

הסתירה שמתחבאת בחוק ההסדרים מי-2021, ומה יקרה להיטלי ההשבחה

חוק ההסדרים קבע היטל השבחה של 50% בפרויקטי פינוי בינוי בתחום המטרו, אך גם קבע ברירת מחדל ארצית של 25% היטל בפרויקטים מסוג זה • איזו הוראה תגבר כשהפרויקט נמצא בתחומי תוכנית המטרו



עו"ד מיטל טויסטר-רוזנטל
צילום: אורן גולן

"לטעמי זו הייתה הכוונה: שחוק המטרו הוא שיגבר כדי ששליש מההיטל ילך לקופת המדינה, ולמה שהיא תוותר על כך? הבעיה היא שאף אחד לא הסדיר את זה מראש"

חוק המטרו לגבי היטלי השבחה – בפינוי בינוי או בתוכניות אחרות – נכנסות לתוקף ב-1 בינואר 2023, משמע מתאריך זה כל תוכנית פינוי בינוי שתופקד בתחומי המטרו אמורה להיות מחויבת בהיטל השבחה של 50%. חוק המטרו מתיר לעיריות לקבוע היטלי השבחה בשיעורים אחרים במתחמים ספציפיים שבהם תבחר, כפי שעשו העיריות השנה – אלא שמהלך כזה יהיה אפשרי החל בשלושה חודשים לאחר אישור תמ"א 70 (התוכנית המעניקה זכויות בנייה בתוואי המטרו – י.ג.), וזו עוד רחוקה מאישור.

"לגבי העניין הזה האבסורד גדול לא פחות", אומרת עו"ד טויסטר רוזנטל. "כל הרעיון היה להעניק לציבור מקל וגזר: הגזר – תמ"א 70, שמעודדת בנייה ואמורה להוסיף הרבה זכויות בנייה לאורך תוואי המטרו; המקל – היטלי השבחה גבוהים, שיכולים להגיע עד 75% בתוכניות שאינן פינוי בינוי. הבעיה היא שמעכשיו המקל בתוקף, אבל הגזר עוד בעבודה, ואין לדעת מתי יאושר".

ממשרד המשפטים נמסר כי "בריונים שהתקיימו לאחרונה עלה שיתכן ויש קשיים העולים מנוסח החוק והגורמים המקצועיים יבחנו את הדברים. עם זאת, תשומת הלב לכך כי ההסדר הקבוע בחוק המטרו בקשר לתוכניות פינוי ובינוי הן רק על תוכניות כאמור שתתאשרנה לאחר אישורה של תמ"א 70, שכידוע טרם אושרה".



זווית אחרת

היטלי ההשבחה בתוואי המטרו

הוראות חוק המטרו לגבי היטלי השבחה – הן בפינוי בינוי והן בתוכניות אחרות – ייכנסו לתוקף ב-1 בינואר 2023. סעיפים 18 ו-19 קובעים כך: "היטל ההשבחה במקרקעין מושבחים יהיה בשיעור של 40% מההשבחה. נוסף על כך, בעל מקרקעין מושבחים ישלם מס בשיעור של 35% מההשבחה, שישולם לאוצר המדינה וישמש למימון בנייה ופיתוח של מיום המטרו".

במילים אחרות, היטל ההשבחה לאורך תוואי המטרו – המתוכנן להתפרס על פני 150 ק"מ בשלושה קווים – יהיה 75%, וזאת לעומת 50% במצב הרגיל. קצת יותר ממחצית מההיטל יועבר לרשות המקומית, והשאר יועבר לקופת המדינה, מה שלא קורה בדרך כלל בהיטלי השבחה. המטרה: להבטיח מקור מימון יציב למימוש התוכנית, שנחשבת לגדולה ביותר שנעשתה אי פעם בישראל מבחינה תשתיתית, בתקציב של כ-150 מיליארד שקל.

יובל ניסני

המדינה, למה שהיא תוותר על כך? הבעיה היא שאף אחד לא הסדיר את זה מראש".

"דרך הפרויקט בלוד גילינו את הסתירה בחוק"

עו"ד טויסטר רוזנטל ועו"ד ניצן זימרון, שטענים שמדובר בשאלה שהאפקט שלה מיידי: ראשית, ישנם כבר היום פרויקטי פינוי בינוי שנמצאים בתחום תוכנית המטרו, וגם היטל השבחה נמוך מ-50%. רוגמה אחת לכך היא פרויקט "כוכב תחנה" בלוד, שבו מייצג עו"ד זימרון, ומתוכננות לקום במסגרתו 1,724 יח"ר.

"דרך הפרויקט הזה גילינו את הסתירה המתחבאת בחוק", מספר עו"ד זימרון. "זו תוכנית שנמצאת על תוואי M1 ומחולקת לשישה מתחמים; בחלק מהם נקבע היטל השבחה של 0%, ובחלק ההיטל הוא בשיעור של 25%. כשנכנסנו לעומק הדברים גילינו, למעשה, שאחזר לא יודעים מה היטל ההשבחה שייגבה כאן".

עניין חשוב לא פחות הוא שהוראות

עבודות ראשונות על פרויקט המטרו. "הרעיון היה להוסיף הרבה מאוד זכויות בנייה לאורך תוואי המטרו"

צילום: נתע

יובל ניסני

האם חוק ההסדרים האחרון, שאושר לקראת סוף 2021 והקדיש תשומת לב רבה לשינויים בתחום ההתחדשות העירונית, יביא בפועל להגברת אי הוודאות סביב היטלי השבחה בפרויקטי פינוי בינוי? עיון בשני סעיפים, הנכללים שניהם בחוק ההסדרים האחרון – האחד תחת "חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021" והשני תחת תיקון לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – מעלה את החשש שכך יקרה.

סעיף 19(ר1) לחוק המטרו קובע כי שיעור היטל ההשבחה בפרויקטי פינוי בינוי בתחומי התוכנית יהיה 50% מההשבחה, ו-75% בפרויקטים שאינם מסוג פינוי בינוי. הסעיף מדגיש כי הוראה זו באה "על אף האמור בסעיף 3 לתוספת השלישית" – התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, המסדירה את שיעור היטל ההשבחה. עם זאת, אותו סעיף לא מתייחס במפורש לסעיף 3(א), אשר קובע את שיעור היטל ההשבחה הכללי (כלומר ללא קשר לתוכנית המטרו) על ברירת מחדל של 25%. במסגרת סעיף זה אף ניתנה לרשויות המקומיות לקבוע במאי האחרון שיעור היטל השבחה אחר, 0% או 50%, במתחמים שונים. כאן למעשה נוצרת הסתירה בין שני הסעיפים הנכללים יחד בחוק ההסדרים האחרון: מה קורה כאשר תוכנית פינוי בינוי נמצאת בתחומי תוכנית המטרו, והיטל ההשבחה בה אמור להיות 50%, אך מדובר במתחם שגם נקבע לגבי שיעור היטל השבחה אחר, לפי אותו סעיף 3(א) לתוספת השלישית? על פניו לא ברור מי משתי ההוראות הללו גוברת במקרים כאלו.

הוראות חוק המטרו נכנסות לתוקף ב-2023

"נראה שמדובר במקרה שבו לא סגרו את כל הפינות כמו שצריך, ולא הסירנו כראוי את היחס בין שני הסעיפים האלה", אומרת עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל ממשרד עו"ד עפר טויסטר ושות'. "הרי הומינו את העיריות לקבוע בכל מתחם את שיעור היטל ההשבחה המתאים להן, כי הן מכירות הכי טוב את הצרכים של העיר, של השכונה ושל המתחם – ומצד שני עלול להגיע פתאום היטל בשיעור של 50%, כי כך קבע חוק המטרו."

"לטעמי זו גם הייתה הכוונה: לקבוע שחוק המטרו הוא שיגבר – הרי החוק הזה קובע ששליש מההיטל ילך לקופת