

## הרפורמות בחוק ההסדרים - התחדשות עירונית

### חוק התכנית הכלכלית

(תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2001 ו- 2022)  
התשפ"ב - 2021 - פרק י"ב: בינוי ושיכון

### עדכון לקוחות - מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית - נובמבר 2021

## הפחתת הרוב הנדרש לצורך הגשת תביעה בפרויקטים במסגרת

### פינוי בינוי

תיקון סעיף 1 חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006 - תיקון מס' 7

1. בהתאם לדין<sup>1</sup> טרם אישור התיקון לחוק, לצורך נקיטה בהליך משפטי נדרש, בין היתר, רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ<sup>2</sup> אשר הסכים לכרות עסקת פינוי בינוי.

הגדרת הרוב המיוחס כללה מספר תנאים במצטבר:

- 1.1 הסכמה של לכל הפחות 80% מכלל בעלי הדירות במקבץ.
- 1.2 לכל הפחות 75% מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם של בעלי הדירות הנזכרים בסעיף 1.1. לעיל.
- 1.3 הסכמה של לכל הפחות 67% מבעלי הדירות בכל אחד מהבתיים המשותפים באותו מקבץ.
- 1.4 לכל הפחות 67% מהרכוש המשותף בכל בית משותף באותו מקבץ צמוד לדירותיהם של בעלי הדירות הנזכרים בסעיף 1.3 לעיל.

2. ההסדר החדש מפחית את שיעור ההסכמה מכלל בעלי הדירות במקבץ מ- 80% ל- 67% לצד ביטול הצורך בחישוב שיעור הרכוש המשותף הצמוד לדירות של אותם בעלי דירות. בנוסף, ההסדר החדש מפחית את שיעור ההסכמה של בעלי הדירות בכל בית משותף וכן את שיעור הרכוש המשותף הצמוד לדירותיהם מ- 67% ל- 60%.

3. תשומת ליבכם כי ההסדר ביחס לשיעור הנדרש בכל אחד מהבתיים המשותפים חל על בתיים משותפים הכוללים לכל הפחות 6 יחידות דיור ואילו לגבי בתיים משותפים הכוללים מספר יחידות קטן קיים הסדר אחר. נושא זה לא שונה במסגרת התיקונים החדשים.

4. התיקון שהוצע במהלך הדיונים בהצעת החוק בדבר מתן העמדת עילת תביעה לזים בגין חלק מההליכים כנגד הסרבנים לא נכללה בסופו של דבר בנוסח הסופי של החוק בכ שזכות התביעה נותרה בהתאם להסדר הקיים - הזכות נתונה לבעלי הדירות בלבד.

<sup>1</sup> סעיף 2(ב) לחוק.

<sup>2</sup> מקבץ פינוי ובינוי" או "מקבץ" - בית משותף או מקבץ בתיים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת

5. התיקון לעניין הרוב הנדרש נערך בחוק פינוי בינוי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006 בלבד ולפיכך הסדר זה חל רק ביחס לפרויקטים במסגרת פינוי בינוי ואינו חל על פרויקטים במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה).

6. תחולתו של התיקון ביום פרסומו של החוק, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.

## בעלים העושה שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל בבניין או פיצל את דירתו ליותר מדירה אחת

הוספת סעיף (א1) לסעיף 2 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006

1. מדובר בהסדר חדש על פיו, לצורך חישוב הרוב המיוחס לא ילקחו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל הדירה שמתנגד לעסקה בשל שימוש לא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין או בשל פיצול דירתו למספר דירות שלא כדין.

2. ניתן להגיש בקשה לבית המשפט לצורך קביעת האמור במסגרת נקיטת הליך התביעה המרכזי או במסגרת הליך נפרד.

3. התנאים להגשת הבקשה לבית המשפט:

3.1 הסכמה לעסקת פינוי בינוי של לכל הפחות 50% מכלל בעלי הדירות בבית המשותף בו נמצאת דירתו של אותו בעלים ושלדירותיהם צמוד לכל הפחות 50% מהרכוש המשותף בבניין. נדרש להמציא ראייה לכך.

3.2 צירוף ראייה בדבר שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל בבניין או בדבר פיצול הדירה שלא כדין.

4. שיקולי בית המשפט - במסגרת שיקוליו לעניין השימוש ברכוש המשותף או בשטח הגובל, על בית המשפט להתחשב, בין היתר, בהיקף הבנייה ו/או בשימוש ובפרק הזמן שעבר מאז החלו.

5. הסדר זה חל רק ביחס לפרויקטים במסגרת פינוי בינוי ואינו חל על פרויקטים במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה).

6. תחולתו של התיקון לחוק ביום פרסומו, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.

## הסדרים עבור קשישים (סירוב בלתי סביר מסיבות גיל) וחולה הנוטה למות

תיקון סעיפים 1(ג) ו- 2(ב)(7) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006

1. במסגרת תיקון מס' 6 לחוק שאושר בשנת 2018 (להלן - "תיקון מס' 6 לחוק"), נקבע כי בפרויקטים במסגרת פינוי בינוי קשיש רשאי לסרב לעסקת פינוי בינוי וסירוב זה יחשב כסירוב סביר אלא אם היזם העמיד לקשיש חלופות בהתאם לקבוע בחוק. החלופות השונות נקבעו לבני 75 ומעלה ולבני 80 ומעלה.

2. במסגרת תיקון מס' 6 לחוק, נקבע כי קשיש נחשב כמי שמלאו לו 75 שנים מרשם האוכלוסין במועד חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה בבניין בו התגורר הקשיש ובלבד שהוא התגורר בדירה בתקופה של שנתיים לפחות<sup>3</sup>.
3. במסגרת התיקון הנוכחי לחוק, תיקון מס' 7 לחוק, נערך שינוי בהגדרת הקשיש באופן שזה נקבע על כל מי שמלאו לו 70 שנים במועד חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה בבניין בו התגורר הקשיש ובלבד שהוא התגורר בדירה בתקופה של שנתיים לפחות. כפועל יוצא מכך מעתה ועל מנת שסירוב של הקשיש לא יחשב כסירוב סביר יש להעמיד לבני 75 את החלופות שנקבעו במסגרת תיקון 6 לחוק לבני 80 ואת החלופות שנקבעו עבור בני 75 לבני 70.
4. בנוסף, במסגרת התיקונים החדשים, חובת העמדת החלופות בהסדר המקורי לבני 80 (אשר במסגרת התיקון החדש חל על בני 75 ומעלה) על מנת שהסירוב לא יחשב כסירוב סביר חלה גם על חולה הנוטה למות כהגדרתו בחוק החולה הנוטה למות, התשס"ו - 2005.
5. תחולתו של התיקון לחוק ביום פרסומו, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.
6. הסדר זה חלק רק ביחס לפרויקטים במסגרת פינוי בינוי ואינו חל על פרויקטים במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה)

## **בעלים של יותר מ 30% מהדירות בבית המשותף**

### **תיקון סעיף 4 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006**

1. בהתאם להסדר הקודם, מי שבבעלותו יותר מ - 30% מהדירות בבית המשותף, יחשב כבעל דירה אחת לצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות בבית משותף<sup>4</sup>.
2. במסגרת התיקון החדש נקבע כי בעלים כאמור יחשב כבעל 30% מבעלי הדירות בתוספת 1/3 ההפרש מהדירות בבית המשותף<sup>5</sup>.
3. תחולתו של התיקון לחוק ביום פרסומו, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.

<sup>3</sup> לצד תיקון מס' 6 לחוק נערכו תיקונים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 לצורך הענקת פטור ממיסים כאשר את ההסדרים הללו החלו, באופן שאינו מחייב, על בני 70 ומעלה וכן על בני/בנות זוגם (ולא רק על בני 75 ו - 80) הכל בכפוף לתנאים ולמגבלות המפורטים בחוק.

<sup>4</sup> ההסדר חל לגבי בתים משותפים הכוללים לכל הפחות 6 דירות.

<sup>5</sup> ההפרש, מהדירות בבית המשותף משמעותו סך הדירות שבבעלות הבעלים/מספר הדירות בבית המשותף, בניכוי שלושים אחוזים משיעור זה.

## החתמה פוגענית

**תיקון והרחבת סעיף 5 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006**  
**הוספת ס' 5ד בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008**

4. במסגרת תיקון מס' 6 לחוק, נקבע כי הממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית רשאי לבטל הסכם פינוי בינוי שנחתם על ידי בעל דירה בשפה שאינו ידועה לו, ככל שהיזם לא הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו. יצוין כי אנו ממליצים ללקוחותינו להקפיד על מתן הסבר בכתב ובעל פה באמצעות דובר השפה של אותם בעלים ראשית לצורך קיום הליך תקין וראוי של ההחתמה והחל משנת 2018 גם לאור הוראות החוק.
5. במסגרת התיקונים החדשים הורחבו סמכויות הממונה לבטל הסכמים שנחתמו עם יזמים גם בנסיבות נוספות כמפורט להלן:
  - 5.1 היזם או מי מטעמו ניצל, לצורך החתימה, את מוגבלותו הרפואית, הנפשית או השכלית של בעל דירה, כשהיזם או מי מטעמו ידע או היה עליו לדעת על קיומה של מוגבלות כאמור.
  - 5.2 היזם או מי מטעמו יצר מצג מטעה כלפי בעל הדירה, לשם ההתקשרות בעסקה כי הוא נציג מטעם רשות ציבורית.
  - 5.3 סעיף רחב - היזם או מי מטעמו מסר לבעל הדירה מידע כוזב מטעה, לרבות מידע כוזב מטעה על אודות מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום ההחתמה, או מידע מטעה על תנאי העסקה שהוסכמו עם בעלי הדירות האחרים;
6. במסגרת ההסדרים החדשים לראשונה הוחל ההסדר הנ"ל גם על עסקאות לפי תכנית החיזוק (תמ"א 38) באופן שניתנה סמכות לממונה לעניין פניות הדיירים בהתחדשות עירונית לקבוע כי העסקה בטלה גם ביחס לעסקאות שנחתמו במסגרת תמ"א.
7. תחולתו של התיקון לחוק ביום פרסומו, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.

## תוקפן של עסקאות פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38

**הוספת סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006**  
**הוספת סעיף 5ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008**  
**תיקון סעיף 8 בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז - 2017**

### פינוי בינוי

1. במסגרת התיקונים החדשים ניתנה לבעלי הדירות זכות לבטל הסכמי פינוי בינוי שנחתמו על ידם עם היזם, ככל שהיזם לא עמד באבני דרך ובלוחות הזמנים המפורטים להלן:
  - 1.1 היזם לא התקשר בהסכמי פינוי בינוי עם לפחות 50% מבעלי הדירות בבית המשותף וזאת בתקופה של 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי בעל הדירות הראשון בבית המשותף.
  - 1.2 היזם לא התקשר בהסכמי פינוי בינוי עם לפחות 60% מבעלי הדירות בבית המשותף וזאת בתקופה של 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי בעל הדירות הראשון בבית המשותף.

ככל שבבית המשותף קיימות דירות ציבוריות (כדוגמת דירות עמידר) בשיעור של עד 40% מהדירות, מונים את הרוב לצורך הענקת זכות הביטול הנ"ל מבלי לכלול את הדירות הללו.

1.3 לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבניה בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת ההסכם על ידי בעל הדירה הראשון בבית המשותף<sup>6</sup>. הוראה זו לא תחול ביחס למתחם המקודם במסלול רשויות.

2. כל המועדים הנ"ל יאורכו בשנה נוספת ככל שהבית המשותף נמצא במתחם פינוי בינוי שהוכרז או במתחם שקיבל אישור מקדמי ומתחם זה כולל 120 יחידות לפחות.

3. זכות הביטול מוקנית לבעלים שחתמו על ההסכם עם היזם, ככל שבחלוף אחד מהמועדים הנ"ל התקבלה החלטה בנושא זה במסגרת אסיפה כללית על ידי 50% לפחות מכלל מבעלי הדירות באותו בית משותף, בין אם אותם בעלי דירות חתמו על ההסכם ובין אם לאו ונמסרה ליזם הודעה על כך. זכות הביטול מוקנות רק לבעלי הדירות שהתקשרו בהסכם בבניין בו התקבלה החלטה כאמור.

4. בנסיבות של ביטול הסכם על ידי בעלי הדירות לא ייחשב הדבר כהפרת הסכם על ידם אך יקנה ליזם זכות לתשלום מאותו בעל דירה בהתאם לתקנות שיקבעו על ידי שר המשפטים בהסכמת שר הבינוי והשיכון.

יצוין כי על פי הוראות סעיף 6א לחוק - מדובר על חוק קוגנטי כלומר כל התניה על הוראות החוק שאינה לטובת בעל דירה - בטלה. לפיכך ההוראות הנ"ל חלות גם אם אינן נזכרות במפורש בהסכם וכן גוברות על הוראות הכוללות הסדרים סותרים שאינם לטובת בעלי הדירות.

## תמ"א 38

5. בדומה להוראות לעניין הסכמי פינוי בינוי, נקבעו הוראות ביחס להסכמים שנחתמו עם יזם במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38), בהתאם למפורט להלן:

5.1 היזם לא התקשר בהסכמי פינוי בינוי עם לפחות 50% מבעלי הדירות בבית המשותף וזאת בתקופה של 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי בעל הדירות הראשון בבית המשותף.

5.2 היזם לא התקשר בהסכמי פינוי בינוי עם הרוב הנדרש על פי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008 או עם הרוב הנדרש המאפשר פניה למפקח על הבתים המשותפים לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי הענין, וזאת בתקופה של 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי בעל הדירות הראשון בבית המשותף<sup>7</sup>.

5.3 לא נקלטה בקשה להיתר בניה לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבניה בתוך 3.5 שנים ממועד חתימת ההסכם על ידי בעל הדירות הראשון בבית המשותף.

<sup>6</sup> תשומת ליבכם כי בהתאם לסעיף 2(א)(ג) לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 לצורך הגשת תכנית פינוי בינוי נדרשת, בין היתר, הסכמה של 60% לפחות מבעלי הדירות במתחם ו- 50% בכל אחד מהבתים המשותפים הכלולים במתחם.

<sup>7</sup> 67% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף המחזיקים 67% מהרכוש המשותף (לעניין תמ"א 38 חיזוק) או עם 80% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף המחזיקים 80% מהרכוש המשותף (לעניין תמ"א 38 בדרך של הריסה ובניה).

6. זכות הביטול מוקינת לבעלים שחתמו על ההסכם עם היזם, ככל שבחלוף המועדים הנ"ל התקבלה החלטה בנושא זה באסיפה כללית על ידי 50% לפחות מכלל בעלי הדירות באותו בית משותף, בין אם אלו חתמו על ההסכם ובין אם לאו ונמסרה ליזם הודעה על כך.  
זכות הביטול מוקנות רק לבעלי הדירות שהתקשרו בהסכם בבניין בו התקבלה החלטה כאמור.
7. בנסיבות של ביטול הסכם על ידי בעלי הדירות לא ייחשב הדבר כהפרת הסכם על ידם אך יקנה ליזם זכות לתשלום מאותו בעל דירה בהתאם לתקנות שיקבעו על ידי שר המשפטים בהסכמת שר הבינוי והשיכון.

### תחולת ההסדרים לעניין עסקאות פינוי בינוי ולעסקאות תמ"א 38

8. ההסדרים החדשים לעניין זכות הביטול של ההסכמים יחולו גם על הסכמים שנחתמו טרם כניסתו לתוקף של החוק, אולם, מניין המועדים (18 חודשים, 24 חודשים, 36 חודשים, 48 חודשים, 3.5 שנים ו 4.5 שנים, לפי הענין) יחל ממועד פרסום החוק, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021 ולא ממועד חתימת ההסכם על ידי בעל הראשון בבית המשותף.

### תיקון סעיף 8 בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז - 2017

9. מאחר ועוד טרם אישור ההסדרים החדשים, במסגרת סעיף 8 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז - 2017, נקבעו הסדרים דומים המקנים זכות ביטול בנסיבות של אי התקשרות בהסכמים בהתאם לרוב הנדרש בתוך המועדים שפורטו בחוק (5 שנים לעניין פינוי בינוי ו 3 שנים לעניין תמ"א 38) בוטל סעיף 8 הנ"ל וכן נקבעו הוראות מעבר לגבי עסקאות שנחתמו בין יום פרסום החוק, ט' בתמוז התשע"ז, 3.7.2017 לבין מועד פרסום ההסדרים החדשים, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.

## צורתה ותוכנה של עסקת פינוי בינוי

### הוספת סעיף 1 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006

1. לאור העדר ודאות באשר לתוכנם של הסכמי פינוי בינוי, נקבע במסגרת ההסדר החדש כי שר המשפטים בהסכמת שר הבינוי והשיכון ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע הוראות בתקנות לעניין התוכן והצורה של הסכם פינוי בינוי, לרבות הוראות שבהעדרן או בהפרתן יראו את ההסכם כבטל. לצד זאת נקבע כי לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית נתונה הסמכות לקבוע כי ההסכם בטל ככל שאינו עומדו בהוראות שנקבעו בתקנות.
2. תחולתו של התיקון לחוק ביום פרסומו, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.

## ביטול הקרן להתחדשות עירונית והקצאת משאבים להסכמי מסגרת במיזמי התחדשות עירונית

### תיקון חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960

1. במסגרת ההסדר החדש, בוטלה הקרן להתחדשות עירונית ומנגד נקבע כי העברת הכספים שהצטברו ו/או יצטברו בה, למעט סך של 70 מיליון ש"ח, ישמשו לצורך תקצוב הסכמי מסגרת בין מדינת ישראל לבין הרשויות המקומיות מתוך הבנה כי תמריצים לכלייים והקצאת כספים לצורך פיתוח ותשתיות מהווים נדבך הכרחי לצורך קידום ההתחדשות העירונית על ידי ראשי הרשויות.
2. לצד ביטול הקרן נקבע כי 70 מיליון ₪ מתוך הכספים שהצטברו בקרן להתחדשות העירונית ייעודו לתמיכה במיזמי פינוי ובינוי בגליל ובנגב.

### הכרזות על מתחמי פינוי בינוי

#### סעיף 1 בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016 תיקון סעיפים 2, 4, 13, 14, 17 וביטול סעיף 15

1. במסגרת ההסדרים החדשים נערכה רפורמה בכל הקשור להכרזה על מתחמי פינוי בינוי, בהתאם למפורט להלן:
  - 1.1 על מנת להקל על הליכי ההכרזה ובמסגרת צמצום הבירוקרטיה, הזכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי או ליתן אישור מקדמי ניתנה למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית חלף שר הבינוי והשיכון. כחלק מההסדר החדש בוטלה הועדה המייעצת שסייעה לשר הבינוי והשיכון בהליך זה.
  - 1.2 נקבע כי תוקפה של ההכרזה לא יהיה מוגבל בזמן, בשונה מההסדר הקודם על פיו חלק מההכרזות ניתנו לתקופה של 6 שנים ולאחר מכן נדרש הארכתן. מנגד נקבע, כי בנסיבות מסוימות שפורטו בחוק, למנהל הרשות סמכות לבטל הכרזות שניתנו.
  - 1.3 נקבע כי לצורך ההכרזה, בנסיבות של בקשה מטעם מנהל הרשות או הרשות המקומית או לבקשת יזם, נדרש כי התכנית/המתחם יכללו תכנון ראשוני לפרויקט פינוי ובינוי הכולל לכל הפחות 24 יחידות קיימות (נכנסות) ומספר יחידות חדשות (יוצאות) כמכפלה של היחידות הקיימות או 70 יחידות לפי הגבוה. כמו כן לצורך מתן ההכרזה, נדרשת הסכמה של הרשות המקומית.
- יש להניח כי לאור האמור לעיל, בהמשך יערכו התאמות תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), תשס"ד-2004.

1.4 ניתנה למנהל הרשות סמכות לתת אישור מקדמי למתחם לבקשת יזם. האישור מהווה הצהרה על כוונתו של ראש הרשות להכריז על מתחם פינוי בינוי, בכפוף להסכמת הרשות המקומית.

1.5 במסגרת ההסדרים החדשה הפכה הוראת השעה בדבר הכרזה על שטח שיש בו לכל הפחות 12 יחידות כמתחם לפינוי בינוי (ובלבד שיחידות אלו כלולות בתכנית לפינוי בינוי שהופקדה והכוללת לכל הפחות 24 יחידות קיימות), להוראות חוק קבועה.

1.6 נקבעו הוראות מעבר ביחס לשטחים ומתחמים שהוכרזו בצו לפני מועד פרסום החוק.

## קידום תכנית פינוי בינוי ללא הכרזה

### **תיקון סעיפים 1 ו- 4א11 בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

1. סעיף 4א11 לחוק התכנון והבניה תוקן באופן שהוא מאפשר לועדת המשנה להתחדשות עירונית בועדת המחוזית (ככל שהוקמה על פי תיקון מס' 107 משנת 2016), לדון בתכנית להתחדשות עירונית גם ללא הכרזה, ובלבד שמדובר בתכנית לפינוי ובינוי על קרקע שעיקרה למגורים ושיש בה מספר לא מוגדר של יחידות דיור בניות אך לכל הפחות 70 יחידות חדשות. יצוין כי האמור לא יחול לצורך מיסוי או תביעה וכי ההסדר יחול בהתאמה גם על תכניות שיקודמו בותמ"ל.

2. תחולתו של התיקון לחוק ביום פרסומו, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.

## הוספת יועץ מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לוועדת

### הערר

### **הוספת סעיף (ב1) לסעיף 12ב בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

1. במסגרת ההסדרים החדשים נקבע, כי בדיון של ועדת ערר על החלטת ועדה מקומית עצמאית מיוחדת לעניין תכנית פינוי בינוי או על החלטת ועדה מקומית למתן היתר לפי תמ"א 38 ישמש עובד הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כיועץ לוועדת הערר, ובלבד שהרשות לא יזמה או הגישה את התוכנית שעליה הוגש הערר או שמכוחה הוגש היתר.

2. תחולתו של התיקון לחוק ביום פרסומו, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.



## ועדה עצמאית מיוחדת-תמריצים לועדות המקומיות בקידום פרויקטי פינוי

### בינוי

תיקון סעיף 31א בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

על מנת לתמרץ ועדות מקומיות לקדם היתרים מכח תכנית התחדשות עירונית, נקבע כי שיעור ההיתרים שניתן על ידי ועדת מקומית ישמש כחלק מהשיקולים של שר הפנים בבואו לשקול הסמכה של הועדה המקומית בועדה מקומית עצמאית מיוחדת.

## היטלי השבחה בפרויקטים במסגרת פינוי בינוי

הוספת סעיף 3א בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1. על פי הדין טרם התיקון לחוק, שיעור היטל השבחה בתכניות לפינוי בינוי עומד על 50% ולא מוקנה פטור גורף או הקלה גורפת בעניין זה. יחד עם זאת נקבע על פי סעיף 19(ב)(2), כי קיימת סמכות לשר השיכון והבינוי ולשר הפנים ובהסכמת הרשות המקומית ליתן פטור מלא או חלקי בשיעור של 25%.
2. על פי ההסדר החדש, בתכניות לפינוי בינוי שיעור היטל השבחה יעמוד על 25% כברירת המחדל כאשר לרשות מקומית נותנה הזכות לקבוע שיעורי היטל השבחה שונים (50% או פטור מלא) באזורים מסוימים בשטחה ובלבד ששטח האזור אינו קטן מ- 30 דונם. הסכמות נתונה לרשות המקומית מדי 5 שנים בכפוף להודעה מוקדמת בת 30 ימים כאשר המועד הראשון לתחילת התקופה הראשונה יחל ביום 1.5.2022 (הסמכות כאמור נתונה לרשות המקומית גם בתקופה שממועד פרסום החוק, 18.11.2021 ועד ליום 1.5.2022 וממועד זה תחל תקופה של 5 שנים). תכנית שהוגשה טרם חלוף 5 השנים, יחול עליה היטל השבחה הרלוונטי במועד הגשתה לפי סעיף 1א83 לחוק התכנון והבניה.
3. נקבעו הוראות מעבר באשר לתוכניות שאושרו טרם כניסתו לתוקף של ההסדר החדש ובכלל זאת נקבע כי היטל השבחה בשיעור 25% יחול גם על תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של החוק למעט אם:
  - 3.1 ניתן צו לפי סעיף 19(ב)(2) - שאז הצו גובר.
  - 3.2 מימוש שבוצע לפני המועד הקובע או תשלום שבוצע על פי בקשה לשומה מוקדמת ששולם לפני המועד הקובע.
  - 3.3 ככל שלאחר כניסתו לתוקף של החוק, הרשות מקומית קבעה לאותה תכנית שיעור אחר ובלבד שלא יהיה נמוך מהשיעור באותו אזור, ככל שנקבע על ידי הרשות המקומית.
4. לצד השינוי בשיעור היטל השבחה נקבע כי בהמשך יקבעו בתקנות כללים לחישוב השבחה במקרקעין בשל אישור תכנית פינוי בינוי יקבעו בתקנות.

## מיסוי התחדשות עירונית

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963  
תיקון סעיפים 49, 49כ, 49לג, 49לג1 והוספת סעיף 49כז1 ו - 1149

1. בעלים של יותר מדירה אחת במתחם - הוסרה המגבלה לפטור לבעלים בגין דירה אחת במתחם באופן שהפטור יחול על מספר בלתי מוגבל של דירתו בבעלות אדם אחד. כפועל יוצא מכך בוטלה ההוראה בדבר העברה לקרוב ללא תמורה בתקופה של 24 חודשים קודם החתימה על ההסכם וכך גם ההוראה לעניין מוכר ובן זוגו וילדיהם עד גיל 18. לצד זאת, הובהר כי במכירה עתידית לא ניתן יהיה להכיר בהוצאות הבניה של הדירה החדשה שהתקבלה בפינוי בינוי לצורך חישוב מס השבח. הוראות דומות נקבעו גם ביחס לפרויקטים במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38). התחולה של הוראה זו יהיה כל עוד יום המכירה חל לפני מועד פרסום החוק, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.
2. נקבע במפורש כי בנסיבות של חתימה על הסכם פינוי בינוי ו/או תמ"א 38 יראו בזכות לדירת המגורים חלופית על אף שטרם נבנתה וזאת לעניין מס רכישה ולעניין מס שבח, למרות שטרם נבנתה.
3. הובהר, כי ביחס ליחידה המוגדרת כיחידה אחת (יחידה שאינה משמת למגורים) מדובר ביחידה נפרדת ועצמאית.
4. תחולה תחולתו של התיקון לחוק ביום פרסומו, י"ד בכסלו התשפ"ב, 18.11.2021.

---

\*הסקירה לעיל הינה כללית ואין בה בכדי להוות חוות דעת משפטית

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נדרשת או פרשנות להוראות התיקון ונשמח לייעץ ולסייע לכם בסוגיות פרטניות בעניין.

**עו"ד ישי איציקוביץ**

שותף, ראש מחלקת עסקאות נדל"ן והתחדשות עירונית

[ishai@agmon-law.co.il](mailto:ishai@agmon-law.co.il)

03-6078607



**עו"ד אליהו דהן**

שותף, מחלקת עסקאות נדל"ן והתחדשות עירונית

[eliyahu@agmon-law.co.il](mailto:eliyahu@agmon-law.co.il)

03-6078607

