

התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2021 - 2022

שינויים מבניים - בתחום הנדל"ן והתכנון והבניה - התחדשות עירונית

ביום 4 בנובמבר 2021 אושר בקריאה שניה ושלישית חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, המוכר כ'חוק ההסדרים'.

אנו מתכבדים להביא בפניכם תמצית המשמעויות האופרטיביות **בתחום התכנון והבניה - בכל הנוגע להתחדשות עירונית**, מתוך החוק.

התחדשות עירונית

א. היטל השבחה בגין תכנית לפינוי ובינוי

1. היטל השבחה שיחול בגין השבחה במקרקעין בשל אישורה של תכנית לפינוי ובינוי החלה במתחם לפינוי ובינוי יעמוד על שיעור של 25% מההשבחה החל מיום 1 במאי 2022.
2. עד למועד זה, הרשות המקומית רשאית לחלק את השטח שנמצא בתחומה לאזורים שונים ולקבוע כי שיעור היטל ההשבחה שיחול ביחס לתכנית פינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי בכל אחד מהאזורים יהיה: 50% או 25% או פטור מהיטל השבחה.
3. חלוקה לאזורים ושיעורי היטל השבחה כאמור יחולו על כל התכניות לפינוי ובינוי אשר יקלטו במוסד תכנון החל מיום הקביעה ועד ליום 1 במאי 2027. ביום 1 במאי 2027 ובתום כל חמש שנים ממועד זה רשאית הרשות המקומית לחלק את תחומה לאזורים / לשיעורי היטל השבחה מחדש.
4. ההוראות בעניין היטל ההשבחה המופחת / הדיפרנציאלי יחולו גם על תכניות שאושרו לפני המועד הקובע או שהוגשו לפני מועד הקביעה על שיעור היטל, בשינויים, ובלבד שלא אירע מימוש זכויות ולא שולם היטל השבחה.
5. החלטה זו לא תחול על מתחמי פינוי ובינוי בתחומי ההשפעה כקבוע בהחלטת ממשלה בעניין היערכות לאומית לפיתוח מערכת המטרו. ראו הרחבה להלן.

ב. התמודדות עם בעל דירה סרבן

6. תיקון ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות", כך שלשם הגשת תביעה כנגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת פינוי ובינוי יידרש רוב של שני שלישים לפחות מתוך כלל בעלי הדירות במקבץ, וכן: (1) בבעלותם לפחות 60% מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ; (2) יותר ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.
- בית המשפט רשאי לבקשת יזם או לבקשת אחד מהדיירים במקבץ לקבוע כי בהתקיים תנאים מסויימים, ולצורך חישוב שיעור ההסכמה, לא יילקחו בחשבון זכויותיו של בעל הדירה המתנגד.
7. לצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות המסכים לעסקת פינוי ובינוי בבית משותף שבו 6 דירות או יותר, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות בבית המשותף כ-30% בתוספת שליש "ההפרש" (השיעור הממשי של חלקו של הבעלים בכלל הדירות בבית המשותף בניכוי 3%).



ג. הכרזה על מתחם כמתחם פינני ובינוי

8. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תכריז על מתחם כמתחם פינני ובינוי, ללא הגבלת זמן, אם במתחם קיימות 24 יחידות לפחות ובמקרה שמדובר בבקשה של רשות מקומית – קיים מנגנון ראשוני לבניית מכפלה של מספר היחידות הקיים, ולכל הפחות בניית 70 יחידות לפי הגבוה מביניהם.
9. הכרזה שניתנה לפי הוראות הדין, כנוסחן ערב תיקון החוק, תוארך ולא תחול לגביה מגבלת זמן.

ד. פקיעת עסקאות

10. רוב בעלי דירות בבית משותף, אף אם אינם צד לעסקה, יהיו רשאים להודיע ליזם בכתב כי הם אינם מעוניינים בעסקה, ובכך לאפשר לבעלי הדירות שהתקשרו בעסקה עם היזם לבטלה, מבלי שיראו אותם כמפירי התקשרות עימו, וזאת בהתקיים מספר תנאים ובהתקיים אחד מהתרחישים הבאים: (1) היזם לא התקשר עם לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך 24 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בעסקת פינני ובינוי או שלא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות בתוך 48 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה כאמור (אם במתחם יש לפחות 120 יח"ד – התקופות האמורות יוארכו בשנה); (2) תכנית מפורטת לא הוגשה בתוך 54 חודשים.

ה. קידום תוכניות להתחדשות עירונית לבניין הבודד

11. "תכנית התחדשות עירונית לבניין הבודד" – תכנית מתאר עירונית להתחדשות עירונית לבניין הבודד המהווה תכנית חלופית לתמ"א 38 בתחום הרשות המקומית או תכנית מכוח סעיף 23 לתמא 38.
12. בתכניות להתחדשות עירונית לבניין בודד, על חלק מההשבחה שמקורו בתוספת של מעבר ל- 2.5 קומות, יחול היטל השבחה בשיעור 25%. נוספו למעלה מ- 3.5 קומות, יחול היטל השבחה בשיעור של 50% על כלל הקומות שנוספות מעבר ל- 2.5 הקומות הראשונות.
13. לא נקלטה תוכנית להתחדשות עירונית לבניין בודד מטעם רשות מקומית במוסד תכנון עד ליום 1 במאי 2022, הרשות או מינהל תכנון יהיו רשאים לקדם התכנית בתחומה.

נציין, כי נכון למועד מזכר זה טרם פורסם נוסח החוק, וככל שיחולו שינויים במובא להלן בנוסח כפי שאושר אנו נעדכן את הדברים.



עו"ד שגיב חנין

ראש תחום תכנון ובניה (משותף) במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

sagiv.hanin@goldfarb.com



עו"ד אורנה ורכובסקי

ראש תחום תכנון ובניה (משותף) במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

Orna.Verhovskiy@goldfarb.com