



10 במאי 2017

חוזר משרד 9/17 (תכנון ובניה) - תיקון 115 לחוק: כתבי השיפוי חוזרים

לאחרונה פורסם **תיקון 115 לחוק התכנון והבניה**¹, המקנה תוקף חוקי לכתבי שיפוי אותן דורשות הועדות המקומיות מיזם של תוכנית בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק (עקב פגיעה מהתכנית).

כפי שפרטנו **בחוזר משרד 23/16**, בית המשפט העליון קבע בפסק דין תקדימי מיום 15.12.16 בעניין **"פרחי ביקל"**², כי ועדה מקומית אינה רשאית לדרוש מיזמי תכנית כתב שיפוי כתנאי לאישורה או להפקדתה. כתב השיפוי, כזכור, מעביר ליזם את נטל תשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק (בתביעות של בעלי קרקע שנפגעו מהתכנית), ובית המשפט העליון קבע כי מדובר בחיוב כספי שמטילה הרשות על האזרח ולכן חייב להיות לו עיגון בחוק או על פיו.

המחוקק "הרים את הכפפה", ובמסגרת תיקון מספר 115 הנ"ל לחוק הוסיף את **סעיף 197א** המסמך את הועדות לדרוש כתבי שיפוי, בקבעו כך:

"מוסד תכנון הדין בתכנית רשאי להתנות את הפקדת התכנית או את אישורה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197, בשים לב, בין השאר, למהות התכנית והיקפה, למידת תרומתה לצורכי ציבור ולזהות הנהנים ממנה;"

לפי סעיף 197א(ג) ייקבע בתקנות נוסח אחיד לכתב שיפוי (ויכול שיקבעו נוסחים שונים לסוגים שונים של תכניות). יחד עם זאת, בסעיף 4 לתיקון לחוק נקבע כי מוסדות התכנון רשאים לדרוש כתב שיפוי עוד בטרם התקנת תקנות כאמור (**כלומר, הכניסה לתוקף של התיקון לחוק היא מיידית**, ואינה תלויה בפרסום התקנות).

בנוסף, אף נקבעה תחולה רטרואקטיבית -

לפי סעיף 5(ג) לתיקון, יראו דרישות להפקדת כתב שיפוי שניתנו לפני 15.12.16 (מועד פסה"ד הנ"ל בעניין "פרחי ביקל") - כאילו נדרשו לפי התיקון לחוק, וכאלה שהופקדו לפני המועד הנ"ל - כאילו הופקדו מכוח דרישה לפי התיקון לחוק.

*עוה"ד לירון רז, מנהלת תחום תכנון ובניה ורשויות מקומיות במשרד.

*עוה"ד חגי שבתאי.

* **האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.**

¹ חוק התכנון והבניה (תיקון מספר 115), התשע"ז-2017.

² ע"א 5958/15 **פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון**, בהרכב כבוד השופטים: יי דנציגר, נ' הנדל וע' ברון.