

תוכן עניינים מפורט

הקדמה

21	פרק ראשון: פיצויים בגין הפקעת המקרקעין על ידי ועדה מקומית ...
23	מבוא
23	הפקעת מקרקעין ומשמעותה
23	חוקים שונים המסמיכים את רשויות השלטון להפקיע מקרקעין
24	הפקעה "לצרכי ציבור" בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה
25	הפקעה ללא פיצוי
26	השבת המקרקעין המופקעים לבעליהם המקוריים
28	סקירת הפסיקה החדשה
28	ועדה מקומית איננה רשאית לנכות 40% מסכום הפיצוי בגין הפקעת מקרקעין בשלמותם
29	קרקע פרטית שהפקיעה המדינה למטרות ציבוריות תושב לבעליה אם המטרות שלשמן הופקעה הקרקע חדלו מלהתקיים
32	הפקעת מקרקעין לצורכי ציבור ושינוי ייעוד המקרקעין לצורך מסחרי – זכות סירוב ראשון
33	ביטול הפקעה עקב פגמים מהותיים שנפלו בהליכי ההפקעה
35	תכנית איחוד וחלוקה במקרקעין שהופקעו
37	נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו
39	ע"א 5546/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' הולצמן עת"מ (חי') 118/99 רובינשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל
61	עת"מ (ת"א) 1121/00 ישראלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון
83	פרק שני: פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
103	מבוא
105	פרק שני: פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
105	מבוא

105.....	כללי
106.....	חוג הזכאים להגיש תביעות פיצויים לפי סעיף 197
106.....	בעל מקרקעין גובלים
107.....	דרישת ההשקה הפיזית
	גישה מרחיבה – לא נדרשת השקעה פיזית לענין פרשנות הביטוי
107.....	"מקרקעין גובלים"
108.....	הוכחת ה"זכות במקרקעין"
109.....	מהות הפיצוי כזכות חוקתית
	המועד להעלאת טענת פטור על-ידי ועדה מקומית מחובת
109.....	תשלום פיצויים
111.....	סקירת הפסיקה החדשה
111.....	מהם מקרקעין ה"גובלים" בתכנית
113.....	לא נדרשת השקה פיזית לצורך פרשנות המונח "מקרקעין גובלים"
	בקשה להארכת מועד להגשת תביעת פיצויים בגין נזק שגרמה
114.....	תכנית מתאר לבעל מקרקעין
	התערבות בהחלטת שמאי מכריע – תכניות מתאר ארצית ומחוזית
117.....	עשויות להיחשב כ"תוכניות פוגעות" לצורך תביעת פיצויים
	המועד בו רשאית ועדה מקומית לתכנון ולבניה להעלות טענת
118.....	פטור מחובת תשלום פיצויים
	האם ועדת הערר צריכה להכריע מי בעל זכות במקרקעין והאם
120.....	בסמכותה לשמוע עדים בנושא
	מקרקעין שנפגעו כתוצאה ממתן "הקלה" – בעל הזכות במקרקעין
121.....	אינו זכאי לפיצוי בגין פגיעה במקרקעין
123.....	נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו
123.....	עת"מ (חי') 154/00 אילנץ נ' ועדת ערר מחוזית חיפה
133.....	עת"מ (י-ם) 102/00 הלברייך נ' ועדה מקומית ירושלים
137.....	עת"מ (י-ם) 138/00, 137/00, 131/00
	ע"ש (ת"א) 215/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה
139.....	נ' סודרי מיכאל

	ע"ש (ת"א) 149/00 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן
151	נ' אלישר
	ערר בט 6145/99 ק.ב.ע קבוצת בוני ערים בע"מ נ' הוועדה
161	המקומית לתכנון ולבניה באר-טוביה
169	ערר רג 5022/ אסלן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן
	פרק שלישי: איכות הסביבה, שמירת שטחים פתוחים,
173	הקמת אנטנות סלולריות
175	שמירת שטחים פתוחים
175	המגמה המתפתחת לשמירת ערכי איכות הסביבה
175	שמירת שטחים פתוחים
177	חשיבות שימורם של שטחים פתוחים
177	שימושים הפוגעים בשטח הפתוח
178	הפסקת שימושים מזהמים באזורים עירוניים
179	חוק תאגידי מים וביוב
179	אנטנות סלולריות
179	הקמת אנטנות סלולריות
180	הצורך באישור הממונה על הקרינה
180	הצורך בהיתר בניה לאנטנות
	היתרי בניה לאנטנות כאשר תכנית המתאר אינה מסדירה
181	במפורש הקמתן
181	ההלכה הקודמת
182	ההלכה החדשה
	שיקולים אפשריים בהחלטה האם להתיר הקמת אנטנה במקום
183	כזה או אחר
187	חקיקה חדשה
187	חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001

188	סקירת פסיקה חדשה בנושא שמירת שטחים פתוחים
	נאסר שימוש למגורים במבני "דירות נופש" שהוקמו במתחם
188	למלונאות
	הקמת תחנות דלק בשטח נוף כפרי מהווה, בדרך כלל, פגיעה
190	בשטח הפתוח ונדרש אישור המועצה הארצית להקמתה
	הקמת מבנה גדול לתעשיית הייטק תשפיע על הסביבה הקרובה
192	ותפגע בייעוד השטח כשטח נוף כפרי פתוח
	אישור הולקחש"פ להקמת שירותי דרך ומסחר בשטח נוף כפרי,
194	אינו מחייב את ועדת-המשנה של המועצה הארצית.
196	אין להתיר, ככלל, התיישבות בודדים בקרקע חקלאית.
	ההוראות בתכנית מתאר הבאות להפסיק שימוש מזהם של
197	מפעלי בטון בלב אזור תעשייה מודרנית – הנן סבירות
199	סקירת פסיקה חדשה בנושא הקמת אנטנות סלולריות
199	אנטנה סלולרית באזור מגורים מהווה שימוש חורג
	מתן היתרי בניה להקמת אנטנות סלולריות מכוח הוראה
201	כללית בתב"ע שמאפשרת הקמת מוטות ותרנים על גגות
	ניתן לפרש את המונחים "מוט" ו"תורן" שהוגדרו בתכנית מתאר
	של עיר אחת, בהתאם לפרשנות שניתנה להם ע"י בית המשפט
203	בעיר אחרת, ככוללים גם אנטנה סלולרית.
205	קבלת התנגדות להצבת אנטנות סלולריות ברמת מוצא
207	נספח מסקי דין שטחים מורסמו בנושא שמירת שטחים פתוחים
	עפ"א (י-ם) 1005/00 שוויצר נ' יו"ר הוועדה המחוזית
207	לתכנון ולבניה
	ע"א 8116/99 אדם טבע ודין, אגודה ישראלית להגנת
213	הסביבה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון
	ע"ת"מ (ת"א) 1146/01 החברה להגנת הטבע נ' הוועדה המקומית
231	לתכנון ובניה חוף השרון
	ע"ת"מ (חי') 108/99 חברת חיים קליאוט בע"מ נ' הוועדה המחוזית
245	לתכנון ולבניה מחוז חיפה
	בג"צ 243/99 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה
281	נ' שר החקלאות

289	ע"מ (ת"א) 46/98 תעשיות רדימיקס (ישראל) בע"מ נ' הוועדה המחזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
307	נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו בנושא הקמת אנטנות סלולריות
307	ע"א 1216/98 אבוטבול נ' ועדת ערר מחוז המרכז
331	ע"מ (ת"א) 1136/00 אמיר בן דב נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה
343	ע"מ (ת"א) 2127/99 רשות הרישוי של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' ועדת הערר המחוזית ת"א
351	ערר מס' ימ - 1-209/00 דיוויד ויין נ' ועדת המשנה לתכנון ולבניה ירושלים
355	פרק רביעי: היתרי בניה
357	מבוא
357	מגבלות על הבניה והיתרי בניה – מה מקורם
357	התכלית שביסוד דיני התכנון והבניה
358	האיזון בין צרכי הפרט לצרכי הכלל – בהיבטי התכנון והרישוי
358	מהו "בנין" המצריך היתר בניה
359	פעולות המצריכות, ושאינן מצריכות, היתר בניה
360	סקירת החקיקה והפסיקה החדשה
360	חוק התקנת מעליות שבת בבניינים וציבוריים ובבנייני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), התשס"א-2001
361	בקשה לשינוי שם בעל היתר בניה – גבולות שיקול דעת הוועדה המקומית
362	חלוקת דירה למספר דירות מגורים מחייבת היתר בניה
363	אימתן הודעה על הגשת בקשה להיתר בניה הנוגע לבית משותף
364	למהנדס העיר אין כל סמכויות של מוסד תכנון, אלא סמכות ייעוץ בלבד
365	החתימות הנדרשות על בקשה להיתר בניה

- 366..... אין לאשר שימוש במקרקעין שאין לגביהם תכנית מתאר
- 368..... הרחבת מסילת רכבת אינה טעונה היתר בניה
- 369..... **נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו**
- עת"מ (ת"א) 1167/00 א.ג.פ. **כפר הורדים בע"מ נ' הוועדה**
- 369..... המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון
- 377..... רע"א 7030/00 **מקביאן נ' הילנגר**
- עת"מ (ת"א) 1127/00 **קרפובסקי נ' הוועדה המקומית**
- 379..... לתכנון ולבניה הרצליה
- 385..... עת"מ (ת"א) 1145/01 **גולצמן נ' מהנדס העיר גבעתיים**
- 393..... עת"מ (י-ם) 112/00 **שרף נ' ועדת ערר מחוז ירושלים והדרום**
- 405..... ע"א 8328/99 **ד"ר חיים קופלמן נ' יהודית דגני**
- רע"פ 1851/99 **רשות הנמלים והרכבות (רכבת ישראל) נ' הוועדה**
- 411..... המקומית לתכנון ובניה השומרון
- 413..... **פרק חמישי: שימוש חורג והקלה**
- 415..... **מבוא**
- 415..... שימוש חורג והקלה – מהם
- 416..... לא יותרו בניה או שימוש המשנים את אופי הסביבה הקרובה
- 418..... ביקורת שיפוטית על מתן הקלות ושימושים חורגים כדבר שבשיגרה
- 420..... **סקירת הפסיקה החדשה**
- ניהול סופרמרקט באזור תעשייה ושירותים – שימוש תואם
- 420..... לאופי האזור
- 422..... תנאים להיתר לשימוש חורג לגן ילדים בשכונת מגורים
- הפיכת שביל הולכי רגל לשביל משולב למכוניות ולהולכי רגל,
- 423..... מהווה סטייה ניכרת מתכנית
- אין להתיר כשימוש חורג קיום מרפאה לטיפול בנפגעי סמים בבנין
- 424..... מסחר ומשרדים, בהעדר כניסה נפרדת למטופלים במרפאה

	היתר לשימוש חורג יוגבל רק למקרים יוצאי דופן ולא כדרך שגרה; אין להתיר שימוש חורג מקום בו מתבקשת בניית מבנים, או מתן לגליזציה למבנה קיים	425
	נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו	429
	ע"פ (ת"א) 71120/99 חברת מבני תעשיה בע"מ נ' מדינת ישראל – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין	429
	ערר תא 5077/01 וינברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב.	442
	ערר עמ- 6008/01 רינת נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עומר...	455
	ערר תא 5256/01 מדינת ישראל – משרד הבריאות נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל-אביב	461
	ערר את – 182/99; 6-180 ערדג בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת	467
	פרק שישי: סנקציות פליליות ומינהליות כנגד עבריני בניה	497
	מבוא	499
	הסנקציות הפליליות בחוק התכנון והבניה	499
	סנקציות מינהליות – צווי הריסה וצווי הפסקה	500
	צווי הריסה וצווי הפסקה שיפוטיים	501
	התובע – משפטן עובד הרשות המקומית	502
	סקירת הפסיקה החדשה	503
	אכלוס בניין ללא תעודת גמר	503
	נאסר שימוש למגורים במבני "דירות נופש" שהוקמו במתחם למלונאות	504
	ניהול סופרמרקט באזור המיועד לתעשייה ולשירותים אינו בגדר שימוש חורג לתכנית ואינו מקים אחריות עונשית	506
	הרחבת מסילת רכבת אינה טעונה היתר בניה	507
	החובה לכלול את סעיף 208 לחוק התכנון והבניה בכתב אישום	507
	ועדה מקומית נדרשת לאפשר רישום בית כבית משותף אף אם קיימות חריגות בנייה של חלק מדייריו	508

509	הרשעה בפלילים אינה עילה לעיכוב מתן אישור לטאבו להעברת מקרקעין בהם נעברה עבירת בניה
510	עונש של שנת מאסר בפועל בגין הפרת צו שיפוטי המחייב ביצוע צו הריסה עצמי בגין בניה ללא היתר
511	חובת ההתייעצות עם היועץ המשפטי של הרשות המקומית הנדרשת לצורך הוצאת צו הריסה מינהלי באמצעות שיחת טלפון
513	ביטול צו הריסה מנהלי שביצעו עוכב זמן רב
514	בית המשפט יצווה על הריסת מבנה שנבנה ללא היתר בניה גם במסגרת סכסוך אזרחי
515	צו הריסה אינו בגדר עונש ואינו מתיישן לעולם
515	צו הריסת מבנה ללא הרשעה
517	ביטול צו הפסקה מינהלי בשל שימוש שלא כדין בהליכי בית המשפט
519	נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו
519	ע"פ (ת"א) 80190/01 עיריית פתח- תקוה נ' גשמי ברכה ה.ש.י.ג (בע"מ)
525	רע"פ 1851/99 רשות הנמלים והרכבות נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון
527	ע"פ (נצרת) 693/00 ברימברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל התחתון
533	ה"פ (י-ם) 417/00 אברהם רובינשטיין ושות' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
539	ע"פ (ת"א) 80037/01 מדינת ישראל נ' דבוש גלעד
543	רע"פ 124/01 זאב ניקר נ' מדינת ישראל
549	ב"ש (ת"א) 351/99 גני פסגות בע"מ נ' עיריית תל-אביב
553	ת.א. (רמלה) 2144/99 גריידי שלומי ואח' נ' עמותת לוחמי צה"ל
569	ע"פ (ת"א) 70034/00 גולדפינגר משה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו
571	ב"ש 1010010707 עיריית ת"א נ' אירופה ישראל

575	פרק שביעי: אגרות והיטלים
577	מבוא
577	כללי
578	היטל השבחה
581	כופר חניה
582	אגרות בניה
583	סקירת החקיקה והפסיקה החדשה
583	חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 53), התשס"א-2000
584	האם חוסר אפשרות מימוש ההשבחה פוטר מתשלום היטל השבחה... לא קיימת חובה לשלם היטל השבחה בגין שימוש חורג שלא נעשה בהסכמת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
585	פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית יינתן למחזיק במקרקעין או לקרובו, לשימוש בדירת מגורים אחת בלבד
586	ועדה מקומית אינה מוסמכת לחייב בתשלום כופר חניה בגין חניון קיים
589	התנאים לחיוב בתשלום "קרן חניה"
590	אגרות בניה – כיצד יש לחשב שיעורן
591	נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו
593	בש"א (ת"א) 102728/00 חנוך קרן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב
593	ה"פ (ת"א) 200687/98 עזבון המנוחה גלמבוצקי נ' עיריית נתניה
599	ע"א (ת"א) 3202/99 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' צרי
605	עת"מ (י-ם) 124/00 ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' משה כהן
615	עת"מ (ת"א) 1031/00 נווה מוגשם בככר בע"מ נ' עיריית תל-אביב
635	פרק שמיני: הזכות לקבל מידע בענייני תכנון ובניה
641	מבוא
643	

643	.....	חוק חופש המידע – האם חל גם על ועדה מקומית לתכנון ובניה
643	.....	האבחנה בין ועדה מקומית לתכנון ובניה לבין רשות מקומית
645	.....	פסיקה שראתה את חוק חופש המידע כחל גם לגבי ועדה מקומית לתכנון ובניה
646	.....	חשיפת פרוטוקולים משיבות פנימיות של גופי התכנון
647	.....	חשיפת פרוטוקולים מדיונים פנימיים, עוד לפני שנחקק חוק חופש המידע
648	.....	האם השתתפות יועץ משפטי בישיבות, הופכת אותן להתייעצות משפטית חסויה
649	.....	חוק חופש המידע בא להוסיף על זכויות לקבל מידע שהוסדרו בחוק התכנון והבניה
649	.....	סקירת הפסיקה החדשה
649	.....	לאזרח קיימת זכות עיון בתוכנית מתאר שטרם הופקדה
651	.....	נספח פסקי דין שטרם פורסמו
651	.....	עת"מ (ת"א) 1067/01 אמיר לירן נ' הממונה על חוק חופש המידע במשרד הפנים
657	.....	פרק תשיעי: נושאים דיוניים
659	.....	מבוא
659	.....	העברת נושאים מבג"צ לבתי המשפט המחוזיים
661	.....	סדרי דין
662	.....	זכות העמידה וסוגיית הסמכות המקומית
663	.....	הוספת התאחדות הקבלנים והבונים בישראל לרשימת הגופים הרשאים להתנגד לתכנית מתאר
664	.....	סקירת החקיקה והפסיקה החדשה
664	.....	תקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), התשס"א-2000
668	.....	צו התכנון והבניה (קביעת גופים ציבוריים ומקצועיים לענין הגשת התנגדות לתכנית), התשס"א-2001
		ועדה מקומית כגוף קולגיאלי רשאית להתנגד לתוכנית מתאר,

- 668..... אך זכות זו לא מסורה לחבר מחבריה
הצטרפות עותר ציבורי לעתירה מינהלית שעניינה אישור
- 669..... תכנית בנין עיר
סמכות מקומית לדיון בעתירות מינהליות: החלטה בעניין תכנית מיתאר
- 671..... היא "עניין שבמקרקעין"
מחיקת עתירה מינהלית בשל חוסר ניקיון כפיים, וכיצד על ועדת
- 672..... ערר לנהל פרוטוקול דיון
סבירות החלטות רשויות התכנון כעילת תקיפה אפשרית.
- 673..... עורכי דין פרטיים לא יופיעו כתובעים פליליים מטעם רשויות
מקומיות בתחום התכנון והבניה
- 675.....
- 677..... **נספח פסקי דין והחלטות שטרם פורסמו**
עת"מ (ת"א) 1085/00 בורג נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
- 677..... **מחוז המרכז**
עת"מ (י-ם) 1208/01 דולינגר בע"מ נ' הוועדה המקומית
- 687..... **לתכנון ולבניה רמת-גן**
עת"מ (ת"א) 1030/01 אלמוגי נ' הוועדה לעניין קרקע
- 695..... **חקלאית ושטחים פתוחים**
- 707..... **בג"צ 8340/99 גורלי כוחן ושות' נ' היועץ המשפטי לממשלה**
- 713..... **מפתחות פסיקה לפי שמות הצדדים**