

חגי ח. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד ונוטריונית**
ענת סער, עו"ד ומגשרת*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר***
אסנת קולודני-חיים, עו"ד*
קרן נדולני, עו"ד*
ענבל זוסמן, עו"ד ומגשרת
יוני אייזן, עו"ד
שמרית גיגי, עו"ד
ליאור ברוכים, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (LLM.) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

13.05.14

תכנון במגזר הכפרי – עיקרי דבריו של עו"ד חגי שבתאי

1. התכנון במגזר הכפרי מושפע בצורה חדה וברורה משיקולים קנייניים וגם פוליטיים.

- א. התכנון במגזר ה"התיישבות" מושפע בעיקר מכך שהקרקעות מנוהלות ע"י רשות מקרקעי ישראל. החלטות מועצת מקרקעי ישראל קובעות, פעמים רבות, את התכנון בישובים.
- ב. התכנון במגזר ההתיישבות מושפע גם ממעמדן המשפטי של האגודות, אשר מאופיין בתנועת "מטוטלת".
- ג. בנוסף, ועל כך לא נרחיב במסגרת זו, ישנם הבדלים גדולים במדיניות התכנון והאכיפה הנובעים גם מזהות האוכלוסייה הגרה בישובים. דוגמא: לוח 2 לתמ"א/35 המגביל התפתחות של ישובים "יהודיים" לעומת אחרים.

2. דוגמאות

א. שכונות ההרחבה הקהילתית :

1. הדיון בהקמתן של השכונות היה בעיקרו דיון בין המושבים ולאחר מכן הקיבוצים לבין מינהל מקרקעי ישראל. החלטות המועצה גלשו כמעט ככתבן וכלשוונן לתוכניות המתאר, גם כאשר הן סתרו אותן (לדוגמא:

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

בהגבלת מספר היחידות או בהגבלת הפטור ממכרז שהביא בהכרח לירידה במספר היחידות מאושרות).

2. "חיסול" ההרחבות כיום נובע גם הוא משיקולים שאינם תכנוניים אלא נובעים משינוי מדיניות מועצת מקרקעי ישראל ופקודת האגודות השיתופיות.

ב. **"החלטה 979" – אפשרויות רישום, פיצול וקליטה, החלטה 1317 (ביטול נחלות):**

1. למעשה שלוש החלטות המתייחסות לשטח המחנה במושב ובקיבוץ.
2. יוצרות פעילות רבה ומביאות לשינוי ממשי בתכנון, גם על ידי אופן ואופי קליטת תושבים חדשים לישובים, תוך בעיות משפטיות שונות - ראה פסק דין אור הנר (סמכות ועדה מקומית לאשר תכנית איחוד וחלוקה כאשר יש בעלים אחד).
3. השפעה רבה למגבלת הישובים בתמ"א/35.
4. פועל יוצא: פרשיית היתרי הבניה בקיבוצים.

ג. **הפשרת קרקעות לצורכי "תעסוקה" ושימושים לא חקלאיים (פל"ח):**

1. ניתן להבחין בתאימות בין החלטות מועצת מקרקעי ישראל לבין התכנון הנובע או נמנע כתוצאה מהחלטות המועצה הרלבנטיות.
2. לדוגמא: מגבלות גודל שטחי התעסוקה בהחלטות הרלבנטיות (כיום החלטה 1226), מגבלה הפועלת גם כתמריץ לתכנון.
3. דוגמא נוספת: שינויי המדיניות שעצרו את תנופת בניית השדות הסולאריים.
4. הדיון בהחלטה 1101 (פל"ח) בבג"ץ היה דיון שהושפע רבות משיקולים תכנוניים.

ד. **"הפשרות" הגדולות למגורים**

1. ביטול החלטות 533, 611, 727 ו-969 והעמדת תמורה אפסית בעת שינוי יעוד הביאו הן לביטול היוזמות של אגודות לשינויי יעוד והן להתנגדות עקרונית מצדן לשינויי יעוד.
2. בפרק הזמן הארוך שחלף מאז "בג"ץ הקרקעות" חלו שינויים בישובים שונים שמביאים להתנגדות עקרונית ל"הפשרות".
3. החלטה 1285 מסמנת תזוזת המטוטלת חזרה לכיוון האגודות, אולם התזוזה לא תספיק במקומות בהם הקרקע יקרה. (פיצוי חקלאי "מוגדל" ופטור חלקי ממכרז ליחידות דיור).
4. הפתרון "הסיני" המתגבש במשרד האוצר לעקיפה של חוקי התכנון והבניה והקניין הוא לא פחות חוקתי ממציאית הסדר הולם שיפשיור

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

קרקעות רק במקומות חיוניים ביותר (ובהעדר ברירה) ותוך מתן פיצוי ראוי למי שנפגע מכך.

5. בג"ץ לא פסל מתן הטבות לצורך החשת תהליך של הפשרת הקרקעות ככלי מדיניות. בין היתר, מעמיד בג"ץ את השאלה האם קיים בכלל הכרח לסייע לפתרון בעיות הדיור על ידי הפשרת קרקעות חקלאיות. במידה וכן, יש לבחון האם רשות מקרקעי ישראל עשתה די כדי לגרום להפשרות להתבצע תוך המנעות ממתן פיצויים או הקטנתם, כגון על ידי פעולה כנגד מי שאינם מעבדים את הקרקע. יחד עם זאת, בג"ץ קובע כי אין לקבוע שאין לעשות, בשום תנאי, שימוש בכלי של הפשרת קרקעות תוך מתן הטבות לצורך החשת התהליך. פסק הדין מצטט גם את דו"ח מילגרום שקבע ש"יש צורך במדיניות שתעודד מסירה מהירה של קרקע לצורך מציאת פתרונות דיור בשולי הערים...". בין היתר קובע בג"ץ כי יש להחיל החלטה הכוללת תמריץ בתחומים טריטוריאליים "...שבהם, על פי שיקולי תכנון ודרישות קרקע למגורים, הדבר נחוץ, וההטבה בצורת פיצויים מוגברים לחוכרי הקרקע, אם היא נדרשת, תינתן לגבי קרקעות בתחומים אלה".

ניתן להירשם לקבלת חוזי משרדנו בנושאי מקרקעי ישראל, תכנון ובניה ואגודות שיתופיות באתר המשרד : [hs-law.org](mailto:info@hs-law.org) וכן על ידי משלוח מייל ל - info@hs-law.org

ניתן לצפות בהרצאות מימי העיון של המשרד בערוץ ה you tube שלנו : משרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא

<https://www.youtube.com/user/ShabtayLaw>