

המידע באתר הינו כלי עזר להבנת הנושא והוא לא מחליף את תקנות התכנון והבנייה והוראות חוקי העזר העירוניים. כל המידע להלן כפוף לשינויים בחוקים בתקנות ובהוראות כפי שנעשים מפעם לפעם. החוקים והתקנות המחייבים הם אלה שבתוקף במועד הקובע ע"י דין ועל כן מומלץ להתעדכן בהוראות הדין הקבועות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 ובתקנות הרלוונטיות.

היטל השבחה

היטל השבחה – הינו תשלום חובה הנדרש ע"י הוועדה המקומית מבעלי המקרקעין ו/או מחוכרים לדורות בגין השבחת המקרקעין בעקבות אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

הסמכות לגביית היטל השבחה מסורה לוועדה המקומית לתכנון ובניה מכוח הוראות סעיף 196 א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 (להלן: "החוק") ועל פי התנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק.

היטל השבחה נקבע בשיעור של 50% משווי ההשבחה של המקרקעין הנקבע על ידי שמאי מקרקעין מוסמך מטעם הועדה המקומית – ע"פ המצב הפיסי, התכנוני והמשפטי של הנכס וע"פ ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לחוק. "המועד הקובע" להערכת ההשבחה הינו מועד אישור התכנית המשביחה, ההקלה או השימוש החורג.

- ניתן להגיש בקשה לבירור חבות בהיטל השבחה טרם מימוש זכויות: https://www.paykal.co.il/bat-yam/product/berur_hovot

- ניתן לערער על שומת ההשבחה בתנאי שלא חלפו 45 ימים קלנדריים ממועד המצאת השומה לראשונה לחייבים ע"י הועדה המקומית.

פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית

קיימים מקרים שבהם החייב בהיטל השבחה זכאי לקבל פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית. בקשה לפטור יש להגיש בכתב ובצירוף כל המסמכים הדרושים למח' אגרות והיטלים לבדיקת זכאות הפטור בהתאם לקריטריונים הקבועים בחוק, לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד המצאת השומה לראשונה לחייבים ע"י הועדה המקומית.

הוצאות תכנון

החלק היחסי של בעל המקרקעין בהוצאות התכנית מחושב לפי שווי היחסי במגרש ביחס לשווי הכולל של התכנית, כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון.

היטלי פיתוח ואגרת בניה

היטלי פיתוח - נגבים מכח חוקי העזר העירוניים ונועדו לממן את עלויות פיתוח העיר בתחום הסלילה, הכביש, התיעול והשצ"פ.

אגרת בניה - נגבית במסגרת בקשות להיתר בניה מכח תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970 ובהתאם לכללים המפורטים בהן בעד כל עבודה הטעונה היתר. האגרה מתעדכנת אחת לשנה בהתאם למדד אוקטובר האחרון ומשולמת ב-2 פעימות, בפעם הראשונה עם הגשת הבקשה להיתר **כפיקדון בשיעור של 20%** מסך האגרה המוערכת לתשלום ובפעם השנייה לפי היתרה הנקבעת לתשלום בשלב הפקת החיובים הסופיים להיתר.

מרכיב חיוב	סוגי תעריפים	מחיר בסיס בש"ח	מדד בסיס	מועד עדכון תעריפים חודשי
היטל פיתוח- כביש	בעד שטח הקרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע	60.47	יוני-22	ראשון לכל חודש
	בעד נכס למגורים, לכל מ"ר משטח הבנין	109.49	יוני-22	
	בעד נכס אחר, לכל מ"ר מנפח הבנין	31.28	יוני-22	
היטל פיתוח- מדרכה	בעד שטח הקרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע	29.78	יוני-22	
	בעד נכס למגורים, לכל מ"ר משטח הבנין	53.93	יוני-22	
	בעד נכס אחר, לכל מ"ר מנפח הבנין	15.41	יוני-22	
היטל פיתוח- תיעול	בעד שטח הקרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע	18.84	יוני-22	
	בעד נכס למגורים, לכל מ"ר משטח הבנין	34.12	יוני-22	
	בעד נכס אחר, לכל מ"ר מנפח הבנין	9.74	יוני-22	
היטל פיתוח- שצ"פ	בעד שטח הקרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע	13.02	יוני-22	
	בעד נכס למגורים, לכל מ"ר משטח הבנין	23.57	יוני-22	
אגרת בניה	בעד כל עבודה או שימוש הטעונים היתר, לכל מ"ר	38.58	אוקטובר שנה קודמת	חודש ינואר בכל שנה