



מרכז השלטון האזורי בישראל

לוארים 44 רבית

י"ב באדר א' תשפ"ב

13 בפברואר 2022

סימוכין: 000275

לכבוד
גב' איילת שקד
שרת הפנים

לכבוד
מר אביגדור ליברמן
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: שיפוי מהמדינה לוועדות מקומיות לתכנון ובניה במועצות האזוריות

בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

בגין תכניות לתשתיות ארציות כגון דרכים ומסילות

1. אנו פונים אליכם בבקשה לקדם תיקון בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בסוגיה הנוגעת לשיפוי של הוועדות המקומיות שבתחומן של מועצות אזוריות, בגין תכניות לתשתיות ארציות כגון - דרכים, מחלפים, מסילות, מתחמי דיפו ותשתיות אחרות.
2. תכניות אלו, העוברות או מוקמות בשטחי המועצות האזוריות, משרתות את הציבור הכללי במדינה ומאידיך הן פוגעות במועצות האזוריות ובתושביהן מבלי להביא להם תועלת ממשית.
3. למרות זאת המצב החוקי כיום הוא שהוועדות המקומיות במועצות האזוריות חייבות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בפיצויים לבעלי הקרקעות הנפגעות מתכניות אלה.
4. אנו מודעים לקיומו של סעיף 119ד לחוק התכנון והבניה קובע כי בסוג מסוים של תכניות – "תכניות דרך" בלבד (כמשמעותן בחוק) המקודמות על ידי גורמים ממשלתיים - קיימת לוועדות המקומיות זכות חלקית ומוגבלת לשיפוי מהגורמים הממשלתיים בגין הפיצוי לבעלי הקרקעות.
5. אולם "תכניות דרך" מהוות מיעוט המקרים של תכניות ארציות של דרכים ומסילות. מרבית התכניות הארציות כגון דרכים ומסילות, מקודמות בוועדה לתשתיות לאומיות והחוק אינו מחייב את הגורמים הממשלתיים לשפות את הרשויות המקומיות בגינן.
6. גם כאשר התכנית מקודמת כהליך סטטוטורי של "תכנית דרך", ברירת המחדל הנה קבלת שיפוי בשיעור של 70% בלבד כאשר בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 119ד לחוק - הוועדה המקומית, רשאית לפנות לוועדה ייעודית ולבקש להגדיל את היקף השיפוי מעבר ל- 70% וזאת על פי שיקול דעת שניתן לוועדה הייעודית שמורכבת מנציגים ממשלתיים בראשות הממונה על התקציבים במשרד האוצר (להלן: "ועדת השיפוי").
7. המנגנון הקבוע בסעיף 119ד אינו מספיק משום שהוא חל כאמור רק על "תכנית דרך", הוועדה המקומית רשאית לבקש הגדלת היקף השיפוי רק לאחר שסכום הפיצויים נעשה לחלוט, כלומר לאחר שניהלה הליך לצורך קביעת הפיצויים. היא גם נאלצת לשלם אותו משום שההליכים בפני הוועדה המיועדת לוקחים זמן, ובוודאי שיותר מ- 30 ימים, הוא המועד שעל ועדה מקומית לשלם פיצויים מיום קבלת החלטה.

בית אמות משפט, שד' שאול המלך 8 תל אביב 64733 ת.ד. 40008, ת"א 61400

טלפון: 03-6929923 | פקס: 03-6952045 | mhh.org.il | lishkat@azoriot.co.il



מרכז השלטון האזורי בישראל

למאמץ כל הבית

8. לדוגמה נביא מקרה של המועצה האזורית גזר ששילמה פיצויים ולאחר מכן פנתה לפני למעלה משנה בבקשה לקבלת שיפוי בגין ה-30%, אולם - עד היום הועדה לא התכנסה לדון בבקשה זו.
9. קושי נוסף שקיים במנגנון זה נובע מכך שוועדת השיפוי מורכבת מרוב של נציגי משרדי הממשלה, בראשה עומד הממונה על התקציבים באוצר או נציגו, ועל פי לשון החוק קביעת השיפוי נתונה לשיקול דעת הועדה בהתחשב בין היתר בחוסנה הכלכלי של המועצה. כלומר אין כל ודאות שוועדת השיפוי תאשר שיפוי כלשהו ואם כן – באיזה היקף.
10. לכן, המנגנון האמור אינו מסייע באמת לוועדות המקומיות בתחום המועצות האזוריות ובנוסף לא ניתן להן כל מענה לגבי תכניות ארציות כגון דרכים ומסילות שאינן נופלות תחת ההגדרה "תכנית דרך".
11. תכניות כאלה, משתרעות לרוב על שטחים גדולים, פוגעות במועצה האזורית ובתושביה וזאת, מבלי להביא להם תועלת ממשית. לכן, אין כל הצדקה להטיל עליה את תשלום הפיצויים בגין הפגיעה בבעלי הקרקעות, לא 100% מהפיצויים (בתכניות של הועדה לתשתיות לאומיות ובתכניות ארציות אחרות) וגם לא 30% (ב"תכניות דרך" כמשמעותן בחוק התכנון והבניה).
12. נציין, כי תכניות אלה אינן משביחות את הקרקעות בתחום המועצות האזוריות (בשונה מערים שנהנות מההשבחה מכבישים ראשיים ורכבות העוברים בהן) ואין למועצות אפשרות לקבל היטלי השבחה או חלף היטל בגינן. כלומר למועצות ולוועדות המקומיות אין מקור תקציבי לתשלום הפיצויים לבעלי הקרקעות שנפגעו.
13. התוצאה היא שהועדות המקומיות במועצות האזוריות נדרשות לשאת ב-100% מהפיצויים לפי סעיף 197 בתביעות בגין תכניות שאושרו בוועדה לתשתיות לאומיות, וב-30% מהפיצויים לפי סעיף 197 בתביעות בגין "תכניות דרך". כל זאת, מבלי שקיימות לוועדות המקומיות ולמועצות האזוריות הכנסות ישירות או עקיפות למימון פגיעה זו.
14. בבדיקה אקראית שערכנו מול מספר מועצות אזוריות, נמצאו דוגמאות עדכניות הממחישות היטב את עומק הבעיה. להלן הדוגמאות, ערוכות בטבלה:

אחוז החשיפה של המועצה	סכום התביעה	התכנית בגינה הוגשה התביעה	המועצה האזורית	
100%	כ- 153 מלש"ח	תת"ל/45/א – דיפו רכבת במתחם הרג"מ	גזר	א.
30%	כ- 58.5 מלש"ח	מח/54/ד (תכנית דרך) + תת"ל/15 + תממ/21/3	דרום השרון	ב.
100%	22 תביעות בסך כולל של כ- 70 מלש"ח	תת"ל/31 – הרחבת כביש 2	עמק חפר	ג.
100%	12 תביעות בסך כולל של כ- 100 מלש"ח	תת"ל/43 – הרחבת כביש 4	עמק חפר	ד.



מרכז השלטון האזורי בישראל

למארים אל הבית

15. לסיכום –

הסדר השיפוי של המועצות האזוריות הקבוע בחוק התכנון והבניה ביחס לתביעות ירידת ערך של מקרקעין בגין תכניות ארציות כגון דרכים, מחלפים, מסילות, מתחמי דיפו ותשתיות אחרות המשרתות את כלל תושבי המדינה - איננו הגיוני, איננו הוגן ואיננו סביר. המועצות האזוריות והועדות המקומיות אינן אמורות לשאת כלל בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 בגין תכניות כאמור העוברות או מוקמות בשטחן.

כמו כן המועצות האזוריות והועדות המקומיות אינן אמורות לשאת בנטל של מימון ביניים לגבי "תכניות דרך", בין השלב שבו תחויב הועדה המקומית לשלם פיצויים לבעל קרקע שנפגעה מהתכנית, לבין השלב שבו יאושר שיפוי לוועדה המקומית, אם בכלל.

16. לאור האמור, יש צורך לקדם בהקדם תיקון של חוק התכנון והבניה, לרבות סעיף 119ד, על פי העקרונות הבאים:

16.1. הזכות של הועדות המקומיות במועצות האזוריות לשיפוי לפי סעיף 119ד לחוק בגין תכניות כאמור תורחב מ- 70% ל- 100%.

16.2. הזכות לשיפוי בשיעור 100% כאמור תחול ביחס לכל סוגי התכניות של דרכים, מסילות, מחלפים ותשתיות לאומיות אחרות, בשונה מהמצב כיום לפיו הזכות היא רק בגין תכניות המקודמות בהליך סטטוטורי של "תכנית דרך".

16.3. הזכות לשיפוי בשיעור 100% כאמור תהיה אוטומטית בתכניות לתשתיות לאומיות (כפי שהיא ביחס לשיפוי בגין תכנית דרך בשיעור 70%), והיא לא תהיה תלויה בשיקול דעת של ועדה ייעודית כלשהי.

בכבוד רב ובברכה,

אלי ברכה
יו"ר ועדת הכלכלה במש"א
וראש מו"א חוף השרון

שי חגי'
יו"ר מרכז השלטון האזורי בישראל
וראש מו"א מרחבים

העתקים:

מר יאיר הירש, מנכ"ל משרד הפנים
צחי דוד, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר
אשרת גני גונן, ראש מועצת דרום השרון ויו"ר ועדת תכנון
אילן שדה, ראש מועצת מנשה ויו"ר ועדת תכנון
ראשי המועצות האזוריות
איציק אשכנזי, מנכ"ל מרכז השלטון האזורי בישראל
מילכה כרמל, ראש תחום תכנון וקרקעות, מש"א
עו"ד איתי אהרונסון, יועץ למרכז השלטון האזורי