

מרכז הנדל"ן



## הסכמים בעניין שטחי ציבור בנויים, דגשים והיטלי השבחה

**עו"ד (רו"ח) ירון טיקוצקי**  
שותף במשרד דורון, טיקוצקי,  
קנטור, גוטמן, נס, גרוס  
'ושות'



דורון  
טיקוצקי  
קנטור  
גוטמן  
נס  
עמית גרוס ושות'

**אונ**  
**GG**

# הסכמים בעניין שטחי ציבור בנויים עו"ד (רו"ח) ירון טיקוצקי

## רקע

- **ההסטוריה** – הפקעה לצרכי ציבור במסגרת תב"ע חדשה
- **התפתחות אבולוציונית** – הסכמי "חלף אגרות והיטלים".
- **"הזן החדש"** – על רקע מגמת עירוב שימושים - הסכמי הקניית שטחים בנויים לשימוש ציבורי (שב"צ) לבעלות הרשות המקומית.

## איך זה מבוצע – המתכונת המשפטית

- **הוראות במסגרת התב"ע** – אודות הפרשה והקנייה לרשות המקומית של שטחי ציבור בנויים בהיקף נקוב בתכנית.
- **בשלב הדיונים בתב"ע** – כתנאי לכך שהוועדה המקומית תמליץ להפקיד או לא תתנגד לתכנית בשלב הדיונים במחוזית – חתימה על כתב התחייבות או הסכם עקרונות בין היזם לבין הרשות.
- **בשלב הרישוי** – חתימת הסכם מכר מפורט (כתנאי לקבלת היתר)

## כתב ההתחייבות / הסכם העקרונות

### • תיאור השטחים הבנויים שיוקצו לרשות -

- היקף השטח שבו מדובר
- מיקום השטחים (ק"ק / ק"א ?; בניין נפרד ? וכו')
- כניסה ושטחי שירות צמודים
- רמת גימור כללית (מעטפת? רמת גימור אחרת?)
- מערכות טכניות - מז"א; חיבור לחשמל; חיבור למים; - נפרדות או משותפות?

### • תיאום תכנון נדרש לפני הגשת בקשה להיתר -

- מול איזה גורם ברשות בדיוק
- לוחות זמנים לתגובה (למניעת עיכוב)

## כתב ההתחייבות / הסכם העקרונות

### • הוראות לגבי ההסכם המפורט שייחתם בהמשך

- מועד החתימה (לרוב כתנאי להיתר בניה)
- מה יכלול ההסכם (איזה סוגיות יוסדרו בו)
- הוראות לגבי נוסח הסכם (נוסח אחיד?)
- האם להתייחס למועדי רישום שב"צ ע"ש הרשות?

### • שימוש בשב"צ – מהו השימוש המדויק שייעשה בו

- ערבויות – בצוע, בדק

# הערות בנוגע להסכם המפורט שייחתם לפני קבלת ההיתר

## • שאלת תחולת חוק המכר (דירות)

- הגדרת דירה – ס' 1 לחוק
- הגדרת "מכר" – ס' 1 לחוק ומשמעותה.

## • שאלת תחולת חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות

# סוגיות מיסוי והיטל השבחה

• **מיסוי מקרקעין** – חובת דיווח?

• **מע"מ** – שאלת קיזוז מס תשומות

• **היטל השבחה** –

• גישת "חלף אגרות"

• גישת "תחליף הפקעה"

• גישת ביניים



# תודה על ההקשבה

עו"ד (ורו"ח) ירון טיקוצקי

דוא"ל: [Yaron@dtkkg.com](mailto:Yaron@dtkkg.com) 054-4242115

דורון  
טיקוצקי  
קנטור  
גוטמן  
נס  
עמית גרוס ושות'

The logo consists of the letters 'D', 'T', 'K', and 'G' in a bold, blue, sans-serif font. The 'D' and 'T' are stacked vertically on the left, and the 'K' and 'G' are stacked vertically on the right. A small blue ampersand is positioned between the 'K' and the 'G'. The letters are set against a white background with a thin blue vertical bar to the left of the 'D' and 'T'.