

הצעת חוק התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה בשל חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ז–2007

תיקון התוספת השלישית – הוראת שעה¹. בתקופה של שנתיים מיום פרסומו של חוק זה, יקראו את חוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965, כך שבסעיף 19(ב) לתוספת השלישית, אחרי פסקה (8) יבוא:

"(9) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(1) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);

(2) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תוכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (1) ואשר בין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, ובלבד שפטור לפי פסקת משנה זו יחול רק על חלק ההשבחה שהיה פטור מתשלום לו הוצא היתר לפי פסקת משנה (1)."

ד ב ר י ה ס ב ר

הממשלה, התשס"ז, עמ' 702, והצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 60), התשס"ז–2007 (שאמורה להתפרסם בימים הקרובים בקובץ הצעות חוק הממשלה).

סעיף 1 סעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק מונה רשימה של מקרים שבהם לא תחול חובת תשלום היטל השבחה. מוצע להוסיף לסעיף 19(ב) האמור את פסקה (9) אשר תקבע פטור נוסף מתשלום היטל השבחה כאשר מבוקשת בניית תוספת כאמור בתמ"א 38. מוצע כי פטור זה יינתן רק בגין מימוש הזכות לבניית תוספת באמצעות קבלת היתר לבניה מכוח הוראות תמ"א 38, או מכוח הוראות תכנית מפורטת שהוכנה לפי הוראות תמ"א 38 ואשר מטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

על פי הוראות תמ"א 38, מותרת עריכת תכנית מפורטת לצורך חיזוק מבנים המעניקה זכויות בניה נוספות מעבר לקבוע בתמ"א 38. מוצע לקבוע כי במקרה שבו יינתן היתר על פי תכנית מפורטת כאמור, יוענק פטור מתשלום היטל השבחה רק בגין החלק בתכנית המפורטת, שלגביו היה קיים הפטור המוצע לו היה ניתן היתר על פי תמ"א 38. מכיוון שמטרת הפטור היא עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ולא מעבר לכך, ראוי להגביל את מתן הפטור רק להשבחה הנובעת מהוראות חיזוק מבנים שעליהם מורה תמ"א 38.

כמו כן מוצע לקבוע את הפטור המוצע בהצעת חוק זו כהוראת שעה, למשך שנתיים בלבד מיום פרסומו של חוק זה. זאת, כדי לעודד את חיזוק המבנים בהקדם, וכדי שלא להכביד יתר על המידה על תקציבן של הרשויות המקומיות, אשר להם היו אמורים להיות משולמים כספי היטל השבחה. לפי סעיף 13 לתוספת השלישית לחוק, אילולא ניתן הפטור האמור.

כללי במסגרת ההיערכות הכוללת של מדינת ישראל לאפשרות של רעידות אדמה, התקבלה ביום ט"ז באדר ב' התשס"ה (27 במרס 2005) החלטת ממשלה המאשרת את תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38 (להלן – תמ"א 38). מטרתה של תכנית זו, ליצור כלים המיועדים להקל על ביצוע חיזוקם של מבנים ישנים, אשר ההיתר לבנייתם ניתן לפני שנת 1980 ולכן לא היה כפוף לתקן המחמיר לעניין עמידות בפני רעידות אדמה (ת"י 431) שאומץ באותה שנה. כדי לעודד את חיזוק המבנים ולצורך מימון עלות החיזוק הגבוהה, מאפשרת תמ"א 38 בניה של תוספות בניה שונות לצורך חיזוק מבני מגורים כגון בניה בקומת עמודים, הוספת אגף או קומה למבנה, והכל יחד עם חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.

במקביל לאישור תמ"א 38, החליטה הממשלה על הקמת ועדת מנכ"לים, בראשות מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות, אשר תמליץ על צעדים נוספים לעידוד חיזוקם של מבנים מפני רעידות אדמה. המלצות הוועדה הוגשו לממשלה ואושרו על ידי בהחלטה מס' רעד/1 מיום כ"ו באב התשס"ז (20 באוגוסט 2006). אחת מהמלצות הוועדה היתה לעודד חיזוק מבנים על ידי מתן פטור, לתקופה מוגבלת, מחובת תשלום היטל בשל השבחה שנגרמה למקרקעין עקב מימוש זכויות בניה שאפשרה תכנית לחיזוק מבנים שניתנה לפי תמ"א 38. החוק המוצע נועד לממש את ההמלצה האמורה, על ידי תיקון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965 (להלן – החוק), כמוסבר להלן.

יצוין, כי בשל המלצות נוספות של ועדת המנכ"לים הוציעה הממשלה שתי הצעות חוק אחרות שנועדו גם הן לעודד חיזוק מבנים המתבצע בהתאם להוראות תמ"א 38 – הצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ז–2007 (הצעות חוק

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשס"ז, עמ' 155.