

תיקון 103 לחוק התכנון והבניה – מי צריך את זה?

ארז כהן, שמאי מקרקעין

תמצית הערות לתיקון המוצע:

- יוסי ברק**
שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser
- משה פרידמן**
מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer & R.E Appraiser
- ארז כהן**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Erez Cohen
Economist & R.E Appraiser
- נעמי קפלנר**
שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser
- מיכל שימקביץ**
שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser
- דורית גבר רוט**
עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
R.E Appraiser
- אבנר גזפן**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist & R.E Appraiser
- רענן דוד**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser
- עירד אלעד**
מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer & R.E Appraiser
- שרית ציציאן**
שמאית מקרקעין
Sarit Chichian
M.B.A. Business
Management & R.E Appraiser
- מוריאל ינאי**
שמאית מקרקעין
Moriel Yanay
Real Estate Appraiser
- ערן ירקוני**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Eran Yarkoni
Economist & R.E Appraiser
- גיא יופה**
רו"ח ושמאי מקרקעין
Guy Joffe
C.P.A. & R.E Appraiser
- ארנון גולדברג**
שמאי מקרקעין
Arnon Goldberg
Real Estate Appraiser
- דניאל רובינזון**
שמאי מקרקעין
Daniel Robinson
Real Estate Appraiser
- משה קדרון**
שמאי מקרקעין
Moshe kidron
Real estate appraiser
- אלי כהן**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

1. בדברי ההסבר מצהירים כי המטרה: איזון נכון ומידתי בין זכויות הפרט לאינטרס הציבור תוך שמירה על ערכי הצדק והשוויון. – **בפועל, ההפך.**
2. **בהפקעה** שווי הקרקע יקבע בהתאם למצבה התכנוני עובר להפקעה. בחישוב שווי הקרקע המופקעת לא יילקח בחשבון פוטנציאל לשינוי ייעוד של הקרקע.
כדי לא לפגוע בקניין הפרט יש להצמיד את הנפקצ המצב דומה למצבו לפני ההפקעה ולכן יש להטיל סיווג לפי שוק של זכויותיו ולא לפי שווי תיאורטי. קרקע בדרום ת"א שיצודה מלאכה והסביבה משנה אופיה למאורטי, שוויה בשוק נובע מהזכויות הצפויות למאורטי. קרקע זו תופקע ובמקום לפנות לפי שווי השוק הפיזיו יהיה לפי שווי תיאורטי של קרקע למלאכה.
3. בדומה לתיקון האחרון לפקודת הקרקעות, ככל שחלפו 25 שנים מיום ההודעה על תפיסת החזקה, ינותק הקשר בין הנפקע ובין הקרקע המופקעת באופן סופי ומוחלט, והרשות המפקיעה תוכל לפעול בקרקע לכל מטרה שהיא.
סעיף זה דרקוני ופוגעני (אם בפקודת הקרקעות) ואינו ראוי להתקיים. תם הצורך בצירוף, צריך להשיג הקרקע לבצילה.
4. אם חדלה מטרת ההפקעה בתוך 25 השנים, תשיב הרשות הקרקע לבעליה וזה מחויב להשיב את פיצויי ההפקעה שקיבל בתוספת הצמדה וריבית בשיעור מחצית מהריבית לפי חוק פסיקת ריבית.
אין מקום לחייב את הבצילים בריבית כלשהי אלא רק בהצמדה המספקת את שמירת ערך הכסף. יתירה מכך, יש לפנות את הבצילים בסין כל השנים בהן הקרקע ניטלה מידיו.
5. חלה תכנית שלפיה ניתן להפקיע את הקרקע, ביום אישורה, על קרקע של בעלים אחד, לא יהיה הבעלים האחד זכאי לפיצויי הפקעה אם במועד הקובע שוויון של כל הקרקעות בשטח התכנית השייכות לבעלים האחד גבוה משוויון של כל הקרקעות של אותם בעלים כאמור לפני התכנית שלפיה ניתן להפקיע
לאדם שני מארטי בני דונט לתעשייה כל מארס שווה 200. במסגרת תוכנית מארס אחד מופקעים 20% והיתרה מיוצרת למאורטי ושווה 700. המארס השני מופקע בשלמות. צל פי התיקון לחוק הוא אינו זכאי לפיצויי הפקעה.
6. מוצע שלא לראות בהליך **איחוד וחלוקה** כהליך הפקעה ולקבוע כי לא יחולו עליה הוראות הפרק הנוגעות להפקעות וכי בין היתר, הרשות תהיה רשאית לעשות שימוש בקרקע שהוקצתה לצורכי ציבור בתכנית איחוד וחלוקה לכל מטרה לרבות העברת הבעלות בה לאחר, וללא תשלום פיצוי נוסף בשל כך.
הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהליך איחוד וחלוקה נצטיה ללא פיצוי כספי. אם הקרקע חדלה מלשמש לצורך ציבורי יש להשיבה לבצילה. מתן אפשרות לאוצרה לקבל קרקע ואז לשנות יצודה לשימוש סחיר צוקפת את האיסור לצעות כן במסגרת איחוד וחלוקה.
7. **ירידת ערך** - פיצוי בגין פגיעות עקיפות אינו מקובל בעולם, שלא במסגרת דיני המטרדים. החל מתחילת שנות ה-90, לצד וכתוצאה מהשיח המשפטי בדבר זכויות קניין, מוגשות תביעות רבות בגין פגיעה תכנונית.
כלומר בצולט קיים פיצוי לפגיעה עקיפה במסגרת דיני המטרדים. אורטי פגיעה מהותית בקניין הפרט, יש לפנות בסניה אם דרך חוק התכנון והבניה ואם דרך חוקים אחרים, הציקר שימצא פיצוי ראוי ומלא. הצוקדה שמוצעת תביעות רבות אינה צריכה להוביל לסגירת הדלת בפני האסת תביעות. אם

נדרש נזק, צריכת אספקה. את התביעה קנטרנית, היא תידחה. החוק אינו מציב אף יש מקום להצניק שיפוי מלא לוצרות מקומיות בסין פאיצה הנדרמת על ידי תשתית לאומית.

8. "פגיעה ישירה" – שינוי הוראות המצב התכנוני הקודם, באחד או יותר מאלה, ובלבד שאינו של מה בכך:

יצירת רשימה סדרה של מצבים מביאה על אצורק. את תיכרס פאיצה שאינה ברשימה, כי לא צפו אותה, היא לא תזכה בפיו. המחנן הנכון לקביעת "ירידת צרכ" הוא בחינת "ירידת צרכ" כלומר קדיקה שמאית. לכך אין צורק ברשימה סדרה אלא רק בחינה אובייקטיבית של הפאיצה. פאיצה מתבטאת בשווי. את הפאיצה היא פאיצה של "מה בכך", הרי שהיא לא תפצע בשווי ולכן לא יהיה צורק בפיו.

9. "פגיעה עקיפה" – שינוי בתכונות הקרקע כפי שהיו במצב התכנוני הקודם, שיש בו כדי להשפיע השפעה של ממש על אופן הבנייה או השימוש הסביר בקרקע; המחנן צריק להיות מחנן הפאיצה בשווי. פאיצה עקיפה מהדרתה אינה פוצצת בקניה במכרס הנפצע כי הוא מחולץ לתוכנית. אפילו כמיס סמוק או מסיפת ברזל אינט מונצית המשק שימוש סביר בקרקע.

10. הכרה בשינוי תכנוני בקרקע גובלת כיוצר זכות לפיצוי, משמעה כי הזכאי לפיצוי קונה למעשה זכות שמקרקעין שאינם שלו וגובלים בו לא יפותחו האובל אינו יכול למנוע את התכנון. הוא יכול להתנדב אק את התכנון ראוי ודרוש הוא יאשר. האובל יקבל פיו רק אק הוא באמת נפצע.

11. הגדרת מגרש גובל הזכאי לפיצוי בגין פגיעה עקיפה מצומצמת. הפסיקה המביאה מאוד את הזכאים לפיו בסין פאיצה עקיפה. התיקון לחוק מציב צמזום נוסף כדי לאפשר פאיצה ללא תשלום פיו.

12. לא יהיה אדם זכאי לפיצוי בשל פגיעה עקיפה אם תחילתה של התכנית הפוגעת היא אחרי תום שמונה שנים מתחילתה של התכנית הקודמת פרט לפגיעה ע"י תוכנית לתשתיות ואז הזכאות קיימת רק אם הפגיעה עולה על 10%. אין ודאות תכנונית. את חלפו 8 שנים ממוצד אישור תוכנית ניתן לאשר תוכנית פוצצת בשכנים ללא תשלום פיו. פאיצה עקיפה על ידי תשתית נקבע רף פאיצה של לפחות 10% משווי הקרקע המזכה בפיו. מי שפצע ב- 9% יספול את הנזק ללא קבלת כל פיו.

13. שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם יהיה כפי שווי קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, באותו מצב תכנוני, והכול בלי שתובא בחשבון כל ציפיה לאישורה של תכנית שתביא לעלייה בשווי הקרקע. נפצע צרכה של קרקע, נניח על ידי תוכנית שיצדה אותה לדרק, לא ישולם פיו בסין שוויה של הקרקע אלא לפי שווי של קרקע ללא כל ציפיה לשינוי יוצד. התיקון נוצד לאפשר פאיצה בקניין הפרט תוק תשלום פיו נמוק שמאזותית מלכה הפאיצה הנדרמת.

14. ישנם מקרים שבהם מי שחב בתשלום פיצויים, בין לפי הוראות החוק, התכנית או לפי הסכם, אינו הוועדה המקומית למשל לגבי תכנית דרך בהתאם להוראות החוק שבהם חל נטל הנשיאה בתשלום בחלקו גם על מדינת-ישראל וכך לגבי תוכניות בהן יזמים נותנים לוועדה המקומית כתב שיפוי. במקרים אלה, נוצר מצב של ניגוד עניינים מובנה לפיו מי שמכריע בתביעה, אם תוגש לוועדה המקומית, אינו זה הנושא בתשלום, או למצער לא בחלקו המכריע. לפיכך, מוצע, כי במקרים אלה תוקנה סמכות הדיון הראשונית לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה דוקא כאשר הוצדה המקומית צריכה לשלם את הפיו יש ניאוד צניינים. פפוצל וצדות מקומיות דוחות את כל התביעות מט כאשר הפאיצה מובהקת!! כאשר יש שיפוי או בתוכנית

דרך (המדינה משלמת 70%) אז ניכוד הצניינים כחות והוצדה המקומית יכולה לדון. כדאי להעביר לאורט ניטראלי (וצדת הצרר לפיזיוויט והיטל השבחה) דוקא את התוכניות בהן המקומית נדרשת להטל הפיזיו.

15. הזכות לפיזיו בגין חובה שהוטלה בתכנית לשמור על אתר, תמומש רק אם הוכח כי השימור אכן בוצע.

הפיזיו איננו "החזר הוצאות". אם היה החזר הוצאות פשוט היה צריך להטייל את עלויות השימור על הרשות ואז לא היתה כלל פאיצה. אם מטיילים על הפיזיו, נאמרת ירידת צרק. הפיזיו נפצע והוא ימכור את הנכס במחיר מופחת כי הקונה יודע שצלו לפצע את השימור. דרישה לפיזיו בפועל מטיילה על הפיזיו הנוכחי את חובת פיזיו השימור ומונעת ממנו למכור את הקרקע עד שפצע השימור. זו פאיצה בלתי מוצדקת בקניין.

16. לא ישולמו פיזיויים לפי פרק זה בקשר לכל בניין או תשתית שהוקמו ולכל שימוש או פעולה אחרת המשנים את מצבה של הקרקע שנעשו בשטח התכנית הפוגעת ובניגוד להוראותיה של התכנית הפוגעת לאחר שפורסמה הודעה בדבר הפקדתה. לפיזיו חולפות שנים רבות בין הפקדה לאישור. לא ניתן להקפיד פש כק בניה במארה סמוך, הצומד להיפצע. ככל מקרה, הפאיצה השמאית היא הצרק הקרקע ולא המחורבט עצמט כק שנה כלל לא מנהגה את תבוצ הבניה. אם זו בניה המחייבת היתר אז החוק כבר מונע בניה הנוצרת את התוכנית המופקדת. אם מדובר בתשתית או בנטיצה הרי שאין לה מוצדק "לצבור את החיט". חובה לנצל קרקע חקלאית באופן מיטבי כל עוד לא אושרה תוכנית פועלת. כל עוד התוכנית מופקדת אין לדעת כמה שנים יקח עד שתאושר, אם בכלל, ואין לה נכון למנוע ניצולה היציף של הקרקע. אם מונעים נטיצה, צריך לפנות.

17. היטל השבחה - שינוי המועד הקובע ליום המימוש - הנימוקים לצורך השינוי המפורטים בדברי ההסבר נראים מאולצים. המטרה הצוקרית היא לביית סכומים גבוהים יותר כהיטל השבחה.

18. השומה תיערך, כפי שהוצע גם בהקשר של שומת פיזיויים בגין פגיעות תכנוניות. שוויה של קרקע במצב התכנוני הקודם יהיה כפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, שמצבה התכנוני הוא כפי המצב התכנוני הקודם ולא צפוי שתתאשר בה תכנית משביחה. ניטרוץ פוטנציאל כללי משווי הקרקע יביא לחיוב היטל בפיזיו הקרוב ל 50% משווי הקרקע במקום 50% מצליית צרכה. השווי במצב קודם לא יהיה שווי שוק אלא שווי תאורטי מכוון בחוק. התוצאה היא הוצאת אופה היטל השבחה. כתוצאה מכך יקטן מס השבח המשולט בעת מימוש כי היטל השבחה הוא ניכוי מוכר. כלומר היטל השבחה יצלה ומס שבח יקטן - צובר כסף מהמדינה לרשויות החלוקות.

19. מוצע גם שהשוואת השווי תיעשה בין תכנית לתכנית, בלא שיילקחו בחשבון השימושים החורגים שאושרו. אלה מטיבם זמניים, נועדו לגשר עד להכנתה של תכנית, ולפיכך אין לייחס להם ערך לצורכי השבחה. באין שימוש חורג שאורט שלטל השבחה. אזי מדוע להתעלם מכך? כמובן שחישוב שמאי נכון, מביאם בחשבון את מסק השימוש החורג שאורט.

20. נוכח העובדה כי פעמים רבות הבקשה לשימוש חורג מוגשת רק לאחר שהוחל באותו שימוש בפועל, מוצע כי במקרים אלה תחושב תקופת השימוש החורג לעניין הערכת השווי גם ביחס לתקופת השימוש הלא חוקי. בהתאם לכך, מועד תחילת השימוש בפועל ייחשב כיום הקובע. מטרת ההצעה הינה למנוע עידוד עבריינות והתעשרות שלא כדין של מי שמשתמש בשימוש חורג במקרקעין בלא שניתן לכך היתר כדין. יתר על כן, תשלום היטל השבחה גם על תקופת השימוש הלא-חוקי, לעניין היטל ההשבחה, יוצר תמריץ להסדרת ההיתר במועד מוקדם ככל שניתן. על שימוש בלתי חוקי צריך להפציף את סעיפי הצניעה שבחוק. אם רוצים להיחמט, אפשר

-4-

לקבוצ כי בתקופת השימוש היא חוקי יולאס 100% מהשכחה או 150% מהשכחה. גביית היטל בשיעור הרגיל אינה יוצרת תמריץ להסדרה.

21. היטל שהוחלט בהליכים לפי התוספת, להפחיתו או לבטלו יוחזר בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק ההצמדה, מעת התשלום ועד להשבה בפועל, ואם לא הושב הסכום בתוך 30 יום מעת שהוחלט על הפחתתו, יתווספו תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, עד לתשלום בפועל.

צריק להטיל ריבית לזה על תשלום באיחור ואל השגה איחור. תיקון החוק הוא הוצאות נאותה לקבוצ ריבית לפי חוק ההצמדה במקום לפי חוק רשויות מקומיות היות והריבית לפי חוק הרשויות היא בשיעור גלתי סביר.