

ארנונה כללית

2024



דברי הסבר

אייר תשפ"ד

יוני 2024

(מובא לאישור מועצת העירייה בתאריך 03.06.24)

תוכן עניינים:

עמודים	הנושאים	
4-10	העלאת תעריפי בנינים המשמשים למגורים	1.
11-16	שינוי אזור מס בצפון העיר לכלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה	2.
17-18	שינוי אזור מס במתחם צפון מערב העיר לכלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה	3.
19	שינוי תעריף שנאים (טרנספורמטורים)	4.

רקע

במסמך זה מובאת הצעה לשינויים בצו הארנונה לשנת 2024. תעריפי הארנונה לשנת 2024 כפי שמופיעים בחוברת דברי ההסבר ובחוברת צו הארנונה לשנת 2024, הינם התעריפים שהיו בשנת 2023 בתוספת שיעור עדכון של 2.68% בהתאם לנוסחת העדכון הקבועה בחוק ההסדרים. ובהתאם השינויים המוצעים להלן:

שינויים שמובאים לראשונה בשנת 2024:

- העלאת תעריפי בנינים המשמשים למגורים
- שינוי אזור מס בצפון העיר לכלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה
- שינוי אזור מס במתחם צפון מערב העיר לכלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה

שינוי שאושר במועצה בשנים קודמות:

- שינוי תעריף שנאים (טרנספורמטורים)

1. העלאת תעריפי בנינים המשמשים למגורים

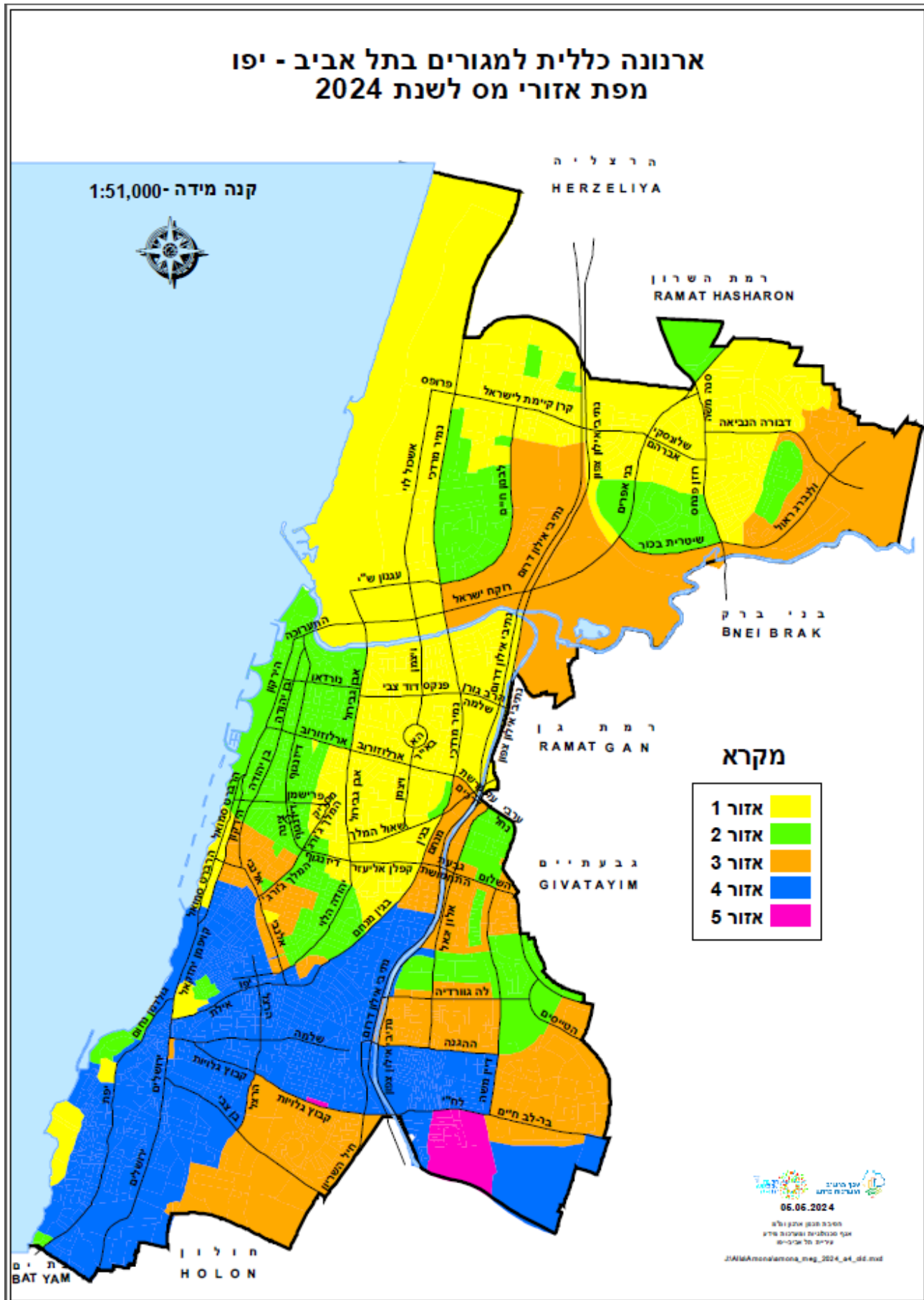
תעריף הארנונה למגורים נקבע לפי סוג הבנין ואזור המס ובתוך אזור המס לפי חלוקה בין דירות עד 140 מ"ר לבין וילות ודירות מעל 140 מ"ר. סוג הבנין נקבע על פי פרמטרים של שנת הבניה ותיאור הבנין. כיום קיימים בצו הארנונה שישה סוגי בנין במגורים. שנת הבנייה המאוחרת ביותר בסוגי הבנין הינה משנת 2022 ואילך.

מצב קיים:

סוג הבנין לצורך ארנונה כללית למגורים ייקבע בהתאם לתיאור הבנין ושנת גמר הבנייה כדלהלן:

סוג הבנין

שנת גמר הבנייה									תיאור הבנין
עד 1939	1940 1959	1960 1969	1970 1974	1975 1983	1984 1991	1992 2009	2010 2021	2022 ואילך	
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	כא	אא	1. וילה שאינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	כא	אא	2. בנין המכיל 2 דירות ויותר ובעת גמר הבנייה היו בו לפחות אחד מסימני ההיכר הבאים: - חימום או הסקה מרכזית - מעלית בבנין של 3 קומות ועד בכלל או מעלית בבנין של 4 קומות ובלבד שקומת הקרקע מפולשת, ולא נכלל בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ג	ב	א	ח(א+)	כא	אא	3. דירה בבנין באזור 1: ששטחה 180 מ"ר ויותר, ואינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ד	ג	א	ח(א+)	כא	אא	4. בנין המכיל 2 דירות ויותר, ולא נכלל בסעיפים 1, 2, 5 – 6 להלן
ו	ו	ה	ה	ד	ג	ג	ג	ג	5. דירות הנמצאות בשלמותן במרתף ולא נכללו בסעיף 6 להלן
ו	ו	ו	ה	ד	ד	ג	ג	ג	6. מבנה ארעי עשוי פח דק או עץ



המשך מצב קיים:

התעריפים לפי סוג הבנין והאזור

כל מחזיק בדירת מגורים בעיר, ישלם ארנונה כללית למגורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

התעריפים לכל מ"ר - בש"ח לשנה

האזור	1	2	3	4-5
סוג הבנין	וילות בכל שטח+דירות מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	וילות בכל שטח+ דירות מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר
אא	126.05	102.02	98.40	81.91
כא	125.49	101.58	97.96	81.54
ח+א	119.51	96.73	93.30	77.66
ב+ג	101.03	80.05	73.32	62.08
ד	80.05	67.21	58.86	53.53
ה+ו	56.73	56.73	44.15	43.19

1. בריכות שחיה פרטיות ובריכות שחיה שאינן פתוחות לציבור המשרתות את דיירי הסביבה, יחויבו לפי תעריף מגורים.
2. שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבנין וכל שטח משותף אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים.

המשך מצב קיים:

לפי שיטת שנת הבניה התעריף הקבוע לנכס ששנת הבניה שלו מאוחרת יותר, גבוה מהתעריף הקבוע לנכס ששנת הבניה שלו מוקדמת יותר.

ההפרש בין התעריפים גדל ככל שההפרש בין שנות הבניה גדל.

מבדיקת טבלת התעריפים עולה כי במספר נושאים קיים צורך בתיקון:

1. בבדיקת השינוי באחוזים בין סוג הבנין אא לכל יתר סוגי הבנינים קיימים הבדלים גבוהים ולא אחידים: לדוגמא קיים הפרש גבוה בכל אזור מס (למעט אזורי מס 4 ו-5) בין התעריף לנכס ששנת הבניה שלו היא המאוחרת ביותר לבין נכס ששנת הבניה שלו היא המוקדמת ביותר, בנוסף לכך, ההפרש בין התעריפים שונה בכל אזור ואזור.

באזור מס 1 הפער הוא 79.8% - 122.2%

באזור מס 2 הפער הוא 89.7% - 122.9%

באזור מס 3 הפער הוא 49%

באזורי מס 4 ו-5 הפער הוא 5.5%

להלן השינוי באחוזים בין סוג בנין אא לבין כל יתר סוגי הבנינים באותו אזור:

אזור 1		אזור 2		אזור 3		אזור 4 ו-5
סוג בנין	וילות בכל שטח+ דירות מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	וילות בכל שטח+ דירות מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
אא (2022 ואילך)						
כא (2010-2021)	0.4%	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%	0.5%
ח+א (1984-2009)	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
ב+ג (1970-1983)	24.8%	27.4%	34.2%	31.9%	22.8%	5.5%
ד (1960-1969)	57.5%	51.8%	67.2%	53.0%	44.0%	5.5%
ה+ו (1960 ומטה)	122.2%	79.8%	122.9%	89.7%	49.0%	5.5%

המשך מצב קיים:

2. ההפרש בין התעריף הקבוע לכל סוג בנין לבין התעריף הקבוע לסוג הבנין המוקדם לו, בכל אזור מס, אינו אחיד ובמקרים מסוימים גבוה מאוד :

להלן השינוי באחוזים בין סוג בנין לבין סוג הבנין המוקדם לו באותו אזור

אזור 1		אזור 2		אזור 3	אזור 4 ו-5
סוג בנין	דירות מעל 140 מ"ר שטח+דירות מעל 140 מ"ר	דירות מעל 140 מ"ר	דירות מעל 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
אא (2022 ואילך)					
כא (2010-2021)	0.4%	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%
ח+א (1984-2009)	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
ב+ג (1970-1983)	18.3%	20.8%	27.3%	16.4%	0.0%
ד (1960-1969)	26.2%	19.1%	24.6%	17.3%	0.0%
ה+ו (1960 ומטה)	41.1%	18.5%	33.3%	3.5%	0.0%

מצב מוצע:

קביעת טבלת תעריפים אשר תצמצם את הפערים בין התעריפים לסוגי הבנינים השונים ותיצור אחידות בין האזורים השונים.

התעריפים המוצעים לפי סוג הבנין והאזור

כל מחזיק בדירת מגורים בעיר, ישלם ארנונה כללית למגורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

התעריפים לכל מ"ר - בש"ח לשנה

האזור	1	2	3	4 ו-5
סוג הבנין	וילות בכל שטח+דירות מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	וילות בכל שטח+דירות מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר
אא	126.05	102.02	98.40	81.91
כא	125.49	101.58	97.96	81.54
ח+א	119.51	96.73	93.30	77.66
ב+ג	101.28	81.97	79.07	65.81
ד	88.07	71.28	68.75	57.23
ה+ו	76.58	61.98	59.79	49.76

1. בריכות שחיה פרטיות ובריכות שחיה שאינן פתוחות לציבור המשרתות את דיירי הסביבה, יחויבו לפי תעריף מגורים.

2. שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבנין וכל שטח משותף אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים.

משמעות השינוי:

ל-178,763 נכסים עלייה בהיקף של כ-71 מיליון ₪, לפי הפירוט הבא:

47,948 נכסים יעלה החיוב בשיעור של עד 5%, המהווה עלייה של כ-3.1 מיליון ₪.

50,745 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 5%-10%, המהווה עלייה של כ-14.5 מיליון ₪.

27,910 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 10%-15%, המהווה עלייה של כ-16.2 מיליון ₪.

34,714 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 15%-20%, המהווה עלייה של כ-15.5 מיליון ₪.

270 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 20%-25%, המהווה עלייה של כ-291 אלף ₪.

48 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 25%-30%, המהווה עלייה של כ-86 אלף ₪.

17,128 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 30%-35%, המהווה עלייה של כ-21.1 מיליון ₪.

ככל ששר הפנים ושר האוצר יסברו כי יש צורך ביישום מדורג של ההעלאה, מוצע לאשר כי בכל שנה יעלה החיוב ב-10% בנוסף לשיעור העדכון עד ליישום המלא.

2. שינוי אזור מס בצפון העיר לכלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה

רקע:

בפרק 3 בנינים שאינם משמשים למגורים ובפרק 4 קרקע תפוסה שבצו הארנונה יש מספר סיווגים, אשר האזור בו הם ממוקמים משפיע על גובה תעריף הארנונה. לדוגמא בנינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר (סעיף 3.2 לצו).

גבולות המתחם:

המתחם נמצא צפונית לירקון, פארק הירקון והמתחם שבין איילון צפון ועד רחוב קוסובסקי (כולל).

מצב קיים:

אזור צפון העיר מחויב לפי שני אזורי מס שונים, אזור מס 1 ו 2.

השכונות באזור זה הן מהיקרות בעיר ומתגוררת בהן אוכלוסייה המדורגת במדד סוציאקונומי גבוה.

דוגמא לשכונות כגון: נאות אפקה, רמת אביב ג', תל ברוך צפון וכו'.

עם השנים נכסים בצפון העיר שנמצאים במרכזים מסחריים או בקניון רמת אביב וסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה הועברו מאזור מס 2 לאזור מס 1.

נכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה ואינם נמצאים במרכזים מסחריים או בקניון רמת אביב נותרו באזור מס 2.

רשימת חריגים באזורי מס שלא למגורים

סמל הרחוב	שם הרחוב	ממס' בית עד מס' בית	ההחלטה		הסיבה
			מאזור	לאזור	
635	לה גרדיה	19 - 23 (אי זוגי)	1	3	בנינים ישנים ביד אליהו
636	וינגיט	1 - 3 (אי זוגי)	1	3	בנינים ישנים ביד אליהו
644	יגאל אלון	49 - 51 (אי זוגי)	1	3	בנינים ישנים ביד אליהו
803	ראול ואלנברג	700	2	3	קרקע חקלאית
810	מיזאן	16	2	1	מרכז מסחרי תל-ברוך
831	מטודלה	30	2	1	מרכז מסחרי נוה-דן
834	אבן ספיר	2 - 4 (זוגי)	2	1	מרכז מסחרי נוה-דן
838	אשכנזי	36	2	1	מרכז מסחרי נוה-דן
842	צהל	71	2	1	מרכז מסחרי צהלה
937	ויסבורג	19	2	1	מרכז מסחרי, רמות צהלה
985	ברודצקי	13 - 17 (אי זוגי)	2	1	מרכז מסחרי, רמת אביב
978	עיר שמש	29	2	1	מרכז מסחרי, גני צהלה
2022	טאגור	32, 38, 55, 59	2	1	מרכז מסחרי, נוה אביבים
2077	רב אשי	14	2	1	מרכז מסחרי, נוה אביבים
2081	לויטן	1	2	1	מרכז מסחרי, נוה אביבים
2082	פסטרנק	1	2	1	מרכז מסחרי, נוה אביבים
2083	אופנהיימר	11	2	1	מרכז מסחרי, נוה אביבים
2114	אפטר	9	2	1	מרכז מסחרי, תכנית "ל"
2112	האוזנר	3	2	1	מרכז מסחרי, תכנית "ל"
2135	בראלי	18	2	1	מרכז מסחרי, תכנית "ל"
2147	הסבוראים	2	3	1	מרכז מסחרי, רמת אביב
2191	בית צורי	15	2	1	מרכז מסחרי, רמת אביב ג'
2201	אחימאיר	1, 15 - 35 (אי זוגי)	2	1	מרכז מסחרי, רמת אביב ג'
		28	2	1	מרכז מסחרי, רמת אביב ג'
4001	אצל	1 - 95 (אי זוגי)	3	1	מרכז מסחרי, שכונת התקווה
		40 - 78 (זוגי)	3	1	מרכז מסחרי, שכונת התקווה
4018	חנוך	28 - הסוף (זוגי)	3	1	שוק שכונת התקווה

המשך שינוי אזור מס בצפון העיר לכלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה

מצב מוצע:

ליצור אחדות בין כלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה באופן שכולם יסווגו כאזור מס 1. לפיכך מוצע לשנות את אזור המס במתחם מאזור 2 ל-1 לכלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה.

משמעות השינוי:

ל- 1,556 נכסים עלייה בהיקף של כ-35 מיליון ₪, לפי הפירוט הבא:

46 נכסים (קרקעות) ללא שינוי.

18 נכסים יעלה החיוב בשיעור של עד 10%, המהווה עלייה של כ-81 אלף ₪.

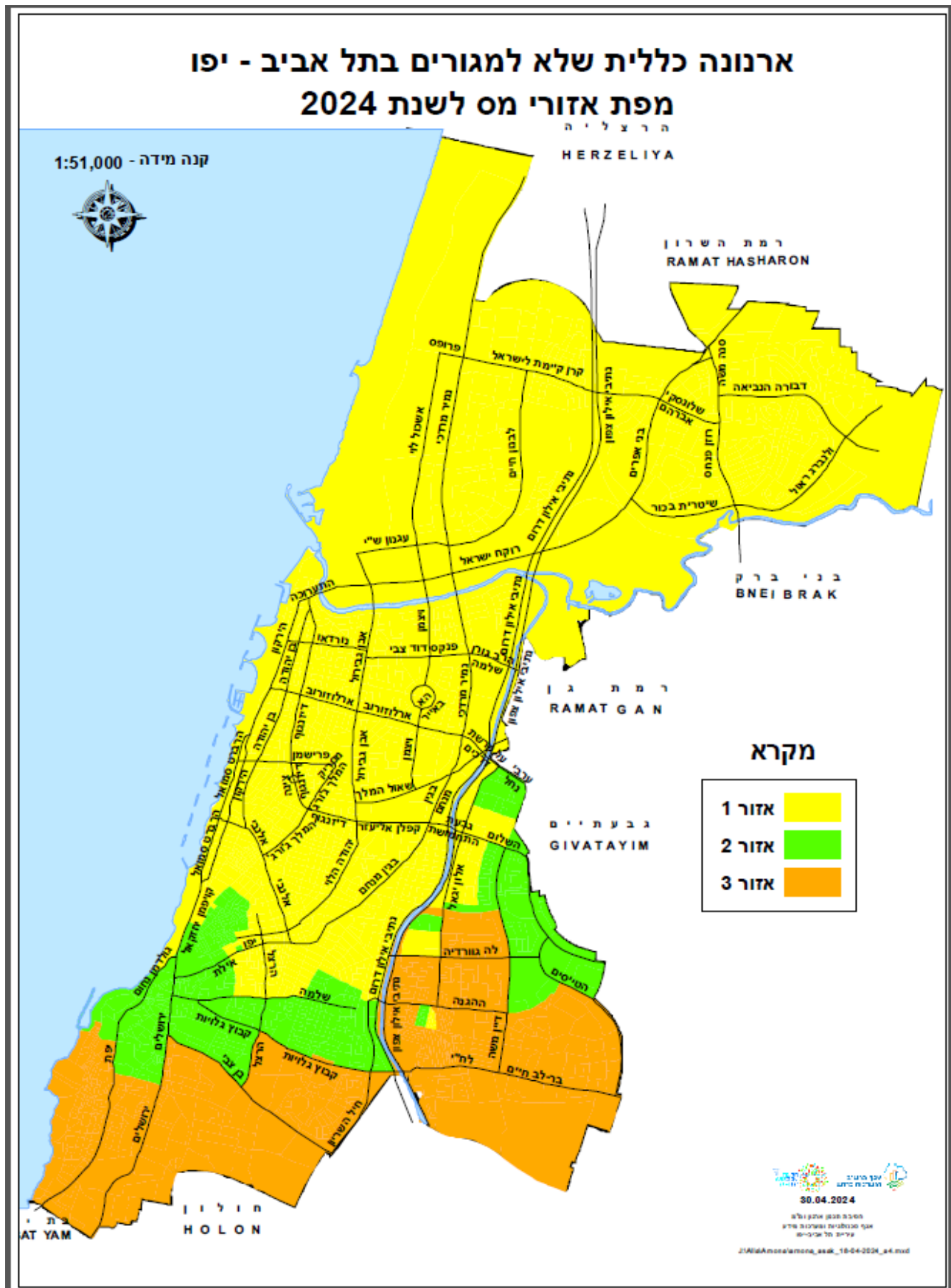
1,432 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 10%-20%, המהווה עלייה של כ-31 מיליון ₪.

33 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 20%-30%, המהווה עלייה של כ-844 אלף ₪.

27 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 30%-40%, המהווה עלייה של כ-3.5 מיליון ₪.

ככל ששר הפנים ושר האוצר יסברו כי יש צורך ביישום מדורג של ההעלאה, מוצע לאשר כי בכל שנה יעלה החיוב ב-10% בנוסף לשיעור העדכון עד ליישום המלא.

מפה מוצעת לבנינים שאינם משמשים למגורים:



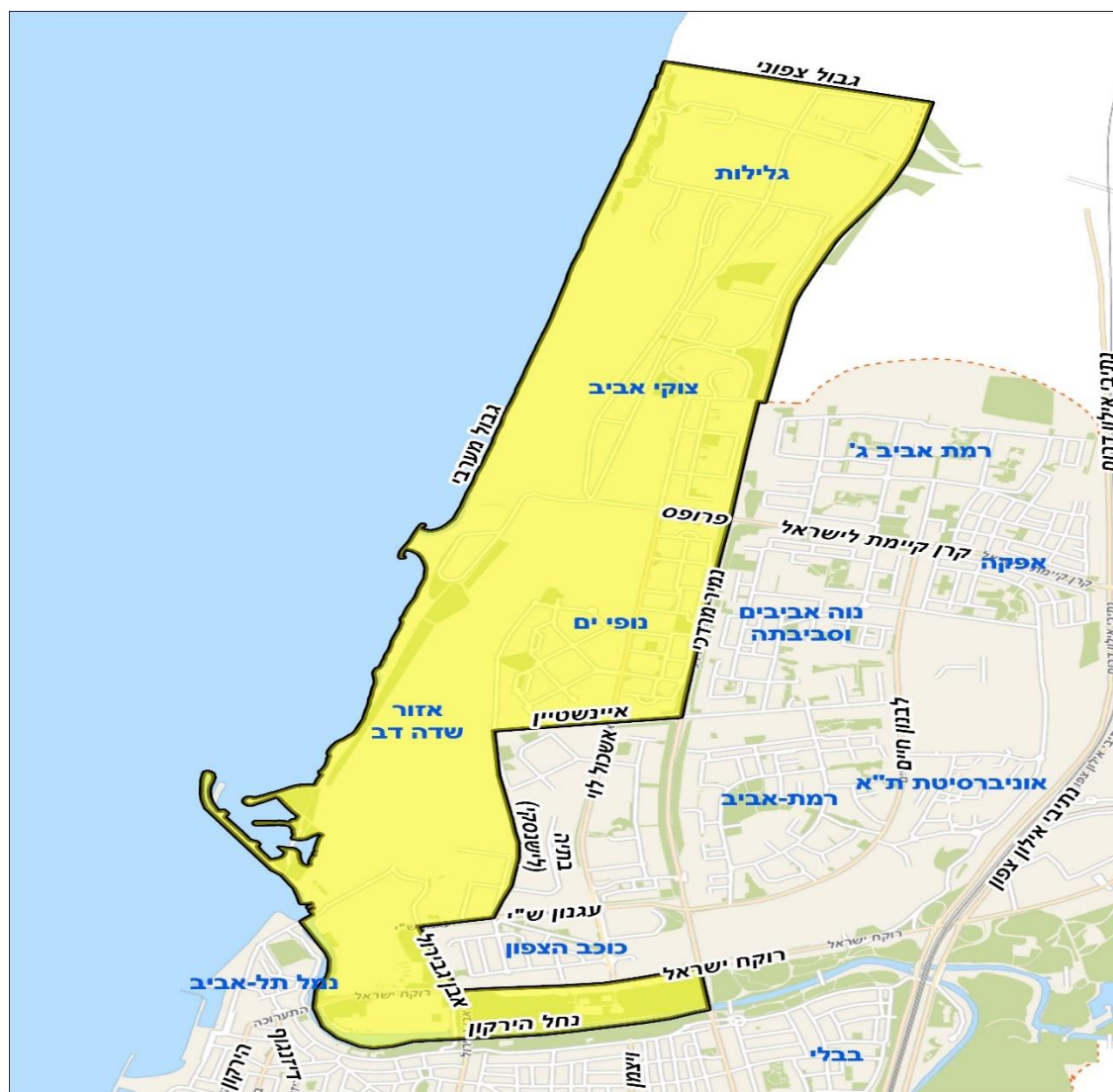
רשימת חריגים באזורי מס שלא למגורים - מוצע

הסיבה	ההחלטה		ממס' בית עד מס' בית	שם הרחוב	סמל הרחוב
	לאזור	מאזור			
בנינים ישנים ביד אליהו	3	1	19 - 23 (אי זוגי)	לה גרדיה	635
בנינים ישנים ביד אליהו	3	1	1 - 3 (אי זוגי)	וינגיט	636
בנינים ישנים ביד אליהו	3	1	49 - 51 (אי זוגי)	יגאל אלון	644
קרקע חקלאית	3	2	700	ראול ואלנברג	803
מרכז מסחרי, שכונת התקווה	1	3	1 - 95 (אי זוגי)	אצל	4001
מרכז מסחרי, שכונת התקווה	1	3	40 - 78 (זוגי)		
שוק שכונת התקווה	1	3	28 - הסוף (זוגי)	חנוך	4018

3. שינוי אזור מס במתחם צפון מערב העיר לכלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה

גבולות המתחם:

צפון - גבול צפון מערבי של העיר
מזרח - דרך מרדכי נמיר, אינשטיין, בתיה (לינשסקי), 2438, עגנון ש"י, אבן גבירול
שדרות רוקח ישראל, דרך מרדכי נמיר
דרום - נחל הירקון
מערב - ים



מצב קיים:

בשנת 1998 החליטה מועצת העיר לשנות את אזור המס הקבוע במתחם לכלל הנכסים שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה מאזור מס 2 לאזור מס 1.

שר הפנים ושר האוצר אישרו את ההחלטה אך קבעו שהשינוי יחול רק על נכס שהוטלה עליו ארנונה לראשונה החל משנת 1998, כך שבפועל במתחם זה נכסים שונים מחויבים באזורי מס שונים.

מצב מוצע:

ליצור אחדות בין כלל הנכסים במתחם שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה באופן שכולם יסווגו כאזור מס 1. לפיכך מוצע לשנות מאזור מס 2 לאזור מס 1 את כלל הנכסים אשר נבנו עד שנת 1998 (לא כולל) שסיווגם נכלל בפרקים 3 ו-4 לצו הארנונה.

משמעות השינוי:

ל-133 נכסים עלייה בהיקף של כ-10.9 מיליון ₪, לפי הפירוט הבא:

3 נכסים (קרקעות) ללא שינוי.

5 נכסים יעלה החיוב בשיעור של עד 10%, המהווה עלייה של כ-18 אלף ₪.

106 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 10%-20%, המהווה עלייה של כ-6.5 מיליון ₪.

6 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 20%-30%, המהווה עלייה של כ-198 אלף ₪.

13 נכסים יעלה החיוב בשיעור של 30%-40%, המהווה עלייה של כ-4.2 מיליון ₪.

ככל ששר הפנים ושר האוצר יסברו כי יש צורך ביישום מדורג של ההעלאה, מוצע לאשר כי בכל שנה יעלה החיוב ב-10% בנוסף לשיעור העדכון עד ליישום המלא.

4. שנאים (טרנספורמטורים) (סמל 503, 505)

מצב קיים:

שטח מבנה המשמש בלעדית לתחמ"ש (תחנת משנה) – תחנה מגודרת (סמל 503), המיועדת להשנאת חשמל ממתח על עליון למתח עליון, או ממתח עליון למתח גבוה, הכוללת שטחי קרקע, מבנה או מספר מבנים, מסדרי חשמל, שנאי או מספר שנאים, יחויב בתעריף של 252.47 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

שטח מבנה המשמש בלעדית לחדר טרנספורמציה (סמל 505) – מבנה שבו מצויים בין היתר, שנאי או מספר שנאים, המיועד להשנאת חשמל ממתח גבוה למתח נמוך, יחויב בתעריף של 197.24 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

מצב מוצע:

שטח מבנה המשמש בלעדית לתחמ"ש (תחנת משנה) – תחנה מגודרת (סמל 503), המיועדת להשנאת חשמל ממתח על עליון למתח עליון, או ממתח עליון למתח גבוה, הכוללת שטחי קרקע, מבנה או מספר מבנים, מסדרי חשמל, שנאי או מספר שנאים, יחויב בתעריף של 252.47 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

שטח מבנה המשמש בלעדית לחדר טרנספורמציה (סמל 505) – מבנה שבו מצויים בין היתר, שנאי או מספר שנאים, המיועד להשנאת חשמל ממתח גבוה למתח נמוך, יחויב בתעריף של 189.95 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

הסעיף כולו יועבר לקבלת אישור השרים:

סעיף חדרי הטרנספורמציה בשל הפחתה המתבקשת.

סעיף התחמ"ש בשל טעות ביישום אישור השרים שמתייחסת לצו הארנונה של שנת 2007.

התיקון בסעיף זה אושר על ידי מועצת העירייה בשנים קודמות אך לא אושר בשנים אלו על ידי השרים.

בהתאם לכך מוצע התיקון הנ"ל ביחס לשנת 2024.

משמעות השינוי:

לחשבון מרכז אחד בשימוש חדר טרנספורמציה (סמל 505) יפחת החיוב בשיעור של כ - 3.7% המהווה הפחתה כללית של כ-441 אלף ₪.

לאישור תעריף התחמ"ש (סמל 503) אין כל משמעות כספית.