

אגף היטל השבחה ותביעות פיצויים (197).

תפקידי האגף:

- בדיקת חבות וחיוב בהיטל השבחה בעת "מימוש זכויות" או בקשה למידע מוקדם.
- טיפול בתביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.
- טיפול בעריכת חוות דעת מומחה כנגד הרשעות בחריגות בניה ("כפל שווי").
- מתן שירותי שמאות ובדיקות כלכליות לגורמי העירייה השונים.

תמצית הוראות החוק (לעיון בחוק לחץ כאן)

כללי

בהתאם להוראות סעיף 196 א' **והתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה**, תשכ"ה – 1965, (להלן – החוק), **חלה חובה על הוועדה המקומית לתכנון והבניה להיטל ולגבות היטל השבחה מבעלי מקרקעין לרבות חוכר לדורות בעת "מימוש זכויות" (מכר – אישור לטאבו, קבלת היתר בניה, התחלת השימוש בפועל כפי שהותר לראשונה בתכנית), המהווים מחצית מעליית ערך המקרקעין עקב אחד מאלה:**

- אישור תכניות בניין עיר (כגון תכניות רצ/1 על תיקוניה, המקנות תוספת אחוזי בנייה, תוספת חדר על הגג ובעליית גג רעפים, תוספת מרפסות מקורות, תוספת קירוי פרגולה ועוד).
- מתן " הקלה " (תוספת אחוזי בניה, תוספת יח"ד, הקטנת קווי בניין וכיוצ"ב).
- אישור " שימוש חורג " (כגון שינוי שימוש מתעשייה למסחר וכיוצ"ב).

יודגש כי עם אישורה של תכנית בניין עיר משביחה, אין חובה על הוועדה המקומית להודיע לבעלי המקרקעין בדבר שיעור חובם בהיטל השבחה אלא רשאית לדחות את עריכת השומה למועד " מימוש זכויות "

הוראות החוק בדבר הפטור או דחיית תשלום ההיטל במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף 19 לחוק. לתשומת ליבכם, בהיעדר חלוף 4 שנים מאישור תב"ע ועד מועד מכר בדירה אין זכאות לפטור בגין תב"ע זו. החיוב בהיטל נושא הצמדה וריבית כקבוע בסעיפים 9 ו-15 לתוספת השלישית.

בקשה למידע מוקדם (ראה טופס).

בעל מקרקעין רשאי לפנות לוועדה בבקשה למידע מוקדם כפוף לתשלום מקדמה (אשר תקוזז בעת תשלום ההיטל) בצירוף נסח טאבו עדכני (לאתר הטאבו לחץ כאן). השומה תשלח בדואר רשום תוך 90 יום וגם או בדוא"ל או בפקס.

עם עריכת חוזה מכר מומלץ מאוד לפנות מייד לעירייה ליחידת אישורים לטאבו ולהציגו על מנת שלא לספוג ריבית פיגורים בחיוב בהיטל השבחה.

השגות וערעורים (תיקון 84 לחוק התכנון והבניה)

לא הסכים החייב בהיטל לדרישה עומדת לו הזכות לערור בתוך 45 ימים בפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה או במידה ואין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין (בכתובת רח' כנפי נשרים 15, ת"ד 34445 ירושלים - 91343, דוא"ל tikon84@justice.gon.il) בבקשה למנות שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בלבד בטופס המפורסם בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה בפני שמאי מכריע או/שמאי מייעץ) תשס"ט 2009. על החלטת שמאי מכריע יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת השומה המכרעת.

מועדי קבלת קהל:

בניין העירייה, רחוב הכרמל 20, קומה ב', מינהל הנדסה
ימים ושעות א', ד', 8:30 – 14:30 ב' 16:00 – 18:30

טלפון: 03-9547589 פקס: 03-9547556, דוא"ל – hashbaha@rishonlezion.muni.il