

עו"ד ספיר זילבר



**עו"ד על נדל"ן**

**ON-LINE עדכון**

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

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

גרסת הדפסה 

[תזכיר חוק התוכנית הכלכלית \(תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022\), התשפ"א-2021](#)

**מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר**

בימים אלו, פורסם תזכיר החוק שבנדון, ובניוולטר זה נביא את עיקרי הדברים החשובים שעולים בפרקים השונים:

#### **פרק המטרו:**

- פרויקט המטרו הוא פרויקט התשתית הגדול ביותר שמתוכנן בישראל. הפרויקט כולל שלושה קווים המשתרעים על פני כ-145 ק"מ ולמעלה מ-100 תחנות. האומדן הראשוני לעלות הקמתם הינו 150 מיליארד ש"ח.
- על מנת לממן את עלותו האדירה של פרויקט המטרו ובמטרה להגביר את יכולת המימוש של פרויקט זה ולהבטיח את קיום הזיקה בין המטרו לבין מימוש הפיתוח האורבני בלוחות הזמנים הנדרשים, מוצע לקבוע דרכי מימון ובין היתר היטל השבחה, מס השבחה ייחודי והקניית זכויות למדינה במקום מס השבחה.

- מוצע לגבות "מס השבחת מטרו", שיהיה בשיעור של 35% מההשבחה, זאת בנוסף להיטל השבחה שיהיה מופחת מהקבוע כיום בחוק ויעמוד על סך 40% (במקום 50%), במקרה של תכניות בתחום ההשפעה בשיעור שעולה על 10% מהזכויות הסחירות שחלו על הקרקע לפני אישור התכנית, בנוסף ל-1,500 מ"ר סחירים נוספים.
- המדינה תהיה רשאית לדרוש הוצאת שומת היטל השבחה מהועדה המקומית, על למנת לקבל את מס השבחת המטרו, בכל מועד, והיא אף רשאית להוציאה בעצמה.
- מוצע לקבוע שתכנית משביחה שהוסיפה זכויות סחירות שעולות על 80,000 מ"ר, יוקנו למדינה מקרקעין הכוללים זכויות בנייה במקום מס השבחת מטרו. שיעור ההקניה ייקבע על ידי הוועדה לפיתוח סובב מטרו, והיתרה תועבר למדינה באמצעות מס השבחת מטרו.
- מס השבחת המטרו יופחת ממתן זכויות למדינה בתוכניות רחבות היקף.
- על אף האמור בפקודת הקרקעות והחוק לתיקון דיני הרכישה, פורסמה הודעה לפי סעיף 5 לפקודה ביחס למקרקעין המיועדים, לא תובא בחשבון במסגרת חישוב פיצויי ההפקעה תכנית לתוספת זכויות סחירות מעל המקרקעין המיועדים;
- פורסמה הודעה לפי סעיף 7 לפקודה ואושרה תכנית ליעוד סחיר במקרקעין המיועדים, תהיה המדינה רשאית לממש ייעוד סחיר מעל למתחם הדיפו או התחנה הגדולה שבמקרקעין המיועדים.

#### **רישוי באמצעות מורשה להיתר :**

- מדינת ישראל מצויה בשיאו של משבר דיור כפי שבא לידי ביטוי במחירי הדיור אשר עלו קיצונית בעשור האחרון. בכדי לפתור את המשבר נדרשת הגדלה משמעותית של היצע יחידות הדיור, ואחד החסמים המרכזיים להגדלת היצע יחידות הדיור הינו הליך הוצאת היתר הבניה המהווה חוליה מקשרת בין התכנית המפורטת לבין תחילת הבניה בשטח. הליכי הרישוי ארוכים ביחס למצב הרצוי, ודורשים שיפור שיביא להפחתה הבירוקרטיה הכרוכה בהליך, ולקיצור משכי הזמן להוצאת היתרי בניה.
- מוצע לאפשר להסמיך אדריכל רישוי שהגיש לפחות חמש בקשות להיתרי בניה בעשר השנים האחרונות, וניתן בגינן היתר כמורשה להיתר, שיהיה רשאי לחתום על היתר בניה עבור הקמת מבנה או תוספת למבנה שעיקרו למגורים, ובתנאי שניתנה הסכמה של כלל בעלי הזכויות בקרקע וכן כי ההיתר אינו כולל הקלות או שימוש חורג וכי לא מדובר במבנה או אתר המיועד לשימור.
- במידה ולא העבירה רשות הרישוי למורשה להיתר שובר לתשלום אגרות, היטלים ותשלומים אחרים, המורשה להיתר יהיה רשאי לבצע חישוב עצמאי של הסכומים לתשלום. המורשה להיתר יהיה רשאי לבקש תיק מידע, לחתום על ההיתר, לאשר תחילת עבודות ולהוציא תעודת גמר, בכפוף להוראות המפורטות בסעיפי החוק המוצע.

## הסבת שטחי תעסוקה למגורים :

- על מנת להתמודד עם העלייה במחירי הדיור בטווח הקצר, ובמטרה להביא להאצת הבנייה והגדלת הכדאיות הכלכלית במימוש שטחי תעסוקה, מוצע לאפשר להגדיל את השטח המיועד למגורים במגרש או לייעד שטח במגרש לטובת פתרונות דיור מיוחדים.
- מוצע, כי במגרש שחלה עליו תכנית לתעסוקה ולמגורים, יהיה ניתן לממש 30% מהשטח לבניה למגורים, ובמגרש שחלה עליו תכנית לתעסוקה תינתן תוספת שימושים לבניית דיור להשכרה לטווח ארוך, לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים בשטח שלא יעלה על 30% מסך שטח הבניה המותר בתכנית. לצורך זאת, תאשר הותמ"ל תכניות מפורטות המסבות כאמור שטחי תעסוקה למגורים.
- בקשה למתן היתר כאמור, תפורסם לציבור בהתאם לסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה.
- ככל שוועדה מקומית מעוניינת לסרב לבקשה למתן היתר כאמור, הסירוב יהיה טעון את אישורה של הוועדה המחוזית.
- לצורך תמיכה בשינויים אלו, הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים מסוג מעון יום, גן ילדים, מועדון סטודנטים ומרכז יום לבני ובנות הגיל השלישי.
- על מנת לתמוך בכדאיות הכלכלית של תוספת השימושים מחד גיסא, ולצורך מתן מענה לצרכים ציבוריים שיתמכו בתוספת השימושים, מוצע לקבוע כי תוספת השימושים הציבוריים תהיה עד ל-10% משטחי הבנייה המותרים בתכנית, ובכל מקרה לא יותר מ-1 מ"ר בנוי של שימושים ציבוריים לכל 20 מ"ר תוספת שימוש כאמור.