

אוגוסט 2018

**הודעת עדכון מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו בנוגע לאישור תיקון החקיקה לגבי התכנית הכוללנית תא/ 5000**

1. ביום 18.7.18 פורסם בספר החוקים תיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה.
  2. תיקון זה עסק, בין היתר, גם בקביעת הוראות מיוחדות בנוגע לחיוב ולתשלום היטל השבחה בגין תכניות כוללניות, מסוגה של תכנית תא/ 5000.
  3. **בכל הנוגע לעסקאות שבוצעו החל מיום 19/7/18 ואילך** – יחולו הוראות התיקון לחוק, ולפיכך תכנית תא/5000 לא תיחשב כ"תכנית" לפי התוספת השלישית לחוק ותשלום היטל השבחה יידחה עד לאחר אישור תכנית מפורטת נוספת.
  4. בכל הנוגע **לשומות לפני מימוש** אשר נתבקשו מאת הוועדה המקומית ונערכו לפני יום 18/7/18, הרי שבהעדר מימוש זכויות, **החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000 - יבוטל**, וזאת לפי הוראות סעיף 3 (1) לתיקון לחוק.
- נישומים שביקשו שומה לפני מימוש יקבלו מכתב מאת הוועדה המקומית ובו הודעה על ביטול החיוב, בשלב זה, ודחייתו לאחר אישור תכנית נוספת.
- בנוסף, סכום ההיטל ששולם (אם שולם) בקשר עם שומה לפני מימוש בגין אישור תכנית תא/5000, יוחזר.
- כמו כן, בכל מקרה בו מנוהלים הליכים (בפני שמאי מכריע או בפני וועדת ערר), בגין שומה לפני מימוש - בנוגע לחיוב בגין תכנית תא / 5000, הרי שהליכים אלו התייתרו ויש לבטלם. מובהר, כי ככל שנותרה מחלוקת בנוגע לתכניות אחרות, ימשיך הבירור כסדרו.

**5. בכל הנוגע לעסקאות שבוצעו לאחר אישור תכנית תא/5000 ועד ליום 18/7/18 (כולל):**

א. לגבי עסקאות שבוצעו בבניה רוויה למגורים – השומה בגין תכנית 5000 היא שומה אפס, בהתאם למרבית השומות המכריעות שניתנו בנושא זה, **כך שהחיוב יבוטל והיטל השבחה ששולם (ככל ששולם) – יוחזר וינתן אישור לטאבו.**

ב. לגבי עסקאות שבוצעו במקרקעין אחרים (למשל: צמודי קרקע; מגרשים ריקים או בניה רוויה שאינה למגורים) – החיוב מכח תכנית 5000 עומד בעינו, בכפוף לאמור להלן:

**הנישומים רשאים לבקש לדחות את עריכת השומה בגין התכנית הכוללנית עד לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל.** במקרה כזה, ההיטל ישולם לא יאוחר ממועד מימוש הזכויות במקרקעין, לאחר אישורה של התכנית הנוספת כאמור (לפי הוראות סעיף 3 (2) לתיקון). ככל ששולם היטל השבחה הוא יוחזר לאחר מסירת ההודעה כמפורט להלן.

בנוסף, במקרה בו יתבקש כי תידחה עריכת שומת השבחה כאמור, יחול סעיף 4 (א5) לתוספת השלישית, הקובע כדלקמן:

(א5) **במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תכנית כוללנית, תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה כשל התכנית הכוללנית, אם היתה;**

**הודעה על בקשה לדחיית עריכת השומה כאמור יש למסור בטופס המצורף כנספח א' ועד לא יאוחר מיום 1.11.18.**

למען הסר ספק, העדר הודעה של הנישום עד 1.11.18 כאמור – כמוהו כהודעה על ויתור הנישום על האפשרות כי שומת ההשבחה תיערך רק אחרי אישורה של תכנית נוספת, ובמקרה כזה – יימשכו הליכי הערר מול אותו נישום - כסידרם.

מובהר כי במקרה של דחיית עריכת השומה למועד אישור תכנית נוספת, החיוב יחול על מי שיממש זכויות לאחר אישור התכנית המפורטת.

**6. בכל הנוגע לנישומים ספציפיים שערכו עסקאות מכר עד ליום 18/7/18 (כולל) ושמצויים תחת הסדר מיוחד מול הרשות – של רישום הערת אזהרה ומשכנתא לטובת העירייה:**

א. ככל שמדובר בבניה רוויה למגורים – החיוב יבוטל וינתן אישור לטאבו ללא הסתייגות.

ב. ככל שמדובר בצמודי קרקע או במגרשים ריקים או בבניה רוויה שאינה למגורים- הנישומים רשאים לבקש לדחות – כמפורט לעיל - את עריכת השומה בגין התכנית הכוללת עד לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, ואז ההיטל ישולם לא יאוחר ממועד מימוש הזכויות במקרקעין, לאחר אישורה של התכנית הנוספת כאמור.

העדר הודעה של הנישום על רצונו לדחות את עריכת השומה עד ליום 1.11.18 – כמוהו כויתור על זכותו כי שומת ההשבחה תיערך רק אחרי אישורה של תכנית נוספת.

**7. לענין מתן אורכה להגשת עררים בקשר עם חיובים בגין תכנית תא/ 5000:**

ביום 15/8/18 נתנה החלטת ועדת ערר מחוז ת"א המצורפת בזאת, ולפיה הוארך המועד להגשת עררים בידי הנישומים עד ליום 15/12/18 ללא צורך בהגשת בקשה פרטנית לועדת הערר.

**8. לענין מתן אורכה לבקשה למינוי שמאי מכריע בקשר עם חיובים בגין תכנית תא/ 5000:**

ביום 27/8/18 פרסמה מועצת השמאים הודעה המצורפת בזאת, ולפיה הוארך המועד להגיש בקשה למינוי שמאי מכריע בידי הנישומים עד ליום 15/12/18 ללא צורך בהגשת בקשה פרטנית למועצת השמאים.

**9. למען הסר ספק, מידע זה באתר האינטרנט של העירייה וכן הנחיות העירייה בהקשר זה אינן מהוות תחליף לייעוץ משפטי.**

## נספח א'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
עיריית ת"א יפו  
לידי מחלקת שומה והשבחה  
בפקס 03-7241956 או בדוא"ל [hashbacha@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:hashbacha@mail.tel-aviv.gov.il) או במסירה  
אישית

שלום רב,

### הנדון: הודעה על בקשה לדחיית עריכת שומת השבחה עד לאישורה של תכנית נוספת

אנו הח"מ,

שם: \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_  
טלפון נייד: \_\_\_\_\_  
מיייל: \_\_\_\_\_

בקשר עם שומת הוועדה המקומית מיום \_\_\_\_\_ של השמאי \_\_\_\_\_  
בקשר עם הנכס בכתובת \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תת \_\_\_\_\_  
חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "הנכס"), שנתקבלה בידינו בתאריך \_\_\_\_\_, וטרם  
שולמה לפי שומה סופית, ובקשר עם מימוש זכויות (עסקת מכר) שערכנו בנכס בתאריך  
\_\_\_\_\_ ,

מודיעים בזה כי בהתאם להוראות סעיף 3 (2) (א) לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה,  
אנו מבקשים לדחות את עריכת השומה בגין תכנית תא/ 5000 עד לאחר אישורה של  
תכנית נוספת החייבת בהיטל השבחה.

ידוע לנו ומוסכם עלינו כי החיוב בגין תא/5000, ככל שיהיה, יחול על מי שיממש זכויות  
אחרי אישור התכנית הנוספת.

\_\_\_\_\_ חתימה  
\_\_\_\_\_ חתימה  
\_\_\_\_\_ חתימה

### אימות חתימה (בידי עו"ד או בידי פקיד עיריה)

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי בתאריך \_\_\_\_\_ התייצב בפניי  
\_\_\_\_\_ , שהזדהה בפניי לשביעות רצוני באמצעות \_\_\_\_\_ מספר  
\_\_\_\_\_ , \* או המוכר לי אישית, וחתם על מסמך זה בפניי.

\_\_\_\_\_ חתימה