



היטלי פיתוח היבטים תחשיביים

יפית בר און

אורבניקס –
תכנון, כלכלה וסביבה

אוגוסט 2016

מימון הקמת המערכות ואחזקתן באמצעות כספים הנגבים מבעלי הנכסים בתחום הרשות המקומית.

היטל:

השתתפות יחסית של בעל נכס, בדר"כ, בעלות פיתוח תשתית שהוא נהנה ממנה.

אגרה:

תשלום עבור שרות שמספקת רשות ציבורית על-פי חוק. מחייבת קשר סיבתי בין התשלום לשירות.

סוגי אגרות והיטלים

חד פעמי

• היטל סלילת כבישים ומדרכות

חד פעמי

• היטל שצ"פים

חד פעמי

• היטל תיעול וניקוז

מים

ביוב

שוטף

• אגרת ביוב

שוטף

• היטל שמירה

שוטף

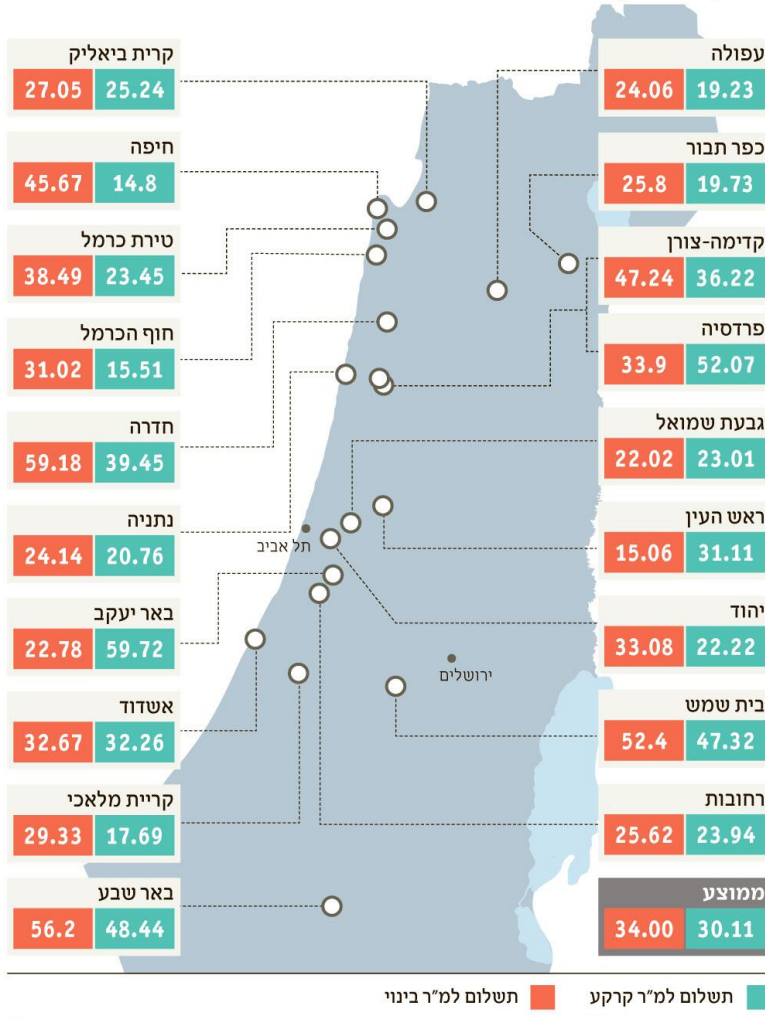
• אגרת פינוי פסולת עודפת

שוטף

• היטל ניקוז

חוק עזר לשצ"פ

ירוק זה יקר שיעור ההיטל לשטח ציבורי - היטל שצ"פ



מה זה ירוק ומייקר לכם את מחיר הדירה?
 היטלי השטחים הפתוחים נחקקו לראשונה בכמה
 רשויות מקומיות לפני שנתיים, ומאז "התגלו" על
 ידי עוד ועוד ערים שהחלו לגבותם ■ המס החדש,
 שנועד לממן הקמת פארקים ושטחים פתוחים,
 עשוי להעלות בעד 10,000 שקל את מחירה של
 דירת 4 חדרים



יום ב' 18.11.2013

עקרון האיזון – משק כספים סגור

סך ההוצאות להקמת התשתית שלה מיועד ההיטל יהיה שווה לסך ההכנסות מאותו היטל לטווח הארוך.

עקרון אחידות ההיטל

היטל אחיד ליחידת שטח ברת חיוב, ללא תלות במיקומה ביישוב. ניתוק הזיקה המימונית בין הגובל ובין ההנאה שלו מהתשתית, אלא השתתפות בחלק יחסי מכלל התשתית.

עקרון שקיפות ובהירות

נוסחא לחישוב היטלים

כלל עלויות הנחת התשתית * % העלויות המשויך לקרקע

_____ = תעריף למ"ר קרקע

שטח הקרקע של כלל השימושים המחויבים בהיטל

כלל עלויות הנחת התשתית * % העלויות המשויך לבנייה

_____ = תעריף למ"ר בנוי

שטח הבנייה של כלל השימושים המחויבים בהיטל

קביעת יחס בנוי : קרקע

יתרונות ההעמסה על מרכיב הקרקע:

- זמינות
- פחות ספקולטיבי

יתרונות העמסה על מרכיב הבינוי:

- תוספות בנייה

| יחס 30% קרקע 70% בנוי | יחס 50% קרקע 50% בנוי | יחס 70% קרקע 30% בנוי | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| | 1,000,000 ₪ | | סה"כ עלות תשתית |
| | 100,000 מ"ר | | סה"כ מ"ר בנוי |
| | 100,000 מ"ר | | סה"כ מ"ר קרקע |
| 3 ₪ | 5 ₪ | 7 ₪ | תעריף למ"ר קרקע |
| 7 ₪ | 5 ₪ | 3 ₪ | תעריף למ"ר בנוי |
| 1,290 ₪ | 1,150 ₪ | 1,010 ₪ | תעריף ממוצע ליח"ד בבנייה רווייה |
| 2,550 ₪ | 3,250 ₪ | 3,950 ₪ | תעריף ממוצע ליח"ד בבנייה צמודת קרקע |

- בחינת שיעורי המימוש בפועל
- התחשבות בשיעור מימוש ריאלי במסגרת התחשיב
- התייחסות נפרדת לשטחי שירות (דוגמת חניונים תת קרקעיים במבנים קיימים).
- מעבר מחוק שאינו כולל בבסיסו שטחי שירות לחוק הכולל שטחי שירות.



אזורים שלא באו לידי ביטוי בתחשיב

והתשתית משרתת אותם

שימושים שלא באו לידי ביטוי בתחשיב

והתשתית משרתת אותם

מבני ציבור שאינם עירוניים



שיטות תחשיב מקובלות:

- כלל היישוב
- שארית היישוב
- מדגם



שיטת המדגם:

מדגם חייב להיות מייצג:

- שימושים
- אזורים
- סטנדרט התשתית
- טופוגרפיה
- חייב לכלול תכניות גדולות העשויות להשפיע

מצבים של חיוב
החלק היחסי

תשתיות על

- מאגרי מים
- מכון טיהור
- כבישים עורקיים

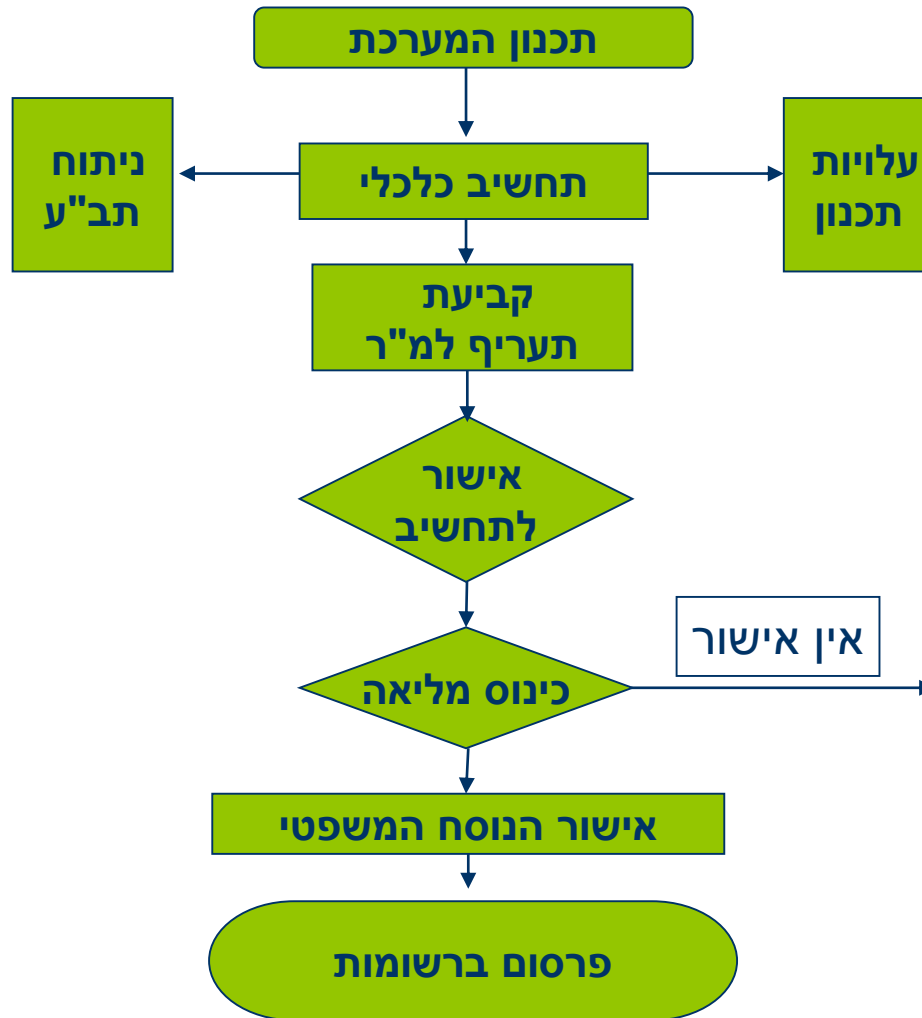
תשתיות צמודות

- צנרת צמודה
- כבישים פנימיים
- ניקוז בתוך
מבנה הכביש

סוגיות נוספות

- הצמדה למדד
- שיעור גביה
- החלטה על חוק העזר בו יכללו עבודות היכולות להיכלל ביותר מחוק אחד
- העמסות
- תעריפים דיפרנציאליים עפ"י שימושים
- קיזוז מענקים ו/או כבישים שנסללו ע"י מע"צ

תהליך האישור



- הגבלת תקפות התעריפים במסגרת אישור משרד הפנים ובמסגרת פרסום חוק העזר.
- פרסום חוזר מנכ"ל משרד הפנים לריענון התעריפים.

מתי לעדכון?

- שינוי בתחזיות פיתוח / תכניות חדשות / הפשרת שטחים לבנייה
- שינוי בעלות התשתית או השירות / הוספת מרכיבים חדשים לתשתית או לשירות