

תכנון א' יסודות התכנון העירוני

מבחן מועצת שמאי המקרקעין

מרצה - ניר בודנשטיין

פרטי התקשרות:

050-8496946

www.b-nadlan.com

nir@b-nadlan.com

תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

היטל השבחה

היטל השבחה

בודנשטיין ושות'
שמאי מקרקעין



מטרות מרכזיות

1. צדק חלוקתי
2. מימון עבודת הוועדות המקומיות



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

היטל השבחה



התוספת השלישית לחוק

"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

3' לתוספת – שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

השבחה

1. אישור תכנית – ס' 1 לתוספת

"תכנית" - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית.

תכנית מתאר ארצית

- הלכת "אופל קרדן" - המועד הקובע לחישוב השבחה בתמ"א 18 הוא יום מתן היתר הבניה.
- הלכת "מגן אינטרנשיונל" - אין אפשרות להגיש תביעה לפי סעיף 197 עקב אישורה של תמ"א 36 א'.

תכנית בינוי – נדרש להבחין בין שני סוגים:

- I. נספח לתכנית - יוצרת חבות.
- II. חיצונית לתכנית - לא יוצרת חבות.

תכנית כוללנית - אינה יוצרת חיוב בהיטל השבחה.

חישוב היטל השבחה



שיטת חישוב היטל השבחה

בעבר

שיטת המקפצה - חישוב ההשבחה כפער בין שווי התכנית הראשונה לאחרונה (מיטיב עם הנישום).

כיום

שיטת המדרגות (הלכת פמיני) - חישוב ההשבחה כפער בשווי בין תכנית לתכנית (מיטיב עם הוועדה).

חישוב היטל השבחה

ריבית והצמדה - היטל השבחה

מיום היווצרות החבות בהיטל עד יום היווצרות החבות בתשלום

עדכון תשלום החובה לפי שיעור השינוי של המדד, מן המדד שפורסם סמוך לפני מועד החיוב עד המדד שפורסם סמוך לפני היום הקובע שלפני יום שילומו של תשלום החובה

מיום היווצרות החבות בתשלום עד יום התשלום בפועל

"תשלומי פיגורים" – ריבית צמודה בשיעור של 0.5% לחודש, או בשיעור אחר כפי שקבעו שר הפנים ושר האוצר, ממועד החיוב בתשלום החובה עד יום שילומו, בהוספה או בהפחתה של הפרשי הצמדה.

פטורים מהיטל השבחה

"המחזיק במקרקעין או קרובו" - סעיף 19 (ג)

לפטור זה יש ארבעה תנאים:

1. דירה למגורים של המחזיק או קרובו.
2. בניה או הרחבה (לרבות הריסה ובניה חדשה).
3. משמש את המחזיק 4 שנים מגמר הבניה.
4. שטח הדירה לא עולה על 140 מ"ר.