

# נדל"ן עד הבית

כל מה שחשוב לדעת  
מהרבעון האחרון



ARNON  
ARNON, TADMOR-LEVY

עדכון לקוחות נדל"ן, תכנון  
ובניה, מהדורת אפריל 2023

**בתודה ללקוחותינו וידידנו,  
אנו גאים בנבחרת הנדל"ן, התכנון והבנייה  
על מיקומה בפסגת מדריכי הדירוג בארץ ובעולם לשנת 2023:**



**Legal 500:**  
Tier 1 – Real Estate,  
Planning and Zoning



Arnon, Tadmor-Levy  
**Chambers and  
Parteners:**  
Band 1 – Real Estate



**דנס 100:**  
Duns' Star נדל"ן  
מובילים בתכנון ובנייה



**המדד להתחדשות  
עירונית:**  
Top 15 - מקום ראשון!

במסגרת חוק ההסדרים הקודם שאושר בחודש נובמבר 2021, נקבע כי מנגנון ההקלה הקיים יצומצם באופן דרמטי ביחס לכל תכנית חדשה שיוחלט על הפקדתה החל מחודש ינואר 2023.

עוד נקבע כי שר הפנים יהיה רשאי לקבוע בתקנות נושאים לגביהם רשות הרישוי תהיה רשאית לאשר סטייה מהוראות התכנית, ללא צורך בנקיטת ההליך הקבוע בסעיף 149 לחוק (פרסום הבקשה להקלה ודיון בהתנגדויות לבקשה). בכל הנוגע לתכניות מאושרות ולתכניות שהוחלט להפקידן לפני ינואר 2023, ימשיך לחול מנגנון ההקלה הקיים (כולל פרסום ודיון בהתנגדויות) עד לחודש ינואר 2025. שר הפנים רשאי להאריך מועד זה בשנתיים נוספות, עד לחודש ינואר 2027.

ביום 21.2.2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), התשפ"ג – 2023, שעיקרן:

- נקבעה רשימה מצומצמת של הקלות שהוועדה המקומית מוסמכת לאשר, בכפוף לנקיטת ההליך הקבוע בסעיף 149 לחוק, הכולל פרסום ודיון בהתנגדויות (תקנה 4).
- לא ניתן יותר לבקש במסגרת הקלה תוספת יחידות דיור ("הקלת שבס"), תוספת קומות, תוספת גובה או כל סטייה אחרת מהוראות התכנית, פרט לנושאים המפורטים בתקנה 4.
- חשוב להדגיש שברירת המחדל בתקנות השתנתה – בעוד שעד כה ניתן היה לאשר כל סטייה מהוראות התכנית אלא אם היא סטייה ניכרת מתכנית, כעת ניתן לאשר הקלה רק ביחס לנושאים המצומצמים שמפורטים בתקנה 4.
- נקבעה רשימת נושאים שלגביהם רשות הרישוי רשאית לאשר סטייה מהוראות התכנית ללא צורך בפרסום הקלה (תקנה 6).

בד בבד, התקבל תיקון לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו – 2016, במסגרתו נקבעה הפרוצדורה להגשת בקשה לסטייה מהוראות התכנית (ללא פרסום הקלה).

כאמור, בשלב זה, בכל הנוגע לתכניות מאושרות ולתכניות שהוחלט להפקידן לפני ינואר 2023, ימשיך לחול מנגנון ההקלה הקיים.

לעיון בתקנות – [קישור](#).

# 01 צמצום מנגנון הקלה

במסגרת חוק ההסדרים הקרוב, אשר עבר בקריאה ראשונה, מתוכננים תיקוני חקיקה מרחיקי לכת, בין היתר, בנושאים הבאים (מדובר בעיקרי הדברים בלבד, וכמובן שצפויים שינויים רבים בהוראות החוק במסגרת הדיונים בוועדות הכנסת ואף אין ודאות כי הוראות אלו יישארו בנוסחן כמפורט להלן):

• התחדשות עירונית:

- תתווסף אפשרות להכריז על מתחם פינוי בינוי גם ביחס למתחם הכולל 8 יחידות דיור צמודות קרקע (במקום 24 יח"ד כיום), בכפוף לתנאים מסוימים.
- יתווספו הוראות שעניינן השתחררות מעסקאות פינוי בינוי שלא מומשו.
- יופחת הרוב הדרוש להגשת תביעה למפקח לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין ובניה חדשה.
- תתווסף הוראת שעה שעניינה פיצול דירה למטרת השכרה או מגורי קרוב בבית צמוד קרקע, לרבות תוספת של עד 45 מ"ר לשם כך.
- הרחבת פטור תמ"א 38 לשתי יחידות בבניין בפרויקט הריסה ובנייה וכן ביטול ההגבלה ביחס לדירות המוחזקות על ידי המדינה ו/או מי מטעמה (עמידר, משרד הבינוי והשיכון וכדומה).
- מגבלת שינוי באחוז האחזקה כך שאחוז האחזקה יישאר קבוע לפני ואחרי ביצוע הפרויקט.
- שלילת הפטור על מזומן בפינוי בינוי למעט אם מדובר בדירה יחידה או קשיש.

• תכנון ובנייה:

- יוקם מוסד רישוי ארצי, ובמקרים מסוימים שבהם ייקבע שוועדה מקומית אינה ממלאת את תפקידיה במתן היתרי בניה, בקשות מסוימות להיתרי בניה יועברו לטיפול מוסד הרישוי הארצי.
- הגשת ערר על החלטה לאשר היתר בניה לא תעכב באופן אוטומטי את מימוש ההיתר, והנושא ייבחן בכל מקרה לגופו.
- יורחבו סמכויות "מורשה להיתר" (אדריכל פרטי אשר רשאי להנפיק, בתנאים מסוימים, היתרי בניה במקום רשות הרישוי המקומית), ותישלל מהרשויות המקומיות האפשרות להחליט שבתחום שיפוטה לא יינתנו היתרים על ידי "מורשה להיתר".
- ועדה מחוזית שלא תקבל החלטה לאשר או לדחות תכניות מסוימות במועד הקבוע בחוק, התכנית תועבר באופן אוטומטי לוועדה להשלמת תכניות (ועדת משנה של המועצה הארצית לתכנון ובניה).

02

## קריאת כיוון לקראת חוק ההסדרים הקרוב



- תכנון ובנייה (המשך):
  - ייקבעו הגבלות על זכות הערר על החלטה של ועדה מקומית עצמאית לאשר תכנית.
  - תורחב האפשרות של בעלי זכויות פרטיים בקרקע להגיש תכנית.
  - ביחס לנושאים מסוימים יורחבו סמכויות הוועדות המקומיות לאשר תכניות.
  - ביחס לסוגי עבודות ומבנים מסוימים לא יידרש אישור תחילת עבודות במסגרת הליך הרישוי.
- השכרה ארוכת טווח:
  - יחולו שינויים מרחיקי לכת בתחום ההשכרה ארוכת הטווח.
  - בין היתר, תישלל האפשרות של מוסד תכנון לקבוע בתכניות הוראות נקודתיות ביחס להשכרה ארוכת טווח, וההסדרה תהיה, ככלל, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק או בהתאם להוראות התוספת התשיעית לחוק שתתווסף במסגרת חוק ההסדרים.
  - התוספת התשיעית לחוק נועדה להסדרת שימוש של השכרה למגורים לצמיתות (אלא אם תשונה התכנית), מתייחסת לבניית יחידות דיור להשכרה במאפיינים ייחודיים לעומת יחידות דיור רגילות (בכפוף לחו"ד של מתכנן המחוז), וקובעת דמי שכירות בשווי שוק אשר מתעדכנים לפי המדד ותוספת שיעור שייקבע השר.
- מיסוי מקרקעין:
  - קיצור תקופת החלפת הדירות ל-12 חודשים בכדי להנות מפטור מס שבח ומדרגות דירה יחידה.
  - עידוד בניית דירות על קרקע פנויה, כך שמוכר זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים, לא יוכל ליהנות מהחישוב הליניארי המוטב, אלא אם סיים את בניית הדירה עד ליום 30.6.2027.
  - חיוב רכישת דירת מעטפת במס רכישה בדומה לדירת מגורים.
  - עידוד מכירת קרקעות אשר נרכשו לפני יום 7.11.2001 לצורך בניית דירות מגורים באמצעות הוראת שעה הקובעת שיעור מס שבח מופחת בתנאים מסוימים.
  - ניכוי הוצאות שכירות בידי בעלים של דירה יחידה.
  - חובת דיווח על הכנסה מהשכרת דירות גם אם אינה עולה על תקרת הפטור ממס.
  - ביטול ההצמדה של תקרת הפטור ממס בהשכרת דירה.

**ב**החלטת ועדת הערר של מחוז ירושלים בערר (י-ם) 8042/22 בראון חיה ויהושוע נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שניתנה לאחרונה, נדון המקרה הבא: פלוני הוא בעל יחידה בבית משותף, אליה מוצמד גג הבניין. זכויות הבנייה, מנגד, אינן מוצמדות והן בבחינת רכוש כלל הבעלים. מתאשרת תוכנית חדשה המתירה הוספת יחידות דיור בבית המשותף. מי החייב בהיטל השבחה – האם רק בעלי היחידה שאליה צמוד הגג, או שמא כלל הבעלים בבית המשותף?

השאלה מתעוררת, בין היתר, על רקע הוראתו של סעיף 11(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הקובע כי היטל השבחה בגין רכוש משותף, יחול על בעל הדירה שניתן להצמיד אליה את הרכוש המשותף, ובמילים אחרות – מי שיכול בפועל לנצל את ההשבחה.

ועדת הערר סברה כי החייבים בהיטל הם כלל בעלי היחידות בבית המשותף, וזאת מהטעמים הבאים:

- הנחת המוצא סעיף 11(ב) לתוספת השלישית לחוק עוסק בסיטואציה של הרחבת דירה, ולכן אינו חל על תוספת יחידות דיור חדשות.
- הצמדת הגגות אינה מהווה הצמדה אוטומטית גם של זכויות הבנייה, ואלה מוסיפות להיות רכוש של כלל הבעלים. לכן, על מנת לנצל את הזכויות האמורות לצורך בניית הדירות, יש לקבל את הסכמת כלל בעלי הזכויות.
- בהיעדר הסכמה של בעלי יחידת הגג לשלם את מלוא היטל השבחה, ובהיעדר חלוקה שונה של זכויות הבנייה בתקנון או בהחלטה שיפוטית, על כלל בעלי הזכויות בבית המשותף לשלם את היטל השבחה.

של ועדת הערר בהחלטתה הייתה כי כל בעלי הזכויות ייהנו מתמורה עקיפה בגין הזכויות – או בדרך של מכירה לבעלי יחידת הגג, או בעת שימכרו דירותיהם בתמורה גבוהה יותר תודות לזכויות. משמעות ההחלטה היא, כי חרף הוראתו של סעיף 11(ב) לתוספת השלישית, בעלי דירות בבית המשותף עלולים להיות מופתעים מחיוב בהיטל השבחה עקב זכויות בלתי מנוצלות בבית המשותף, שאותן הם אינם יכולים לממש. הדבר מצריך תכנון מס נכון, וכמובן תמחור נכון של הדירה בעת פעולת מכר.

מבחינה משפטית, ייתכן שפתרון הסוגיה שלעיל מצוי דווקא בסעיף 2(א) לתוספת השלישית, שלא נזכר בהחלטת ועדת הערר, ואשר מכיר בחיוב בהיטל השבחה גם בגין השבחה שנוצרה "בדרך אחרת". הוראה זו מחילה מבחן רחב ומאוד מקל לקיומה של השבחה, ומאפשרת לראות ביתרון הכלכלי של כלל בעלי הדירות בבית המשותף, כהשבחה החייבת בהיטל.

עם זאת, לא למותר לתהות – האם הנחות המוצא ששימשו את הנחת המוצא של ועדת הערר בדבר השבחה של כלל בעלי הדירות, אכן הוכחו בפועל? האם שוק הנדל"ן אכן מעניק שווי לאותן זכויות שאינן ניתנות לניצול? בהיעדר הוכחה מקצועית, קשה להצדיק את הנחות המוצא הללו באופן גורף, ונקודה זו תצטרך לעמוד במבחן בעתיד לבוא.

# 03 גביית היטל השבחה בבית משותף כאשר זכויות הבנייה אינן מוצמדות



Photo by Mitchell Luo on Unsplash

התמריץ העיקרי המניע בעלי דירות להתקשר עם יזמים בפרויקטים של פינוי בינוי הוא הרצון להגדיל את שטח דירתם. עם זאת, יזמים מגלים לא פעם כי תמריץ זה אינו אפקטיבי כאשר מדובר בבעלי דירות המשתייכים לגיל השלישי שילדיהם כבר עזבו את הבית, אשר אין להם צורך בהגדלת שטח דירתם או את האמצעים או הרצון לשאת בעלויות הנובעות מכך.

עד כה, דרכי התמודדות אפשריות עם הבעיה הזו נקבעו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), אשר יצר מתווים ייחודיים לבעלי דירות העונים על הגדרת "קשיש", כפי שהיא נקבעה בחוק. אולם, מתווים אלה מאתגרים ליישום, בפרט מכיוון שהמועד הקובע לבחינת גילם של בעלי הדירות הוא המועד בו נחתם ההסכם הראשון במתחם, שעה שידוע לנו כי עלולות לחלוף שנים רבות בין מועד זה ובין מועד יציאתו של הפרויקט לפועל. מטבע הדברים, במהלך התקופה האמורה בעלי דירות רבים מצטרפים לגיל השלישי ונדרשים לפתרונות מותאמים, אולם אלה כבר אינם ישימים עבורם.

לאחרונה גובש פתרון נוסף מתחם התכנון שעשוי להקל על ההתקשרות בין בעלי דירות קשישים ויזמים במתחמי פינוי בינוי – הדיורית. פתרון זה מאפשר ליזם לתכנן דירות במתחם המחודש אשר יכללו בתוכן יחידת מגורים נוספת. יחידה זו נדרשת להיות בשטח מינימלי המאפשר מגורים עצמאיים, ותכלול מקלחת, שירותים ומטבח, אולם תתבסס על תשתיות הדירה הקיימת ולא תירשם כיחידה נפרדת.

הדיורית מאפשרת יצירת דירות דינמיות אשר ניתן לפצל ולאחד באופן פשוט, ללא בניה וללא צורך בהיתר. כך מוקנית לבעלי הדירה גמישות תכנונית על פי צרכיהם המשתנים – ברצונם, יתגוררו בדירה גדולה. ברצונם, יפצלו את הדירה, ישכירו את הדיורית ויתגוררו בעצמם ביתרתה, תוך שההכנסה הנובעת מהשכירות תסייע במימון ההוצאות הכרוכות במגורים במתחם המחודש.

בנוסף, הדיורית עשויה לתת מענה למשפחות צעירות אשר צרכיהן משתנים לאורך הזמן, ככל שהמשפחה מתרחבת והילדים גדלים.

פתרון זה מיטיב עם בעלי הדירות והיזמים בשני היבטים נוספים – ראשית, הוא דוחה את ההכרעה בנוגע להקניית הטבה לשלב מאוחר יחסית בחיי הפרויקט וכך מאפשר לכלל בעלי הדירות לממשה, זאת בניגוד למתווים המיועדים לקשישים בלבד בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה). שנית, הוא עשוי להקטין את הביקוש מקרב בעלי דירות להקטנת דירות התמורה וקבלת זיכוי כספי על הפרש השטחים ("שנמוך"), אשר עלותו גבוה יותר מבחינת היזם, המעדיף למסור את התמורה בשטח על פני מזומן.

מנגנון הדיורית שולב לאחרונה במספר תכניות שאושרו על ידי הותמ"ל וכן בתכניות התחדשות עירונית נוספות, וסביר כי מגמה זו תימשך ותתגבר בתכניות חדשות רבות.

04

## דיורית – מענה תכנוני גמיש בהתחדשות עירונית

**ת**אונות עבודה מהוות בשנים האחרונות מכת מדינה של ממש ותאונות קטלניות באתרי בניה תופסות את הנתח העיקרי מסך התאונות. שיעור תאונות העבודה באתרי בניה בישראל הוא חריג הן בהשוואה לענפי משק אחרים בישראל והן בהשוואה בינלאומית.

לאתרי בניה מאפיינים בטיחותיים ייחודיים אשר חושפים את העובדים לסיכונים מוגברים, וחושפים את נושאי המשרה בחברות הבניה לאחריות משפטית פלילית. פסיקת בתי המשפט בשנים האחרונות מתאפיינת בהטלת אחריות רחבה על נושאי משרה בכירים מתוך ראייה כי עליהם האחריות למניעת תאונות עבודה.

באחד המקרים מהעת האחרונה פסק בית המשפט המחוזי (מרכז) כי הרשעת חברת דלק תעשיות ונושאי המשרה בה בגרימת חבלה לעובד עקב תאונת עבודה תישאר על כנה וכי החברה אינה יכולה להתנער מאחריותה לכל עובד הבא בשעריה, גם כאשר הוא מועסק באמצעות קבלן.

בימים אלו, מצפים העוסקים בתחום הבטיחות בעבודה להתקנת תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) תיקון, תשפ"א-2023, המהוות רפורמה של ממש (ברוח ימים אלו..) לתקנות הקודמות משנת 1988. בהתאם לנוסח התקנות המוצע, תוסדר מחדש שרשרת האחריות באתרי הבניה תוך הוספת תפקידי אחריות מוגדרת לנושא ניהול הבטיחות באתרי הבניה.

אחת ממטרות התיקון הוא להטיל "אחריות על", שלא היתה קיימת עד כה, על מזמין העבודה (היזם) על מנת לתמרץ אותו להשקיע משאבים בניהול הבטיחות באתר. בקצרה, חובתם של נושאי משרה מטעם מזמין העבודה היא לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת תאונות עבודה ולקיום הוראות חקיקת הבטיחות, לרבות קיום חובות פיקוח ובקרה, כאשר החובה מוטלת במפורש על גורם אחד באתר. כמו כן, מוצע לעגן אחריות על בעלי תפקיד נוספים אצל מבצע הבניה ולטייב את תהליכי העבודה באתרי הבניה.

הודעות מטעם שר הכלכלה ויו"ר ועדת העבודה של הכנסת, הממונים על התקנת התקנות, מבטאות את כוונתם להוציא אל הפועל את התיקון כבר בשבועות הקרובים.

מהלך חקיקה זה יחייב את חברות הבניה והייזום להיערך בהתאם על מנת להוות שחקן משמעותי בהורדת מספר תאונות העבודה וכן במתן הגנה משפטית לנושאי המשרה שלהן, הצפויים להיות חשופים להליכים פליליים הרבה יותר מבעבר.

*עו"ד איל עופר, יועץ מיוחד בתחום הבטיחות ואיכות הסביבה, לרשותכם בנוגע לכל שאלה או התייעצות נוספים בנושא - [eyal@arnontl.com](mailto:eyal@arnontl.com)*

# 05 בטיחות בעבודה



Photo by Victor Garcia on Unsplash



# צרו קשר

אנו לרשותכם בכל שאלה ועניין.

הרשמו כאן לקבלת עדכונים מקצועיים נוספים.



עו"ד תומר גור  
שותף, תכנון ובניה  
[Tomer.g@arnontl.com](mailto:Tomer.g@arnontl.com)



עו"ד סיון גילרון דותן  
שותפה, נדל"ן  
[sivang@arnontl.com](mailto:sivang@arnontl.com)



עו"ד ענר חפץ  
שותף, תכנון ובניה  
[aner@arnontl.com](mailto:aner@arnontl.com)



עו"ד גיא פטאל  
שותף, נדל"ן  
[guyf@arnontl.com](mailto:guyf@arnontl.com)



עו"ד שחר עוזיאלי  
שותף, נדל"ן  
[Saharu@arnontl.com](mailto:Saharu@arnontl.com)



עו"ד יעל הפלר  
שותפה, נדל"ן  
[yaelh@arnontl.com](mailto:yaelh@arnontl.com)



עו"ד גבריאל שגיא  
מחלקת נדל"ן  
[gabriel@arnontl.com](mailto:gabriel@arnontl.com)



עו"ד רו"ח דן טולדני  
מחלקת מיסים  
[dant@arnontl.com](mailto:dant@arnontl.com)



עו"ד איל עופר  
יועץ מיוחד, בטיחות ואיכות הסביבה  
[eyal@arnontl.com](mailto:eyal@arnontl.com)



**ARNON**  
ARNON, TADMOR-LEVY

\* פרסום של משרד ארנון, תדמור-לוי  
\*\*פרסום זה מוגש כשירות ללקוחות וקולגות של שני המשרדים, תוך הבהרה מפורשת שכל מקרה ספציפי טעון בדיקה ודיון פרטניים בכתב  
\*\*\* המידע המוצג כאן הינו בעל אופי כללי ואינו מיועד לענות על הנסיבות הייחודיות של כל יחיד או ישות. אף על פי שאנו משתדלים לספק מידע מדויק וזמין, אין באפשרותנו להבטיח את דיוקו של המידע ביום בו הוא מתקבל וכן כי המידע ימשיך להיות מדויק גם בעתיד. אין לפעול לפי המידע המוצג ללא ייעוץ מקצועי מתאים לאחר בדיקה מקיפה ויסודית של המצב הספציפי