



היכטים משפטיים | עו"ד נורית מצפן
רצא תירונו ג.ח

מתחם התחנות | היבטים משפטיים עקרוניים

החלופה הנבחרת המומלצת ע"י צוות היועצים כוללת נושאים ועניינים שונים, אשר מטבע הדברים, לחלקם יש השלכות והיבטים משפטיים. זאת לצידן, כי החלופה הנבחרת על מגוון המלצותיה ופתרונותיה, ניתנת בחלקה ליישום בלתי אמצעי והיא בת ייתכנות ברמה גבוהה של מימוש, בעוד בחלקה האחר, מידה ואופי היישום והיתכנות, הנה מורכבת יותר.

בקצירת האומר, נתייחס כאן לעיקרי הדברים כדלקמן:

1. תכנון ובניה

ככלל, לא ניתן להתנות מתן היתרי בניה בחיובם של יזמים בפיתוח שטחים ציבוריים ואחזקתם על חשבונם של אלה האחרונים. יחד עם זאת, יכול ובמסגרת של רצון טוב, הכנות והסכמות שבין היזמים לרשות, ניתן יהיה להגיע להסדר בענין זה.

2. רישוי עסקים

עפ"י המצב המשפטי הקיים, לא ניתן ליתן עדיפות לרישוי עסקים בעלי גוון ספציפי זה או אחר. שכן, מתן עדיפות שכזו, עלול ליצור ולהקים טענה, בדבר אפליה פסולה. לעומת זאת, אין כל מניעה עניינית וחוקית לנקוט מדיניות אכיפה אפקטיבית, ממשית ויעילה כנגד כל אותם מפירי חוק. זאת לצידן, כי לנקיטת מדיניות כאמור יתרונת מובהקת שכן, יש בה כדי לחזק ולבסס את שלטון החוק, יש בה כדי לעודד את אלה הפועלים לאורו ובהתאם להוראותיו, יש בה כדי להסיר ולסלק מפגעים מטרידים ושאר מרעין בישין, יש בה כדי לקיים, לשפר ולהבטיח את שלום הציבור, בריאותו, נוחותו ואיכות חייו.

3. מתן תמיכות

כהתאם להוראות חוזר המנהל הכללי ו/התשמ"ד של משרד הפנים, רשאית רשות מקומית ליתן תמיכות לגופים השונים הפועלים בתחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיוצא באלה, כדי לסייע בפעולותיו לטובת הציבור.

"תמיכה" לענין נהל זה פירושו - לרבות מענק או סיוע כספי אחר ולמעט קניית שירותים.

"גוף" לענין נהל זה פירושו - תאגיד רשום הפועל שלא למטרה של עשיית רווחים ולהוציא תאגיד ציבורי שהוקם על פי חוק (כגון: אגודה עות'מאנית, עמותה, אגודה שיתופית, הקדש לצורכי דקה, או הקדש דתי שנוסד לפני בית דין דתי ובמקרים יוצאים מן הכלל חברה בע"מ).

משמעות הדבר, למשל, כי לא ניתן לסכסד מפעלי תרבות ואמנות או להבטיח מכירת כרטיסים של הצגות, תערוכות וכיוצ"ב. לעומת זאת, ניתן ליתן תמיכות - בדרך של מתן מענק או סיוע כספי - לגופים הפועלים בנושא חינוך, תרבות, רווחה ספורט וכיוצ"ב, הפועלים לטובת הציבור, והכל בכפוף ובהתאם להוראות הנהל כאמור.

4. שיפוט חיתות בתים

רשות מקומית רשאית להתקין חוק עור ולקבוע בו הוראות בדבר שמירת המראה של חיתות הבתים, לרבות סידן ושיפוץ. לענין זה, מן הראוי להזכיר את חוק העזר לדוגמה לעיריות (חיתות בתים), תשל"ב - 1972, הקובע איסור תליית כבסים או כלי בית בחזית הבית.

5. ארנונה

בכפוף להוראות חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 והתקנות שהותקנו מכוחו ע"י שרי הפנים

והואצ, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאית רשות מקומית לשנות סוג, סיווג או תת סיווג של נכס בשנת 1900.

ככלל, שער הארנונה על סוגי הנכסים השונים (כגון: מבני מגורים, משרדים שירותים ומסחר, תעשייה, מלאכה, בנקים וחברות ביטוח חניונים, קרקע תפוסה) לא ייפחת מן הסכום המוצע ולא יעלה על הסכום המירבי, לשנת 1900, כפי שנקבע ע"י השרים בתקנות, כפי שיותקנו על ידם מעת לעת (ועל פי הפרקטיקה הנהוגת עד כה - מידי שנה בשנה). על רשות מקומית המבקשת להטיל ארנונה שלא בהתאם לכללים לקביעת ארנונה כללית, כפי שנקבעו ע"י השרים בתקנות, לקבל את אישור שרי הפנים והואצ (בכנס שאינו מבנה מגורים), ואת אישור שר הפנים (בכנס מסוג מבנה מגורים).

כך למשל, ובכפוף לאמור, ניתן לקבוע שיעורי ארנונה מופחתים לנכסים מסוג מבני מגורים ולסוגי משנה של מבני מגורים, בהתאם לגודל הידידה. לעומת זאת, לא ניתן ליתן פטור מלא או חלקי מארנונה לבעלי דירות המשכירים את דירותיהם, אלא אם כן פטור זה עומן בחקיקה של הכנסת.

6. מדרגים ריקים

חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז - 1987, מאפשר לרשות המקומית, בכפוף להוראותיו, לגנון מדרג ריק (לצורכי הציבור) או לעשות בו שימוש זמני כמגרש חנייה ציבורי. זאת לצידן, כי העובר על חוק זה או אינו מצייט לצו לשימוש ארעי, דינו קנס. יחד עם זאת, יצויין, כי על פי המצב המשפטי הקיים, לא ניתן לחייב מאן זדוא לבנות במקרקעיו ולבטח שלא להשית עליו קנס בענין זה.