

"הרפורמה בתחום התכנון והבניה"

עדי צביקל-כלכלן ושמאי מקרקעין

פורום תכנון ובנייה –

יום עיון משותף עם לשכת שמאי
המקרקעין ואיגוד המתכננים



חוק התכנון והבניה החדש

נקודות עניין

- ביטול הלכת קנית
- ביטול הלכת פמיני
- ביטול פס"ד חמיסי (ברוך שובך צורי)
- מכוני בקרה ורישוי
- ביטול הקלות ושימושים חורגים מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות.



חוק התכנון והבניה החדש

נקודות עניין

- הקלות כמותיות (5%) לצורך התאמות לנגישות.
- ביטול הקלות כמותיות לתכניות שהופקדו לפני 1 באוגוסט 1989. (ס' 375).
- שקיפות אינטרנטית (שומות תשובות החלטות).
- מי רשאי להגיש תוכנית. (בעל זכויות בכל הקרקע) (ס' 177).
- תוכנית- נוסח מאוחד.
- הארכת מועד לתביעה 197(398) בתכנית כללית. (ס' 495).



חוק התכנון והבניה החדש

נקודות עניין

- הסמכת וועדות מקומיות – סמכויות.
- איזון שטחי ציבור ברה פרצלציה.
- הקצאות לחוכרים ולדיירים מוגנים.
- הקלות ושימושים חורגים רק 4 שנים מיום התחילה.
- שימוש חורג-עד חמש שנים.
- תכנית מתאר ארצית מפורטת. (וגם נוסח מאוחד)



הגדרות



חוק התכנון והבניה - 2010

הגדרות - ביטול פס"ד קנית

חוכר לדורות- "...כמשמעותו בחוק המקרקעין וכן מי שזכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר לדורות, ובלבד שהוא מחזיק כדין בקרקע, ולגבי מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, לרבות מי שמחזיק כדין בקרקע כאמור וזכאי להתקשר עם הרשות בחוזה חכירה לדורות."

מוצע להוסיף "ובלבד שעל מנת להתקשר עם הרשות לא יחולו עליו תשלומים שיעלו על סה"כ 25% מההשבחה".

חוק התכנון והבניה החדש

11. תוכנית כללית-

- א . תוכנית מתאר ארצית המגדילה שימושים וזכויות.
- ב . תכנית מתאר מקומית המוסיפה שימושים ומאפשרת הגדלת שטחים וכוללת הוראות מפורטות לצורך הקמת מרתפים או חדרים על גג בניין. (ג1?????)

13. תשריט בינוי- מסמך שאינו תכנית, המסדיר מיקומם של הבניינים, עיצובם האדריכלי או פיתוח השטח ואשר על פי הוראותיה של תכנית הכוללת הוראות מפורטות אישורו על ידי מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר.

פיצויים בשל תכנית פוגעת

לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
THE ISRAEL LAND VALUERS ASSOCIATION



איגוד המתכננים בישראל
رابطة المخططين في اسرائيل
ISRAEL PLANNERS ASSOCIATION



לשכת עורכי הדין



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ



פיצויים בשל תכנית פוגעת

397. הגדרות-

היום הקובע - שישה חודשים מיום תחילת תכנית, ולעניין תכנית כללית-יום מתן ההיתר על פיה. **קרקע** - מגרש או חלקה ולעניין פגיעה ישירה-החלק מהם אשר כלול בתחום התכנית. **קרקע גובלת** – גבול משותף, בבית מורכב-החלק הקרוב בלבד.



פיצויים בשל תכנית פוגעת

397. הגדרות- (המשך)

○ **המצב התכנוני החדש** – התכניות החלות על הקרקע ביום תחילת התכנית הפוגעת. ותשריט בינוי שאושר.

המצב התכנוני הקודם – התכניות שחלו ערב תחילתה של התכנית הפוגעת.

תכנית – תוכנית הכוללת הוראות מפורטות .

(תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישורה של תכנית נוספת).



פיצויים בשל תכנית פוגעת

פגיעה ישירה

398. נפגעה עקב אישורה של תכנית פוגעת קרקע הנמצאת בתחומה, פגיעה ישירה וירד ערכה, מי שהיה בעלה ביום תחילתה של התכנית זכאי לפיצויים.

פגיעה ישירה – הקטנת זכויות בניה, שינוי בשימושים המותרים, קביעת תנאים למתן היתר, שינוי קווי בניין, גובה, מס' בניינים, מס' יח"ד, צפיפות, הוראות שימור והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.



פיצויים בשל תכנית פוגעת

פגיעה עקיפה

399. נפגעה עקב אישורה של תכנית פוגעת קרקע הנמצאת בתחומה, פגיעה עקיפה וירד ערכה, מי שהיה בעלה ביום תחילתה של התכנית זכאי לפיצויים.

פגיעה עקיפה – שינוי בתכונות הקרקע – אור, איכות אוויר, נראות, רעש, נוף, קרינה, או ריח.

לא יהיה זכאי אדם לפיצוי אם תחילתה של התכנית הפוגעת היא בתום 10 שנים או יותר מתחילתה של התכנית הקודמת.



פיצויים בשל תכנית פוגעת

סכום הפיצוי – סעיף 400

(א) סכום הפיצויים שיש לשלם לפי פרק זה יהיו ההפרש שבין שוויה של הקרקע ביום הקובע, אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם, ובין שוויה של הקרקע ביום הקובע לפי המצב התכנוני החדש.

(ב) שוויה של קרקע במצב התכנוני הקודם – "**כפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, שמצבה התכנוני הוא כפי המצב התכנוני הקודם, אשר אין לגביה צפי לאישורה של תכנית משביחה ב- 20 השנים הבאות.**"

פיצויים בשל תכנית פוגעת

סכום הפיצוי – סעיף 400

(ג) בקביעת שוויה של קרקע לפי פרק זה לא יובאו בחשבון בניה או שימוש שנעשו בה שלא כדין. (ומה הדין לגבי בניה כדין?)

(ד) קרקע של בעלים אחד – יעשו חישוב כולל המתייחס לכלל הקרקע שבבעלותו.

(ה) סכום הפיצוי ב' איחוד וחלוקה' יהיה ההפרש בין שווי חלקה נכנסת לבין שווי המגרש המוקצה. (ומה בדבר תשלומי איזון?)

פיצויים בשל תכנית פוגעת

402. פיצויים כשאושרה תכנית חדשה – נפגעה קרקע

וטרם שולמו פיצויים, והוחל עליה בתוך חמש שנים מיום

תחילת התכנית הפוגעת, תכנית המבטלת את הפגיעה או

חלקה – לא תהיה עוד זכות לפיצויים בשל הפגיעה

שבוטלה. (כהתי)

403. זוטי דברים – לא יראו קרקע כנפגעת אם הפגיעה

היא של מה בכך.

פיצויים בשל תכנית פוגעת

403. שימור – תשלום בתנאי שהוכח שבוצעו פעולות השימור שבשלן נקבע פיצוי.

פקיעה – לא ישלמו פיצויים בשל פקיעתה של תכנית.

לא יראו תכנית הכוללת הוראות פקיעה כפוגעת אלא אם כן התקיימו התנאים המבטיחים שהתכנית לא תפקע. (כשניתן יהיה לתבוע יחלוף המועד?)

פיצויים בשל תכנית פוגעת

403. תכנית כללית – לא יראו תכנית כללית כפוגעת אלא אם כן ניתן היתר לפיה.



פיצויים בשל תכנית פוגעת

הגשת תביעה לפיצויים

405. תקופת ההתיישנות – שלוש שנים מהיום הקובע.

ובתוכנית כללית – שנתיים מיום מתן היתר או שנה מיום תחילת העבודות, לפי המאוחר.

כשיש הוראות פקיעה – שנתיים מיום קבלת התנאים.

406. התביעה תוגש לוועדה המקומית ואולם לגבי תביעות שמי

שחב בהן איננו הוועדה המקומית, לגבי תכניות שמלפני החוק

ולגבי הסכמי שיפוי תוגש התביעה לוועדת ערר.

407. לתביעה תצורף שומת מקרקעין שתפרט הסכום שנתבע.



פיצויים בשל תכנית פוגעת

הגשת תביעה לפיצויים

408. הוועדה המקומית תדון בתביעה בתוך 90 יום.

למעט בכשלים טכניים הדיון ייערך לאחר קבלת חו"ד שמאית מטעמה אשר תצורף לתשובה לתובע.

409. הכנת תכנית משביחה – בתוך ה-90 יום רשאית הוועדה להחליט על הכנת תכנית חדשה ובמקרה זה רשאית הוועדה שלא לדון בתביעה. התובע יכול לדרוש דיון (בתוך 30 יום ממועד ההחלטה או לאחר שנתיים אם לא אושרה תכנית, אבל בתנאי שלא חלפו 4 שנים מההחלטה).



פיצויים בשל תכנית פוגעת

הגשת תביעה לפיצויים

410. הוגשה תביעה לוועדת הערר-תדון בה בתוך 90 יום.
תגובות הצדדים -עד 3 ימים לפני הדיון. גם כאן
רשאית הוועדה להודיע על כוונה להכין תכנית.
411. הצדדים רשאים לפנות בהסכמה ליו"ר מועצת
השמאים שתמנה שמאי מכריע או הרכב. שידונו
במחלוקת על סכום הפיצוי. (אין לו"ז).
412. הנתבעים יצרפו לתשובה שומה.



פיצויים בשל תכנית פוגעת

הגשת תביעה לפיצויים

412. וועדת הערר רשאית למנות שמאי יועץ (מהשמאים המכריעים).

על החלטת הוועדה ניתר לערער לפני בית המשפט לעניינים מנהליים.

413. הוגשה התביעה לוועדה המקומית - רשאי התובע לערער בפני וועדת הערר בתוך 45 יום מיום שנמסרה לו ההודעה.הדיון בתוך 90 יום.

פיצויים בשל תכנית פוגעת

הגשת תביעה לפיצויים

413. הצדדים רשאים לפנות בהסכמה ליו"ר מועצת

השמאים שתמנה שמאי מכריע או הרכב. שידונו במחלוקת על סכום הפיצוי. (אין לו"ז).

על החלטת וועדת הערר ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מנהליים.

416. על החלטת שמאי מכריע ניתן לערער בתוך 45 יום לוועדת ערר.

פיצויים בשל תכנית פוגעת

מועד תשלום פיצויים-ריבית והצמדה ס' 417

- (א). הפיצויים ישולמו בתוך 50 יום מסיום כל ההליכים.
- (ב). הצמדה למדד בין המועד הקובע ליום התשלום. מיום מסירת ההחלטה ועד יום התשלום הקבוע בסעיף א' תוסף ריבית. תשלום מעבר לאמור בסעיף א' יחוייב גם בריבית פיגורים.



היטל השבחה

לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
THE ISRAEL LAND VALUERS ASSOCIATION



איגוד המתכננים בישראל
رابطة المخططين في اسرائيل
ISRAEL PLANNERS ASSOCIATION



לשכת עורכי הדין



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ



חוק התכנון והבניה - 2010

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

418. הגדרות-

היום הקובע-

(1) בקבלת היתר והיתר לשימוש חורג-

(א) בבקשה ללא הקלות-יום קליטת הבקשה.

(ב) בבקשה הכוללת הקלות-יום ההחלטה.

(2) בעשיית שימוש בקרקע שאינו מחייב היתר- יום

תחילת השימוש.



חוק התכנון והבניה - 2010

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

- (3) בהעברת בעלות, הכוללת גם העברת זכויות במניות, יום עריכת ההסכם. היה תנאי מתלה-יום מימוש התנאי.
- (4) בקבלת תשלומי איזון – יום קבלתם.
- (5) בתשלום היטל לפי בקשת הבעלים-יום הבקשה.
- (6) כאשר ניתן היתר לשימוש שנעשה לפני אישור תכנית אשר אישרה השימוש לראשונה –יום אישור התכנית.



חוק התכנון והבניה - 2010

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

השבחה - עליית שוויה של קרקע בשל אחד מאלה -

יש להניח שהכוונה הינה "מקרקעין" מוצע לתקן שאם לא כן השבחות רבות נעלמות....

(1) אישור תכנית.

(2) אישור תשריט חלוקה.

(3) אישור הקלה.

(4) אישור שימוש חורג.

בסעיף זה מצויה ההצדקה החברתית שבבסיס ההיטל.

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

הגדרות (המשך)-

מצב תכנוני קודם-התכניות שחלו במועד המימוש הקודם או ביום התחילה, (1/7/1975) לפי המוקדם.

מצב תכנוני חדש- התכניות החלות ביום הקובע, אושר תשריט בינוי, יראו בו חלק מהמצב החדש.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

הגדרות (המשך) -

קרקע- מגרש ובהיעדר מגרש-חלקה, או חלק מהם בתחום התכנית.

תכנית- תכנית שאושרה לאחר יום 1 ביולי 1975 (יום התחילה) הכוללת הוראות מפורטות, ואולם, נדרש אישורו של תשריט בינוי כתנאי להיתר לפי תכנית כאמור, לא יראו אותה כתכנית לעניין פרק זה אלא אם כן אושר תשריט הבינוי.

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ב' חבות בהיטל השבחה

419. מימוש זכויות בקרקע –

- (1) קבלת היתר.
- (2) עשיית שימוש בקרקע שאינו מחייב היתר.
- (3) קבלת היתר לשימוש חורג.
- (4) העברת בעלות, או מניות באיגוד מקרקעין, או חכירה לדורות בדרך אחרת, בתמורה או ללא תמורה, למעט רשימה
- (5) קבלת תשלומי איזון.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ב' חבות בהיטל השבחה

מה לא יחשב מימוש?

(א) הורשה.

(ב) מכירה מנאמן לנהנה. ובלבד שנמסרה לרשות הודעת נאמנות בתוך 30 ימים מיום ההתקשרות.

סעיף בעייתי ביותר שמוצע למחוק ולהסתמך על הפטור
שיתקבל ממש שבת.

(ג) הקניית זכות למפרק אפוטרופוס או כונס.

(ד) פירוק שיתוף בין בני זוג בגירושין.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ב' חבות בהיטל השבחה

מה לא יחשב מימוש? (המשך) –

(ה) העברה לקרוב, (בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם).

(ו) רישום זכויות של בעלים מלפני 1.7.1981

(ז) "מכירת זכות בקרקע כשהתכנית המשביחה היא תכנית כללית או תכנית הכוללת הוראות פקיעה, אלא אם כן התקיימו התנאים המבטיחים שהתכנית, או ההוראות בה העשויות לפקוע, לא יפקעו."

יש לשים לב שתוכנית כללית היא גם תוכנית המוסיפה זכויות למרתפים וליציאות לגג, וגם תכנית ארצית המרחיבה שימושים וזכויות אפילו אם ניתן להוציא היתר על פיה.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ב' חבות בהיטל השבחה

מה לא יחשב מימוש? (המשך) –

(ח) מכירת זכויות מחברה לבעל שליטה, ומבעל שליטה בחברה, לחברה.

חדש!!!!

(ט) מכירת זכות בקרקע שהיא העברה למדינת ישראל לפי חוק.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ב' חבות בהיטל השבחה

420. חבות בהיטל השבחה-

- (א) חלה השבחה ומומשה ישולם ההיטל.
- (ב) אף אם לא מומש רשאי החייב לשלם.

421. החייב בהיטל-

(א) בעל הקרקע במועד המימוש.

(ב) בקרקע מוחכרת- חוכר לדורות.

(ג) 1. במימוש בהיתר, אם נמכרו הזכויות וטרם נרשמו, יהיה החייב רוכש הזכות.

סעיף ממש לא ברור. הרי המכירה מחייבת תשלום?



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ב' חבות בהיטל השבחה

421. החייב בהיטל (המשך) –

(ג)2. במכירה יהיה החייב מוכר הזכויות ואולם הקונה יכול לשלם לפי בקשתו ולהיפרע מהמוכר.

מה בדבר זכות הערעור שתשמר למוכר?

(ג)3. הזכאי לתשלומי איזון.

(ד) היו בעלים שותפים בקרקע-באופן יחסי לחלקו בקרקע.

וכאשר לאחד השותפים זכות במבנה? לא נכון לקבוע!

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

421 (ה)-רשאי מבקש ההיתר שהוא אחד מהשותפים בקרקע לשלם את מלוא ההיטל אף שאינו חב בו. חלף מועד התשלום (נרשם בטעות 443 במקום 442)

והשותפים לא ערערו, רשאי מבקש ההיתר לשלם את המגיע מכל השותפים ולהיפרע מהם.

422. שיפוי מהבעלים לחוכר לדורות-

השיפוי בסכום ההפרש בין ההיטל על הבעלות להיטל על החכירה. תובא בחשבון זכות הארכה. לא הוארכה-יתקבל שיפוי צמוד למדד. (למה ללא ריבית?) במקרקעי ישראל לא יהיה זכאי חוכר לשיפוי ????????

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ב' חבות בהיטל השבחה

423. שיעור ההיטל-מחצית מההשבחה.

לטעמי קיימים בחוק המוצע שני סעיפים מתווי מדיניות-

קביעת השבחה וקביעת שיעור ההיטל.

סעיפים רבים סותרים סעיפים אלו ודינם שיתוקנו עם השנים או יתבטלו. נשאלת השאלה האם להעיר עליהם כבר עתה....



חוק התכנון והבניה - 2010

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

- וועדת ערר (לוי נ' הוועדה המקומית י-ם) -
- מהות היטל השבחה-תכלית כלכלית מצד אחד וחלוקת העושר מצד שני.
- "הזוכה להתעשרות עקב פעולה תכנונית ישתף בעושר את החברה, ומאידך, ההתעשרות הינה התעשרות כלכלית אמיתית".
- בית המשפט העליון-פס"ד פמיני-
- האינטרס החברתי שביסוד ההיטל-קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

הערה לכותרת – קרקע? מקרקעין?

424. (א) מה לא יובא בחשבון בחישוב השווי-

1. תכנית כללית שלא הוצא לפיה היתר על הקרקע אלא אם כן המימוש הוא קבלת היתר שלא ניתן היה לתתו אלמלא התכנית הכללית.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

424. (א) מה לא יובא בחשבון בחישוב השווי (המשך)-

2. תוכנית הכוללת הוראות פקיעה.

**3. היתר לשימוש חורג שניתן לקרקע אף אם הוא בתוקף.
הוראה לא סבירה, לא הגיונית ולא נכונה שמאית-מיותרת.**



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

424 (ב)-שוויה של קרקע במצב תכנוני קודם-

....יהיה כפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב בעל מאפיינים דומים, שמצבם התכנוני הוא כפי המצב התכנוני הקודם, אשר לא צפויה להתאשר בהן תכנית משביחה ב-20 השנים שתחילתן ביום הקובע.

ההגדרה סותרת מהותית את הגדרת ההשבחה ואת ההיגיון החברתי והצדק שבבסיס גביית היטל השבחה. מייצר כפל מס (שבח חופף להיטל השבחה).

יוצר עיוות אדיר-קרקע עם פוטנציאל שנוספה בה השבחה מזערית-מצב קודם ללא פוטנציאל-מצב חדש עם?

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

424 (ב)-שוויה של קרקע במצב תכנוני קודם (המשך)-

בקרקע חקלאית ששווייה \$ 200,000 לדונם אישרו לבנות סככה לאבטיחים.

מצב קודם \$ 3,000 לדונם (לפי הגדרת סעיף 424)
מצב חדש \$220,000 לדונם .

השבחה בפועל \$20,000 השבחה לפי החוק \$217,000.

לא הגיוני ולא סביר!!!!!! ועכשיו מגדילים בתב"ע חדשה את שטח הסככה ב 5 מ"ר נוספים....מה ההיטל?

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

425.חישוב השבחה בשל תכנית משביחה-

השבחה בקרקע היא ההפרש בין שוויה ביום הקובע לפי המצב התכנוני החדש, ובין שוויה ביום הקובע אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם. באיחוד וחלוקה מחדש, ההפרש בין מה שהוקצה לשווי הנכנס. **(אין התייחסות לתשלומי איזון)** תת סעיף ג' עוסק בתכנית של בעלים אחד. נקבע כי יובאו בחשבון כל זכויות אותם הבעלים בקרקע.

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

426. השבחה בקרקע בגין אישור תשריט חלוקה-

ההפרש בין שוויה של הקרקע שחל עליה תשריט חלוקה ובין שווי הקרקע אלמלא חל עליה תשריט חלוקה.

לא ברור הרציונל כלל. הרי אם לפי הוראות התכנית ניתן להכין תשריט חלוקה ההשבחה היא סה"כ העלות של הכנת התשריט-דבר של מה בכך. עם זאת אם במצב הקודם ייקחו בחשבון שווי ללא פוטנציאל... 20 שנה..... אז ההשבחה אדירה!!!

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

427. השבחה בקרקע עקב אישור הקלה-

428. השבחה עקב אישור שימוש חורג-

א. הפרשי השווי.

ב. אם נעשה שימוש לפני האישור ייקחו את מלוא התקופה כולל לפני ההיתר. מועד תחילת השימוש-המועד הקובע.

איך ידעו מתי? יש עיוותים לעניין השווי. מדידה לא אמיתית. לא קשור להגדרת השבחה.

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

428. השבחה עקב אישור שימוש חורג (המשך)-

(ג) לא יובאו בחשבון הוצאות הנדרשות לצורך התאמת הקרקע לשימוש החורג. למעט הוצאות הנדרשות עפ"י חוק לצורך אותו שימוש.

סעיף מעוות ולא הגיוני. גם הגדרת הקרקע לעניין השימוש החורג מעוות ומסלף את כוונת המחוקק. מייתר את מירב ההיטל על שימושים חורגים. יש לשנות למקרקעין ולהשמיט ההנחיה בדבר אי התחשבות בהתאמות.

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

429-מימוש קודם-הוראות מעבר.

נעשה מימוש לפני תחילת החוק והובאו בחשבון תכניות שלא כמשמען בפרק זה, ייקבע שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם בהתחשב באותן תכניות.

מוצע להוסיף- "והוראות סעיף 424 (ב) לא יחולו."



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

430-השבחה כשקיימת תכנית פוגעת-

1. אם לא שילמו פיצויים יהיה השווי ערב התוכנית הפוגעת ובלבד שהבעלים הסכים לכך.

2. אם שולמו פיצויים או לא הסכים-יהיה המצב התכנוני הקודם לפי התכנית הפוגעת, וייקבע לפי השווי שנקבע לעניין הפיצויים. **יש לתת הדעת לכך שאלו מועדים שונים.**



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

431 א-השבחה בתכנית המאפשרת מספר שימושים-

1. בקבלת היתר לבניה ולשימוש לפי המימוש המבוקש.
3. במכירה ובתשלומי איזון לפי ה"שימוש הטוב והיעיל ביותר".

431 ב-שימוש מותר אחר בקרקע (שימוש חורג להיתר)-

- לפי הפרש השווי לפי השימוש בבקשה החדשה לעומת השווי בשימוש שנתבקש בבקשה הקודמת.

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

432.מימוש חלקי-

יחושב היטל רק על השטח המבוקש.

אם היה קיים בניין שעבורו שולם היטל השבחה-יובא בחשבון רק השטח העולה על שטחו של הבניין שהיה קיים במגרש.

ואם לא שילמו בעבורו היטל השבחה ו..רק רכשו אותו???



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

433. לא יובאו בחשבון בנייה ושימוש שנעשו שלא כדין. מוצע
להשאיר לשמאי ולהתחשב בשווי. לעיתים יש שווי נחות כי יעלה
לפנות הקרקע ואז ההיטל גבוהה יותר. אלו שיקולים של שמאי
שייקבע השווי לפי השוק.

434. סכומו של היטל השבחה-

היטל השבחה יהיה בסכום הקבוע בשומת ההשבחה כפי
שנערכה לפי הוראות ס' 438 (אמדן), החלטת שמאי מכריע, וועדת
ערר או בית משפט. (קיימת סתירה עם ס' 438 היכן שכתוב
שהאומדן לא יהווה שומה)

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ד': הודעה על עסקה

435. בשימוש שאינו מחייב היתר על הבעלים
להודיע לוועדה בתוך 30 יום מיום תחילת
השימוש.

436. במכירה, וכן בהעברת מניות, חייבים לדווח
לוועדה המקומית בתוך 30 יום ולצרף החוזה.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ה': ההליכים לעניין ההיטל

437. מועד עריכת שומה-

- בבקשה להיתר מקוצר-תוך 40 יום מקליטת הבקשה
- בבקשה להיתר ובבקשה להקלה ושימוש חורג-בתוך 75 יום מהחלטת רשות הרישוי.
- במכירה-תוך 90 יום ממועד הדיווח.
- בבקשה יזומה של הנישום-תוך 90 יום מהגשת הבקשה.
- מהנדס הוועדה רשאי להעריך מועדים.

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ה': ההליכים לעניין ההיטל

438. אמדן היטל-

- א. עמד מבקש היתר בתנאים להוצאתו והוועדה טרם הוציאה לו שומה, רשאי המבקש להזמין אמדן של היטל השבחה.
- שמאי הוועדה ימציא האומדן בתוך עשרה ימים מיום הבקשה.
- ב. האומדן איננו שומה, לא ישפיע על השומה או יהווה ראייה.
- ג. נערך אומדן-יראו אותו לעניין תשלום היטל כשומת השבחה.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ה': ההליכים לעניין ההיטל

439. תיקון טעות בשומה-

א. ניתן לבקש לתקן טעות בפרטי הקרקע, בנתונים הפיזיים, בתיאור הזכויות, בטענה שהשומה לא התבססה על מצב תכנוני נכון. הבקשה-מנומקת ובכתב.

ב. שמאי הוועדה יתייחס בתוך 14 יום ויתקן במידת הצורך.

ג. מהנדס הוועדה רשאי לדרוש תיקון אם התברר לו שהשומה התבססה על פרט מטעה או כוזב שנימסר לוועדה. ניתן לתקן גם אם שולם ההיטל.

אין מגבלת זמנים ואין סופיות הדיון



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ה': ההליכים לעניין ההיטל

440. ערר-

א. החייב רשאי להגיש ערר לוועדת הערר בתוך 45 יום מיום שנמסרה השומה.

ב. בלי לגרוע מהאמור, ורק אם החייב לא חולק על החיוב עצמו ולא פנה לוועדת ערר, ניתן, בתוך 45 יום מיום מסירת השומה, לפנות ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למנות שמאי מכריע.

ג. לפי בקשה של שני הצדדים במשותף ניתן למנות הרכב של 3 שמאים מכריעים.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ה': ההליכים לעניין ההיטל

441. ערר על הכרעת שמאי מכריע-

על החלטת שמאי מכריע ניתן לערער לוועדת הערר בתוך 45 ימים מהמצאת ההחלטה. וועדת הערר רשאית לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או חלקו.

ואם הולכים בהליך של פניה לוועדה? בפני מי מערערים?

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ו': מועד תשלום ההיטל

442. מועד תשלום ההיטל-

ההיטל ישולם בתוך 50 ימים מהמאוחר מבין:

1. מסירת השומה לחייב.
2. מסירת החלטת השמאי המכריע.
3. מסירת החלטת וועדת הערר.
4. מתן פסק דין סופי של בית משפט.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ו': מועד תשלום ההיטל

443. הצמדה וריבית-

- א. הצמדה מהיום הקובע עד יום התשלום בפועל.
- ב. תשלום ההיטל במועד נושא גם ריבית. **לא סביר לדעתי**
- ג. תשלום לאחר המועד נושא ריבית פיגורים.
- ד. כשלא נמסרה הודעה על מימוש תתווסף ריבית פיגורים החל מהמועד שהיה צריך לדווח.
- ה. בית המשפט, וועדת ערר ושמאי מכריע רשאים להפחית ריבית הפיגורים.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ז': תשלום כתנאי להיתר והשבה

444-א. כל מימוש מחייב תשלום.

ג. שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות סוגי העברה.

ד. שר הפנים רשאי לקבוע ערובות להבטחת תשלום ובלבד שישולמו לא פחות מ 50% מההיטל .

445-השבחה- שולם היטל ולא מימשו הזכות ניתן לקבל החזר. ובלבד שלא התחילו בבניה והוגשה בקשה במועד. ההחזר יהיה צמוד וללא ריבית.

מדוע אין סימטריה בדבר מחיר הכסף?



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ח': פטור מהיטל

446.- פטור באזורי שיקום. נקבע שלא יוכרז אזור שיקום בלי הסכמת הרשות. תוקף הכרזה לשלוש שנים או פחות. הפטור מותנה שהיום הקובע חל בתקופת תוקפה של ההכרזה.

447.- פטור למוסד ציבורי. רק כשהקרקע מיועדת לשימושים ציבוריים במצב חדש או במכירה כאשר הקרקע יועדה ושימשה בפועל במשך 7 שנים לפני המכירה לשימושים הציבוריים.

חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ח': פטור מהיטל

448.-פטור להרחבת דירת מגורים-התנאים לקבלת פטור

1. על הקרקע בנויה דירה שבה מתגורר החייב בהיטל.
2. המימוש- בדרך של בקשה להיתר ומטרתו להרחיב הדירה או לבנות אחרת תחתיה.

ביטול פס"ד חמיסי וחזרה להילכת צארי

3. התכנית החלה על הקרקע קובעת ששטחה לא יעלה על 180 מ"ר.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ח': פטור מהיטל

- הפטור יינתן בשל הרחבה עד שטח של 140 מ"ר או הקמת דירה בשטח 140 של מ"ר.
- 4. שטח דירה, לפי חוק המכר (פלדלת)
- 5. הפטור מותנה בכך ש" מבקש ההיתר התגורר בדירת המגורים במשך ארבע שנים לפחות ממועד שהסתיימו העבודות לפי ההיתר".
- 6. פטורים למעלית, התאמה לנגישות, ממד"ים וכד'.
- 7. תמ"א 38 על תיקוניה ונגזרותיה



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ט': השבחה במקרקעי ישראל

- 1.פטור מלא על קרקעות לא מוחכרות.
- 2. יועברו 10% מתקבולי הרשות בקרקע עירונית בניכוי מע"מ ובניכוי הוצאות שהוציאה הרשות לצורך מכירת הזכויות.
- 3.לא יועברו תקבולים מ-מחצבים,דמי היתר,נכסי נפקדים,תשתיות,משרדי ממשלה ויחידות סמך,דירות ציבוריות.



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן ט': השבחה במקרקעי ישראל

- 4. "לעניין סעיף זה, מקרקעי ישראל שלא הוחכרו לדורות" לרבות קרקעות שהוחכרו לדורות לשימוש חקלאי וייעודם שונה לייעוד שאינו חקלאי, ובלבד שהחוכר לדורות אינו יכול להשתמש בהן לשימוש שאינו חקלאי אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה לדורות עימו או יחתם עמו חוזה חכירה חדש".



חלק ו' פרק ב'-היטל השבחה

סימן י': ייעוד כספי ההיטל

- עריכת שומות, הוצאות גביה, הוצאות הכנת תוכניות ובדיקתן, תשלומי פיצויים, תשלומי איזון, הפקעות, עבודות פיתוח. הקמת ורכישת תשתיות, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.



פרק ג': סדרי דין בעררים להיטל

השבחה

- 1. יו"ר המועצה ימנה שמאי מכריע בתוך 15 ימים מהדרישה.
- 2. לפניה תצורף שומה. על אף האמור רשאי השמאי המכריע לפטור מהצורך להגיש שומה.
- 3. ההחלטות תפורסמה.
- 4. וועדת ערר רשאית לבקש מינוי שמאי מייעץ.
- 5. מותר לוועדת הערר ולשמאי המכריע להטיל הוצאות.

חלק יא' – הוראות מעבר



חלק יא' – הוראות מעבר

כללי ופיצויים

- 577. הליכים על פי החוק הבטל, שהוחל בהם לפני תחילתו של החוק יימשכו.
- למרות האמור רשאי מוסד תכנון להחליט אחרת.
- תביעה לפיצויים על תכנית שהחלטה על הפקדתה התקבלה לאחר תחילה החוק יחול החוק החדש. לגבי תכניות אחרות יחול החוק הבטל למעט לנושא ההתיישנות.



חלק יא' – הוראות מעבר

תכניות

- 578. הופקדה תכנית לפני יום התחילה, וביום התחילה חלפו עשר שנים או יותר מיום הפקדתה, יראו התכנית בתוך שנתיים מיום התחילה כאילו נדחתה, אם לא קיבלה תוקף עד אז.
- הופקדה תכנית לפני יום התחילה ולא קיבלה תוקף בתוך 4 שנים מיום התחילה יראו אותה כאילו נדחתה.
- הוחלט על הפקדת תכנית לפני התחילה ולא הופקדה בתוך שנה מיום התחילה יראו התכנית כאילו נדחתה.



חלק יא' – הוראות מעבר

היטל השבחה

- ס' 583- "הוראות פרק ב' לחלק ו' יחולו על מימוש זכויות בקרקע שנעשה מיום התחילה ואילך, ואולם, חייב בהיטל שהגיש, בתוך שנה מיום התחילה, בקשה לתשלום היטל לפי בקשה, רשאי לבקש שיחולו בעניינו הוראות התוספת השלישית לחוק הבטל. הוגשה בקשה כאמור, ייקבע ההיטל וישולם לפי הוראות התוספת השלישית לחוק הבטל."
- **יום התחילה – שישה חודשים מפרסום החוק.**