משרד הבינוי והשיכון

הרשות להתחדשות עירונית

22.8.2017

לכבוד
מר אבי גרובר
ראש העיר רמת השרון
באמצעות דואר אלקטרוני

שלום רב,

הנדון: בקשה לפטור מהיטל השבחה לפרויקט פינוי ובינוי מתחם אילת ברמת השרון

לבקשת מהנדס העיר היוצא, אינג' ולדימיר לוין מיום 20.6.2017 (מצ"ב), נערכה בדיקה מקדימה בעניין המלצת הוועדה להתחדשות עירונית למתן פטור מהיטל השבחה במתחם אילת ברמת השרון.

במסלול מיסוי, פטור מהיטל השבחה ניתן במצב של העדר כדאיות כלכלית ללא הפטור. לעת אישור התכנית, בחן שמאי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה את המתחם, על פי ההנחות הבאות (בהתבסס על פרוטוקול הוועדה המחוזית מיום 30.1.17):

1. תמורה לדיירים – 31 מ"ר (25 מ"ר על פי תקן 21, ועוד 6 מ"ר על בסיס זכויות לא מנוצלות).
2. תקורה מקובלת (0.75%) לחברה הכלכלית ולעו"ד הפרויקט.
3. תשלום איזון של כ-20 מלש"ח לרמ"י.

בהתאם לפרמטרים אלו ואחרים, החליטה הוועדה המחוזית לצמצם את מספר יחידות הדיור לעת אישור התכנית ל-687 יח"ד, תוך שמירה על רמת רווחיות מקובלת.

על פי בדיקה שנערכה ברשות להתחדשות עירונית, ובהתאם לפרמטרים האמורים, עולה כי שיעור הרוות היזמי בפרוייקט ללא היטל השבחה הינו 31%, עם מחצית ההיטל 22%, ובתשלום היטל השבחה מלא 15%.

לצורך הדיון בוועדה להתחדשות עירונית והמלצתה לשר הבינוי והשיכון ולשר הפנים על מתן פטור מהיטל השבחה, נדרשת **החלטת מועצת עיר עדכנית**, שתכלול את הסעיפים הבאים:

1. שם המתחם והגושים והחלקות בהם מבוקש הפטור, ומספר התכנית שביחס לזכויות המוקנות מכוחה מבוקש הפטור.

קרית הממשלה, מזרח ירושלים, ת"ד 18110 ירושלים 91180
02-5847617/8/9 ☎ 02-5823502 🖷

משרד הבינוי והשיכון

הרשות להתחדשות עירונית

2. בקשה לשר הפנים ולשר הבינוי והשיכון להורות על מתן פטור מלא / מחצית הפטור מהיטל ההשבחה למגורים, בהתאם לקבוע בסעיף 19(ב)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה – 1965).
3. בחינה של הכדאיות הכלכלית במתחם, על פי התכנית שאושרה, בהינתן האפשרויות השונות – ללא פטור, מחצית ההיטל, פטור מלא.
4. אומדן היטל ההשבחה עליו מתכוונת לוותר הרשות המקומית.

לאחר בדיקתכם והחלטת המועצה המעודכנת, תדון הוועדה בבקשה לפטור מהיטל השבחה במתחם זה.

בכבוד רב,

עינת גנון

סמנכ"לית הרשות להתחדשות עירונית

העתק: אדר' עירית טלמור, מהנדסת העיר רמת השרון

מר אלון כהני, מרכז התחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון

קריית הממשלה, מזרח ירושלים, ת"ד 18110 ירושלים 91180

02-5847617/8/9 ☎ 02-5823502 🖷