

שימור בקיבוץ מהלכה למעשה

המעמד המשפטי של הציבור בהליכי תכנון- התפתחות ומגמות לעתיד

גדעון קורן, עו"ד ©

הכלים שיש בידי הציבור להשתתף בהליכי תכנון:

א. הגשת התנגדויות להליכים שיוזמים
אחרים.

ב. הפקדת תכניות על - ידי יזמים
ופרטיים.

א. התנגדויות

מי רשאי להגיש התנגדויות?

1. כל "בעל עניין בקרקע" (יורחב בהמשך).
2. עותרים ציבוריים - גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בדרך כלל על ידי שר הפנים בצו ברשומות ושיש לו עניין ציבורי בתכנית;

”כל מעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני
אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית מתאר
מחוזית או מקומית או תכנית מפורטת
שהופקדו, רשאי להגיש התנגדות...”
(סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה)

"בעל עניין"-פרשנות בעבר ובהווה

בעבר

מי שנחשב בעל עניין היה מי שהקרקע הייתה בבעלותו או גבלה עם הקרקע נשוא ההתנגדות.

הווה

בג"ץ חלף : מתן פרשנות מרחיבה למושג

"בעל עניין"

פ"ד עין כרם

הרחבת 'זכות העמידה' להגשת תכנית

בפסק דין עין כרם אשר התנהל בביהמ"ש העליון, קבע ביהמ"ש מסלול
נוסף, מעבר לזיקה החוזית או הקניינית –

"מסלול השכנות"

או

מסלול "הזיקה העקיפה".

עקרון השקיפות כתורם למעורבות הציבור בהליכי התכנון והבנייה

חובת השקיפות מבטיחה, בין היתר, מעורבות הציבור בתכניותיה של הרשות לפני מעשה.

מגמת השקיפות והפתיחות לציבור, המתגברות בפסיקת בית המשפט העליון, עולה בקנה אחד עם המגמה להגן על זכות הקניין של כל פרט המעוניין להשפיע על סביבתו.

השקיפות כפי שבאה לידי ביטוי ברפורמה 101 לחוק התכנון והבנייה

ככלל, מטרת הרפורמה הינה:

” לייצל, לזרז ולפשט את הליכי התכנון במדינת ישראל...”

- * עיון וקביעה בתכניות במוסד אחד.
- * גישה מלאה לציבור באתרים מקוונים.
- * מתן היתרים באותה הוועדה.
- * גישה ישירה יותר של הציבור להתערבות בהליכים.
- * עבודות שאינן דורשות היתר- דוג' פרגולות ומרפסות.

2. הגשת התנגדות ע"י גופים ציבוריים

במערכת התכנונית והמשפטית יוחד מקום של כבוד לעותרים ציבוריים בעלי-מעמד (כהוראת סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה). אשר למעשה, מהווים נציגי ציבור כאשר בעצם הופעתם בפני ועדות התכנון, אינם מייצגים רק את עצמם בלבד, אלא מייצגים אינטרסים ציבוריים רחבים, ובכך תורמים תרומה משמעותית למלאכת התכנון.

סעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה

”וכן רשאים להגיש התנגדות להן.....

(3) גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בדרך כלל על ידי שר הפנים בצו ברשומות ושיש לו ענין ציבורי בתכנית;”

**בעבר: הקפדה על כך שהגוף המתנגד הינו מי שהוכר
לכך כפי שנקבע בצו התכנון והבנייה, תשל”ד-1974**

הגופים הציבוריים הקבועים בצו:

- (1) המחלקה להתיישבות של הסוכנות היהודית לישראל;
- (2) מנהל הפיתוח של קרן קיימת לישראל;
- (3) מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע;
- (4) הרשות לגנים לאומיים;
- (5) הרשות לשמורות טבע;
- (6) החברה להגנת הטבע;
- (7) המועצה לארץ ישראל יפה;
- (8) אגודת אדריכלי הנוף;
- (9) המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אויר בישראל
(מלר"ז);
- (10) אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל.

המגמה כיום - יותר גופים ציבוריים שרשאים להגיש התנגדות

דוגמאות –

המועצה לשימור אתרי מועצת ישראל


• ועד תושבי עין כרם

חלק ב'-

הגשת תכנית

- בעבר: רק הוועדה הייתה רשאית להגיש תכנית. יזם/בעל עניין צריך היה להכין תכנית ולקוות שהוועדה תמצא לנכון להפקידה.

”בוועדה מקומית שהיא מועצת עירייה שמורים תפקידים וסמכויות אלה לוועדה המקומית ולה לבד: (1) החלטה על תכנית מתאר מקומית. שינויה או ביטולה, והגשתה לאישור הועדה המחוזית;”
ס' 18(ו)(1) לחוק התכנון והבנייה טרם רפורמה 101



שיתוף הציבור בהליך התכנון והבניה, כאמור, באמצעות הרחבת הסרגל של בעלי זכות העמידה להגשת תכנית.

בעבר, חוק התכנון והבנייה אפשר ייזום תכנית למשרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות, ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע – והם היו היחידים שהיו רשאים ליזום תכנית.

מי רשאי להגיש תכנית?

1. יזם

2. בעל עניין בקרקע – כהגדרתו לעניין בעל קרקע
להגשת התנגדויות

זכאותו של יזם להגיש תכנית

תיקון מס' 101 תשע"ד-2014

” בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ב), מי שיש לו רישיון לפי חוק לעניין תשתית המאפשר את הקמת התשתית או תכנונה או מי שהממשלה הסמיכה אותו לעניין הקמת תשתית או תכנונה, רשאי להגיש תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין התשתית האמורה בלבד...”

מגמת הפסיקה הינה הרחבת המושג "בעל עניין בקרקע"

בפ"ד "ועד תושבי עין כרם" כפי שניתן בביהמ"ש העליון – קבע ביהמ"ש מסלול נוסף ליצירת זיקה לקרקע: "מסלול השכנות" / מסלול הזיקה העקיפה זאת, מעבר לזיקה החוזית או הקניינית.

מסלול נוסף זה אומץ גם בפסיקה מאוחרת יותר

המגמה היא הרחבה של מי שיחשב בעל עניין בקרקע

לסיכום

מעורבות הציבור בהליכי התכנון מתבטאת בשני מסלולים:

1. מסלול ההתנגדות

2. מסלול היזמות

על רקע תיקון 101 והרחבת המגמה של מי שהוא
"בעל עניין" להגשת התנגדויות וייזום תכניות
ניתן להעריך כי העתיד צופן המשך המגמה
בשיתוף הציבור בהליכי התכנון והבנייה