.5060  
שם המרצה: עו"ד זיו לוטן  
דוא"ל: [ziv@lotanlaw.com](mailto:ziv@lotanlaw.com)

דיני התכנון והבנייה  
מחזור י"א - כיתת כרמל  
ינואר-מרץ, 2018

**מטרות הקורס:**

הקניית ידע בסיסי בדיני התכנון והבנייה, המהווים את הבסיס המשפטי לכל פעולת פיתוח המקרקעין וניהולה השוטף. הכרת מוסדות התכנון, תכניות מסוגים שונים, הליכי ההתנגדויות להן והמערכת הממשלתית והעירונית מולה נדרשים לעבוד.

**תוכן הקורס בראשי פרקים:**

- תוכניות מתאר
- מוסדות התכנון והבנייה
- ההליך התכנוני
- רישוי
- שימושים חורגים והקלות
- היטל השבחה
- אכיפה

**דרישות הקורס:** נוכחות - 80% חובה. מבחן סופי - בחומר סגור.

**הרכב הציון הסופי:**

מבחן סופי - 100%

בגין היעדר השתתפות - הפחתה של עד 20%

### 1. תוכניות

**חקיקה:** פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (לא כולל סעיפים 128-85).  
**מאמרים:** נמדר וקרנר, תוקפן המשפטי של תוכניות לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965,  
 מרכיביון ויחסי הגומלין ביניהן, מקרקעין (יד) 2/ (אפריל 2015), 14-29.

### פסיקה:

פס"ד	נושא
עע"מ 3683/05 אוריה השקעות חדרה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (תחנת דלק על הכביש הראשי)	תוכנית כחיקוק
עע"מ (מנהליים) 8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה, תקדין-עליון (2010) ת"א 13962-07-11 מוניות ישראל נ' עיריית ירושלים (2014) עע"מ 5631/13 רשות הרישוי אילת נ' עמותת העצמאים באילת (2013) [עתמ (ת"א) 1528/07 צוקי ארוסוף בע"מ נ' הוועדה המחוזית]	פרשנות
[ע"א 1054/98 חוף הכרמל נ' אט"ד, נו(3) 385, ס' 10]	גמישות הוראות
בגץ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל-אביב, פ"ד מז(5) 573 (קניון רמת-אביב)	מועדים לביצוע תוכנית
[עת"מ 1356/01 פי גלילות נ' הועדה המחוזית (דינים ועוד), ופרשת עין-כרם המוזכרת שם]	ייזום תוכנית
בג"ץ 11745/04 רמות למען הסביבה נ' המועצה הארצית לתו"ב – ס' 9-12 (פס"ד מספטמבר 2008) [בג"ץ 52/06 חברת אלאקסא נ' Simon Wiesenthal, תקדין-עליון (2008)]	המדרג ההיררכי בין תוכניות
[בג"ץ 453/98 עיריית באר שבע נ' ממשלת ישראל, נב(2) 13,29 (אתר סילוק אשפה 'דודאים' כאתר ארצי).]	תוכנית מתאר ארצית
בג"ץ 3917/14 פורום הארגונים נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה תשתיות לאומיות (2014)	תת"ל הוועדה לתשתיות לאומיות
בג"ץ 288/00 אט"ד נ' שר הפנים, נה(5) 673 (ייעור – תמ"א 22) [עע"מ 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית	רמת הפירוט הנדרשת בתוכנית

להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817 (נתיב שלישי בכניסה לירושלים), סעיף 32 ואילך	
[ע"מ 6732/13 גואטה נ' הוועדה המחוזית לתו"ב (2015)]	
[בג"ץ 594/89 מועצה אזורית ערבה תיכונה נ' המועצה הארצית, פ"ד מד(1) 558 ('קול אמריקה' בערבה)]	
[בג"צ 697/80 חיה גלמונד נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, אזור תל-אביב, פ"ד לו(1), 817 (1982)]	<b>תוכנית בינוי</b>
ע"מ 9156/05 משה גרידינגר נ' מריס, תקדין-עליון (2008)	<b>מסמך מדיניות</b>
ע"מ 8909/13 הרמלין נ' הוועדה המחוזית לתו"ב (2015)	<b>תכנון נקודתי ותכנון כולל</b>
	<b>תוכנית פינוי-בינוי / איחוד וחלוקה /</b>

## 2. מוסדות התכנון והבנייה

חקיקה: פרק ב' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

מאמרים: מאיה אשכנזי "סמכויותיהן של הועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה לפי סעיף 28 לחוק

התכנון והבנייה" מקרקעין ח/2 (מרץ 2009)

פס"ד	נושא
בג"ץ 5145/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חוף השרון נ' שר הפנים, פ"ד נז(2) 179 [ע"מ 2528/02 ועדת ערר מחוזית - מחוז המרכז נ' פז חברת נפט בע"מ (פסה"ד מיוני 2008) – סעיפים 20-39]	<b>חלוקת הסמכויות בין הוועדה המחוזית למקומית</b>
דנג"ץ 5361/00 פלק נ' היועמ"ש (ט"פ) [פרשת נציגי עיריית ירושלים בוועדה המחוזית] - דעת הרוב	<b>הוועדה המחוזית</b>
[עפ 377/87 קלקא נחום בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד מא(4) 673]	<b>פיקוח הוועדה המחוזית על הוועדה המקומית</b>
[בגץ 1733/04 עבד אלרחים אבו מוך נ' וועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה]	<b>סעיף 109 לחוק</b>

## 3. ההליך התכנוני

חקיקה: ס' 119 – 85 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

ס' 155 – 149 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

[תקנות התכנון והבנייה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989]

[תקנות התכנון והבנייה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003]

[תקנות התכנון והבנייה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק), תשס"ד-2004]

פסיקה:

פס"ד	נושא
[ע"א 8265/00 שופרסל בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז מרכז, פ"ד נו(5) 885]	<b>שלבי אישורה של תוכנית</b>
[עת"מ 1320/03 גודוביץ נ' ר"ע ת"א-יפו (ככר רבין)] [עת"מ 1067/01 לירן נ' הממונה על חופש המידע]	<b>שלבים מקדמיים</b>
[ע"מ 15/98 חירם נ' הועדה המחוזית] [בג"ץ 10934/02 קיבוץ כפר עזה נ' ממ"י – ס' 4 ופרק ה' לפסה"ד] * [בג"ץ 594/89 מועצה אזורית ערבה נ' המועצה האצית לתו"ב, מד(1), 558]. עת"מ 1206/01 מן נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשיה, פ"מ מינהליים (תשס"ב) 385, ס' (ח)]	<b>התנגדויות – משמעויות, הפקדה בתנאים, פרסומן</b>
עת"מ (מרכז) 22159-04-11 נ' ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז * [ע"מ 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817 סעיפים 23-31 (נתיב שלישי בכניסה לירושלים)] [בג"ץ 288/00 אט"ד נ' שר הפנים, נה(5) 673 [תמ"א 22 – ייעור] [עת"מ (ת"א) 13/98 יורם לוי נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ת"א (פד"מ ג 2, 198)]	<b>זכות עמידה להתנגדות וחיבותה</b>
[ע"מ 11061/04 הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה- מחוז חיפה נ' עיריית קרית אתא] [בג"ץ 524/75 הריאל בע"מ נ' הועדה המחוזית ירושלים, ל(1) 742, 737]	<b>קבלת החלטה</b>

מיצוי הליכים	<p>ע"א 6365/00 אברהם בר אור נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון, פ"ד נו(4), 38, 46-47 (2002)</p> <p>עת"מ 52678-04-13 הפנר נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מרכז (2014)</p> <p>[עת"מ (תל-אביב-יפו) 2513/04 המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב, תקדין-מחוזי (2004)].</p> <p>עע"ם 2141/09 הוועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון (2010), פורסם במאגרים</p> <p>[עת"מ 136/00 צומת האלופים נ' ועדת הערר המחוזית חיפה]</p>
--------------	---

#### 4. רישוי

**חקיקה:** פרק ה' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965  
 תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002  
 תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 [כללי בלבד]  
 פרק ז' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 [כללי בלבד]  
 תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 [כללי בלבד]  
**מאמרים:** ניר מועלם, "מלחמת המפרץ ב"מפרץ האהבה": "בניין" מהו? ושיקולים בפרשנות "בניין" החייב היתר", מקרקעין, 8(1): 22-3, 2009.

נושא	פס"ד
<b>עבודות המצריכות היתר</b>	<p>[ע"פ 697/85 יוסף גולדשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד, פ"ד מ(4) 57 (הקמת מבנה טרומי במושב]</p> <p>רע"פ 5086/97 בן חור ואח' נ' עיריית תל-אביב-יפו פ"ד נא(4) 625 (פרשת מאהל המחאה)</p> <p>[רע"פ 11191/07 אלפונסו ברדה נ' מדינת ישראל]</p>

<p>[בג"ץ 663/85 רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל-אביב, פ"ד מב(2) 133]</p> <p>[בגץ 3212/93 אלברט בנין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, ירושלים, פ"ד מח(5) 309 (מתחם ברחוב יפו בירושלים)]</p> <p>[עת"מ (חי') 2133/04 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה]</p> <p>[עת"מ (ת"א) 1790/07 פלאפון נ' הועדה המקומית]</p>	<p><b>סירוב לתת היתר התואם לתוכנית</b></p>
<p>ע"מ 2834/05 חנה לדרר נ' שיכון עובדים, תקדין-עליון (2008)</p>	<p><b>התאמת היתר הבנייה לתוכניות בתוקף</b></p>
<p>[ע"א 1579/99 ז'קי סבג, ראש העיר נהריה נ' קו רקיע]</p>	<p><b>תנאים בהיתר</b></p>
<p>ע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, תקדין-עליון (2011)</p>	<p><b>היתרי בנייה בבתים משותפים</b></p>

**5. רישוי במסלול האדום: שימושים חורגים והקלות**

פס"ד	נושא
<p>* ע"מ 402/03 עמותת העצמאים באילת (לשכת המסחר) נ' ועדת ערר לתכנון ולבנייה, מחוז דרום, פ"ד נח(3) 199 (פרשת המרכז המסחרי באילת)</p> <p>[עתמ (ת"א) 1254/07 לאה ברוך ו 15 אח' נ' משרד הפנים ועדת הערר מחוז מרכז 'איקאה' בראשון לציון]</p> <p>[* ע"א 1805/00 מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' משרד התשתיות, פ"ד נו(2) 63 (מחצבות כנרת)]</p> <p>עת"מ 12086-12-13 החברה להגנת הטבע נ' משרד הפנים (2014)</p>	<p><b>שימוש חורג הקלות</b></p>

[עתמ (חי') 2199/04 ביטון מרדכי וחביבה נ' ועדת ערר מחוזית, מחוז חיפה (פאב במוריה 124)]	
* ערר (חי') 344/05 אסנין נחמה נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה חיפה – עד סעיף 25 / (פרויקט בחורב מס' 6)	
ע"א 5927/98 בחוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה, פ"ד נז(5) 752	
[ה"פ (חי') 30266/97 עמר נ' ועדת הערר, פד"מ ב 1, 124.]	
עת"מ 136/00 צומת האלופים נ' ועדת הערר המחוזית חיפה	

#### 6. היטל השבחה

[ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה (27.6.2011)]	
---	--

#### 7. אכיפה

חקיקה: פרק י' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965  
סעיפים 28-א ו-27 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

פסיקה:

פס"ד	נושא
[רעפ 5986/06 אהרן מלכיאל נ' מדינת ישראל]	בנייה בלתי חוקית
* ע"א 630/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה נ' שיר הצפון חברה לבנייה בע"מ ואח', פ"ד נב(3) 399 * עתמ (חי') 2133/04 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה]	אכיפה מונעת אכיפה עקיפה
ע"פ (חי') 2508/07 סטופ מרקט יגור נ' מדינת ישראל	ס' 239 לחוק
ע"פ 3490/97 אליהו יצחק נ' הוועדה המקומית, פ"ד נב(1), 136. רע"פ 124/01 ניקר נ' מ"י, פ"ד נז(3) 151]	הריסה ללא הרשעה
רע"פ 727/08 איל גוטליב נ' מדינת ישראל, תקדין-עליון (2008) - (פרשת בית יהונתן)	עבירת השימוש (המותר לפי התב"ע) בבנייה לא חוקית
עת"מ 4145-11-11 אלעד ישראל נ' ועדת המשנה לעררים (2013)	הכשרת עבירות