



כ"ב אב, תשפ"א  
31 יולי, 2021

**לכבוד  
יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה  
חברי ועדת הפנים והגנת הסביבה**

**א.ג.נ שלום רב**

**הנדון: דרישות והערות מרכז השלטון האזורי התנועות המיישבות לטיטת חוק  
ה-ותמ"ל (הוראת שעה) (תיקון מס' 7) התשפ"א-2021**

ידוע לכל כי מרכז השלטון האזורי ותנועות ההתיישבות מתנגדים נחרצות לחוק הותמ"ל ודורשים שלא להאריך את פעילות הועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור בשל מגוון הנזקים שהוא גורם למדינה ובעיקר לשטחים החקלאים והפתוחים ולערים. חוק חדש, אם כלל נדרש, צריך לטפל אך ורק בבעיות ספציפיות מורכבות שעלה הצורך בהן – "התחדשות עירונית", "פיתוח בישובי מיעוטים", "הגדלת היצע הקרקע המתוכננת לאוכלוסייה החרדית והערבית" והכל בשותפות עם הרשות המקומית. ולא בסוגיות המטופלות דרך קבע במוסדות תכנון אחרים כגון- הות"ל (לגבי פרויקטי תחבורה לאומיים), הועדות המחוזיות והמועצה הארצית לתכנון והבניה.

על אף האמור מעלה, ומתוך ההבנה שמשרדי הפנים והשיכון מבקשים להאריך את תוקף החוק, (אם הדבר אפשרי משפטית, ואין זה ברור מאליו כלל וכלל), או לחוקו מחדש עבור אוכלוסיות הסובלות ממצוקת דיור, הצענו לחילופין שינויים בחוק, בכדי למזער את נזקיו למדינת ישראל.

בדיון שנערך עם שרת הפנים, הבטיחה היא לנו שאין לה התנגדות עקרונית להטמיע שינויים אלה במסגרת החוק **אולם לצערנו**, למרות הדיונים וההבטחות כאמור, הצעת החוק שבנדון מציגה שינויים מינוריים בלבד. יתרה מכך, יש בהצעה שינויים המסירים חלק מההגבלות שהיו בחוק הקיים ומעצימים את סמכויותיו תוך עקיפת הליך התכנון הסדור – **לכך נתנגד בתוקף**.

אנו חוזרים ומציינים את התיקונים העיקריים שאנו דורשים להטמיע ושלא מצאנו שום בהצעת החוק המעודכנת כדלקמן:

1. ככלל, לא תוכרז קרקע חקלאית ו/או מתחמים הסותרים תמ"מ במסגרת הותמ"ל.
2. טרום הכרזה:

א. תוקם ועדה מכינה שתכלול את נציג מנכ"לית מינהל התכנון, נציג שר החקלאות, נציג המשרד להגנת הסביבה ונציגי המרחב הכפרי, אשר תדון בכל הצעה להכרזת מתחם מועדף לדיוור שממוקם בשטחים פתוחים (חקלאיים או אחרים), לרבות עבור האוכלוסייה הכללית, האוכלוסייה החרדית והאוכלוסייה הערבית.

ב. ככלל, הועדה לא תמליץ לממשלה להכריז על מתחמים הסותרים תמ"מ או מתחמים המציעים הפקעת קרקע חקלאית העולה על 30% מתחום משבצת חקלאית של יישוב חקלאי.

ג. ככלל, לא תוכרז קרקע חקלאית כמתחם מועדף אלא אם כן התקיימו כל אלה:

(1) מומשו הקרקעות המתאימות לפיתוח ובנייה ובכללן בתחום מרחב התכנון אותו מיועדות התכנית וההכרזה להרחיב;

(2) ניתנה הזדמנות לכל מחזיקי הקרקע החקלאית להשמיע את טיעוניהם;

(3) הוועדה לקחה בחשבון את עוצמת הפגיעה במחזיקי הקרקע החקלאית;

(4) תנאי להכרזה על קרקע חקלאית יהיה החלטה של ועדה משנה שתוקם, ותכלול את מנכ"ל משרד השיכון והבינוי, מינהל התכנון, משרד החקלאות, משרד הגנת הסביבה ונציגי השלטון האזורי, ובכל מקרה יובטח כי לפחות 70% מהקרקעות החקלאיות של אגודה שיתופית חקלאית יותרו ביעוד ובשימוש לחקלאות.

ד. הממשלה לא תכריז על מתחם שלא קיבל את המלצתה החיובית של הועדה המכינה (סעיף א למעלה) או ועדת המשנה. הועדה תבחן את התאמת המתחם לתמ"מ החל בשטח ואת היקף השטחים החקלאיים ו/או הפתוחים הכלולים בו. כשלב מקדים לעבודת הועדה - במידה ויעלה הצורך בהכרזה בשטחים חקלאיים ו/או פתוחים, יוכן חומר רקע ובו ההצדקות להכרזה.

ה. יוכנו קריטריונים לעמידה בתנאי סף להגשת הצעה להכרזה בשטח פתוח/חקלאי שיכללו את ההיבטים הבאים: 1. הוכחת מיצוי עתודות הבנייה בתחום השיפוט של הרשות המקומית; 2. הוכחת ביצוע תכניות מאושרות בהיקף של כ-50% מכלל יחידות הדיור; 3. התאמה לתכנית מתאר מחוזית (תמ"מ); 4. בדיקת השפעת המתחם על המסדרונות האקולוגיים; 5. בדיקת השפעת המתחם על השטחים החקלאיים והיקפם.

1. הממשלה תוכל להכריז בכל שנה עד 10 מתחמים בשטחים פתוחים, חקלאיים או אחרים, עבור כלל המסלולים: חברה כללית, חברה ערבית וחברה חרדית המומלצים על ידי הועדה והעומדים בקריטריונים בסעיף ג לעיל.

### 3. הליכי תכנון:

2. ככל והממשלה הכריזה על מתחם שסותר תמ"מ או שחל על שטח חקלאי בהיקף של עד 30% משטח משבצת חקלאית מקורית (כולל הפקעות שהתקיימו בעבר), ואשר לגביו לא התקבלה המלצה פה אחד על ידי הועדה המכינה, ניתן יהיה לערור על אישור התוכנית בותמ"ל בפני ועדת השרים לענייני הדיור וועדת העררים של המועצה הארצית.

ח. ערר כאמור, ניתן יהיה להגיש על ידי שלושה חברי ותמ"ל או שלושה חברי מועצה ארצית.

ט. סעיף זה יחול גם על תכניות שנידונו במסגרת הותמ"ל עד היום.

### 4. הגבלת תוקף חוק ה-ותמ"ל:

תוקף החוק יהיה למשך שנתיים, עם שתי הארכות של שנה לכל היותר, ולא למשך 4 שנים לפי הנוסח הנוכחי של הסעיף. נסביר, כי המדובר בחוק שחוקק בשל משבר הדיור, ומשום כך ננקטו האמצעים הקיצוניים בחקיקה, אמצעים המתאימים להוראת שעה בלבד. בפועל הועדה פועלת כבר שבע שנים וכיום מוצע להאריך את פעילותה בארבע שנים נוספות. למעשה מוצע שהועדה תפעל לאורך למעלה מעשור (!) וזאת על אף שסמכויותיה הן הלכה למעשה, מעל לחוק התכנון והבנייה.

### 5. ביטול מינוי חוקר:

תיקון סעיף 19 מציע לבטל את הליך מינוי חוקר – אנו מתנגדים לכך ודורשים אף לאפשר בהליך התכנון זכות ערר למועצה הארצית.

### 6. האצלת סמכויות:

יש לתקן את סעיף 8 לחוק העיקרי ולקבוע כי במקרים בהם נדרש אישור של המועצה הארצית לפי תמ"א 35, המועצה הארצית בעצמה היא שתצטרך לדון במתן האישור ולא יואצלו ל-ותמ"ל סמכויות המועצה הארצית לעניין זה. כמו כן אין להאציל לוועדה את סמכויות - ה-ולחו"ף וה-ולקחש"פ.

## 7. תיאום והסכמות:

יש להוסיף מנגנון תיאום והסכמות עם בעלי העניין בשטח בגוף החוק ובטרם הכרזה על מתחמים חדשים.

## 8. שלביות בישום תכנית וכן בהליך השבה של קרקע:

יש להוסיף מנגנון שלביות בחוק וכן בהליך ההשבה של הקרקע בהתאמה לפיתוח הקרקע ויישום התכניות. לא יתכן שהחקלאים יידרשו להשיב 100% מהקרקע ביום הפקדת התכנית, בעוד מועד יישום התכניות הוא חמש שנים ומעלה ממועד אישור התכנית. יש לציין שמתוך מאות אלפי יחידות הדיור שאושרו ב-ותמ"ל אין עד היום אפילו 10% שנבנו בפועל, בעוד החקלאים נדרשים להשיב את הקרקע לעיתים עוד טרם אישור התכנית, וחלקם נדרשו לעקור מטעים.

## 9. הרכב חברי הועדה:

א. בסעיף 5(א) לחוק העיקרי אנו מבקשים להוסיף נציג/ה של השלטון המקומי ובמקום שהמתחם חל בתחום שיפוט של מועצה אזורית, להוסיף נציג/ת המועצות האזוריות. כחברים קבועים בוועדה יש להוסיף את נציג/ת שר הבריאות בשל הסוגיות הבריאותיות הרבות שעולות בדיוני הועדה, את נציג/ת המתכננים והאדריכלים ואת נציג/ת האירגונים החברתיים.

ב. יש לתקן את סעיף 6 בחוק העיקרי ולהכניס את נציג/ת השר להגנת הסביבה כחבר בוועדת המשנה להתנגדויות.

ג. יש לתקן את סעיף 7 בחוק העיקרי ולהוסיף יועץ/ת חברתי בתכניות לפי סעיפים להתחדשות עירונית.

## 10. תוקף התכניות:

יש להוסיף "פוגות תוקף" לתכניות שלפחות 30% משטח התכנית לא קודמו תוך 4 שנים מיום אישורן עם הארכה של שנה באישור המועצה הארצית - לא הוחל בביצוע תכנית בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (א), לא יפקע תוקפה. המועצה הארצית תהיה רשאית להאריך את התקופה בשנתיים נוספות אך וזאת רק מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

יש לזכור שחוק הותמ"ל נחקק כהוראת שעה ומוארך כהוראת שעה על מנת לקדם ולהאיץ בנייה למגורים. במידה והתכניות לא עומדות בלוחות הזמנים שנקבעו בחוק – יש לבטלן ולתכנן את המרחב בדרך המלך התכנונית.

בברכה

שי חג'ג'

ראש מועצת מרחבים  
יו"ר מרכז השלטון האזורי בישראל

אשרת גני גובן

ראש מועצת דרום השרון  
יו"ר ועדת תכנון וקרקעות מש"א

עמית יפרח

מזכ"ל תנועת המושבים  
יו"ר התאחדות חקלאי ישראל

אילן שדה

ראש מועצת מנשה  
יו"ר ועדת תכנון וקרקעות מש"א

העתקים:

הגב' איילת שקד, שרת הפנים  
מר זאב אלקין, שר השיכון  
עו"ד שלומי הייזלר, ראש מטה התכנון ויו"ר המועצה הארצית  
עו"ד יהודה זמרת, היועץ המשפטי של משרד הפנים  
ראשי מועצות אזוריות  
מר ניר מאיר, מזכ"ל התנועה הקיבוצית  
עו"ד דודו קוכמן, מזכ"ל האיחוד החקלאי  
איציק אשכנזי, מנכ"ל מרכז השלטון האזורי בישראל  
מילכה כרמל, ראש תחום תכנון וקרקעות, מש"א  
עו"ד איתן טוקר, משרד גלעד שר, תלחמי ושות', עורכי דין, יועמ"ש מרכז השלטון האזורי בישראל