

Adv. Chen Somech
Adv. Shlomo Waldman
Adv. Eitan Barash
Adv. Tal Somech-michaeli
Adv. Eitan David
Adv. Noa Bruck-Azogui
Adv. Avi Zuchowitzky
Adv. Chen Cohen-Shalom
Adv. Matan Fraidin
Adv. Erez Dagan
Adv. Ariel Shine
Adv. Erez Tal
Adv. Aviv straschnow

חן סומך, עו"ד
שלמה ולדמן, עו"ד
איתן בראש, עו"ד
טל סומך-מיכאלי, עו"ד
איתן דוד, עו"ד
נועה ברוק-אזוגי, עו"ד
אבי זוכוביץקי, עו"ד
חן כהן-שלום, עו"ד
מתן פריידין, עו"ד
ארז דגן, עו"ד
אריאל שיין, עו"ד
ארז טל, עו"ד
אביב סטרשנוב, עו"ד



תאריך: כ"ח תשרי תשע"ו
11 אוקטובר 2015

לכבוד

לקוחות וידידי משרדנו

שלום רב,

הנדון: נוהל וסקירה - למטרת היערכות להכנת ומסירת פירוט חיובים במסגרת הליכי רישוי/היתר בניה - לנוכח הוראות חדשות שנכללו בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה שתיכנסנה לתוקף ביום 1.1.2016

מבוא

כפי שידוע לכם, אחד ממועדי החיוב העיקריים בתשלום של היטלי פיתוח הינו בעת הוצאת היתר הבניה, כאשר תנאי נפוץ ומקובל למתן היתר הבניה הינו תשלום היטלי הפיתוח וזאת בהתאם להוראות שנקבעו מימים ימימה במסגרת סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - "חוק התכנון והבניה").

מצאנו לנכון לעדכנכם כי החל מיום 1.1.2016 יחולו שינויים מהותיים ומשמעותיים בעניין זה!

בתמצית נציין כי תחול חובת מסירת פירוט החיובים בתוך תקופה קצרה ביותר ואי מסירת פירוט החיובים במועד לא תמנע את חובת מתן היתר הבניה!

שינויים אלו הותוו במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה (להלן - "תיקון 101")¹.

תיקון 101 נועד להוות רפורמה מקיפה בתכנון ובניה ובזירוז התהליכים התכנוניים ובהתאם לכך נכללו במסגרתו שינויים נרחבים, הן בתחום התכנון (תכניות וסמכויות הועדות) והן בתחום הרישוי (בקשה להיתר בניה).

¹ חוק התכנון והבניה (תיקון 101), התשע"ד-2014, ס"ח 2450, פורסם ביום ז' בניסן תשע"ד 7.4.2014.

G28568-V001

הוראות תיקון 101 העוסקות בנושאי **תכנון** (תכניות וסמכויות הועדות המקומיות), כבר נכנסו ברובן לתוקף החל מיום 1.8.2014.

הוראות תיקון 101 העוסקות בנושא **רישוי הבניה**, קרי הליכי בקשה למתן היתר בניה ממועד הגשתה ועד למועד מתן היתר הבניה, תיכנסנה לתחולה ולתוקף מחייב החל מיום 1.1.2016.

חלק מההוראות החדשות בתחום רישוי הבניה- אשר תכנסנה לתוקף ביום 1.1.2016- משנות באופן משמעותי את הליכי החיוב ומתן פירוט החיובים בגין נכסים שהוחלט לגביהם על מתן היתר בניה!

יתכן שכך הם הדברים גם ביחס לחיוב בגין תשלום היטל השבחה².

לפיכך, מצאנו לנכון לעדכנכם על כך מבעוד מועד, על מנת שתערכו באופן מקדמי לשינויים הרלוונטיים אשר יפורטו בהמשך התייחסותנו.

מועד החיוב בהיטלי פיתוח – כיום (עד 31.12.2015)

כפי שמקובל ונהוג, מועדי החיוב בתשלומי אגרות והיטלי פיתוח הינם באחד מהמועדים הבאים:

- במועד ביצוע העבודות הפיתוח הרלוונטיות (סלילה, תיעול ביוב וכיוב).
- או, במועד ביצוע העברת הזכויות בנכס (מבנה/קרקע).
- או, במסגרת הליך של קבלת היתר הבניה (כתנאי למתן ההיתר).

הטלתם וגבייתם של היטלי הפיתוח נעשים כאמור בהתאם לחקיקת משנה של הרשות המקומית בדמות חוקי העזר (היטלי הביוב בהתאם לכללי הביוב הרלוונטיים).

בהתאם למצב החוקי הקיים כעת, כדבר שבשגרה נקבע / מוחלט כי אחד מהתנאים למתן היתר הבניה הינו תשלום מלוא היטלי הפיתוח הרלוונטיים וכל עוד לא הוסדרו תשלומים אלו לא הונפק ההיתר. נציין כי בדין הקיים כיום, אין הוראות בנוגע למועד ואופן מסירת החיובים בהיטלי פיתוח במסגרת הליך לקבלת היתר בניה.

מועד החיוב בהיטלי פיתוח בהליכי רישוי-המצב החוקי החדש מיום 1.1.2016

בהתאם לתיקון 101, בהליך רגיל של בקשה להיתר, **בתוך 10 ימי עבודה על רשות הרישוי המקומית למסור למבקש ההיתר את פרוט החיובים**, כאשר תקופה זו נמנית החל מיום קבלת אישור

² נציין כי לא נמצאה בהקשר זה התייחסות נפרדת לגבי נושא חיובי ותשלומי היטל השבחה ומכאן שתיתכן פרשנות לפיה ההוראות החדשות שמפורטות בסקירה זו חלות אף לגבי חיובי היטלי השבחה, על כל המשתמע מכך.

מכון הבקרה³, או מיום החלטת רשות הרישוי המקומית כי הבקשה להיתר תואמת את התוכנית וההנחיות המרחביות.

חשוב לציין כי בשונה לחלוטין מהמצב החוקי הקיים כעת, בתיקון 101 נכללה בהקשר זה הוראה חדשה ומשמעותית - **במקרה שבו לא נמסר למבקש ההיתר פירוט החיובים בתוך התקופה הקצובה כאמור - רשות הרישוי תהיה מחוייבת ליתן את היתר הבניה גם אם טרם שולמו החיובים!**

(ר' סעיף 145 ד' (2) לחוק התכנון והבניה)

רק אם פירוט החיובים נמסר במועד למבקש ההיתר, הותיר המחוקק בידי רשות הרישוי סמכות לעכב את הוצאת היתר הבניה עד לתשלומם המלא של החיובים (או מתן ערבויות מתאימות).

במצב של איחור במועד מתן פירוט החיובים, "מאבדת" הרשות את האפשרות לאכוף באופן יעיל ומהיר את גבייתם של אותם החיובים והמחוקק אילץ לתת את היתר הבניה בנסיבות אלו.

יוער ויובהר כי אין באיחור במסירת פירוט החיובים ובמתן ההיתר מבלי שהחיובים שולמו, כדי לגרוע מעצם החבות בתשלום החיובים. תשלום חיובים כאמור יכול שייגבה על ידי הרשות המקומית או הוועדה המקומית, בהתאם להוראות הדין.

נמצא לנכון לציין כי במסגרת של בקשה להיתר בהליך רישוי בדרך מקוצרת⁴, נקבעו הוראות דומות אולם מניין הימים למשלוח פירוט החיובים קוצר משמעותית והוא נקבע לתקופה קצרה יותר של **5 ימים בלבד** מקבלת אישור מכון הבקרה או ממועד החלטת רשות הרישוי כאמור.

סיכום ומסקנות

תיקון 101 נועד בעיקרו לזרז את הליכי התכנון והרישוי ובהמשך ובהתאם לכך נערכה במסגרתו רביזיה משמעותית מאוד המשליכה באופן ישיר ואקוטי גם על המועד בו יש למסור את פירוט החיובים במסגרת של הליך הרישוי, כאשר נקבעה למעשה מעין "סנקציה" לפיה איחור במסירת פירוט החיובים לא יעכב את מתן היתר הבניה גם אם החיובים טרם שולמו!

³ מכון הבקרה-גוף חדש שהוקם במסגרת תיקון 101 אשר נמסרו לו סמכויות לעריכת בקרה ומתן אישורים בהליכי רישוי (ראה סעיפים 1, 158 יג' - 158 מ"ו לחוק התכנון והבניה).

⁴ בקשה להיתר בהליך רישוי בדרך מקוצרת, הינה בקשה לגבי סוגי בניינים עבודות ושימושים שיקבעו על ידי השר וזאת בהתייחס לנסיבות הבאות:
א. אין בכך כדי ליצור סיכון או הפרעה של ממש.
ב. הדבר אינו עשוי להשפיע השפעה מהותית על חזית הבניין, על הסביבה ועל אופיין ומאפייניהן.
ר' סעיף 145 ב' לחוק התכנון והבניה.

G28568-V001

היות ותחולת השינויים כאמור הינה כבר ביום 1.1.2016⁵, דהיינו בעוד פחות משלושה חודשים, נכון
יהא לדעתנו, להיערך לכך מבעוד מועד, וזאת על מנת להימנע ממצב שבו ייגרם איחור במשלוח פירוט
החיובים, דבר אשר עלול לגרום לחובת מסירת היתר בניה בלא ששולמו לרשות המקומית החיובים
המגיעים לה.

יתכן אף שרצוי לבחון את הכנת פירוט החיובים כבר בסמוך למועד הגשת הבקשה להיתר, על מנת
שלא להיקלע לסד הזמנים הקצר שנקבע כאמור.

בדבר פרטים והבהרות נשמח לעמוד לרשותכם.

הערות:

- א. האמור לעיל מהווה נוהל וסקירה כלליים ואינו בגדר חוות דעת משפטית.
כל מקרה פרטני אמור להבחן באופן ספציפי.
- ב. במסגרת תיקון 101 נכללו הוראות רבות בנוגע למועדים הנוגעים להליכי הרישוי עצמם-ואלו
אינם רלוונטיים לסקירה זו ולכן לא נכללת התייחסות לכך בסקירה זו.

בברכה,

ולדמן, סומך, עורכי דין

⁵ תחולת תיקון 101 כאמור הינה ביחס לבקשות להיתרי בניה שיוגשו מיום 1.1.2016 ואילך.

G28568-V001