

האוניברסיטה העברית בירושלים

סילבוס

דיני תכנון ובניה - 62842

תאריך עדכון אחרון 25-02-2014

נקודות זכות באוניברסיטה העברית: 2

תואר: בוגר ומסטר

היחידה האקדמית שאחראית על הקורס: משפטים

השנה הראשונה בתואר בה ניתן ללמוד את הקורס: 2

סמסטר: סמסטר ב'

שפת ההוראה: עברית

קמפוס: הר הצופים

מורה אחראי על הקורס (רכז): רונית לוין-שנור

דוא"ל של המורה האחראי על הקורס: ronit.levine@mail.huji.ac.il

שעות קבלה של רכז הקורס: ימי שלישי 12:00

מורי הקורס:

תאור כללי של הקורס:

דיני התכנון והבניה הם המסד עליו נשען הפיתוח בישראל ובמסגרתם נקבעים ייעודי המקרקעין ואפשרויות השימוש בהם. יש בדינים אלה כדי לקדם או לעכב, להבטיח או לעצור, את הגשמתם של תכליות חברתיות-כלכליות שונות, כגון דיור בר-השגה, יזמות עסקית, בניה בפריפריה, הנחת תשתיות לאומיות ועוד. הקורס יעסוק במטרות התכנון ובאופנים השונים בהם מטרות אלה באות לידי ביטוי בחקיקה ובפסיקה ובעבודתם של מוסדות התכנון השונים. הקורס יטפל בסוגיות חוקתיות שונות המתעוררות בהקשר של תכנון ובניה, ובכללן הזכות לפיצויים בגין פגיעה תכנונית, הזכות להתנגד לתכנית והזכות ליזום תכנית. הקורס יבחן את הרפורמה בחוק התכנון והבניה הנמצאת כיום על הפרק. מרכיבי הציון הסופי: 100% בחינה סופית. עד 5 נקודות ציון מיטיב - בכפוף לנהלי הפקולטה. שיטת הבחינה: בחינה בספרים סגורים.

מטרות הקורס:

מטרת הקורס היא ללמוד את עקרונות דיני התכנון והבניה ולבחון את השתקפויותיהן השונות בעולם התכנון והפיתוח העירוני, ולהעריך את ההתמודדות המשפטית עם קונפליקטים תכנוניים.

תוצרי למידה

בסיומו של קורס זה, סטודנטים יהיו מסוגלים:

- לזהות את החוקים והפסיקה הרלבנטיים לנושא התכנוני.
- לנתח באופן דסקרפטיבי ונורמטיבי נושאים מורכבים בתחום דיני התכנון והבניה, תוך שימוש במגוון כלים אנליטיים, בפסיקה ובשיקולי מדיניות;
- להציג ולנסח טיעונים פרשניים ונורמטיביים בעד ונגד היגדים משפטיים שונים;
- לנתח את הדין הקיים ולהציע שינויים לשיפורו;
- להשתמש בכלים שנרכשו בקורס לניתוח נושאים של משפט ציבורי ומינהלי

דרישות נוכחות (%) :

נוכחות חובה.

שיטת ההוראה בקורס: הרצאות פרונטליות והשתתפות פעילה של הסטודנטים.

רשימת נושאים / תכנית הלימודים בקורס:

- יחידה 1: תפקיד דיני התכנון והבניה
- יחידה 2: ריכוז מול ביזור וההיררכיה התכנונית
- יחידה 3: היכרות עם מונחים בסיסיים
- יחידה 4: גמישות תכנונית
- יחידה 5: שיקול הדעת התכנוני והשיפוטי
- יחידה 6: ההליך התכנוני והנורמה הדמוקרטית
- יחידה 7: התכנון וזכות הקניין

חומר חובה לקריאה:

- הוראות חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) המחייבות לקורס (לא יצוינו בנפרד תחת כל נושא): לפי קובץ החקיקה שבאתר הקורס.

1. תפקיד דיני התכנון והבניה

- 1.1. חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, סעיף 2א
- 1.2. חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 - סעיף 1, סעיף 2 - "דירות קטנות", "תכנית לדיור לאומי", "תכנית הכוללת הוראות מפורטות", סעיפים 3, 4, 5, 9, 13, 14, 17 - 27, 32-30
- 2.1. בג"צ 16/50 איגרא-רמא בע"מ נ' מועצת עיריית ת"א, בתור ועדה מקומית לתו"ב, פ"ד ה (1) 229 (1951)
- 3.1. בג"צ 180/54 הסתדרות הרוקחים נ' הוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים, מחוז ת"א, פ"ד ט 1563
- 4.1. בג"צ 335/62 אבו-גוש נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים, פ"ד יז 526 (1963)
- 5.1. בג"צ 261/63 מגידוביץ נ' הוועדה המחוזית לתו"ב עיר, מחוז הצפון, נצרת, פ"ד יח (2) 287, 293-292 (1964)
- 6.1. בג"צ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים, פ"ד נה (5) 673, עמ' 682 - 699 (2001)
- 7.1. עע"מ 1446/06 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מרכז נ' השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ (21.9.2010)
- 8.1. קא / 12 / 5203 צרפתי צבי ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב קרית אונו (החלטת ועדת ערר מחוזית מחוז ת"א, מיום 5.10.2012)
- 9.1. עת"מ (מחוזי ת"א) 47348-09-11 לרמן נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ת"א (15.1.2013)
- 9.1.1. עע"מ 1366/13 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' לרמן (30.12.13) (מחיקת הערעור ללא דיון)
- 10.1. ערר 60/12 של הקואליציה לדיור בר השגה וערר 72/13 של תושבי פרוויקט בלו, שניהם לגבי תכנית 3700 בתל אביב (באתר הקורס).
2. ריכוז מול ביזור וההיררכיה התכנונית
- 1.2. סעיף 145 לחוק התכנון והבניה כפי שתוקן בתיקון מס' 100.
- 2.2. בג"צ 594/89 מועצה אזורית ערבה תיכונה נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פ"ד מד (1) 538 (1990)
- 3.2. עע"מ 2528/02 ועדת ערר מחוזית - מחוז מרכז נ' פז חברת נפט בע"מ (18.6.2008)
- 4.2. בג"צ 5145/00 הוועדה המקומית לתו"ב חוף השרון נ' שר הפנים, פ"ד נז (2) 179 (2003)
- 205-198 (השופט חשין בדעת הרוב); 228-219 (השופטת פרוקצ'יה בדעת המיעוט) (2003)
- 5.2. בג"צ 2683/92 מכבים - ישוב קהילתי במודיעים נ' הוועדה לבניה למגורים במחוז המרכז, פ"ד מח (1) 535 (1994)
- 6.2. ע"א 3521/10 עיריית חיפה נ' גסר (7.1.2013) בסדר זה: המשנה לנשיא נאור - סעיפים 2-4, השופט עמית - סעיפים 2, 5, 11-12, השופט סולברג - 1-2.
- 7.2. בג"ץ 2817/06 עדאלה - המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (15.6.2010) - סעיפים 7-9, 27-34.
- 8.2. ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית, חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ (13.3.2003)
- 9.2. עע"מ 1489/13 המינהל הקהילתי בית צפאפא נ' עיריית ירושלים (26.1.2014)

3. היכרות עם מונחים בסיסיים

1.3. תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, תקנה 1 - הגדרת "אחוזי בניה כוללים"; תקנה 2, 3, 4(א)-(ה), 9, 10 (וכן תיקוני התקנות כפי שנלמדו בשיעור)

2.3. תקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז-1967

3.3. חוק המקרקעין סעיף 71א הגדרת המונח "זכויות בניה"

4.3. ע"א 3375/97 נקר נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, פ"ד נג(4) 625 (1999)

5.3. עע"ם 6486/10 ברגר נ' הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון (25.12.2011)

6.3. בג"ץ 10/00 עיריית רעננה נ' המפקחת על התעבורה, מחוזות ת"א והמרכז, פ"ד נו(1) 739 (2001) עמ' 741-758

7.3. ע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה ובנין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מודיעין", פ"ד נא(2) 825, 851 (1997)

8.3. ע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד נט(6) 449 (2005) - פסקה 9

9.3. עת"ה 529/01 א. כפיר אחזקות ובנין בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית, משרד הפנים, חיפה, פ"מ מינהליים תשס"ב-2002, 539 (2002)

10.3. עע"ם 2832/09 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (9.1.2011)

4. גמישות תכנונית

1.4. תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

2.4. עע"מ 10089/07 אירוס הגלבע נ' ברוך (5.4.2011)

3.4. עע"ם 402/03 עמותת העצמאים באילת (לשכת המסחר) נ' ועדת ערר מחוז דרום (12.2.2004)

4.4. עע"ם 109/12 הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז נ' גבעת האירוסים גן האירועים בע"מ (23.12.2012)

5. שיקול הדעת התכנוני והשיפוטי

1.5. בג"צ 392/72 ברגר נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז חיפה, פ"ד כז(1) 764 (1973)

2.5. בג"צ 2920/94 אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פ"ד נ(3) 441 (1996)

3.5. ע"א 630/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה נ' שיר הצפון חברה לבניה בע"מ, פ"ד נב(3) 399 (1998)

4.5. עת"מ 47348-09-11 לרמן נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ת"א (15.1.2013)

5.5. בג"צ 102/52 ארגון בעלי המגרשים מעבר לירקון נ' שר-הפנים, פ"ד ו 827, 829 (1952)

6.5. בג"צ 570/80 תדיראן תעשיות ישראל לאלקטרוניקה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, מרחב תכנון מקומי המרכז, פ"ד לו(1) 717, 722 (1983)

7.5. בג"ץ 465/93 טריידט ס.א., חברה זרה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרצליה, פ"ד מח(2) 622, 633-34 (1994)

8.5. עע"מ 3478/07 ביקל נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז המרכז (29.6.09) פס' 30 לחוות דעתו של השופט דנציגר

9.5. עע"מ 9057/09 איגנר נ' השמורה בע"מ (20.10.2010), השופטת נאור

6. ההליך התכנוני והנורמה הדמוקרטית

1.6. ע"א 2962/97 ועד אמנים - חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א (19.5.1998)

2.6. בג"צ 8654/11 עמותת תל גיבורים נ' עיריית תל אביב יפו (17.6.2012)

3.6. עע"ם 2797/01 ועד עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים (27.1.2002)

4.6. עת"מ 129/00 ועד עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (5.3.2001)

5.6. עת"מ 53350-06-01 החברה לפיתוח גבעת העיזים בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

- חיפה (12.12.12).
- 6.6. בג"ץ 527/74 ח'לף נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז הצפון, פ"ד כט (2) 319 (1975).
- 7.6. עת"מ (מחוזי-ים) 34577-01-12 מרכז ירושלים לזכויות האדם נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים (23.12.13)
- 7.1.6. החלטה בב"ם 758/13 מרכז ירושלים לזכויות האדם נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים (24.2.13)
- 8.6. הצעת חוק התכנון והבניה, 2010 - סעיף 177 (באתר הקורס)

7. התכנון וזכות הקניין

- 1.7. זכויות קניין בהליכי התכנון
- 1.1.7. סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה
- 1.2.7. תקנות 2, 2א לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970
- 1.3.7. בג"ץ 879/89 בניני ט.ל.מ. חברה לבנין נ' הוועדה המקומית, פ"ד מד (2) 831
- 1.4.7. בג"ץ 305/82 מור נ' הו' המחוזית לתו"ב מרכז (1984).
- 1.5.7. בג"ץ 1578/90 אייזן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א (24.10.1990)
- 1.6.7. עע"ם 2832/09 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (9.1.2011)
- 2.7. פגיעה במקרקעין
- 2.1.7. חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו
- 2.2.7. חוק התכנון והבניה, פרקים ח-ט
- 2.3.7. פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור)
- 2.4.7. ע"א 174/88 אמיתי נ' הוועדה המקומית לתו"ב, המרכז, פ"ד מב (4) 89 (1988)
- 2.5.7. ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא, פ"ד מו (4) 627 (1992) - סעיפים 9-6
- 2.6.7. ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט (1) 463 (1995)
- 2.7.7. ע"א 3901/96 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ, פ"ד נו (4) 913 (2002)
- 2.8.7. דנ"א 1333/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה נ' הורוויץ, פ"ד נח (6) 289 (2004)
- 2.9.7. ע"א 5546/97 הוועדה המקומית לתו"ב קריית אתא נ' הולצמן, פ"ד נה (4) 629 (2001)
- 2.10.7. ע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (14.5.2012) - סעיפים 2-1, 19-34, 51, 60-77, 81-87, 90-92, 94-114, 116-119

חומר לקריאה נוספת:

- 11.1. * ע"א 3901/96 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ, פ"ד נו (4) 913, 937-938 (2002) (הנשיא ברק)
- 12.1. * ע"א 1528/05 רשות הנמלים והרכבות - רכבת ישראל נ' אביגדורוב (14.9.2005) עמ' 3-5, 12-13 (בגרסת נבו)
- 13.1. * דפנה לוינסון-זמיר פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון פרק המבוא (1995)
- 1.14. * Village of Euclid v. Ambler Realty Co., 272 U.S. 365 (1926)
- 10.2. * שמואל רויטל "תיקון 43 לחוק התכנון והבניה - האם מהפך בדיני התכנון" משפטים כז 383 (1997)
- 5.4. * אסף רנצלר שימוש חורג במקרקעין (2012)
- 6.4. * רחל אלתרמן "חוק התכנון והבניה ותכנית המתאר: הנחיות קשיחות או מסגרת גמישה?"

5.10. Daniel P. Selmi, *The Contract Transformation in Land Use Regulation*, 63 STAN. L. REV. 591 (2011).

9.6. * דפנה כרמון ורחל אלטרמן התשמע קולי? הזכות להתנגד בפני מוסדות התכנון בחוק ובפועל (מחקרי המרכז לחקר העיר והאזור, 2011), נגיש באתר <http://alterman2.technion.ac.il/files/Books/Hebrew/2011voicefull.pdf>

6.10. * Paul Davidoff, *Advocacy and Pluralism in Planning*, 31 J. American Institute Planners 331 (1965).

6.11. * Heather Campbell, Robert Marshall, *Public Involvement and Planning Looking beyond the One to the Many*, 5 Int. Planning Stud. 321 (2000).

2.11.7. * ע"מ 10398/02 וייס נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (25.5.2005)

2.12.7. * ע"א 653/97 חברת מרכז ברוך וצפורה בע"מ נ' עיריית ת"א – יפו והוועדה המקומית לתו"ב ת"א, פ"ד נג (5) 817 (1999)

2.13.7. * ע"א 140/53 אדמה נ' לוי, פ"ד ט 1666 (1955)

2.14.7. * חנוך דגן "קניין, אחריות חברתיות וצדק חלוקתי" צדק חלוקתי בישראל 97 (מנחם מאוטנר, עורך, 2000) (באתר).

מרכיבי הציון הסופי:

מידע נוסף / הערות:

עד 5 נקודות ציון מיטיב.

מיטיב: מבוסס על השתתפות פעילה בכיתה, וכן על הגשת רשימה בת כ-1,000 מילים המנתחת באורח ביקורתי התפתחות חדשה בפסיקה, בחקיקה או בעולם התכנון. משלוח הרשימה יעשה עד למבחן במועד א', במייל למרצה.