

עו"ד ספיר זילבר



**מאחרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:  
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

### סטיה שהיא מועטה וזניחה

#### מאת עו"ד איילת צור ועו"ד ירום שגן

כשתחתום שרת הפנים על התקנות שאושרו לאחרונה במועצה הארצית לתכנון ולבניה, יכנס לתוקפו ב- 1.1.23, תיקון משמעותי לחוק ולפיו תבוטל פרוצדורת ההקלות מתכנית, כפי שהיא הייתה מוכרת עד היום.

מהי ה"הקלה"? המדובר באישור של הוועדה המקומית לסטות בשלב הוצאת היתר הבניה, מהוראותיה של תכנית מאושרת בת-תוקף, שעברה הליכי פרסום, שקיפות ושיתוף של הציבור. בגין אישור הקלה, שפירושה הוא 'הטבה למבקש ההיתר מעבר לסל הזכויות ועקרונות הבניה שנקבעו עבורו בתכנית המאושרת לאחר שיתוף הציבור', גבתה הוועדה המקומית היטל השבחה. מאחר שאישור הקלה הוא למעשה סטייה מהוראות תכנית מאושרת, קבע החוק שהפרוצדורה של אישור הקלה תכיל את היכין והבועז של דיני התכנון והבניה – שקיפות ושיתוף הציבור. משום כך, טרם אישור הקלה תפורסם לציבור הודעה בדבר הכוונה להעניק זכויות אלו, תוך מתן הזדמנות להגיש התנגדות לכך והכרעה של הוועדה המקומית בהתנגדויות, ככל שהוגשו.

תיקון מס' 134 לחוק התכנון והבניה (הכלול בחוק ההסדרים 2021 – 2022), מכריז על ביטולן של ההקלות (כפי שהיו מוכרות עד היום). עוד קובע התיקון הליך של אישור סטיות מהוראות תכנית, שהשפעתן של הסטיות היא "מעטה וזניחה", בשיקול דעת רשות רישוי (מהנדס ויו"ר הוועדה המקומית), ללא צורך בפרסום וללא מתן הזדמנות להשמיע התנגדויות.

למעשה, הליך ההקלה אינו מתבטל לחלוטין, אלא שנקודת האיזון משתנה. עד היום, הייתה מוסמכת ועדה מקומית לתת הקלה שפירושה הוא כאמור 'סטייה מהוראות התכנית החלה' בכל עניין שהוא, ובלבד שאין בהקלה משום 'סטייה ניכרת'. התיקון משנה את נקודת שיווי המשקל, באופן שהוועדה המקומית לא תהיה מוסמכת לתת הקלה בכל עניין באשר הוא, אלא רק ביחס לרשימה מצומצמת וסגורה של הוראות, הקבועה בתקנות חדשות עליהן אמורה לחתום שרת הפנים. בכל מקרה, נקבע בתיקון מס' 134, שעניינים כאמור לא יכולים לכלול הוספת שטחי בנייה, הוספת יחידות דיור או הוספת קומות.

בנוסף לכך, מוצע לקבוע כאמור רשימה של עבודות, המהווה סטייה מהוראות תכנית בת-תוקף, שתהיה מוסמכת הוועדה המקומית לאשר, אף ללא נקיטת הליך של הקלה (ובלבד שלא נקבע בתכנית שסטייה כאמור תהא סטייה ניכרת). תחילת תוקפם של השינויים הללו נקבעה ליום 1.1.2023. לגבי תכניות "ישנות" שאושרו לפני 1.1.2023 ולגבי תכניות שיופקדו עד ליום 1.1.2023, ניתן יהיה להמשיך ולבקש "הקלות ישנות" לתקופת מעבר של שנתיים. ביחס לכל התכניות האחרות שאינן כלולות בשורה הקודמת, לא ניתן יהיה לבקש "הקלות ישנות" מהן.

במסגרת התקנות החדשות מוצעות הוראות מעבר נוספות, המתייחסות למועד הגשת הבקשה להיתר הכוללת "הקלה חדשה" או "סטייה מעטה וזניחה". על רקע ביטולו הצפוי של מוסד ההקלות כפי שהוא היה מוכר לעולם התכנון והבנייה עד היום, נראה כי הברירה היחידה העומדת בפני יזם המעוניין בממד מסוים של גמישות לעת נקיטת הליכי הרישוי היא לקבוע סעיפי גמישות מתאימים בתוך התכנית שאותה הוא מקדם.

הציבור יכול להעביר הערותיו לטיוטות התקנות, שאושרו במישור העקרוני על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, וזאת – עד לתאריך 30 באוגוסט 2022.

### **הצעת המערכת:**

נושא החבות בהיטל ההשבחה לא הוסדר באופן מפורש במסגרת התיקון לחוק או בתקנות החדשות ובכך נפתח פתח לפרשנויות. כיום, הוראות הדין קובעות שאירוע המס נוצר באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, אישור הקלה או אישור שימוש חורג (כאשר לגבי אישור הקלה ואישור שימוש חורג מדובר הן באירוע מס והן באירוע מימוש). אנו מעריכים כי על רקע הוראות הדין הקיימות היום, אישור סטייה מתכנית שהיא "מעטה וזניחה" לא תהווה אירוע מס המייצר חבות בהיטל השבחה, עם זאת ייתכן כי הרשויות ינסו בדרך יצירתית לייחס אפשרויות וגמישויות אלו לתכניות ולדרוש היטל בגינן.

יש להניח כי הרשויות המקומיות שהתפרנסו לא מעט מגביית היטלי ההשבחה בגין ההקלות, בוחנות בימים אלו את ההשלכות על קופתן.