



כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3263 11 ביולי 2018

השבחה כוללנית

פורסם תיקון 126 לחוק התכנון והבניה

ביום 9.7.2018 אושר בקריאה שלישית תיקון 126 לחוק התכנון והבניה. תיקון זה הינו המשך לתזכיר הצעת החוק בו דנו בעבר*. ביומון זה נעסוק בסוגיה המרכזית בה עוסק התיקון לחוק, כאשר סוגיות נוספות שנכללו בתיקון ייסקרו ביומון של מחר.

במסגרת התיקון נקבע הסדר חדש לעניין היטל השבחה בגין תכניות כוללניות, החל על תכניות כוללניות שיאושרו החל מכניסת התיקון לתוקף. לפי הסדר זה, ההשבחה בשל התכנית הכוללנית תתווסף לשומת היטל ההשבחה שתוצא בגין תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאושר לאחר אישורה של התכנית הכוללנית. להבנתנו, משמעותו של תיקון זה הינה כי החייב בהיטל השבחה בגין התכנית הכוללנית יהיה הבעלים של המקרקעין בעת שאושרה תכנית המתאר המקומית או התכנית המפורטת.

ביחס לתכנית כוללנית שאושרו לפני התיקון לחוק (כגון תא/5000) נקבע הסדר שונה:

אם לא בוצעה עסקת מכר במקרקעין עד יום פרסום תיקון 126 לחוק, אזי יחול ההסדר לעניין תכניות כוללניות חדשות, כפי שתואר לעיל.

אם בוצעה עסקת מכר במקרקעין לאחר כניסתה לתוקף של התכנית הכוללנית ולפני פרסומו של התיקון לחוק יחולו הוראות מעבר, על פיהן, להבנתנו, החייב בתשלום היטל ההשבחה בגין התכנית הכוללנית יהיה המוכר. עם זאת, ככל שטרם שולם על ידו היטל ההשבחה לפי שומה סופית, יהיה המוכר זכאי לדרוש כי השומה בגין התכנית הכוללנית תיערך רק לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, והיטל ההשבחה ישולם על ידי המוכר רק בעת מימוש הזכויות מכוח התכנית הנוספת, היינו מימוש שיבוצע על ידי הקונה. בהוראות המעבר הובהר כי בנסיבות הללו, לא יותנה מימוש הזכויות (על ידי הקונה) בתשלום היטל בשל אישורה של תכנית כוללנית (בו חייב המוכר).

הערה: האמור לעיל הינו פרפרזה של התיקון לחוק, כמיטב הבנתנו. כמובן שהנוסח המחייב הינו נוסח החוק כפי שיתפרסם וכפי שיפורש בהחלטות ובפסקי דין של ערכאות משפטיות, שיינתנו מן הסתם בשנים הבאות. נעיר כי מקריאה ראשונית של החוק עלולים לעלות מספר סימני שאלה באשר לפרשנותו.

* יומון 3237 מיום 5.6.2018.

תיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה, התשע"ח-2018. פורסם באתר הכנסת, 11.7.2018 (טרם פורסם ברשומות).

- ❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
- ❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.
- ❖ ניתן להזמין את נשוא הכתבה כנגד דמי טיפול בסך 20 ₪+מע"מ. ניתן לקבל את החלטות ועדות הערר באתר האינטרנט של משרד הפנים ללא כל תמורה או במשרדי הוועדות.