

נוהל הכרזה לבקשת יזם

הכרזה

להכרזה על מתחם פינוי בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "המנהל") לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן- "החוק") מספר משמעויות:

1. הקניית הטבות במס שבח, במס רכישה ובמע"מ על שירותי הבנייה בעסקאות פינוי בינוי במתחם.
2. הסדרים ייחודיים לעניין היטל ההשבחה שיידרש בעקבות אישור התכנית, בהתאם לסעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
3. אפשרות להגשת תביעה כנגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 בהתאם לתנאים הקבועים בו.

ההכרזה על מתחם כמתחם פינוי בינוי טעונה פרסומו של צו ההכרזה שיחתם על ידי המנהל ברשומות.

התנאים להכרזה

המנהל יכריז על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי או לעיבוי בנייה, לבקשת יזם, ככל שיתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 14(א)(2) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובתקנות שנקבעו לפיו¹:

1. **תכנון** - קיומה של תכנית מפורטת, אשר לכל הפחות הופקדה להתנגדויות על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשרה, המאפשרת הריסה או עיבוי בנייה של 24 יחידות דיור או יחידות אחרות הקיימות בשטח לשם בנייה של מכפלת מספר היחידות הקיימות ולכל הפחות 70, לפי הגבוה. לענין זה "תכנית מפורטת" – תכנית הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או היתר לשימוש בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, או תכנית שתנאי להוצאת היתר בתחומה הוא אישורה של תכנית נוספת כאמור בסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה בלבד. ככל שהפרויקט מתקדם בשלבים, ניתן לבקש, כשלב ראשון, הכרזה גם על שטח שיש בו 12 יחידות, ובלבד שהוא כלול בשטחה של תכנית מפורטת כאמור.
2. **הסכמי פינוי בינוי** - היזם התקשר בהסכמי פינוי ובינוי עם רוב מיוחס מבעלי הדירות במקבץ, כהגדרתו בחוק עידוד מיזמי פינוי בינוי (בעלי דירות שבבעלותם לכל הפחות 66% מהדירות במקבץ/מתחם ולכל הפחות 60% מהדירות בכל בית משותף במקבץ ויותר ממחצית מהרכוש המשותף בו צמוד לדירותיהם).
3. **עמדת הרשות המקומית** - הרשות המקומית נתנה הסכמתה להכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי או שהתקיים איזה מהתנאים הקבועים בסעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

אופן הגשת בקשה להכרזה

¹ תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד – 2004

1. יזם רשאי להגיש למנהל הרשות הממשלתית בקשה להכרזה בכל עת באמצעות המערכת המקוונת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"). לצורך כך, על היזם להירשם למערכת זו.
2. על היזם למלא את טופס הבקשה המופיע במערכת, ולצרף את כל אלו:
 - 2.1. מסמכי התכנית המופקדת או המאושרת, הכוללים תשריט מצב מוצע, הוראות התכנית ונספח בינוי;
 - 2.2. דוגמא להסכם חתום בין היזם לבין בעלי הדירות במקבץ נשוא הבקשה;
 - 2.3. עותקים מטפסי דיווח לרשות המסים על כל עסקאות הפינוי-בינוי שנחתמו בין היזם ובין בעלי הדירות במתחם, המסודרים לפי חלקות ותתי חלקות ונושאים חותמת "התקבל" מטעם רשות המיסים;
 - 2.4. נסח טאבו מעודכן (אשר הופק לכל המוקדם 6 חודשים טרם הגשת הבקשה) של החלקות הכלולות במתחם נשוא הבקשה להכרזה;
 - 2.5. אישור מועצת העיר להכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי, אלא אם מתקיימת אחת מהנסיבות המפורטות בסעיף 2.6 להלן, שאז יש לפעול לפי האמור בו.
 - 2.6. חלף אישור מועצת העיר להכרזה, וככל ומתקיימות אילו מהנסיבות המפורטות בסעיף 14(א) לחוק, יש להגיש את המסמכים הנדרשים בהתאמה לכל אחת מהן:
 - כאשר הוועדה המחוזית היא המוסמכת לאשר את התכנית והוועדה המקומית המליצה על הפקדתה (סעיף 14(א)(1) לחוק) - פרוטוקול המלצה להפקדה של הוועדה המקומית.
 - כאשר התכנית היא בסמכות הותמ"ל (סעיף 14(א)(2) לחוק) - פרוטוקול מועצת עיר בדבר הסכמה לקליטת התכנית בותמ"ל בהתאם לסעיף 9(ב) לחוק הותמ"ל.
 - כאשר הוועדה המקומית שבתחומה של הרשות המקומית היא ועדה עצמאית מיוחדת המוסמכת לאשר את התכנית בעצמה, וקיבלה החלטה על הפקדתה (סעיף 14(א)(3) לחוק) - פרוטוקול החלטה של הוועדה המקומית.
 - כאשר המתחם מצוי בשטח המיועד לתכנון מתחמי בתכנית להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבנייה (סעיף 14(א)(4) לחוק) – מספר התכנית במבא"ת.

אופן בדיקת בקשת ההכרזה

בקשת ההכרזה תיבחן במספר שלבים :

א. בחינת עמידת הבקשה בתנאי סף על ידי נציג אגף מדיניות ברשות הממשלתית:

1. בדיקת המצב הסטטוטורי של התכנית למתחם : האם התכנית הופקדה או אושרה.
 2. בדיקת מאפייני התכנית : האם התכנית כוללת הריסה או עיבוי בנייה של 24 יחידות דיור או יחידות אחרות הקיימות בשטח, ומציעה במקומן בנייה של יחידות במספר המהווה מכפלה של היחידות הקיימות או 70 יח"ד, לפי הגבוה.
 3. בדיקת התקשרויות יזם עם בעלי הדירות במקבץ : בחינת שיעור ההתקשרויות תיעשה על פי טפסי הדיווח לרשות המיסים והשוואה בינם ובין נסח הטאבו העדכני.
 4. הסכמת הרשות המקומית : ייבחן אם נדרשת החלטת מועצת עיר בדבר הסכמה לתכנית או שניתן לוותר על דרישה זו מאחר והתקיימה אחת החלופות הקבועות בסעיף 14(א) לחוק. ככל שנטען כי מתקיימת אחת החלופות, ייבחנו הנסיבות הנוגעות לאותה חלופה :
 - 4.1. כאשר התכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית והוועדה המקומית המליצה על הפקדה –
 - האם הוועדה המקומית אכן נתנה המלצה להפקדה.
 - אם הוועדה היא ועדה מרחבית – האם נציג הרשות המקומית תמך בהחלטה.
 - אם השטח למגורים בתכנית המופקדת לא גדל בלמעלה מ-45% מהשטח למגורים שהיה בתכנית עליו המליצה הוועדה המקומית והתנגדות הועדה/הרשות המקומית בעניין זה נדחתה (שאז תידרש הסכמת הרשות המקומית).
 - 4.2. כאשר התכנית בסמכות הוותמ"ל - פרוטוקול מועצת עיר בדבר הסכמה לקליטת התכנית בותמ"ל בהתאם לסעיף 9(ב) לחוק הותמ"ל.
 - האם אכן ניתנה הסכמת הרשות המקומית להגשת התכנית לותמ"ל.
 - אם השטח למגורים בתכנית המופקדת לא גדל בלמעלה מ-45% מהשטח למגורים שהיה בתכנית עליו המליצה הוועדה המקומית והתנגדות הועדה/הרשות המקומית בעניין זה נדחתה (שאז תידרש הסכמת הרשות המקומית).
 - 4.3. כאשר הוועדה המקומית שבתחומה של הרשות המקומית היא המוסמכת לאשר את התכנית וקיבלה החלטה על הפקדתה –
 - אם הוועדה היא ועדה מרחבית – האם נציג הרשות המקומית תמך בהחלטה.
 - 4.4. כאשר המתחם מצוי בשטח המיועד לתכנון מתחמי בתכנית להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבנייה –
 - התכנית למתחם אינה סותרת את התכנית הכוללת לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבנייה.
- ככל שימצא כי אילו מהחלופות אינן חלות או שלא מתקיימים מלוא הדרישות בחוק לעניין אותה חלופה, יידרש היזם להמציא פרוטוקול החלטת מועצת הרשות המקומית בדבר הסכמתה להכרזה.

ב. היוועצות עם נציג רשות המסים

לאחר בדיקת הבקשה ועמידתה בכל התנאים והדרישות המפורטות בחוק ובמסמך זה, יקיים נציג אגף מדיניות היוועצות בדבר הכרזה על המתחם עם נציג רשות המסים אשר הוסמך לכך על ידי מנהל רשות המסים.

ג. בחינת הבקשה על ידי סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

נציג אגף מדיניות יציג את ממצאי בדיקת הבקשה ואת חוות דעת נציג רשות המסים בפני סמנכ"לית הרשות הממשלתית, לשם קבלת אישורה לעניין עמידת הבקשה בתנאים להכרזה.

ההכרזה

- קבע המנהל, על סמך הבדיקות שנעשו, כי בקשה להכרזה על מתחם עומדת בתנאים להכרזה, יחתום הוא על צו הכרזה, הכולל את שם המתחם ופרטי החלקות הכלולות בו, אשר יפורסם ברשומות.
- נוסח צו ההכרזה והנספחים הנדרשים לשם פרסומו ברשומות יובאו לאישור המחלקה המשפטית ברשות הממשלתית, טרם העברתם למשרד המשפטים לשם פרסום ברשומות. יובהר כי צו הכרזה יכול שיכלול מספר מתחמים.
- עם חתימת הצו, ישלח נציג אגף מדיניות את הצו ואת המסמכים הנלווים אליו לפרסום ברשומות במשרד המשפטים.
- עם פרסום צו ההכרזה ברשומות, תיכנס ההכרזה לתוקף, והרשות הממשלתית תפרסם הודעה על כך באתר האינטרנט שלה, ותשלח העתק ממנו למינהלת או למהנדס העיר.
- בהתאם לחוק, תפורסם הודעה על ההכרזה גם באתר האינטרנט של הרשות המקומית שבתחומה נמצא המתחם המוכרז.

תוקף ההכרזה

- הכרזה על מתחם פינוי ובינוי אינה מוגבלת בזמן.
- מנהל הרשות רשאי לבטל הכרזה שאישר בהינתן אחד מהתנאים הבאים:
 - הבנייה במתחם שהוכרז הושלמה בהתאם לתכנית המאושרת
 - ההכרזה על המתחם ניתנה על סמך מידע מוטעה
 - מנהל הרשות הממשלתית שוכנע כי מימוש המיזם אינו מתקדם באופן מספק
 - מטעם אחר שיפורט בהחלטה על ביטול ההכרזה
- מנהל הרשות יעשה שימוש בסמכותו לביטול ההכרזה, לאחר שיתקיימו שני אלו:
 - בירור הנסיבות המצדיקות ביטול ההכרזה עם היזם, וככל הנדרש עם גורמים אחרים, בעצמו או על ידי מי מטעמו.
 - ביטול הכרזה מהטעמים המנויים בסעיפים (2)-(4) לעיל ייעשה לאחר מתן התראה לזים בדבר הכוונה לפעול לביטול ההכרזה פרק זמן סביר מראש ולאחר שיתאפשר לו לטעון בפניו בעניין זה.