



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

21/12/2020

בס"ד

לכבוד
עו"ד יהודה זמרת
יועמ"ש משרד הפנים
א.נ.,

באמצעות מייל: yehudazi@moin.gov.il

הנדון: תזכיר תיקון מס' 128 לחוק התכנון והבנייה התשפ"א – 2020.

לשכת שמאי מקרקעין, כגוף היציג של שמאי המקרקעין בישראל, מתכבדת להציג את תגובתה להצעת החוק שבנדון.

בקליפת אגוז נאמר, כי הליכי הייעול המשתקפים מתוך השינוי המבוקש, מבורכים ולדעתנו אכן יש מקום לשינויים מסויימים בחוק.

עם זאת, לאחר עיון בתזכיר הצעת התיקון לחוק שבנדון, ברצוננו להסב את תשומת לב הקורא כדלקמן:

חיזוק מבנים:

לעניין ההצעה באשר למתן מענה חלופי לצורך קידום ומתן אפשרות לחיזוק מבנים, על ידי הרחבת סמכויות הועדות המקומית לאשר תכניות כאמור במסגרת תכנית בסמכותן, הרי שמדובר בצעד מבורך שיזרז הליכי תכנון ויסייע באספקה מהירה של היצע דיור באיזורי ביקוש תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בניה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים - מה שישפר את הכדאיות הכלכלית של הפרוייקטים.

תוספת שימושים לצורכי ציבור:

מוצע לקבוע בסעיף 62א ס"ק 21-22, רשימה של קריטריונים שלאורם תבחן הודעה המקומית את התוספת הנדרשת של צורכי הציבור. יש לבחון כי בסביבת הנכס נעשה ניצול מיטבי ויעיל של מגרשים שבעבר תוכננו והוקצו לבנייני ציבור וכן את ההשפעה של השימוש הציבורי המוצע בתחום המגרש המיועד להתחדשות עירונית.

כמו כן הוצע בסעיף 21, כי מגרש או בניין שנקבעו כאתר לשימור לא יחולו עליהם התיקונים המוצעים לקידום התחדשות עירונית. קביעה שכזו, עלולה למנוע התחדשות עירונית במרכזי הערים הוותיקות במקומות בהן יש אתרים לשימור.

עמוד 1 מתוך 3

באינטרנט [E-mail: office@landvalue.org.il](mailto:office@landvalue.org.il) WWW.LANDVALUE.ORG.IL

יגאל אלון 159 קומה 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

הגדרת המונח השבחה בתוספת השלישית לחוק:

סעיף 144 לחוק מחיל את הוראות פרק ד' לעניין אישור תשריט איחוד וחלוקה גם על איחוד חלקות. מכאן שלפי הרעיון המוצע בתיקון שבנדון, מוצע גם על ידינו להבהיר בסעיף 1 לתוספת השלישית את הגדרת המונח "השבחה" ולהחילו גם על אישור תשריט חלוקה. כן יש ליתן הבהרה כי המועד הקובע לחישוב השבחה יחשב יום אישור תשריט החלוקה לפי פרק ד'.

הקלות:

ביטול האפשרות לקבלת "הקלות" עלולה לפגוע בקרקעות עליהן חלות תכניות ישנות ואשר ניתן היה לקבל בהן "הקלות" ובכך ליצור אפליה בין מגרשים שמומשו עם הקלות למגרשים שכעת לא ניתן יהיה לקבל בהם הקלות.

צמצום ההקלות עלול גם לפגוע דרמטית בתכנון היעיל שכן נכון וראוי לאפשר ליזם ולועדה מקומית לשפר תכנון "תוך כדי תנועה". לא תמיד ניתן לצפות בתכנית את כל התרחישים, וההקלות הנהוגות כיום מאפשרות שיפורי תכנון יעילים ונכונים. לעניין הטענה לפיה ההקלות הביאו לפגיעה באיכות התכנון, הארכה והסרבול בהליך הרישוי וכי עצם השימוש הגובר בהליך ההקלות הביא גם לחוסר ודאות רב מצד היזמים ומבקשי ההיתרים - הרי שנכון להורות לוועדות ליתן את ההקלות באופן מדוד וזהיר יותר ובכך בעצם למנוע את מצב אי הודאות ולאפשר להקלה להיות כלי שיפור תכנוני ולא להיפך.

כמו כן, הוצע לתת שיקול דעת נרחב למהנדס העיר ולאשר שינויים שלדעת רשות הרישוי הינם שינויים זניחים, אולם בכך עלולים להיפגע בעלי נכסים שכנים שכעת נמנעת מהם זכות העמידה להתנגדות משינויים שלדעתם עלולים לפגוע בהם.

על כל פנים וככל שיעשה שינוי לעניין זה, מומלץ לקבוע תקופת מעבר רחבה שתאפשר לשוק ל"עכל" את השינוי המוצע.

ייעול הליכי הערר:

לשכת שמאי מקרקעין, מברכת על האיזון הראוי והנכון המתבסס על האפשרות לקבלת היתר חלקי והסכמת וועדת הערר להורות לרשות הרישוי, על הוצאת היתר הכולל מרכיבים שאינם נידונים בערר ובכך לאפשר קידום מימוש הבנייה. יחד עם זאת, אנו ממליצים להשלים את הליך האיזון הנ"ל, על ידי הטלת תשלום של אגרה מסוימת על העורר - אגרה ולו בסכום קטן, לא תמנע ערר מוצדק ובמקביל תצמצם משמעותית הליכי סרק.

עמוד 2 מתוך 3

באינטרנט E-mail: office@landvalue.org.il WWW.LANDVALUE.ORG.IL

יגאל אלון 159 קומה 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969 פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

פיצויי ירידת ערך:

ניסוח הצעת תיקון החוק אינה בהירה מספיק לדעתנו. להבנתנו התיקון שואף לכך כי רק עם התבררות סופית ומוחלטת של הפגיעה באמצעות מימוש התוכנית המפורטת הפוגעת (באמצעות היתר בנייה לדוגמה) – רק אז תקום עילת התביעה לפי סעיף 197, אולם בדברי ההסבר נכתב כי **“לעת אישור התכנית המפורטת.. המזכה בפיצוי, יתעלמו מירידת הערך ככל שנגרמה עקב התכנית המתארית הראשונה שאיננה מזכה בפיצוי...”**.

מקריאת המשך דברי ההסבר אכן ניתן להבין כי הזכאות לפיצוי הינה על הפגיעה הנוצרת מכל ההליך התכנוני ולכן לא ברורה הרישא של ההסבר, אך הבנה זו הינה בסתירה לנכתב ברישא.

מועד החיוב בהשבחה:

לעניין ההצעה לפיה הן הזכאות לפיצוי בגין ירידת ערך עקב אישור תכנית והן החבות בהיטל השבחה עקב אישור תכנית, תקום רק לעת סיום הליכי התכנון המפורט והפיכת הוראות התכנית לזכויות מוקנות – הרי מדובר בהליך אשר **יצור עיוות גדול** בנכונות ההיטל שישולם ויצור עיוות בין התכנית. תכנית מתאר, גם אם אין אפשרות להוציא היתר מכוחה, יכולה להעלות שווי נכס בעשרות מונים. לא הגיוני ולא צודק לדחות את מועד החיוב רק למועד בו ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכיוון שאז דרישת התשלום לא תשקף את ההשבחה האמיתית שחלה בנכס. אופן חישוב השבחה הקיים כיום נבחן על ידי ביהמ"ש העליון (הלכת פמיני) ונמצא נכון וצודק.

יש להותיר את החיוב גם **בגין תכניות מתאריות** ולשקול להותיר את האבחנה לעניין תכניות כוללתיות. ככל שלא יעשה כן, יתכן שרוכש נכס יתעשר מעליית שווי תוך התחמקות מתשלום ההשבחה שראוי לשלם בגין התעשרותו זו, ובכך ימנע תשלום מס אמת.

הח"מ בשם לשכת שמאי מקרקעין בישראל עומדים לרשות מקבלי החלטות לכל הסבר או הבהרה שידרשו.

בברכה

חיים מסילתי
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין.

חזקיה העצני
יו"ר (משותף) ועדת חקיקה בלשכת שמאי
מקרקעין

עמוד 3 מתוך 3

באינטרנט E-mail: office@landvalue.org.il WWW.LANDVALUE.ORG.IL

יגאל אלון 159 קומה 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419