



היטל השבחה במתחמי פינוי בינוי

שינויים בחוק התכנון והבניה שאושרו בחוק ההסדרים (תיקון 133 לחוק התכנון והבניה)
- חלק 2 -

סעיף 3 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע את ברירת המחדל לפיה שיעור היטל השבחה הינו מחצית ההשבחה.

לפני תיקון 133, שר הבינוי והשיכון ושר הפנים היו רשאים, בהסכמת הרשות המקומית, לשנות את שיעור ההשבחה שיחול במתחמי פינוי ובינוי זאת באמצעות הכרזה שפירסמו. תהליך זה היה כרוך בהליכים שנמשכו זמן רב בו לא היתה וודאות בדבר שיעור היטל שיחול על המתחם.

כדי להגדיל את הוודאות ולאפשר לגורמים הנוגעים לעניין לקבל החלטות מושכלות מראש, נקבעה בחוק ההסדרים **ברירת מחדל, לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישור תכנית פינוי ובינוי יעמוד על רבע מההשבחה.**

ברירת מחדל זו ניתנת לשינוי בהחלטת הרשות המקומית אשר יכולה לקבוע שלוש מדרגות של היטל השבחה (אפס, רבע, מחצית) באמצעות קבלת החלטה כמפורט להלן:

1. הרשות המקומית חילקה את השטח בתחומה לאזורים שגבולותיהם יקבעו בהחלטה ויהיו בשטח של 30 דונם לפחות;
 2. ביחס לכל אזור יקבע שיעור היטל השבחה כך שיעמוד על מחצית, רבע או אפס מההשבחה;
 3. ההחלטה התקבלה עד ליום 1.5.2022.
 4. על ההחלטה להתקבל על יסוד שיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יח"ד הקיימת והצפייה, לצרכי הפיתוח והיא יכולה לכלול שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה.
 5. שיעור היטל השבחה שיקבע בהחלטה יחול על כל אזור מיום קבלת החלטת הרשות המקומית ועד ליום 30.4.2027.
 6. בתום כל 5 שנים מיום 1.5.2022, רשאית הרשות המקומית לקבל החלטה מחודשת בדבר חלוקה תחומה לאזורים ו/או ביחס לשיעור היטל השבחה בכל אזור. הקביעה המחודשת תחול לתקופה של חמש שנים.
 7. על הרשות המקומית לפרסם ברשומות ובעיתון הודעה על כוונתה לקבל החלטה על קביעת שיעור היטל השבחה 30 ימים לפחות לפני קבלת החלטה כאמור.
- החלטת הרשות המקומית בעניין שיעור ההשבחה תחול על כל תכנית שתוגש לוועדה המקומית לפני תום תקופת ה-5 שנים, גם אם מימוש התוכנית יהיה בתום 5 השנים וגם אם במועד המימוש שיעור ההשבחה אשר יחול על האזור בו חלה התוכנית יהיה אחר.

תוכנית פינוי בינוי עליה יחול המפורט לעיל תכלול

- תוכנית ביוזמת הרשות המקומית או הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - מספר יחידות מגורים חדשות שהינו פי 2 ממספר יחידות המגורים במצב הקודם או לפחות 70 יחידות דיור (לפי הגבוה) (במקום 24 יח"ד כפי שהיה לפני התיקון).
- תוכנית ביוזמת יזם פרטי - מספר יחידות הדיור הקיים במתחם לא יפחת מ- 24. יש לקבל את הסכמה של הרשות המקומית.

הוראות מעבר

שיעור היטל השבחה בתוכנית פינוי בינוי יחול גם על תכנית פינוי בינוי שאושרה לפני 1.5.2022, או שהוגשה לפני מועד זה, בכפוף לתנאים הבאים:

1. ככל שניתן צו "פטור מהיטל" - יחול האמור בצו.
2. ככל שהרשות המקומית קבעה שיעור היטל שונה בהתאם לחלוקה לאזורים, תחול קביעתה. בעת הקביעה הרשות המקומית רשאית לקבוע כי במקרקעין למגורים בתחום תכנית פינוי ובינוי שאושרה לפני יום הפרסום תחול חובת תשלום היטל ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה, ובלבד ששיעור היטל שתקבע כאמור לא יפחת משיעור היטל שנקבע לאזור שבתחומו חלה התכנית;
3. ככל שהרשות המקומית לא קבעה חלוקה לאזורים היא רשאית, עד ליום 1.5.2022, לקבוע לגבי מקרקעין בתחום תכנית פינוי ובינוי שאושרה, כי תחול חובת תשלום היטל ששיעורו מחצית ההשבחה;
4. ככל שמומשו זכויות במקרקעין שחלה עליהם תכנית פינוי ובינוי או ששולם היטל בשל תכנית פינוי ובינוי, לפני 1.5.2022, או מועד חלוקת הרשות לאזורים, לפי המוקדם, יחולו לעניין המימוש ההסדר שהיה קיים במועד המימוש.

בנוסף, במסגרת התיקון לחוק הוסמך שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע כללים לחישוב שיעור ההשבחה במקרקעין בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי. הוראה זו נקבעה על מנת להגביר את הוודאות בשוק, ככל הנראה בעקבות פסק הדין בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשרד חברה לבניה בעמ' ואח'.

