



תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב - תמ"א 70 ומס השבחת מטרו

13 בינואר, 2025

נבקש להביא לידיעתכם כי ביום 31.12.2024 דנה המועצה הארצית לתכנון ולבניה בתמ"א 70, והחליטה להמליץ לממשלה לאשרה.

עיקרי תמ"א 70

מטרת התמ"א היא התווית מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות, קביעת הנחיות והוראות על מנת לאפשר העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת המטרו, ותוך ייעול השימוש בקרקע.

התמ"א חלה על האזורים הסובבים את תחנות המטרו (מתחמי ההשפעה) והיא קובעת, בין היתר, הוראות מחייבות להכנת תכניות במתחמי ההשפעה, וכן הוראות להתאמת התכניות הקיימות, בהיבטי תמהילי השימושים, היקף הזכויות המינימלי, הוראות בינוי, תקן חניה, צרכי ציבור ועוד.

התכנית כוללת הוראות כלליות הנוגעות למתחמי ההשפעה השונים, אבל גם עקרונות ספציפיים, בהיבטים המפורטים לעיל, אשר חלים ביחס לכל אחד ממתחמי ההשפעה המצויים בסביבת כל אחת מתחנות המטרו.

תכנית זו בכירה במדרג הסטטוטורי, ומשכך יש לבחון את מידת התאמתה של כל תכנית שתקודם במתחם ההשפעה להוראות התמ"א. מאחר, וכאמור, מטרתה, בין היתר, היא העצמת זכויות במרחבי השפעת המטרו, לכן, אפשר שתהיה בה גם בשורה ביחס להיקף זכויות הבניה ולמגוון השימושים שיהא ניתן לאשר במקרקעין אלו.

לכן אנו ממליצים לבחון את השפעתה של תמ"א 70 על המקרקעין המצויים במתחמי ההשפעה והאפשרויות שהיא מייצרת.

מס השבחת מטרו והיטל מימון מטרו

לאישורה של תמ"א 70 קיימת השלכה נוספת והיא קביעת היקף תחולתם של מס השבחת מטר וחיטל מימון מטר, בהתאם לחוק רכבת תחתית (מטר), תשפ"ב-2021 (להלן – "**חוק המטר**").

בהתאם לחוק המטר, במתחמי ההשפעה כמשמעותם בחוק יחול מס השבחת מטר וכן ישולם חיטל מימון מטר.

המונח מתחם השפעה, מוגדר בחוק המטר כאזור הגיאוגרפי הסובב תחנת מטר, כפי שנקבע בתמ"א 70, ביחס לכל תחנה. **מכאן, שעם אישורה של תמ"א 70, יקבעו באופן סופי, מתחמי ההשפעה עליהם יחולו מס השבחת המטר וחיטל מימון המטר.**

מס השבחת מטר –

החוק מחיל מס השבחת מטר על בעלים של "מקרקעין מושבחים", כלומר מקרקעין הכלולים במתחם ההשפעה של המטר בהם אושרה תכנית משביחה, וגם על מקרקעין המצויים מחוץ למתחם ההשפעה ובלבד שמעל 80% משטח התכנית המשביחה נמצא במתחם ההשפעה.

בהתאם לחוק חיטל ההשבחה במקרקעין מושבחים יהיה בשיעור של 40% מההשבחה (במקום תשלום 50% כפי שנקבע בחוק התכנון והבניה) אך בנוסף, בעל מקרקעין מושבחים ישלם מס השבחת מטר בשיעור של 32% מההשבחה.

עם זאת, בתיקון מס' 4 לחוק המטר נקבעה הוראת שעה, המחילה מיסוי בשיעור **מופחת**, במקרה של מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה. במקרה זה ישלם בעל המקרקעין מס השבחת מטר בשיעור של 20% בלבד, קרי מיסוי כולל של 60%, **וזאת ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה עד ליום 31.12.2030.**

לשר האוצר, בהסכמת שר הפנים, ישנה סמכות להאריך מועד זה עד ליום 31.12.2032, במקרה זה, שיעור המיסוי יעמוד על 60%, אולם שיעור חיטל ההשבחה יעמוד על 34% ומס השבחת המטר יעמוד על 26%.

לאור האמור, ועל מנת להנות משיעורי המס המופחתים, יש לפעול בהקדם האפשרי על מנת לקדם תכניות והוצאת היתרי בניה במקרקעין הכלולים במתחמי ההשפעה של המטר, טרם פקיעת הוראת השעה.

גובה מס השבחת המטר יקבע בהתאם לאופן קביעתו של חיטל ההשבחה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ובהתאם לשומת מקרקעין שתערך על ידי שמאי מטעם הוועדה המקומית שבתחומה מצויים המקרקעין המושבחים.

האפשרות להשגה על דרישת תשלום מס השבחת המטר כמו גם על גובהה, תעשה בדומה להשגה על דרישת תשלום חיטל השבחה באמצעות הגשת ערר לוועדת הערר או הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע. נציין, כי הזכות להשגה כאמור שמורה אף למדינה, הרשאית לנקוט בהליכי השגה.

חיטל מימון המטר –

החל ממועד **הפעלת** המטר, יוטל על בעלי נכסים שסך שטח נכסיהם במתחמי ההשפעה עולה על 100 מ"ר, ושאינם מיועדים למגורים או שאינם פטורים מתשלום ארנונה, חיטל מימון מטר. חיטל זה ישולם באופן שוטף על ידי בעלי הנכסים לאוצר המדינה.

גובה חיטל מימון המטר יקבע באופן הבא:

- שטח הנכס כפול 70 ₪ למ"ר;
- כפול מקדם שיטת הארנונה שנקבע בחוק (בחלק מהרשויות המצויות במעגל החיצוני של המטרופולין מקדם 0.78; ברשויות אחרות המצויות במעגל השני, בת ים, פתח תקווה, ראשון לציון, רחובות מקדם 0.88; ברשויות המצויות בלב המטרופולין, בני ברק, הרצליה, חולון, רמת גן, תל-אביב-יפו מקדם 1);
- כפול מקדם המדרג העירוני הקבוע בחוק – לפי מס' תחנות המטר המתוכננות באותה רשות (ברשות שמספר תחנות המטר הוא שלוש לכל היותר, המכפלה תהא 0.65;

שמספר תחנות המטרו הוא 4 או 5 המכפלה תהא 0.8; אם מספר תחנות המטרו עולה על 5 המכפלה תהא 1).

החוק מאפשר להשיג על החבות לתשלום היטל זה, בטענות הקבועות בחוק, הכוללות טענות ביחס למיקום הנכס ביחס למתחמי ההשפעה, היקף, מועד וסוג הזכויות שיש למשיג בנכס, טעויות שנפלו בדרישת התשלום או בחישובה.

אנו נשמח לעמוד לרשותכם לבחינת השפעת תמ"א 70 על מקרקעין שבבעלותכם, הן ביחס לאפשרות ולפוטנציאל התכנוני לקידום תכנית בהם, וכן ביחס להיבטי המיסוי וההשגה ביחס אליהם.

פרטי קשר



ליאור לוי, שותף
מחלקת תכנון ובניה
03-6103928
liorle@meitar.com



תמר מגדל, שותפה
מחלקת תכנון ובניה
03-6103928
tamarm@meitar.com



אברהם יורקביץ, עו"ד
מחלקת תכנון ובניה
03-6144820
avrahamy@meitar.com

למידע נוסף אודות מחלקת התכנון והבניה במשרדנו, לחץ [כאן](#).

האמור לעיל מהווה מידע אינפורמטיבי בלבד ביחס לסוגייה הנדונה בעדכון זה, והוא אינו מהווה ייעוץ משפטי.



להצטרפות לעדכוני לקוחות לחץ כאן

מיתר | עורכי דין
דרך אבא הלל סילבר 16, רמת גן, 5250608, ישראל | 03-6103100

[הסר](#) | [דווח כספאם](#)