

המעבר מתכנון למימוש

התחדשות עירונית – פינוי בינוי – היטל השבחה

קרב ג'רסי, השמאית העירונית

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית
"החייה בהשבחה" – בעל הזכויות במקרקעין במועד אישור התכנית

"פטר מהיטל" –

השבחה במקרקעין **למגורים** המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, **בהסכמת** הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה, **ואולם** השרים האמורים רשאים, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, להכריז בצו כאמור כי בשל השבחה במקרקעין למגורים בתחום מתחם פינוי ובינוי, כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, או במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(2), תחול חובת תשלום היטל השבחה ששיעורו **רבע** ההשבחה.

המדיניות העירונית התקפה מ 1/2014:
עידוד בניית פרויקטים של פינוי בינוי
מתן הסכמה לבקשת פטור מהיטל השבחה
תוך עמידה בתנאים ובכפוף להחלטת השרים ומתן צו.

- מתחם מוכרז
- במתחם תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה ובלבד שהתכנית אושרה עד 6 שנים מיום החלטת המדיניות (1/2014)
- היתר בניה **לבניית** הבניינים, יצא בתוך 3 שנים מתחילת תוקפה של התכנית.
- אישור העיריה על כך שההכנסות מאגרות פיתוח בגין הבניה החדשה ותוס' האוכל' במתחם לפי תכנית פינוי בינוי, תכסינה את ההוצאות הציבוריות, כגון תשתיות, שצ"פים וכיוב'.
- אישור הועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית על כך שאין כדאיות כלכלית לפרויקט ללא פטור מהיטל השבחה.

מתי אפשר להגיש את הבקשה לפטור? מה מגישים? מול מי עובדים?
לפי המדיניות האם אני יכול להיות בטוח שאקבל פטור?
האם יש רכיבים שלא פטורים?
מה קורה ביום שאחרי מדיניות 2014??????

אין פטור במכר!
אין פטור לרכיב השבחה שאינו למגורים!
את הפטור בוחנים רק במסגרת בקשה להיתר בניה
לא ניתן לקבל פטור להיתר חפירה

מתחילים.....

מחלקת הרישוי
תנאי נדרש היטל
השבחה

ניתן צו, עדכון פטור
למגורים.
קיימת השבחה שאינה
פטורה מופקת דרישה

תיק vip
לאחר בחינת רישוי ועוד
לפני ועדה
הפניה לשמאות עירונית



החלטה לפטור מועברת
להחלטת שרים ולקבלת
צו.

היזם נדרש להמציא:
בקשה לפטור
תקן 21 עדכני
דוח תמורות עדכני
שומת היטל השבחה
"יזם"

בחינת החומר על ידי המחלקה
והשלמת התייחסות מהרשות
הממשלתית
הכנת הבקשה להחלטת הרשות
המקומית