

ארנונה כללית

2027



דברי הסבר

## רקע

במסמך זה מובאת הצעה לשינויים בצו הארנונה לשנת 2027. תעריפי הארנונה לשנת 2027 כפי שמופיעים בחוברת דברי ההסבר ובחברת צו הארנונה לשנת 2027, הינם התעריפים שהיו בשנת 2026 בתוספת עדכון של 3.05% בהתאם לנוסחת העדכון הקבועה בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג - 1992.

להלן השינויים המוצעים:

- שינויים באזורי מס במגורים
- קביעת תת סיווג נפרד וייחודי למוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה לפי סעיף 9 לחוק המועצה להשכלה גבוהה, תשי"ח-1958.
- נכסים אחרים-הוספת הגדרה בהתאם לפסק דין אמונה.

תוכן עניינים

| עמודים | הנושאים                                                                                                                         |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4-8    | שינויים באזורי מס במגורים                                                                                                       | 1. |
| 9      | נכסים אחרים                                                                                                                     | 2. |
| 10-11  | קביעת תת סיווג ייחודי נפרד למוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה לפי סעיף 9 לחוק המועצה להשכלה גבוהה, תשי"ח-1958 | 2. |

## 1. שינוי אזור מס במגורים:

### שינוי אזור מס במגורים השכונה המרונית

#### גבולות:

צפון – רחוב יהודה הימית  
מזרח – רחוב הדולפין, קדם  
דרום – רחוב הספינה  
מערב- נמל יפו

#### מצב קיים :

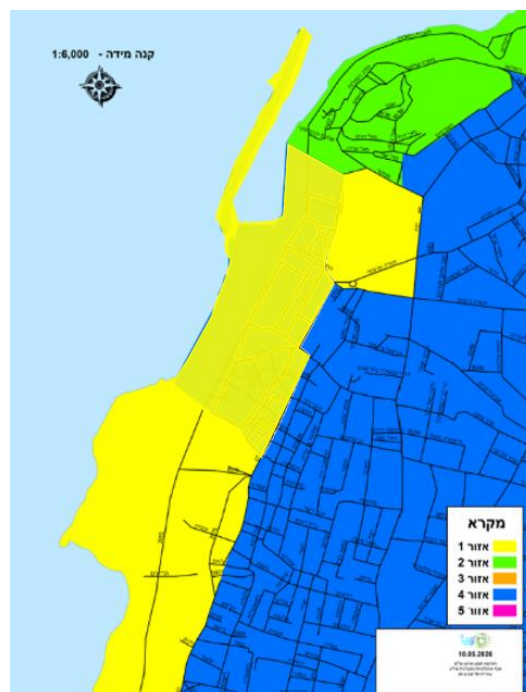
האזור מסווג כיום כאזור 4.  
השכונה ממוקמת דרומית לפרויקט אנדרומדה.

#### רקע לשינוי :

אזור זה מחבר בין אנדרומדה לבין מדרון יפו שמחויבים כאזור מס 1 במגורים ומאופיין בבניינים חדשים ומחודשים על שטחים גדולים, קו ראשון לים.  
ממוצע שטח דירה באזור הינו 177 מ"ר לעומת ממוצע שטח דירה בתל אביב 87 מ"ר.

#### מצב מוצע:

שינוי אזור המס מאזור 4 לאזור 1.



#### משמעות השינוי:

- ל – 23 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 47%
- ל – 3 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 61%
- ל – 95 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 75%
- ל – 108 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 113%

סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל- 229 נכסים, בהיקף של כ- 2.5 מלש"ח

## בית הבאר

### גבולות:

צפון - דרך שלמה  
מזרח - רחוב עציון גבר, 3903  
מערב - רחוב התקומה  
דרום - רחוב שארית ישראל

### מצב קיים:

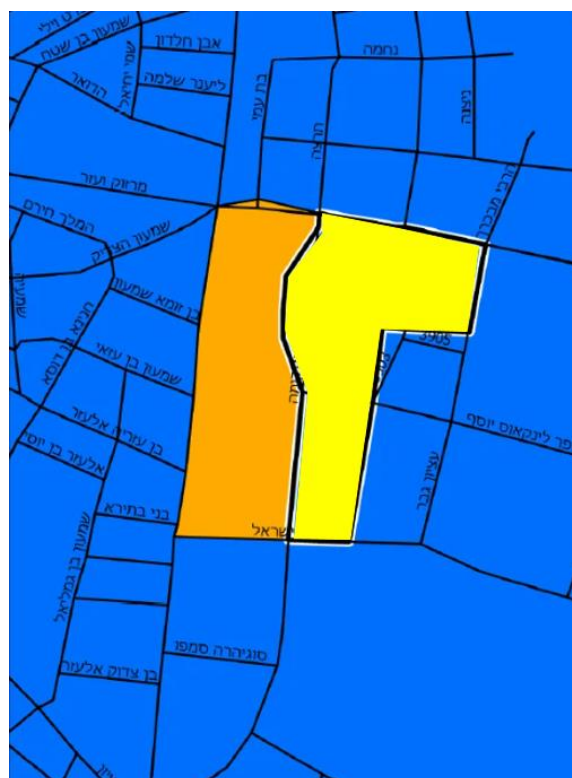
פרויקט בית הבאר כולל כ- 132 יחידות מגורים, מסווג כאזור מס 4 .  
הפרויקט נבנה סביב מבנה "בית הבאר" ושומר על הצביון המיוחד של המקום.

### רקע לשינוי:

מתחם בית הבאר מהווה מתחם מבוקש בדרום יפו.  
בית הבאר הינו פרויקט חדש משנת 2018  
ממוצע שטח במתחם בית הבאר 81 מ"ר.

### מצב מוצע:

שינוי אזור המס מאזור 4 לאזור 1.



### משמעות השינוי:

ליחידה אחת - הגדלה של כ- 47%  
ל- 129 יחידות - הגדלה של כ- 75%  
ל- 2 יחידות - הגדלה של כ- 117%  
סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל- 132 יחידות בהיקף של כ- 539 אלש"ח

### חצרות יפו

עמוד 5 מתוך 11

### גבולות:

צפון - דרך שלמה  
מזרח – רחוב התקומה  
מערב – רחוב שדרות ירושלים  
דרום – רחוב שארית ישראל

### מצב קיים:

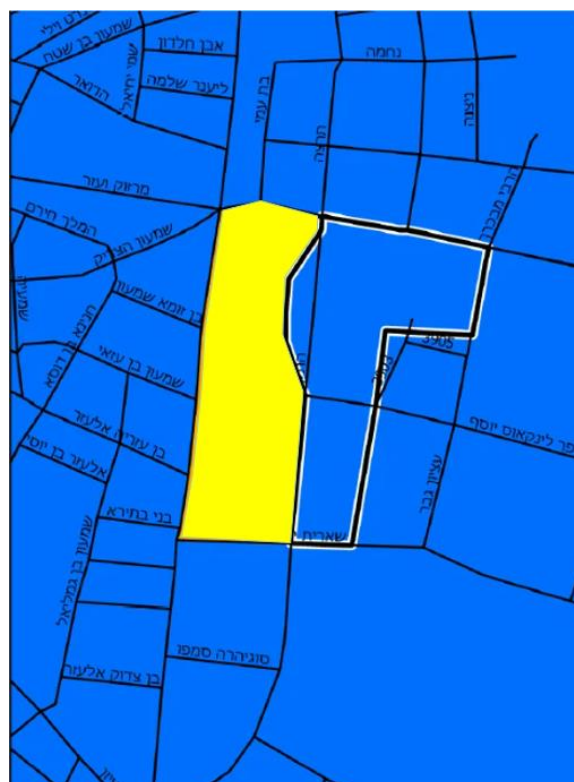
פרויקט חצרות יפו כולל כ-212 יחידות מגורים, מסווג כאזור מס 3.  
הפרויקט הוקם בשנת 2000 וכולל בריכה, חדר כושר, ושטחים משותפים

### רקע לשינוי:

חצרות יפו מהווה מתחם מבוקש בדרום יפו, נבנה בשנת 2000.  
ממוצע שטח דירה במתחם חצרות יפו הינו 69 מ"ר

### מצב מוצע:

שינוי אזור מס במגורים מאזור 3 לאזור 1



### משמעות השינוי:

- ל – 23 נכסים אין משמעות כספית.
  - ל- 183 נכסים הגדלה של כ- 16%.
  - ל- 6 נכסים הגדלה של כ- 39%.
- סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל- 212 יחידות בהיקף של כ- 483 אלש"ח

### חסן ערפה

עמוד 6 מתוך 11

### גבולות:

צפון- שדה יצחק  
מזרח - המסגר  
דרום-1244, חכמי דוד  
מערב- דרך מנחם

### מצב קיים:

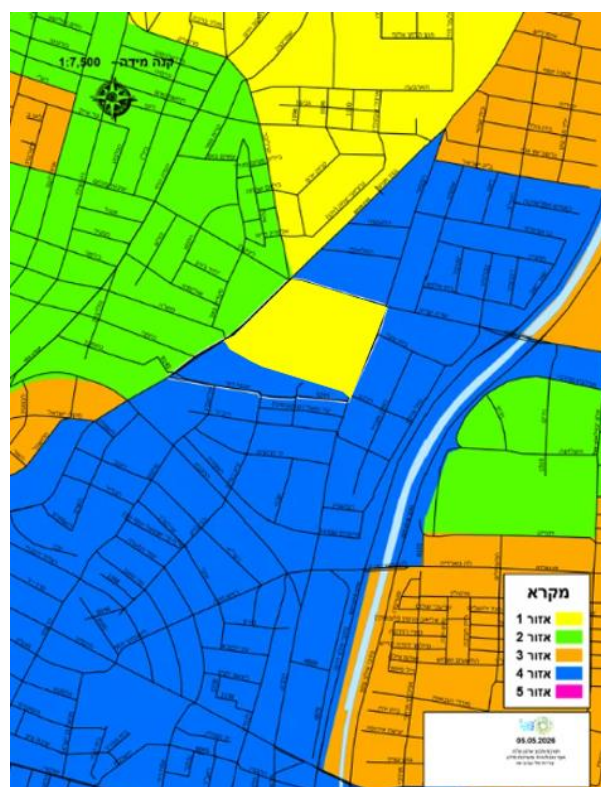
אזור זה מאופיין כאזור בפיתוח של מגדלי מגורים מסחר ותעסוקה.  
כיום יש בניין אחד מעורב עם 32 קומות. בנוסף, מתוכננים להיבנות עוד שישה בניינים.

### רקע לשינוי:

האזור במרכז העיר שיתפתח למגדלים מעורבים מגורים מסחר ותעסוקה,  
מבדיקה במערכת GIS ובסיוע קרטוגרפיה במקום מתוכננים מגדלים נוספים משולבי שימושים,

### מצב מוצע:

שינוי אזור מס במגורים מאזור 4 לאזור 1



### משמעות השינוי:

ל – 116 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 75%.  
ל – 4 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 117%.  
סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל- 120 נכסים, בהיקף של כ- 580 אלש"ח.

### צפון מזרח יפו

### גבולות:

עמוד 7 מתוך 11

צפון – רחוב אילת  
מזרח – רחוב פאבריק אנריקה, הרבי מבכרך, וסרמן יעקב  
מערב – רחוב שדרות ירושלים  
דרום – רחוב דרך שלמה

### מצב קיים:

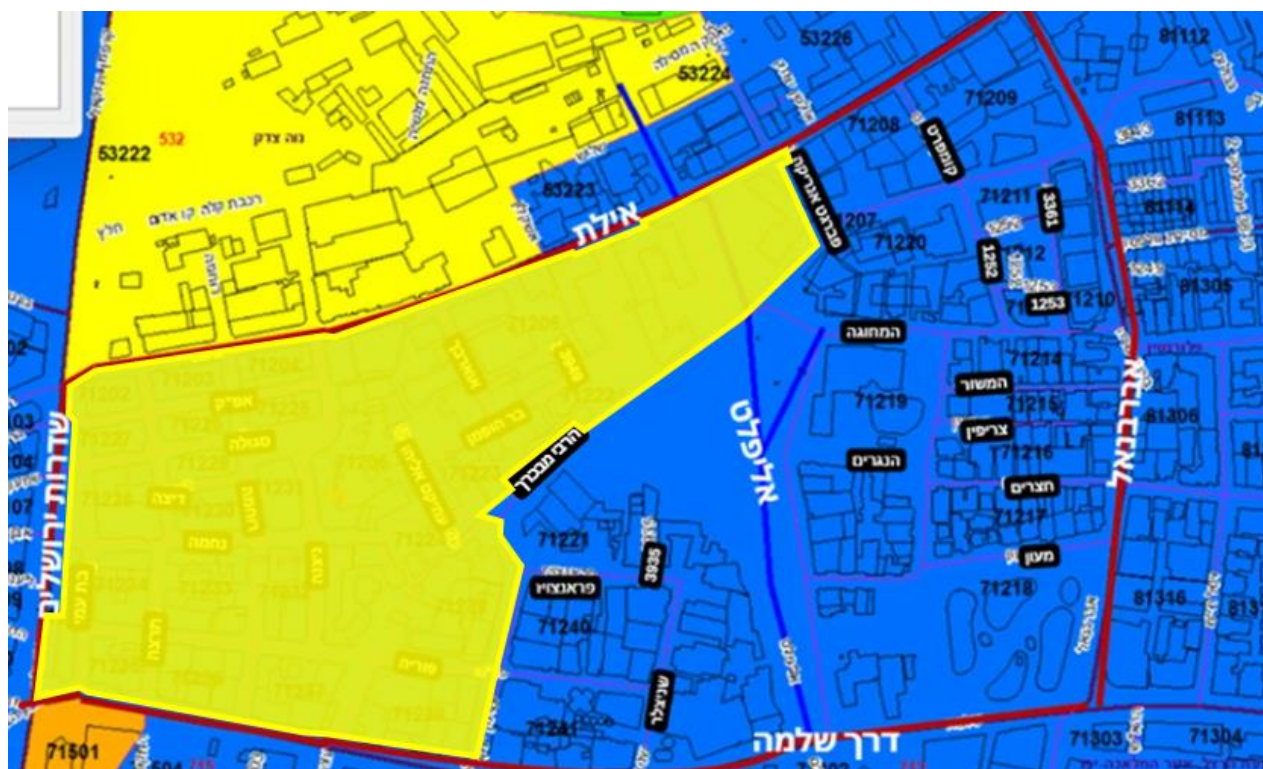
אזור מחויב בתעריפי אזור 4. אזור פסטורלי מתחדש הכולל בתוכו מבנים ישנים לצד מבנים חדשים ומבנים היסטוריים לשימור.

### רקע לשינוי:

האזור עובר התחדשות. בניית פרויקטים חדשים ושיפוץ מבנים לשימור ברחובות המקיפים את תיאטרון גה. האזור הינו אזור אורבני מתפתח הכולל בתי קפה, סטודיו, חנויות נוחות וכו'.

### מצב מוצע:

שינוי אזור מס במגורים מאזור 4 לאזור 1



### משמעות השינוי:

- ל – 268 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 47%.
  - ל – 41 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 60%.
  - ל – 508 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 75%.
  - ל – 27 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 82%.
  - ל – 10 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 98%.
  - ל – 91 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ- 116%.
- סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל-1,130 נכסים, בהיקף של כ-4.5 מלש"ח.

### 2. נכסים אחרים

## מצב קיים:

### 3. בנינים שאינם משמשים למגורים (המשך)

#### 3.2 התעריפים

הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3.

להלן התעריפים האחידים עבור בנינים שאינם משמשים למגורים, ואין עבורם תעריף נפרד:

| האזור | תעריף למ"ר בש"ח לשנה |
|-------|----------------------|
| 1     | 463.5                |
| 2     | 386.51               |
| 3     | 317.13               |

בתי קפה ומסעדות באזור 3 יחויבו בתעריף של 300.86 ₪ למ"ר.

## מצב מוצע:

הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר ונכסים אחרים\*, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3.

\*נכסים אחרים - נכסים המוחזקים ע"י גופים שאינם עסקיים מסחריים כלכליים הפועלים שלא למטרות רווח ושלא נעשית בהם פעילות עסקית מסחרית כלכלית.

3.2.1 להלן התעריפים האחידים עבור בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, ואין עבורם תעריף נפרד:

| האזור | תעריף למ"ר בש"ח לשנה |
|-------|----------------------|
| 1     | 463.50               |
| 2     | 386.51               |
| 3     | 317.13               |

בתי קפה ומסעדות באזור 3 יחויבו בתעריף של 300.86 ₪ למ"ר.

3.2.2 להלן התעריפים האחידים עבור נכסים אחרים, ואין עבורם תעריף נפרד:

| האזור | תעריף למ"ר בש"ח לשנה |
|-------|----------------------|
| 1     | 463.50               |
| 2     | 386.51               |
| 3     | 317.13               |

## 2. מוסדות להשכלה גבוהה:

עמוד 9 מתוך 11

### מצב קיים:

סעיף 3.3.23 : גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית ( סמלים 837, 847, 848, 860, 861, 862, 088 ) :

גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב- 12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב.

יחויבו לפי התעריפים הבאים :

| האזור | תעריף למ"ר בש"ח לשנה |
|-------|----------------------|
| 1     | 249.69               |
| 2     | 209.45               |
| 3     | 161.10               |

חצר המשמשת גני ילדים ( סמל 088 ) תחויב בתעריף של 34.18 ₪ למ"ר.

### רקע לשינוי:

בצד ההכרה בחשיבות פעילותם של כלל מוסדות החינוך וההשכלה בעיר, ההצעה לייחד את הפריט למוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה מתבססת על היותם עתירי שטח ועל רקע ההעלאה בחיוב הארנונה שנגרמה בשנת 2025 בשל שינוי אזור המס בצפון העיר. בהקשר זה, ולאחר עריכת איזון בין שטחי המוסדות לאילוצי התקציב מוצע להקל על מוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה המחזיקים נכס ששטחו עולה על 4,000 מ"ר וזאת החל מהמ"ר העולה על 4,000.

### מצב מוצע:

קביעת תת סיווג נפרד למוסדות להשכלה גבוהה המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה.

סעיף 3.3.23 : גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית ( סמלים 837, 847, 848, 860, 861, 862, 088 ) :

גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב- 12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב.

יחויבו לפי התעריפים הבאים :

| האזור | תעריף למ"ר בש"ח לשנה |
|-------|----------------------|
| 1     | 249.69               |
| 2     | 209.45               |
| 3     | 161.10               |

חצר המשמשת גני ילדים ( סמל 088 ) תחויב בתעריף של 34.18 ₪ למ"ר.

מוסדות להשכלה גבוהה (שימוש 845) – מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה לפי סעיף 9 לחוק המועצה להשכלה גבוהה, תשי"ח-1958.

יחויבו לפי התעריפים הבאים:

| תעריף למ"ר בש"ח לשנה |               | האזור |
|----------------------|---------------|-------|
| עד 4,000 מ"ר         | מעל 4,000 מ"ר |       |
| 249.69               | 122.58        | 1     |
| 209.45               | 102.83        | 2     |
| 161.1                | 83.10         | 3     |

#### משמעות כספית:

ל- 5 מוסדות הכוללים 64 חשבונות, הפחתה בסך של כ- 16.2 מש"ח.

ל- 4 מהמוסדות יש חשבונות נוספים ששטח כל אחד מהם אינו עולה על 4,000 מ"ר, ולכן השינוי אינו חל עליהם.