

לשכת מנכ"ל

26 אפריל 2022
כ"ה ניסן תשפ"ב


לכבוד
אינג' איציק אוז'לבו
מהנדס העיר

שלום רב,

הנדון: ישיבה מס' 46 מן המניין של מועצת העיר - קביעת שיעור היטל השבחה (ס' 12)

הריני מתכבדת לעדכן, כי מועצת העיר בישיבתה מן המניין מס' 46, מתאריך כ"ג בניסן התשפ"ב, 24 באפריל 2022, אישרה ברוב חבריה בקשה לקביעת שיעור היטל השבחה, שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי לפי סעיף 3א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תיקון 133), וזאת בהתאם למפת האזורים ובהתאם לחומר שהובא בפניה, וכמצ"ב.

בברכה,


עו"ד נילי טבצ'ניק
מרכזת ישיבות מועצה

העתקים:

עו"ד רמי גרינברג - ראש העיר
רו"ח יניב בניטה - מנכ"ל העירייה
רו"ח חני גולדשטיין - גזברית העירייה
עו"ד שרית גרינבאום - יועמ"ש העירייה
מר ירון יהודה - סגן מנהל אגף תכנון עיר

כ"א-אדר א-תשפ"ב
22.02.2022
מש- 3841

היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי

בהתאם לסעיף 3 א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה שאושר לאחרונה בתיקון 133, נקבע כי על מועצת העיריה לקבוע את שיעור היטל השבחה שניתן יהיה לגבות בתכניות פינוי בינוי.

היטל השבחה עפ"י החוק הינו 50% מההשבחה. התיקון לחוק קובע כי מועצת העיריה רשאית לחלק את העיר לאזורים שונים ולקבוע לכל אזור שיעור היטל השבחה של 50%, 25% או אפס למגורים וזאת ל-5 שנים מתאריך 01.05.22. יצוין כי אם לא תתקבל החלטה, שיעור היטל בכל העיר יהיה 25%. למען הסר ספק – פטור כאמור לא יחול על שטחי בניה שאינם למגורים.

על פי הערכות שונות צפויות תוספות של 30,000 – 40,000 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית. תוספת משמעותית זו תצרוך השקעה בתשתיות העירוניות ובשטחי הציבור המבונים והפתוחים. העלות לחידוש התשתיות, כולל כבישים, מדרכות, תאורה, שבילי אופניים, ניקוז, מבנה ציבור, מבנה חינוך גינות ציבוריות ועוד - גבוהה ביותר. יצוין כי ערך הקרקע ומחירי הדירות עלו משמעותית בשנים האחרונות. עליה זו מאפשרת את חידושם של מבנים רבים שאילולא עליה זאת, לא הייתה כדאיות כלכלית לחידושן במכפילים "סבירים". היטל השבחה הוא אחד מהאמצעים שבעזרתם ניתן לממן עלות חידוש התשתיות.

מוצע לחלק את העיר למתחמים שונים לקביעת שיעור היטל השבחה כדלקמן:

סוג האזור	מספר סידורי	אזור	שטח בדונם	שיעור ההיטל
אזורים בהן קודמו תכניות להתחדשות בהסתמך על שיעור היטל השבחה של אפס	1 2 3 10 9	עמישב אחדות רמת ורבר אנסקי, דגל ראובן פוגל-בכר		אפס
אזורים בדרגות חשיבות גבוהה לקידום התחדשות	4 5	יוספטל מרכז העיר		אפס
אזורים עם דרגת חשיבות בינונית לקידום פנוי בינוי	6 7 8	שיפר תקומה צפון אורלוב		25%
שאר העיר	11			50%



עיריית פתח תקוה
PETACH TIKVA

אזורי פינוי בינוי

מספר	שם	שטח בדונם
1	עמישב	477.9
2	אחדות	904.9
3	רמת ורבר	584.2
4	יוספטל	216.3
5	לב המושבה / מרכז העיר	1052.7
6	שיפר	282.7
7	תקומה	451.6
8	צפון אורלוב	326.8
9	פוגל - אחים בכר	30.6
10	דגל ראובן - אנסקי	44.8
11	שאר העיר	8152.7

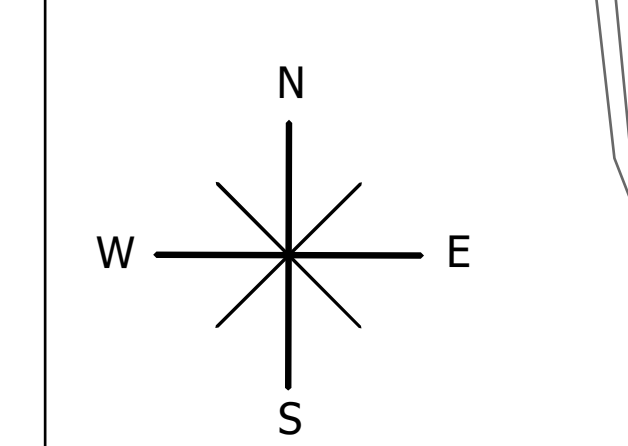
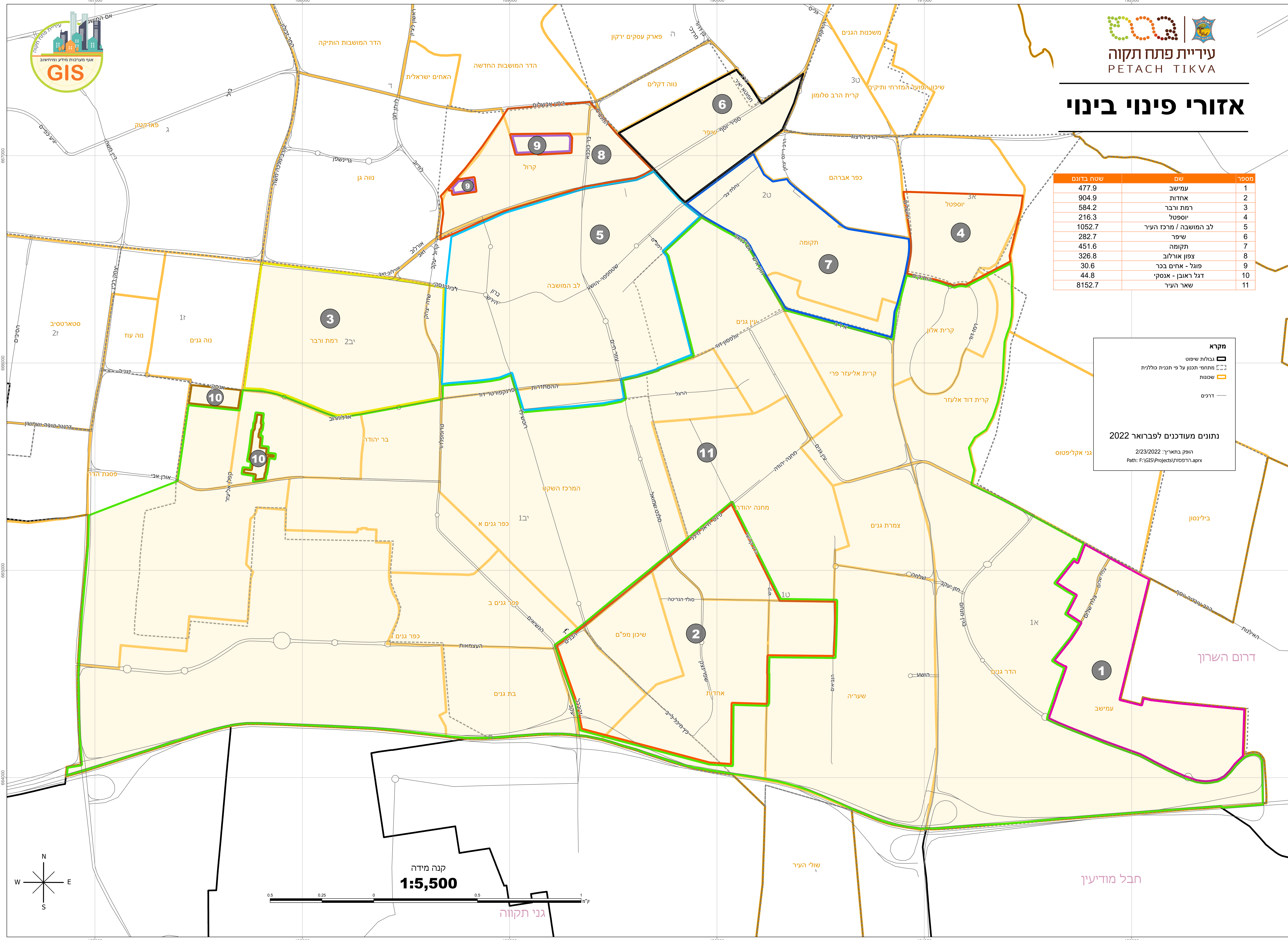
מקרא

- גבולות שיפוט
- מתחמי תכנון על פי תכנית טולנית
- שכונות
- דרכים

נתונים מעודכנים לפברואר 2022

הופק בתאריך: 2/23/2022
Path: F:\GIS\Projects\תוכנית_אקליפטוס.aprx

גני אקליפטוס



גני תקווה

מקרא מונגש:

מספר	שם	שטח בדונם
1	עמישב	477.9
2	אחדות	904.9
3	רמת ורבר	584.2
4	יוספטל	216.3
5	לב המושבה/מרכז העיר	1052.7
6	שיפר	282.7
7	תקומה	451.6
8	צפון אורלוב	326.8
9	פוגל-אחים בכר	30.6
10	דגל ראובן - אנסקי	44.8
11	שאר העיר	8152.7