

**היטל השבחה בנחלות
ומשמעות פעולות התכנון על
גובה היטל ההשבחה**



מהו היטל השבחה?

- היטל השבחה הינו תשלום הנגבה ע"י הועדה המקומית במידה ואושרה על הנכס תכנית המוסיפה זכויות בניה/ יח"ד או שימושים ובכך משביחה אותו.
- היטל ההשבחה יהיה 50% מההשבחה שנוצרה.
- ההיטל משולם לועדה המקומית בעת "מימוש"- מכר או בניה.
- ההיטל מוערך ע"י שמאי הועדה המקומית.
- ערכי השווי בהתאם למועד אישור התכנית המשביחה, ובעת המימוש יגבה בתוספת הצמדה.
- בנחלות, ישנן בדרך כלל מספר תכניות משביחות.

מהו מימוש?

היטל השבחה נגבה בעת מימוש - מכר או בניה.

פטור מהיטל השבחה

זה פטור או דחיה?

דוגמאות לפטור:

- בניית ממ"ד
- רשות/ מלכ"ר / מוסד
- חינוך וכדומה
- מערכות סולאריות*

דוגמאות לדחיה:

- העברה ללא תמורה בין "קרובים"
- ירושה וחלוקת עזבון*
- גירושין

* במקרים מסוימים, כפוף לתנאים.

דוגמאות לתכניות משביחות:

- תכנית המוסיפה זכויות בניה.
- תכנית המשנה את הוראות הבינוי- קווי בניין, תכסית.
- תכנית המגדילה את חלקת המגורים.
- תכנית המוסיפה שימושי פל"ח.
- תכנית המאפשרת תוספת בריכת שחיה.
- וכמובן- תכנית לבית שלישי/רביעי והלאה (מרכיב זכויות, מרכיב פיצול).

היטל השבחה בפיצול מגרש:

- **היטל ההשבחה לפיצול ראשון - זכויות קיימות** - בשל מרכיב סחירות בלבד
- **היטל השבחה לפיצול שני/שלישי - זכויות חדשות** - מרכיב פיצול + מרכיב זכויות.

דוגמה מספרית - פיצול בלבד:

היטל השבחה בפיצול מגרש ראשון - במסגרת זכויות קיימות:

במקרה שהתכנית אינה מוסיפה זכויות בניה אלא מאפשרת פיצול מגרש עם זכויות בניה קיימות מתכניות קודמות - ההשבחה תחושב ע"י חישוב הפרש השווי בין מגרש ה"סובל" ממגבלות סחירות במסגרת נחלה במצב הקודם לבין מגרש חופשי במצב החדש.

דוגמה מספרית:

- שווי מגרש של 350 מ"ר בדרום השרון – ₪ 5,000,000.
- שווי מגרש במסגרת מגבלות של נחלה כ- 3,800,000 ₪.
- סך ההשבחה - 1,200,000 ₪.
- היטל השבחה 50% - 600,000 ₪.

דוגמה מספרית-

פיצול ותוספת בית:

היטל השבחה בפיצול מגרש שני- כולל תוספת זכויות:

במקרה שהתכנית מוסיפה זכויות בניה וגם מאפשרת פיצול מגרש, ההשבחה תחושב ע"י חישוב הפרש השווי בין "חצר שולית" בשטח המגרש במצב הקודם לבין מגרש חופשי במצב החדש.

דוגמה מספרית:

שווי מגרש של 350 מ"ר בדרום השרון – 5,000,000 ₪.

שווי חצר שולית במסגרת נחלה כ- 1,000,000 ₪.

סך ההשבחה- 4,000,000 ₪.

היטל השבחה 50% - 2,000,000 ₪.

דוגמאות לאפשרויות פיצול



פיצול מגרש ריק עם

זכויות בניה לבית

אחד:

במרכז הארץ ניתן

לפצל מגרש עד 350

מ"ר.

דוגמאות לאפשרויות פיצול



פיצול מגרש מבונה:

ניתן לפצל מגרש גדול יותר
עד 500 מ"ר בהוכחת
מגבלה תכנונית.

תיקון 5 לתמ"א 35

כולם מדברים על תיקון 5 לתמ"א 35!

אז מה זה אומר?

המשמעות של התיקון היא הגדלת הצפיפות בתחום חלקות המגורים של הנחלות.

לאחר אישורו, יהיה ניתן להוסיף בתים נוספים בנחלה.

אבל איך מיישמים?

תמ"א 35 הינה תכנית ארצית.

בשביל ליישם את התיקון, יש לקדם תכנית מקומית.

תהליך התכנון הוא ארוך, וכפוף לתכניות ארציות, מחוזיות ומקומיות וכמובן לאישור הועדה המקומית.

משמעות התכנון על היטל השבחה

ישנה משמעות גדולה להוראות התכנית החדשה על גובה היטל ההשבחה הצפוי.

כל הוראה בתכנית יכולה להגדיל בצורה משמעותית את היטל ההשבחה.

מומלץ בשלב התכנון להתייעץ עם שמאי מקרקעין הבקיא בתחום לצורך "מזעור חשיפה".

”טרום מימוש”

- במידה ורוצים להגיע מוכנים לתהליך של בניה או מכר- ניתן לפנות לוועדה בבקשה להוציא שומה לפני המכר או בהתאם לפרוגרמה תכנונית.
- התהליך אפשרי רק במידה וקיימת תכנית מאושרת המאפשרת את הבניה- לא תוכן שומה במקרה של בדיקה לפני אישור תכנית.
- השומה מחייבת- גם אם הנכס בסוף לא נמכר או לא מומשה תכנית הבניה, אם לא משיגים על השומה היא הופכת לחלוטה.

תודה על ההקשבה!

