

טז-אייר-תשפ"ה  
14.05.2025

### שיעורי חיוב השבחה בתחום המטרו

ב-04.08.2024 אושר תיקון מס' 4 לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ד-2024, אשר הבהיר ותיקן כללים לעניין חבות בהיטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי בתחום השפעת המטרו.

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3א(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>1</sup>, כפי שהוחל בסעיף 19(ד)(ב) לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021<sup>2</sup> (להלן-החוק), עיריית פתח תקווה (להלן – הרשות המקומית) מציעה לקבל החלטה כאמור בסעיף 19(ד)(2) לחוק בדבר שיעור חובת תשלום היטל השבחה בצירוף מס השבחה המטרו אשר יחול על מקרקעין מושבחים במתחם פינוי ובינוי, כהגדרתם בסעיף 15 לחוק (להלן – שיעור חובת התשלום).

שיעורי חובת התשלום שייקבעו יחולו לגבי כל תוכנית משביחה במתחם פינוי ובינוי שתוגש למוסד תכנון למשך 5 שנים החל ממועד אישורה של תוכנית המתאר הארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב (להלן – תמ"א 70).

שיעורים אלה יחולו גם לגבי תוכנית משביחה במתחם פינוי ובינוי, שהוגשה לפני מועד אישור תמ"א 70, ובלבד שהתוכנית כאמור הופקדה החל מיום ח' בטבת התשפ"ג (1 בינואר 2023) ואושרה לאחר אישורה של תמ"א 70, כאמור בסעיף 104 לחוק.

בהתאם להוראות החוק, שיעור חובת התשלום יחולק באופן הבא:

(א) סכום של שני שלישים משיעור חובת התשלום ישולם לוועדה המקומית ויראו בו כתשלום היטל השבחה; על תשלום כאמור יחולו הוראות התוספת השלישית ככל שלא נקבע בחוק במפורש אחרת;

(ב) היתרה תשולם לאוצר המדינה ויראו בה מס השבחה מטרו; על תשלום כאמור יחולו הוראות חוק זה, ככל שלא נקבע בחוק במפורש אחרת.

מוצעים שני אזורי חיוב לצורך קביעת שיעור חובת התשלום בתכניות פינוי בינוי בתחום המטרו:

שיעור חובת התשלום	אזור	מס' מתחם	סיווג האזור
אפס	עמישב – מתחם צלח שלום רמת ורבר אנסקי דגל ראובן	1	תכניות פינוי בינוי שכבר קודמו בהסתמך על שיעור היטל השבחה של אפס בהתאם להחלטת המועצה לפי סעיף 3 א' בתוספת השלישית בחוק התו"ב.
אפס	מרכז העיר	1	אזור עם חשיבות גבוהה לקידום התחדשות
50%		2	שאר העיר

בברכה,  
איציק אוז'לבו  
מהנדס העיר