



אם אינך רואה מייל זה לתפץ כאן.



CLIENT UPDATE



חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 126) התשע"ח 2018 ("תיקון 126") – השבחה כוללנית

07/08/2018

תיקון 126 לחוק אשר פורסם לאחרונה, קבע שינויים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית"), העוסקת בהיטלי השבחה, במספר נושאים, אשר המרכזי ביניהם – הסדרת תשלום היטל השבחה בגין אישור תכנית כוללנית.

התיקון לחוק קובע, בין היתר, כי אישור תכנית כוללנית אינו "אירוע משביח" היוצר חבות בהיטל השבחה. בכך, דוחה המחוקק את מועד החבות בהיטל לשלבים המאוחרים יותר, ולאחר שתאושר תכנית מפורטת בהתאם לתכנית הכוללנית.

בצד זאת, התיקון קובע הוראות מעבר מורכבות, כפי שיפורט להלן.

א. תכנית כוללנית והחבות בהיטל השבחה

במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, נקבע כי ועדה מקומית עצמאית אשר במרחב התכנון שלה חלה תכנית כוללנית, רשאית לאשר תכנית מפורטת התואמת לתכנית הכוללנית.

על מנת שתכנית תיחשב תכנית כוללנית, עליה לעמוד במספר פרמטרים ובין היתר: עליה לחול על כל או רוב מרחב התכנון; עליה לכלול הוראות בדבר סך השטח המותר לבניה בייעוד קרקע בכל מתחם; עליה לקבוע ייעודי קרקע ובכללם הקצאת שטחים לצרכי ציבור ושטחים פתוחים.

עם כניסת התיקון לתוקף, החלו רשויות רבות לקדם תכניות כוללניות בשטחן. חלקן, כדוגמת העיר תל אביב, אף אישרו זה מכבר תכניות כוללניות (תא/5000).

על פי התוספת השלישית, אחד מהאירועים המקימים חבות בהיטל השבחה – "האירוע **המשביח**" הוא אישורה של תכנית. החוק מאפשר לנישום לדחות את מועד התשלום עד למימוש ההשבחה, בדרך של היתר בניה או בדרך של מכירת הנכס.

התוספת השלישית מגדירה כי רק תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת מהווה אירוע משביח. מאחר שתכנית כוללנית הינה תכנית מתאר מקומית, היא עונה להגדרת "תכנית", ולכן מהווה, על פי הדין החל עד לתיקון 126, אירוע משביח.

אלא, שהגדרת תכנית כוללנית כאירוע משביח, מעוררת קשיים לא מבוטלים. התכנית הכוללנית קובעת מסגרת תכנונית לאישורן של תכניות מפורטות. במקרים רבים התוכניות הכוללניות קובעות כי ניתן לאשר במגרש מסויים זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות התקפות. אולם קיימת אי ודאות לגבי מרכיבים שונים שבתכנית הכוללנית, אישור תוספת הזכויות כפוף לשיקול דעת נרחב של הועדה המקומית, אשר אינה חייבת לאשר את תוספת הזכויות כולה או חלקה, הוא מותנה בתנאים ונושאים רבים אשר עשויים להעמיד בספק את התכנות, וכיו"ב.

כך מחד גיסא התכנית הכוללנית יכולה לייצר ציפייה לאישורה של תוספת זכויות בניה משמעותית מאידך גיסא קיימת אי ודאות גבוהה באשר למימושן בתכנית מאוחרת.

במצב דברים זה היטל ההשבחה בגין אישורה של התכנית הכוללנית קשה להערכה ועלול להביא להערכה ביתר, למשל מקום בו התכנית הכוללנית מוסיפה זכויות רבות אשר לא קיימת היתכנות לאישורן בסופו של דבר.

מכאן הצורך לתקן את החוק בעניין זה.

ב. תיקון 126 לחוק – בנוגע לתכנית הכוללנית

התיקון הסדיר את נושא ההשבחה בגין תכניות כוללניות, בכך שקבע כי תכנית כוללנית, אינה מהווה "תכנית" ואישורה אינו מהווה לפיכך "אירוע משביח".

יחד עם זאת קובע התיקון לחוק כי שומת ההשבחה שתוצא לעת אישור התכנית המפורטת (שתוכן מכוח התכנית הכוללנית), תכלול את ההשבחה הגלומה בתכנית הכוללנית.

תיקון 126 לחוק חל על תכניות כוללניות שיאושרו ממועד כניסתו לתוקף ואילך. התיקון לחוק קבע הוראת מעבר, כך –

מקום בו אושרה תכנית כוללנית וטרם אירע אירוע מימוש (כלומר טרם בוצעה מכירה או טרם הוצא היתר מכחה) – יחול ההסדר החדש, קרי, התכנית הכוללנית לא תהווה אירוע משביח.

מקום בו אירע אירוע מימוש (מכירת נכס), אולם טרם שולם היטל לפי שומה סופית, רשאי החייב בהיטל בגין אישורה של תכנית כוללנית (קרי, המוכר), לבקש שהשומה תערך רק לאחר אישורה של תוכנית נוספת החייבת בהיטל. במקרה זה, מועד תשלום ההיטל יהיה במועד בו ימומשו הזכויות במקרקעין לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל.

החוק מוסיף וקובע, שהוועדה לא תתנה הוצאת אישורים ללשכת רישום המקרקעין במקרה שהמוכר לא משלם את חלקו בהיטל.

אם כן, בהתאם להוראת המעבר, בעת המימוש של תכנית מפורטת, יהיו שני חייבים בהיטל- המוכר (אשר יתכן שמכר את הנכס לפני שנים ארוכות, על כל המשתמע מכך), והרוכש, אשר כעת מבקש לממש את הנכס. מכאן הבעייתיות בהסדר.

מקריאת החוק עולות שאלות ובעיות רבות באשר לאופן יישומו, ובעיקר בכל הנוגע להוראת המעבר. יש לתת את הדעת לכך בעת עריכתם של הסכמי מכר מכאן ואילך (במקרה כזה הקונה הוא שישא בתשלום היטל ההשבחה) או לעניין ההסדרים בהסכמי מכר קיימים.

ג. הסדרים נוספים במסגרת התיקון

התיקון לחוק מסדיר שני נושאים נוספים, בהם עוקב התיקון לחוק אחר הפסיקה

בנושאים אלו, ואלו הם:

שומה שלא אגב מימוש – תיקון 126 קובע שבעל מקרקעין יכול לדרוש מהוועדה המקומית לערוך שומת ההשבחה בכל עת ועוד בטרם המימוש מבלי שיהיה חייב לשלמה במייד. בכך יכול לקבל וודאות אודות שווי העסקה ולבחון את כדאיותה מבלי שיצטרך לשלם את ההיטל בשלב זה או שיהיה עליו להוכיח כי הוא מתכוון למכור את הנכס בקרוב.

יחד עם זאת, במקרה זה הנישום יידרש לנקוט בהליכים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית (פנייה לוועדת ערר/שמאי מכריע), אחרת השומה תהיה חלוטה והוא לא יוכל לטעון כנגדה במועד המימוש.

בנוסף, התיקון מחייב תשלומי אגרה עבור הזמנת עריכת שומה אשר תקוזז מהיטל ההשבחה שישולם במועד המימוש.

השבחה ביחס להצמדות בבית משותף – במידה וחלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה מסויימת (כגון חדרי יציאה לגג), חובת תשלום היטל ההשבחה תחול רק על בעל הדירה שאליה ניתן להצמיד את הרכוש המשותף. בכך התיקון מעגן פסיקה קיימת של ועדות ערר, אשר דוחה ניסיונות שונים לגבות היטלים מכל בעלי הדירות בבתי המשותפים בגין תכניות להרחבת חדרי יציאה לגג וכו'.

פרטי קשר:

תמר מגדל, שותפה במחלקת תכנון ובניה
tamarm@meitar.com | 03-6103928

למידע נוסף אודות מחלקת תכנון ובניה במשרדנו, [לחץ כאן](#).

מובהר, כי האמור לעיל הינו מידע כללי, אין בו התייחסות לנסיבות ועובדות ספציפיות ואין לראות בו משום חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי לעניין קונקרטי.



להצטרפות לעדכוני לקוחות לחץ כאן