

התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2021 - 2022

שינויים מבניים - בתחום הנדל"ן והתכנון והבניה - חוק המטרו

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 לחוק המטרו, מתוך החוק.

חוק המטרו

1. במסגרת חוק ההסדרים נחקק חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021 ("חוק המטרו"). במישור הטכני, כולל החוק שלושה פרקים: פרק הגדרות, פרק עקרונות (והקמת רשות המטרו) ופרק מימון פרויקט המטרו.
2. חוק המטרו מגדיר מושג יסודי והוא "מתחם השפעה". מתחם השפעה הוא אזור גאוגרפי שסובב סביב תחנת מטרו כלשהי, כפי שנקבע בתמ"א/70. תמ"א/70 היא תכנית מתאר ארצית, שנמצאת בהליכי הכנה וקידום, ומטרתה להגדיר אזורים סביב התחנות שבהם ניתן יהיה להעצים בנייה באופן משמעותי, וכן לייצר חיבור וקישוריות בין תחנת מטרו כזו או אחרת לבין סביבתה ובין אמצעי תחבורה אחרים. ביחס לתמ"א/70 פורסמו (בחודש אפריל 2021) הודעות לפי סעיפים 77 – 78 לחוק התכנון והבניה, ולפי ההודעות והמגבלות שהוטלו, כבר היום, מי שמבקש לקבל היתר בנייה ב"מתחם השפעה" – נדרש לעבור דרך אגף המטרו ולקבל את אישורו. הצורך באישור נועד לוודא שבינוי חדש ב"מתחם השפעה" לא יסכל את התכליות של תמ"א/70, שכאמור נועדה לייצר חיבור וקישוריות בין תחנת מטרו לבין סביבתה. נעיר, שמוכן שגבולות "מתחם השפעה" יכולים עוד להשתנות, וחוק המטרו מגדיר בהמשך – כהוראת מעבר – "מתחם השפעה זמני", כמתחם השפעה במהדורת מסמכי תמ"א/70 אשר הועברו להערות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה (מהדורה שטרם נוצרה).
3. מימון פרויקט המטרו ייעשה, בין היתר (ויחד עם מקורות מימון נוספים), על ידי הטלת מס חדש – מס השבחה. "מקרקעין מושבחים" יהיו, לפי ההגדרות שבחוק, מקרקעין הכלולים ב"תכנית המשביחה" שנמצאים ב"מתחם השפעה" או מקרקעין שכלולים ב"תכנית משביחה" שנמצאים מחוץ ל"מתחם השפעה", ובלבד שמעל 80% משטח "תכנית משביחה" נמצא במתחם השפעה. כלומר, גם אם מקרקעין ספציפיים אינם מצויים ב"מתחם השפעה", אבל הקו הכחול של התכנית שבמסגרתה הם הושבחו, נמצא בתוך "מתחם השפעה" (בהיקף של 80% לפחות), המקרקעין הללו ייחשבו ל"מקרקעין מושבחים" כמשמעות הדבר בחוק המטרו.
4. בחוק המטרו מוגדר גם המושג "תכנית משביחה" (שנעשה בו שימוש בהגדרה "מקרקעין מושבחים"). לצרכי חוק המטרו, תכנית משביחה, תהא תכנית החלה על מקרקעין שנמצאים לפחות בחלקם ב"מתחם השפעה", ואשר הגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה ביותר מ-10% מהשטח הכולל שהיה מותר לבנייה ערב אישור התכנית, ובלבד שנוספו לשטחי הבנייה לפחות 1,500 מ"ר. הגדרה זו ממעטת מתוכה תכנית משביחה במתחם פינוי ובינוי.
5. חוק המטרו קובע, שמס השבחה – אשר יוטל על בעל מקרקעין (לרבות חוכר לדורות) עקב אישור "תכנית משביחה" או עקב אישור הקלה או עקב התרת שימוש חורג במתחם השפעה – יהיה בשיעור של 35% מההשבחה, וישולם לאוצר המדינה. מס השבחה יבוא נוסף לחובת תשלום היטל השבחה על פי דין, אולם שיעור היטל ההשבחה שיידרש בעל הקרקע לשלם יהיה בסך של 40%, ולא בשיעור הרגיל של 50%.

6. אם תקודם תכנית פינני ובינוי במתחם השפעה, אז יחולו שיעורי תשלום אחרים של היטל השבחה ומס השבחה **גם יחד**, והם – 50% במצב הרגיל, אולם רשות מקומית רשאית לקבוע שיעורים אחרים שיעמדו על 75% או 50% או 25% או פטור. קביעה זו צריכה להינתן בתוך 120 ימים ממועד אישור תמ"א/70, והיא תחול על כל תכנית פינני ובינוי שתוגש, למשך 5 שנים. שני שליש מהסכום שייקבע שיש לשלם ייחשב להיטל השבחה, ואילו השליש הנוסף ייחשב למס השבחת מטרו.
7. חובת התשלום של מס השבחת מטרו תתגבש במועד מימוש זכויות במקרקעין.
8. הודעת הוועדה המקומית לרשם המקרקעין לעניין תשלום היטל השבחה, תכלול גם הודעה בדבר חובת תשלום מס המטרו. לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין שאושרה לגביהם תכנית משביחה, אלא לאחר שהוצגה לרשם המקרקעין אישור המעיד כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כמס השבחה או ניתנה ערובה לתשלומו.
9. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין שאושרה לגביהם תכנית משביחה ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם מס השבחה או שניתנה ערובה לתשלומו.
10. חלק ניכר מהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לעניין היטל השבחה יחולו בהתאמה על מס ההשבחה, לרבות הליכי הערר והשמאות המכרעת.
11. אם אושרה במתחם השפעה תכנית שכוללת השבחה מזערית (כלומר, הגדלת השטח המותר לבנייה בפחות מ- 10% ועד 200 מ"ר) - לא תחול חובת תשלום מס השבחה.
12. תביעות ירידת ערך כמשמעותן בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, יוגשו לוועדה לפיצויים למיזם המטרו.
13. ההוראות הנ"ל בנוגע למס השבחה לא יחולו על תכנית משביחה שהופקדה לפני 1.1.2023. יחד עם זאת, אם התכנית המשביחה פורסמה להפקדה נוספת לפי סעיף 106 לחוק התכנון והבניה, ובעקבות זאת הוגדל השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור העולה על 10% ולפחות ב-1,500 מ"ר – כן יחולו ההוראות בנוגע למס השבחה.
14. החל מיום 1.1.2023 ולתקופה של 20 שנים קדימה - יחולו ההוראות העוסקות במס השבחה, על כל תכנית משביחה (במתחם השפעה) ועל כל הקלה או שימוש חורג מתכנית משביחה שהוחלט לאשר בתוך תקופת 20 השנים. ניתן להאריך תקופה זו בשתי תקופות נוספות של 7.5 שנים כל אחת.
15. החוק מגדיר הוראות מעבר לגבי "מתחם השפעה זמני", שהוא – כאמור – מתחם השפעה שנקבע במהדורת תמ"א/70 שתועבר להערות הוועדות המחוזיות.
- 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.Verhovsky@goldfarb.com