

רפורמת "המרפסות"



חוק תכנון מפלצתי



◀ מאת אמנון רובינשטיין, שר המשפטים
לשעבר:

◀ עוד לא היה כחוק הזה: דברי ההסבר לו משתרעים על קרוב ל-100 עמודים. סעיפי ההגדרות משתרעים על פני 10 עמודים, וזאת בנוסף לסעיפי הגדרות ספציפיים. רק כדי לקרוא את החוק נזקק אדם לכמה יממות. כדי להבינו דרושים כל החיים, וגם אז ספק אם ירד הקורא לכל רזיו ונפתולי הגדרותיו.

ביטול פסיקה



לוסטרניק <

פמיני <

קנית <

על מה נדבר?



1. היטל השבחה
2. פיצויים בשל תכנית פוגעת
3. היבטים קנייניים – הפקעות ותכנית איחוד וחלוקה.

היטל השבחה – עיקרים



השבחה – מהי?

- השבחה היא עליית שוויה של קרקע בשל אחד הגורמים הבאים -
 - אישורה של תכנית החלה על המקרקעין
 - אישור תשריט חלוקה
 - אישור הקלה או שימוש חורג

עיקרון המימוש -

עיקרון גבייתו – מועד "כניסת הכסף / שווה הכסף" הוא המועד שבו יגבה ההיטל (ולא במועד יצירת השבחה).

דוגמאות למימוש:

- מכר – כל העברת זכות במקרקעין למעט מה שלא נחשב מכר לפי החוק, כגון הורשה, הסכם פירוד בין בני זוג,
- מתן היתר לבניה לרבות לענין בניה שנעשתה בעבר שלא כדין.

היטל השבחה - כללים לעניין חישוב



המועד לחישוב

- ◀ המצב היום – הלכת פמיני, חישוב לפי שיטת המדרגות.
- ◀ מצב מוצע – חישוב לפי "יום קובע".

הוראות לשמאי בעריכת שומה

- ◀ הגדרה בחוק של קביעת אופן החישוב – מצב תכנוני
- ◀ אין התחשבות בפוטנציאל
- ◀ מיסוי שימושים לא חוקיים בקרקע

חלף היטל השבחה

- ◀ הסדר מיוחד ביחס למקרקעי ישראל. שינוי בהצעה.

כללים לענין פטורים מהיטל

- ◀ שינוי הכללים וביטול פטור במכירת דירות. מגבלת שטח

פיצויים בשל תכנית פוגעת – פגיעה ישירה



מצב מוצע – הגדרה לפגיעה ישירה

- ◀ הקטנת השטח הכולל של הקרקע המותר לבניה.
- ◀ שינוי ייעוד הקרקע או השימושים המותרים בה, כולם או חלקם.
- ◀ **קביעת תנאים למתן היתר או לשימוש בקרקע השונים מהתנאים שהיו קבועים במצב התכנוני הקודם ואשר יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על אופן הבניה או השימוש בקרקע;**
- ◀ **שינוי הוראות בהיבטים אדריכליים והנדסיים, כגון: קו בניין, מספר קומות, מספר יחידות הדיור, הוראות בדבר שימור.**

פיצויים בשל תכנית פוגעת – פגיעה עקיפה



מצב קיים –

◀ "פגיעה עקיפה" נקבעת לפי כללים פסיקטיים לענין מהות התכונות הקרקעיות המזכות בפיצוי

מצב מוצע – יצירת כללים חדשים לפיצוי בשל פגיעה

עקיפה:

- ◀ הגדרת תכונות הקרקע (שינוי מזכה בפיצוי) - אור, איכות אוויר, נראות, רעש, קרינה, ריח.
- ◀ הגדרת קרקע גובלת: מגרש, חלקה (בית מורכב)
- ◀ קציבת הזכות לפיצוי בזמן - אין זכאות בתום עשר שנים למעט תוכניות לתשתיות.

פיצויים בשל תכנית פוגעת – כללים לענין פיצוי



קביעות שמאיות –

- ◀ הגדרה בחוק של קביעת אופן החישוב – מצב תכנוני
- ◀ אין פיצוי על פוטנציאל

אפשרות ביטול פגיעה באמצעות תכנית משביחה-

- ◀ תוכנית בתוך 4 שנים
- ◀ הרשות תודיע על כוונתה מיד. לא שונתה תכנית ולא דנו בפיצוי נמחקת התביעה

הפקעות – כללים לעניין פיצויי הפקעה



פיצויים מתקבלים באופן דו שלבי;

◀ תביעה בשל תכנית פוגעת ירידת ערך עקב שינוי יעוד.

◀ פיצויי הפקעה לפי היעוד החדש.

ביטול פטור מתשלום בשל הפקעת 40% "ראשונים"

אין פיצויים בשל פוטנציאל

היבטים קנייניים- איחוד וחלוקה



כללים לעריכת ההקצאות מגרש תמורה אל מול חלקה
נכנסת-

◀ הערכת שווי מחוברים

בקשת עזרה



(ב)בתקופה שמיום פרסום ההודעה על קבלת סמכות ועד יום התחילה, יקראו את החוק הבטל כאילו הוראות סימן ג' בפרק ג' בחלק ב', סימנים א' עד ח' בפרק ד' ופרק ח' לחלק ב', פרקים ג' עד ו' לחלק ג', פרק ב' לחלק ד', סימן א' לפרק ג' בחלק ד', ופרק ג' בחלק ד' לחוק זה יבואו במקום הסעיפים הנוגעים לאותם עניינים בחוק הבטל, ובלבד שהוראות סעיפים 142א ו-145(4) ו-5 לחוק זה יחולו בתום שישה חודשים מיום ההודעה על קבלת סמכות.

ביטול פס"ד לוסטרניק

"...עשוי שווים של מקרקעין

להשתנות בתגובה לציפיות

לשינוי התכנוני - סטטוטורי עצמו.

ובמילים אחרות, עצם הידיעה על

אפשרות הכנתה של תכנית עשויה

להשפיע על ערך המקרקעין..."



ביטול פס"ד לוסטרניק

"שוויה של קרקע במצב התכנוני הקודם יהיה כפי שווייה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנוני בעל מאפיינים דומים, שמצבה התכנוני הוא כפי המצב התכנוני הקודם ואשר לא צפויה להתאשר בה תכנית משביחה ב-20 השנים שתחילתן ביום הקובע" (424(ב))



ביטול פס"ד לוסטרניק

$A =$	שווי מצב קודם
$V =$	650 ₪ מ"ר (שווי קרקע כזמינה)
$N =$	4 שנים (מספר השנים)
$u =$	8% (שיעור ההיוון)
$=$	0.735 מקדם ההיוון

ביטול פס"ד לוסטרניק

$$0.735 [650 - \frac{(650-A)}{2}] = A$$

$$A = 380 \text{ נ} \text{ מצב קודם}$$

$$V = 650 \text{ נ} \text{ מצב חדש}$$

$$\text{היטל השבחה} = \underline{135} \text{ ש"ח}$$

ביטול פס"ד לוסטרניק

$A =$	שווי מצב קודם
$V =$	650 ₪ מ"ר (שווי קרקע כזמינה)
$N =$	20 שנים (מספר השנים)
$i =$	8% (שיעור ההיוון)
$=$	0.215 מקדם ההיוון

ביטול פס"ד לוסטרניק

$$0.215 [650 - \frac{(650-A)}{2}] = A$$

$$80 = A \text{ נח מצב קודם}$$

$$650 = V \text{ נח מצב חדש}$$

$$\text{היטל השבחה} = \underline{285} \text{ ש"ח}$$

ביטול פס"ד לוסטרניק

650 = שווי חדש כזמין

380 = מצב קודם לפי שווי שוק נוכחי

135 = היטל השבחה לפי החוק הקיים

285 = היטל השבחה לפי הרפורמה

665 = שווי כחקלאי + היטל לפי רפורמה



ביטול פס"ד לוסטרניק

הפקעות (סעיף 467) סעיף 197 (סעיף 400)



ביטול פס"ד פמיני

"...האינטרס החברתי שביסוד
ההיטל יוצא נשכר, משום ששיטה זו
מקיימת באופן מיטבי את הקשר
הסיבתי הישיר בין הפעילות
התכנונית ובין ההשבחה החייבת
בהיטל"



ביטול פס"ד פמיני

היום הקובע
יום עריכת ההסכם
יום קבלת ההיתר
(סעיף 418)



ביטול פס"ד פמיני

1,500 (4.7) - 1982
16,000 - 2011



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

ביטול פס"ד קניית

בהגדרת חוכר - "...ולגבי מקרקעי
ישראל... לרבות מי שמחזיק כדין בקרקע
כאמור ומי שיש לו זכות לפי החלטות
מועצת מקרקעי ישראל להתקשר עם
הרשות בחוזה חכירה לדורות"



היטל עבור תשריט חלוקה

ההפרש בין שוויה של קרקע שחל עליה תשריט חלוקה ובין שווי הקרקע אלמלא חל עליה תשריט חלוקה. (426)



תכנית כללית - לא מימוש

"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" (417)

קרקע ולא מקרקעין



שימושים חורגים

"לא יובאו בחשבון הוצאות הנדרשות
לצורך התאמת הקרקע לשימוש
החורג. למעט הוצאות הנדרשות על
פי חוק לצורך אותו שימוש" (428)
בנוסף אין קיזוז (424)



פטור לדירת מגורים (448)

" על הקרקע בנויה ביום הקובע
יחידת דיור המשמשת למגורים..."



"ישמחו השמאים"



"ישמחו השמאים"

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.