

יפעת בן אריה



**עדכון On-Line**

**עו"ד על נדל"ן**

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין**  
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

## Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)

Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

[tzvi@shoob-law.co.il](mailto:tzvi@shoob-law.co.il)

## צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)

טל': 70 03-5757180, פקס: 03-5757180

[www.shoob-law.co.il](http://www.shoob-law.co.il)

אין לראות באמור להלן כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

## חלוקת הכנסות בין רשויות

### מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קורל דרליצ'מן

מספר הליך: ערר 18/16 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בנימינה- גבעת עדה.  
ערכאה: המועצה הארצית לתכנון ובניה- ועדת המשנה לעררים.

המקרקעין: אור עקיבא.

תאריך: 10.10.2016.

ב"כ המשיבות: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה- עו"ד ניר שטרן. משרד הבינוי והשיכון- עו"ד אילן טייכמן. עיריית אור עקיבא- עו"ד אריאל אהרונוביץ.

השאלה המרכזית שעמדה לדין היא שאלת סמכותם של מוסדות התכנון לעגן בתכניות הוראות המתייחסות לחלוקת הכנסות בין רשויות-בנדון: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בנימינה- גבעת עדה מכאן ועיריית אור עקיבא מכאן.

תכנית המתאר לאור עקיבא (מס' 053-0135988) היא פרי יוזמה של משרד הבינוי והשיכון והיא חלה על כלל שטח השיפוט של אור עקיבא, ובין היתר גם על שטח שהועבר בעבר לתחום שיפוטה של אור עקיבא מתחום השיפוט של המועצה בנימינה גבעת עדה (מוגדר כ'אזור תעסוקה חדש').

במסגרת החלטה על הפקדת התכנית, ראתה הוועדה המחוזית חשיבות בהגדרת אזור התעסוקה החדש כמשותף לחלוקת הכנסות, זאת לנוכח החלטות שהתקבלו בהליך להעברת השטח מבנימינה לאור עקיבא.

ועדת המשנה לעררים בהחלטתה נדרשה לנושא סמכותה של הוועדה המחוזית לקבוע הוראות בתכנית הנוגעות לחלוקת הכנסות וקבעה, כי יש למחוק מתקנון תכנית המתאר המופקדת את ההוראות שקבעו כי תנאי להפקדת תכנית מפורטת לאזור התעסוקה יהיה מינוי ועדה לחלוקת הכנסות.

הועדה המקומית טענה, כי יש להורות לוועדה המחוזית, כי עליה לוודא, כי יהיה קיים מנגנון או הסדר של חלקות הכנסות בין באמצעות קיבעת הוראות בתכנית ובין בכל דרך אחרת. טענתה המרכזית היא, כי מתפקידם של מוסדות התכנון באמצעות הכלי התכנוני לחלק את העושר המרחבי במטרה ליישם את העיקרון של צדק מוניציפלי. מכאן שאין לומר שלמוסדות התכנון לא קיימת סמכות לקבוע הוראות בדבר חלוקת הכנסות.

הועדה המחוזית טענה כי החלטתה בדבר מחיקת הסעיפים שבמחלוקת בתכנית המתאר בדין יסודה.

המועצה הארצית קבעה בהחלטתה:

דיני התכנון מיועדים לשרת גם מטרות חברתיות כלכליות, מתוך אחריות ציבורית רחבה ובמבט הצופה גם פני עתיד. חלוקת הכנסות מארנונה ומהיטלי השבחה בין רשויות היא אחד מהאמצעים לחלוקה מחדש של העושר המרחבי המוניציפלי ותיקון חוסר שוויון מרחבי. אולם, הסמכות בעניין חלוקת הכנסות מוסדרת בפקודת העיריות ונתונה בידי שר הפנים, שבסמכותו להפעילה במישור השלטון המקומי. יש להבדיל בין תכנית הקובעת הוראות המחייבות חלוקת הכנסות, נושא שאינו בסמכות הוועדה המחוזית, או הוראות המתנות שלב בהליך התכנוני בקיומה של חלוקה כזו, דבר המערב שלא כדין בין סמכות שר הפנים לסמכות מוסד התכנון ומתנה באופן בלתי סביר תכנית שלמה או מתן היתר בניה מכוחה בקיום הסכם או החלטה בדבר חלוקת הכנסות, לבין תכנית המבהירה כיצד יש לשקול את סוגיית חלוקת ההכנסות בעת הכנת תכנית מפורטת- דבר שאותו מוסמכת הועדה המחוזית לשקול.

סיכומו של דבר, הערר נדחה.