1 בנובמבר, 2026

לכבוד
הרשויות המקומיות

שלום רב,

הנדון: קביעה מחדש של היטלי השבחה במתחמי פינוי בינוי

הריני להביא לידיעתכם, כי בראשית חודש מאי 2027 יהיה עליכם לקבוע מחדש את היטלי ההשבחה במתחמי פינוי בינוי בשטח הרשות המקומית, וזאת בהתאם להסדר הקבוע בחוק התכנון והבניה.

על פי האמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, החל מיום 1.5.2027 שיעור היטל ההשבחה בשל של כל תכנית פינוי ובינוי שתיקלט במוסד תכנון, יעמוד על 25%. זאת, אלא אם עד אותו מועד הרשות המקומית קיבלה החלטה על חלוקת תחומה לאזורים וקבעה שיעור היטל השבחה לכל אחד מהם. בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית רשאית לחלק את תחומה לאזורים ששטח כל אחד מהם לא יפחת מ- 30 דונם, ולקבוע את היטל ההשבחה לכל אחד מהם בשיעור של 50% או 25% או לקבוע לו פטור מלא. יובהר כי אין מניעה כי רשות מקומית תקבע אזורים שונים מהאזורים שקבעה בשנת 2022 או כי תקבע אזורים גם אם לא עשתה כן בשנת 2022. אין מניעה שרשות מקומית שחילקה את שטחה לאזורים בעבר תחליט שלא לעשות כן בשנת 2027, אולם משמעות הדבר היא שיחול היטל ברירת המחדל בשיעור של 25%.

ההחלטות שיתקבלו ברשויות המקומיות עד 1.5.2027 יעמדו בתוקפן עד יום 30.4.2032, **כך שהיטל ההשבחה שייקבע במסגרתן יחול על כל תכנית שתיקלט במוסד התכנון בתקופה זו, גם אם תמומש לאחר תקופה זו**. בהעדר החלטה – שיעור היטל ההשבחה בתחום הרשות המקומית כולה יעמוד על 25%.

על פי האמור בחוק, על מועצת הרשות המקומית לקבל החלטה באמור בהתחשב, בין היתר, בערכי הקרקע, בצפיפות הקיימת והמוצעת ובצורכי הפיתוח בכל אחד מהאזורים. ככלל, יש לייחס משקל משמעותי להשפעת שיעור היטל ההשבחה על הכדאיות הכלכלית של מיזמי פינוי ובינוי ועל האפשרות לממשם בפועל, כאשר בעת האחרונה אנחנו עדים לקיומן של תכניות רבות שנקבע לגביהן היטל השבחה בשיעור של 50%, ובה בעת, יש קושי לממשן בשל היעדר כדאיות כלכלית. בקביעת שיעור היטל ההשבחה מומלץ להתחשב גם באפשרות כי יידרש סיוע בהשלמה לכדאיות כלכלית, ככל שתהיה אפשרות לקבלו בעתיד, שכן הכללים להקצאת קרקע משלימה ע"י רמ"י והעקרונות לקולות קוראים לסבסוד מיזמי התחדשות עירונית ללא כדאיות כלכלית מאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מחייבים, בין היתר, פטור מלא מהיטל השבחה או היטל השבחה בשיעור 25%.

לצד החשיבות שבהבטחת הכדאיות הכלכלית של מיזמי פינוי ובינוי, יש להביא בחשבון גם את חשיבותו של היטל ההשבחה כמקור למימון צורכי הפיתוח הציבורי הנלווים לתוספת יחידות הדיור, לרבות מימון מוסדות ציבור, בהתאם לסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לפיכך, בקביעת שיעורי ההיטל, נדרש איזון בין הצורך לאפשר את מימושם של מיזמי פינוי ובינוי לבין הצורך להבטיח מקורות מימון הולמים לפיתוח הציבורי הנדרש בעקבותיהם.

הרשות המקומית נדרשת לפרסם, 30 יום בטרם תתקבל ההחלטה, ברשומות ובעיתון, **הודעה על כוונתה לקבל החלטה** על קביעת האזורים ושיעורי ההיטל, וכן **הודעה על ההחלטה** שקיבלה לאחר קבלתה. בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, פרסום ההחלטה ייעשה גם באתר האינטרנט של הרשות המקומית. לנוחיותכם, התבניות לצורך פרסום ההודעה על הכוונה או ההחלטה ברשומות יועברו לשימושכם בהקדם, אך האחריות לקידום ההחלטה, ובכלל זה לפרסום הודעה על כוונה ועל קבלת ההחלטה היא של הרשות המקומית.

בכבוד רב,

ארבל אלטשולר

סמנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

העתק: מר יורי גמרמן, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
עו"ד ד"ר איריס פרנקל-בהן, היועצת המשפטית לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מר גורי נדלר, מנהל אגף בכיר תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מר חגי טולדנו, מנהל אגף בכי קשרי קהילה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
גב' קולין רונן, מנהלת תחום בכירה מדיניות ואסדרה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
עובדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מינהלות עירוניות להתחדשות עירונית