

הנחיות לאופן חישוב אגרות מכוני בקרה

כולל במבנים עם עירוב שימושים,

בתוספות,

ובתכנון וביצוע בשלבים



מבנה המצגת

תקנות התכנון והבניה



- שיעור האגרות ואופן חישובן
- הגדרת השטח הכולל
- אגרות במבנים עם שימושים מעורבים
- מתי משלמים את האגרות
- ביקור חוזר
- תשלום והצמדה
- אגרה לתוספות בניה
- אגרה כאשר יש תכנון וביצוע במספר היתרים

הגדרת שטח משותף לצורך תשלום אגרות



שיעור האגרות במבנים מחוברים



שיעור האגרות במבנים עם שימושים מעורבים

דוגמה לחישוב





תקנות תכנון ובניה - אגרות מכוני בקרה





הוראות בדבר שיעור האגרות ואופן חישובן

בתקנות התכנון והבנייה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח- 2018 התוספת החמישית

לתקנון

תקנה 1: הוראות כלליות לתשלום למכון בקרה

תקנה 2: שיעור האגרה

תקנה 3: אגרת ביקור חוזר וביקור נוסף

תקנה 4: אגרת בקרת תכן חוזרת

תקנה 5: אגרה למבנים עם שימושים מעורבים

תקנה 6: תוספת תשלום לאגרת ביצוע בעת הגשת תוכניות מפורטות בשלבים





הגדרת השטח הכולל המותר לבנייה

תוספת חמישית (תקנות 40, 50, 69 עד 74)

"השטח הכולל המותר לבנייה" –

לעניין בקרת תכן – שטח הבנייה הכולל שצוין בטופס הבקשה להיתר והתכנית הראשית, ואושר בהחלטת הוועדה המקומית או רשות הרישוי, לפי העניין;

לעניין בקרת ביצוע – שטח הבנייה הכולל שצוין בהיתר;

"שטח הבנייה" – השטח הכולל המותר לבנייה באותו הבניין, המחושב לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, והכולל שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות;





הגדרת השטח הכולל המותר לבנייה

- המשך

אופן חישוב השטח בבקשה אחת להיתר הכוללת שני בניינים או יותר:

- **כאשר** אין קשר פיזי בין הבניינים- שטח כל בניין יחושב בנפרד
- **כאשר** הבניינים מחוברים עם שטחים בנויים (לדוגמה: קומות חניות משותפות), שטח הבנייה של כל בניין לצורך קביעת סיווג האגרות יחושב לפי חלוקת השטח הכולל המותר לבנייה באותו היתר (השטחים המשותפים) במספר הבניינים הכלולים באותה בקשה להיתר;
- **אם** למעלה ממחצית הקומות בבניין המצויות מעל פני הקרקע מחוברות לבניין אחר לא יראו את אותו בניין כבניין נפרד.



תחשיב האגרות

- **תחשיב האגרות** אינו מבחין בין שטח עיקרי לשטח שירות (לכל הבניינים)
- **שטח מרפסות** (מקורות ולא מקורות) - מתווסף לשטח הבניה (לכל הבניינים)
- **במבנים עם שימושים מעורבים** תחושב האגרה לפי שטח הבנייה של כל שימוש לפי הטבלה המופיעות בתקנות.
- **במבנים עם שימושים מעורבים** גובה הבניין לצורך קביעת תעריף האגרה לחישוב שטחי הבנייה יהיה לפי סיווג הבניין על כל שימושיו.
- **כאשר יש במבנה** חלקי מבנה המשרתים כמה שימושים, (לדוגמה: קומת חניה, לובי כניסה וכו'). שיעור האגרה לחלקים אלו ייקבע בהתאם לשימוש הראשי של המבנה.





מועדי תשלומי האגרות

■ תשלום אגרה לבקרת תכן

בעת התקשרות בהסכם עם מכון הבקרה בהסכם למתן שירותי בקרת תכן
תשולם כל האגרה הקבועה בעד בקרת תכן

■ תשלום אגרה לבקרת ביצוע

30% מהאגרה בעת התקשרות בהסכם למתן שירותי בקרת ביצוע

30% בעת הזמנת מכון הבקרה לביצוע בקרה בשלב גמר שלד

40% בעת הגשת בקשה להנפקת חוות דעת מסכמת לבקרת הביצוע

+ אגרה בעד ביקור חוזר או ביקור נוסף לפי תקנה 71

+ הפרש אגרה בשל פערי שטחים בין שטח בנייה כולל שחושב
בבקשות לפי תקנה 91(ב)(2) או (3) לבין שטח הבנייה הכולל הסופי

+ אגרה בעד בקרת תכן לתכניות עבודה מתוקנות כאמור בתקנה 72





תשלום בעד ביקור חוזר

דרש מכון בקרה לבצע ביקור נוסף לפי תקנה 55(2), (3) או (4), תשלום בעד כל ביקור נוסף כאמור, האגרה שנקבעה לכך בתוספת החמישית.

נדרש מכון בקרה לבצע ביקור חוזר לפי תקנה 55(1), תשלום בעד ביקור חוזר האגרה שנקבעה לכך בתוספת החמישית רק מהביקור החוזר השלישי בכל תקופת בקרת הביצוע.





עיגול והצמדה

הסכומים המופיעים בתקנות אינם כוללים מע"מ

סכום האגרה הכולל שהתקבל מחישוב הסכומים הקבועים בתוספת החמישית, יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 שקלים חדשים.

הצמדה

הסכומים המפורטים בתוספת החמישית יעודכנו ב-1 בפברואר של כל שנה (יום השינוי) לפי שיעור השינוי של המדד החדש לעומת המדד היסודי.

"**המדד החדש**" – המדד שפורסם לאחרונה לפני יום השינוי;

"**המדד היסודי**" – המדד שפורסם בחודש ינואר 2024;

"**מדד**" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מינהל התכנון מפרסם ברשומות הודעה על סכומי האגרה המעודכנים לפי תקנה זו:

https://www.gov.il/he/pages/fees_payments?chapterIndex=4





אגרה לתוספות בניה

אגרת לבקרת תכן לתוספת:

בהתאם לתקנה 40ב, האגרה תחושב לפי שטח הבנייה המתווסף לשטחים שאושרו לפניו במכון הבקרה. לצורך האגרות התוספת תחושב בעומדת בפני עצמה, מבחינת שטחה וגובהה.

במקרה זה: האגרה לתוספת תהיה 7,392 ₪ לפי אגרה לבניין מגורים שאינו גבוה או רב קומות בשטח בניה של עד 1,000 מ"ר.



במידה ועקב התוספת נדרש לתקן את תכניות העבודה להיתר שכבר ניתן, תחושב האגרה בגין שינוי זה בהתאם לתקנה 72:

נדרש שינוי בשני תחומי תכן או יותר תשולם אגרה בשיעור 30% מהאגרה שנקבעה לבקרת התכן.

נדרש שינוי בשני תחומי תכן או יותר ונדרשה גם הגשת חישובים, תרשימים או סכמות כאמור בתקנה 61(ב), תשולם אגרה בשיעור 100% מהאגרה שנקבעה לבקרת התכן.

דוגמה לתוספת בבניין מגורים:

בקשה להיתר הכוללת תוספת למבנה בשטח של 200 מ"ר



בניין שניתן לו היתר בניה לאחר שעבר מכון בקרה וטרם ניתנה לו תעודת גמר



אגרה כאשר יש תכנון וביצוע במספר היתרים

חישוב האגרה לבקרת תכן ייעשה להלן:

בעת הגשת ההיתר הראשון יחושב סך השטח של כל הבניין המיועד להיבנות (גם אם הוא עדיין לא הוגש)

בהיתר הראשון תשולם כל האגרה בגין כל שטח הבניין (תקנה 40א)

בהיתר השני והשלישי לא יידרש תשלום אגרה.

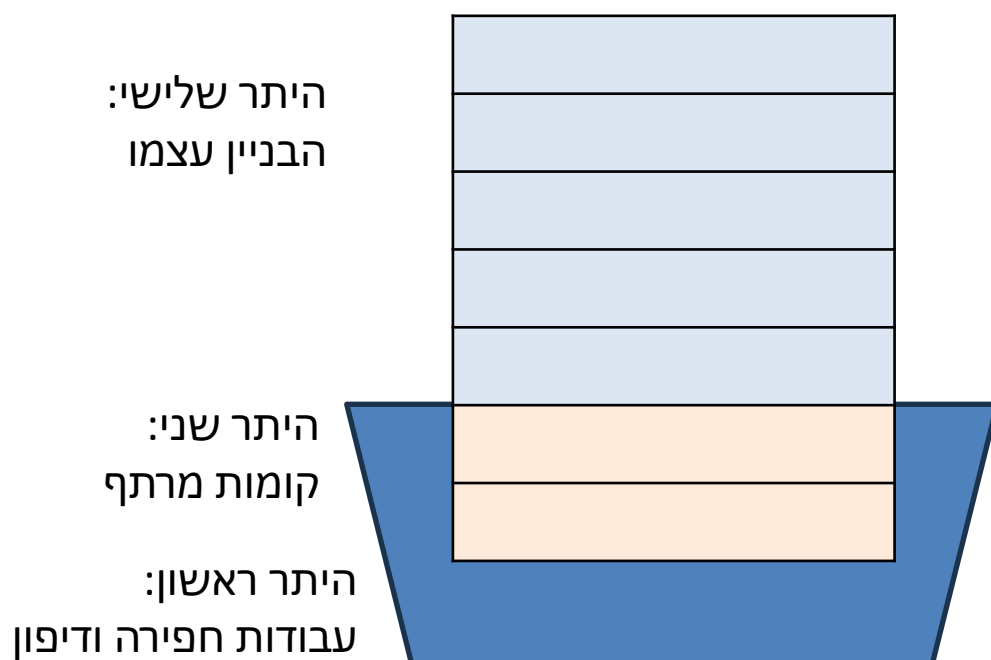
אם יש הפרש בין מה שחושב בהיתר הראשון ומה שיחושב אחרי הגשת כל ההיתרים, יתבצע קיזוז או תוספת (תקנה 77(ד)).

חישוב האגרה לבקרת ביצוע ייעשה באותו אופן:

בהתאם לתקנה 50א- האגרה לבקרת הביצוע, להיתר הראשון, תחושב לפי שטח הבניה הכולל של המבנה המיועד להיבנות.

אם יש הפרש בין מה שחושב בהיתר הראשון ומה שיחושב אחרי הגשת כל ההיתרים, יתבצע קיזוז או תוספת (תקנה 73(א)).

דוגמה להקמת מבנה במספר היתרים:





אגרה כאשר יש הגשת תכניות עבודה לאותו היתר

במספר מועדים תקנה 48(17)

כאשר תכניות העבודה מוגשות במספר שלבים (לאותו היתר), תתווסף לאגרת הביצוע הקבועה **תוספת בשיעור של 10% שתשולם בעת התקשרות בהסכם למתן שירותי בקרת ביצוע.**

אם מחליטים לפצל את הגשת תכניות העבודה- לצורך קבלת אישור תחילת עבודה, יש להגיש לפחות את קבצי התוכניות הנדרשים לבניית החלק שעד לכניסה הקובעת לבניין כהגדרתה בתקנות בקשה להיתר. אם הבניין כולל שתי קומות מרתף ומעלה, ניתן שיוגשו קבצי התוכניות עד לתקרת קומת המרתף התחתונה ביותר.

יתרת תכניות העבודה תוגש בעוד 2 מועדים, ואם הבניין רב-קומות כהגדרתו בתקנות בקשה להיתר או מוגדר כמבנה מורכב לפי התוספת הרביעית, ניתן שיהיו שלושה מועדי הגשה.

הגשה 1



הגשה 2/3





תקנות תכנון ובניה – הגדרת שטח משותף





מהו שטח משותף?

שטח שירות במבנה אינו "שטח משותף".

כפי ששטח עיקרי מחושב בהתאם לשימוש שלו, כך גם שטח שירות יצורף לשימוש אותו הוא משרת.

לדוגמה - שטח ממ"ד יחושב כשטח למגורים ושטח מרחב מוגן אחר יחושב בהתאם לשימוש אותו הוא משרת (חינוך / מסחר / משרדים וכו').



מהו שטח משותף?

דוגמה - כאשר קומה כוללת מספר שימושים:

- כל שטח (עיקרי ושירות) יחושב בהתאם לשימוש שלו.
- שטחים משותפים (כדוגמת מדרגות, חדרים טכניים וכו') יחושבו בהתאם לשימוש הראשי של המבנה.



מהו שטח משותף?

דוגמאות - מבואת כניסה (לובי)

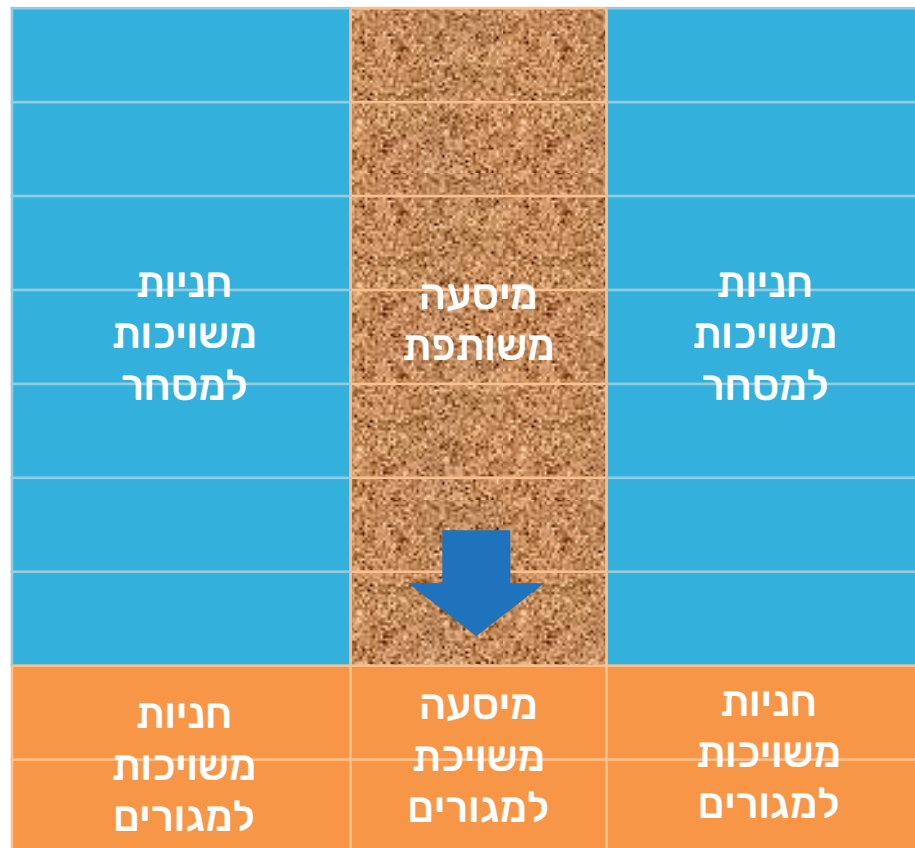
- המבואה תחושב כשטח משותף, רק אם היא משרתת את כל השימושים במבנה.
 - מבואת כניסה של שימוש אחד ממנה ניתן להגיע למבואת כניסה ייעודית של שימוש אחר, איננה שטח משותף.
- לדוגמה- בניין מגורים מעל קומות מסחר, לבנייני המגורים יש לובי ייעודי, אולם ניתן להגיע ללובי זה דרך קומות המסחר.
- במקרה זה, הלובי של קומות המסחר אינו שטח משותף!





מהו שטח משותף?

אגרה בעבור המיסעה
המשותפת תהיה בהתאם לשימוש הראשי של המבנה



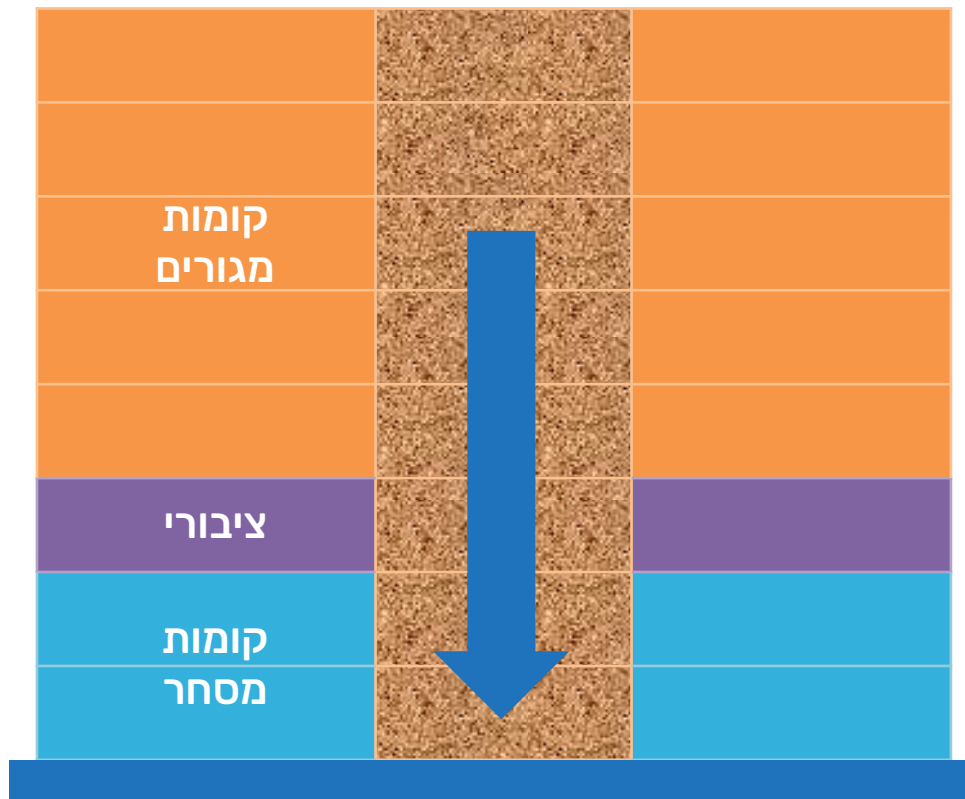
תכנית עקרונית

דוגמה - חניות

- החניות יחושבו כשטח משותף, רק אם הן אינן משויכות לשימושים השונים.
- האגרה למיסעות משותפות תחושב בהתאם לשימוש הראשי של המבנה

מהו שטח משותף?

מדרגות משותפות - ייחשבו כשטח משותף



חתך

דוגמה - מדרגות ושטחים דומים

- ייחשבו כשטח משותף אם הם משרתים את כל השימושים במבנה.
- שיעור האגרה לחלקים אלו ייקבע בהתאם לשימוש הראשי של המבנה (בדוגמה שלנו- מגורים)



שיעור האגרות במבנים מחוברים

הנחיות ודוגמאות לחישוב
לפי תקנה 1(ב)(1)
בתוספת החמישית

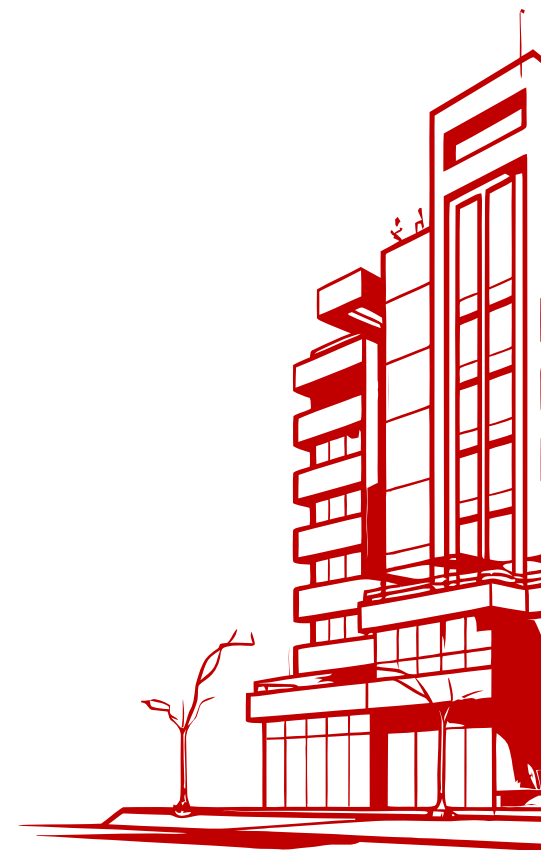


התוספת החמישית, תקנה 1(ב) :

כללה בקשה להיתר שני בניינים או יותר ששטחים בנויים מחברים ביניהם יחולו הוראות אלה לגבי הבניינים המחוברים:

(1) שטח הבנייה האמור של כל בניין יחושב לפי חלוקת השטח הכולל המותר לבנייה באותו היתר במספר הבניינים הכלולים באותה בקשה להיתר;

(2) אם למעלה ממחצית הקומות בבניין המצויות מעל פני הקרקע מחוברות לבניין אחר לא יראו את אותו בניין כבניין נפרד.



עקרונות- יישום תקנה 1(ב)(1)

- חלוקת השטח בין הבניינים לצורך חישוב אגרת מכוני בקרה מתייחסת

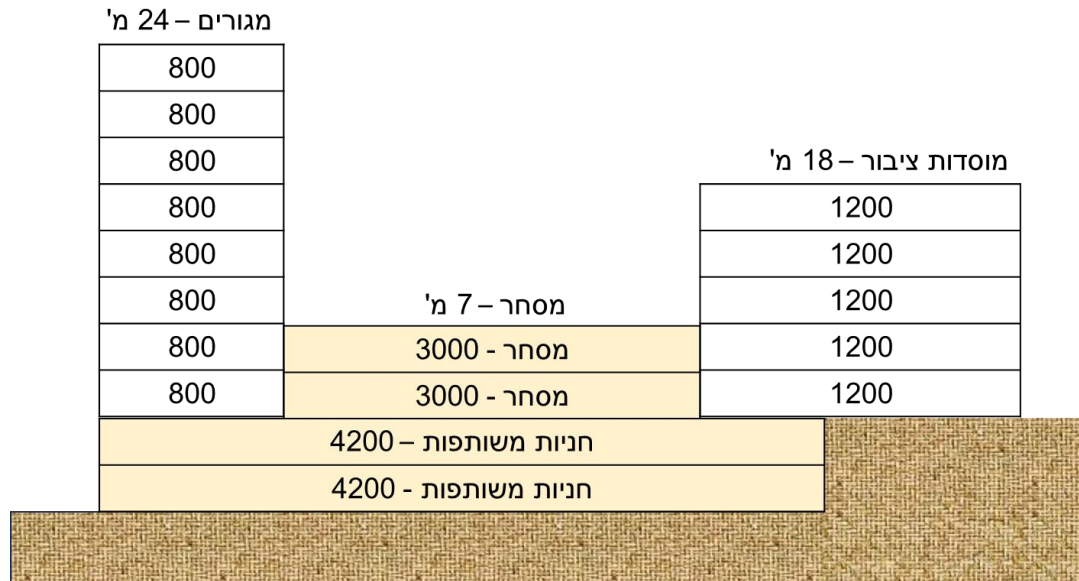
רק לשטחים הבנויים המחברים ביניהם.

- השטחים המשותפים יחולקו בחלוקה שווה למספר הבניינים ללא קשר לשטח הבניינים עצמם.

- בדוגמה זו :

השטחים המחברים בין בניין המגורים ובניין מוסדות הציבור הם שטחי מסחר ושטחי חניות.

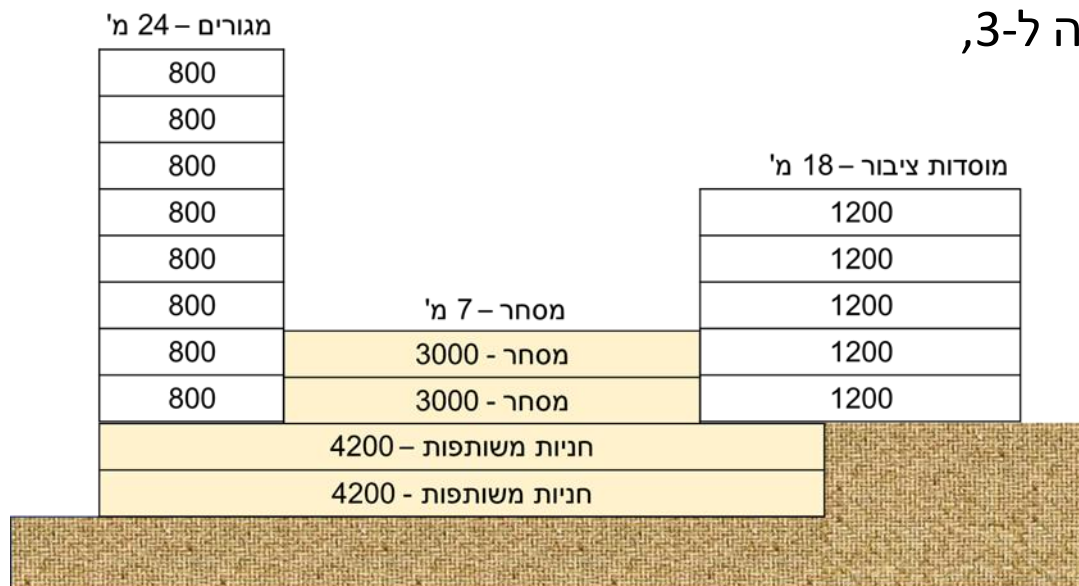
שטחי המסחר ושטחי החניות יחולקו בין המגורים ובין בניין מוסדות הציבור בחלוקה שווה.



עקרונות- המשך

בדוגמה זו מתוכננים 3 מבנים נפרדים:
מגורים, מוסדות ציבור ומסחר.

השטחים המשותפים הם החניות והם יחולקו בחלוקה שווה ל-3,
כלומר $1/3$ משטח החניות יתווסף לכל אחד מהבניינים.

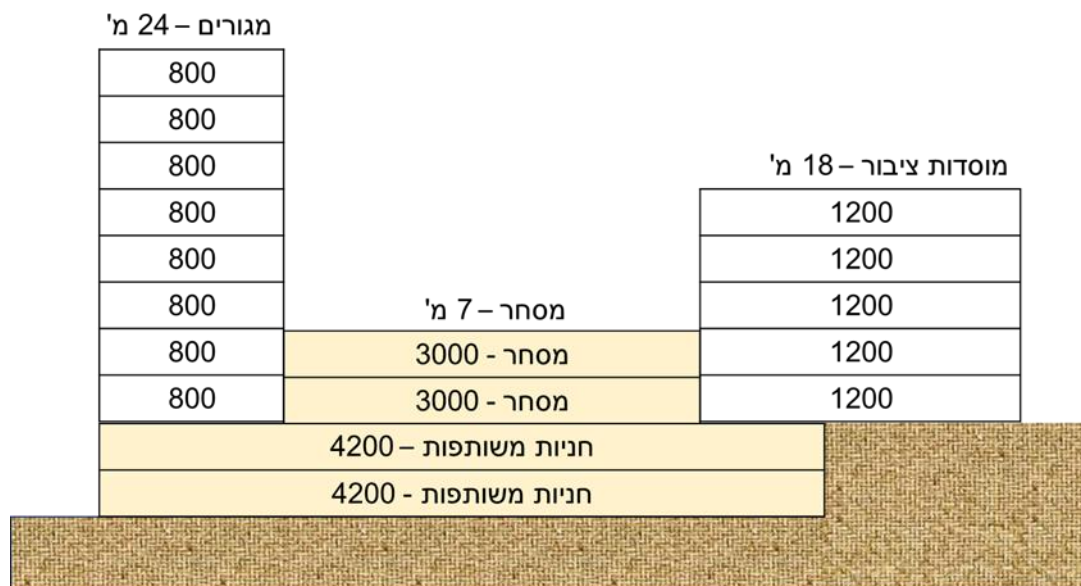


עקרונות- המשך

**שטחים מחוברים הם שטחים שיש להם קשר פיזי
בין הבניינים.**

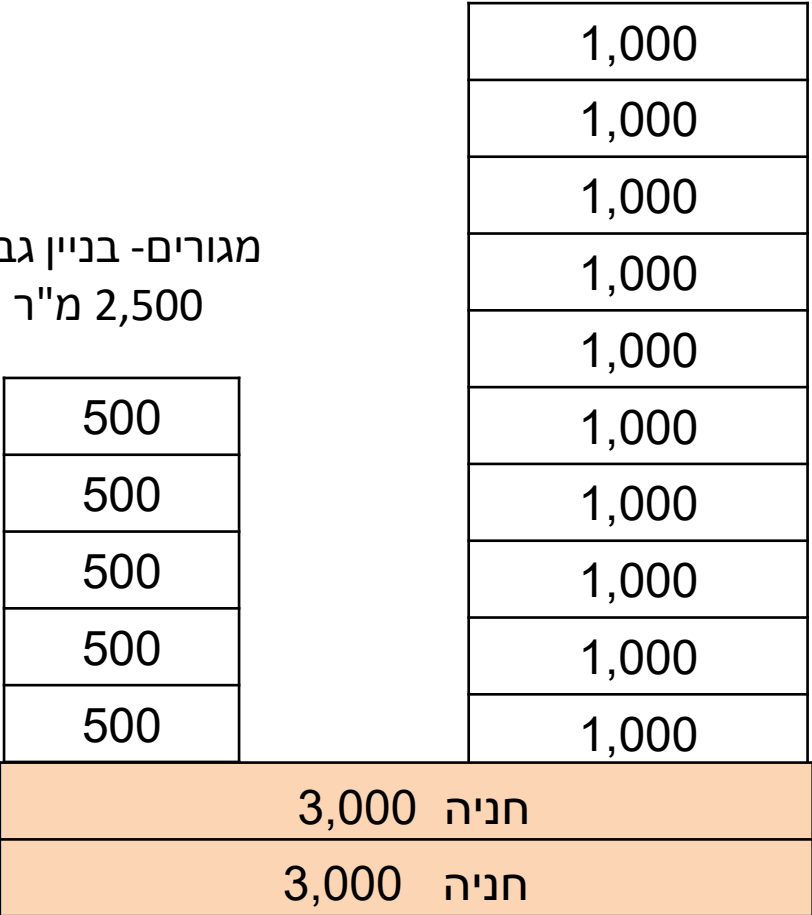
במקרה הזה השטחים המחוברים הם החניות המשותפות
והם יתחלקו באופן שווה בין בניין המגורים ובניין המסחר.

לשטחי החניות אין קשר פיזי עם בניין מוסדות הציבור
ולכן לגביו הם אינם שטחים מחוברים.
כלל זה רלבנטי גם אם תפקודית החניות אמורות לשרת
את בניין מוסדות הציבור.



משרדים- בניין רב קומות
10,000 מ"ר

מגורים- בניין גבוה
2,500 מ"ר



דוגמה מס' 1

חלוקת השטחים:

בניין משרדים- 10,000 מ"ר

בניין מגורים- 2,500 מ"ר

עפ"י תקנה 1(ב) בתוספת החמישית בתכנון המוצע

לצורך חישוב האגרה, מדובר בבניינים נפרדים.

סך השטחים המחוברים (2 קומות חניה) – 6,000 מ"ר

בחלוקה לשני הבניינים, כל בניין יקבל : 3,000 מ"ר.

סך השטח לאחר חלוקת השטחים המחוברים:

בניין משרדים- 13,000 מ"ר

בניין מגורים- 5,500 מ"ר



חישוב האגרה בגין מרכיב המגורים בפרויקט (5,500 מ"ר) :

הסיווג בטבלת האגרות הינו:

"בנייה רוויה חדשה לצורכי מגורים בלבד, בבניין גבוה ושאינו רב-קומות"

מאחר ושטח הבניה למגורים עם השטח המשותף הוא 5,500 מ"ר
הרי שהסיווג שנשתמש בו הוא "שטח בניה מעל 2,000 מ"ר ועד 6,000 מ"ר"

טור א' סוג העבודה והשימוש	טור ב' פירוט שטח בניה	טור ג' שלב התכנ של	טור ד' שלב הביצוע של
בניה רוויה חדשה לצורכי מגורים בלבד, בבניין גבוה ושאינו רב-קומות	שטח בניה 5,500 מטרים רבועים	17,820 שקלים חדשים, בתוספת 3.30 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 2,000 מטרים רבועים	33,660 שקלים חדשים, בתוספת 5.94 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 2,000 מטרים רבועים





סה"כ האגרה בגין מרכיב המגורים בפרויקט



טור ג' שלב התכן

17,820 שקלים חדשים,
בתוספת 3.30 שקלים
חדשים לכל מטר רבוע מעל
2,000 מטרים רבועים

שיעור אגרה בשלב התכן (ש לא כולל מע"מ)

$$17,820 + (3,500 \times 3.30) = 29,370$$

טור ד' שלב הביצוע

33,660 שקלים חדשים,
בתוספת 5.94 שקלים
חדשים לכל מטר רבוע
מעל 2,000 מטרים
רבועים

שיעור אגרה בשלב הביצוע (ש לא כולל מע"מ)

$$33,660 + (3,500 \times 5.94) = 54,450$$



חישוב האגרה בגין מרכיב המשרדים בפרויקט (13,000 מ"ר) :

הסיווג בטבלת האגרות הינו:

בניין משרדים , בבניין רב-קומות

מאחר ושטח המשרדים הוא 13,000 מ"ר הרי שהסיווג שנשתמש בו הוא
"שטח בנייה מעל 12,000 מטרים רבועים"

טור א' סוג העבודה והשימוש	טור ב' פירוט שטח בנייה	טור ג' שלב התכנ	טור ד' שלב הביצוע
בניין משרדים, בבניין רב-קומות	שטח בנייה מעל 12,000 מטרים רבועים	58,560 שקלים חדשים, בתוספת 1.28 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 12,000 מטרים רבועים	81,600 שקלים חדשים, בתוספת 2.36 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 12,000 מטרים רבועים





סה"כ האגרה בגין מרכיב המשרדים בפרויקט



שיעור אגרה בשלב התכן (ש לא כולל מע"מ)

$$58,560 + (1,000 \times 1.28) = 59,840$$

טור ג' שלב התכן

58,560 שקלים חדשים,
בתוספת 1.28 שקלים
חדשים לכל מטר רבוע מעל
12,000 מטרים רבועים

טור ד' שלב הביצוע

שיעור אגרה בשלב הביצוע (ש לא כולל מע"מ)

$$81,600 + (1,000 \times 2.36) = 83,960$$

81,600 שקלים חדשים,
בתוספת 2.36 שקלים
חדשים לכל מטר רבוע
מעל 12,000 מטרים
רבועים



סה"כ אגרות

אגרת תכן	אגרת ביצוע	סה"כ אגרות תכן + ביצוע
מגורים	29,370	54,450
משרדים	59,840	83,960
סה"כ	89,210	138,410



[illegible]

500
500
500
500
500

מסחר 5,000

מסחר 5,000

חניה	5,000
------	-------

חלוקת השטחים:

בניין מגורים 2 - 2,500 מ"ר

לצורך חישוב האגרה, מדובר בבניינים נפרדים.

סך השטחים המחוברים:

2 קומות מסחר – 10,000 מ"ר

קומת חניה- 5,000 מ"ר

תחשיב לבניין מס' 1

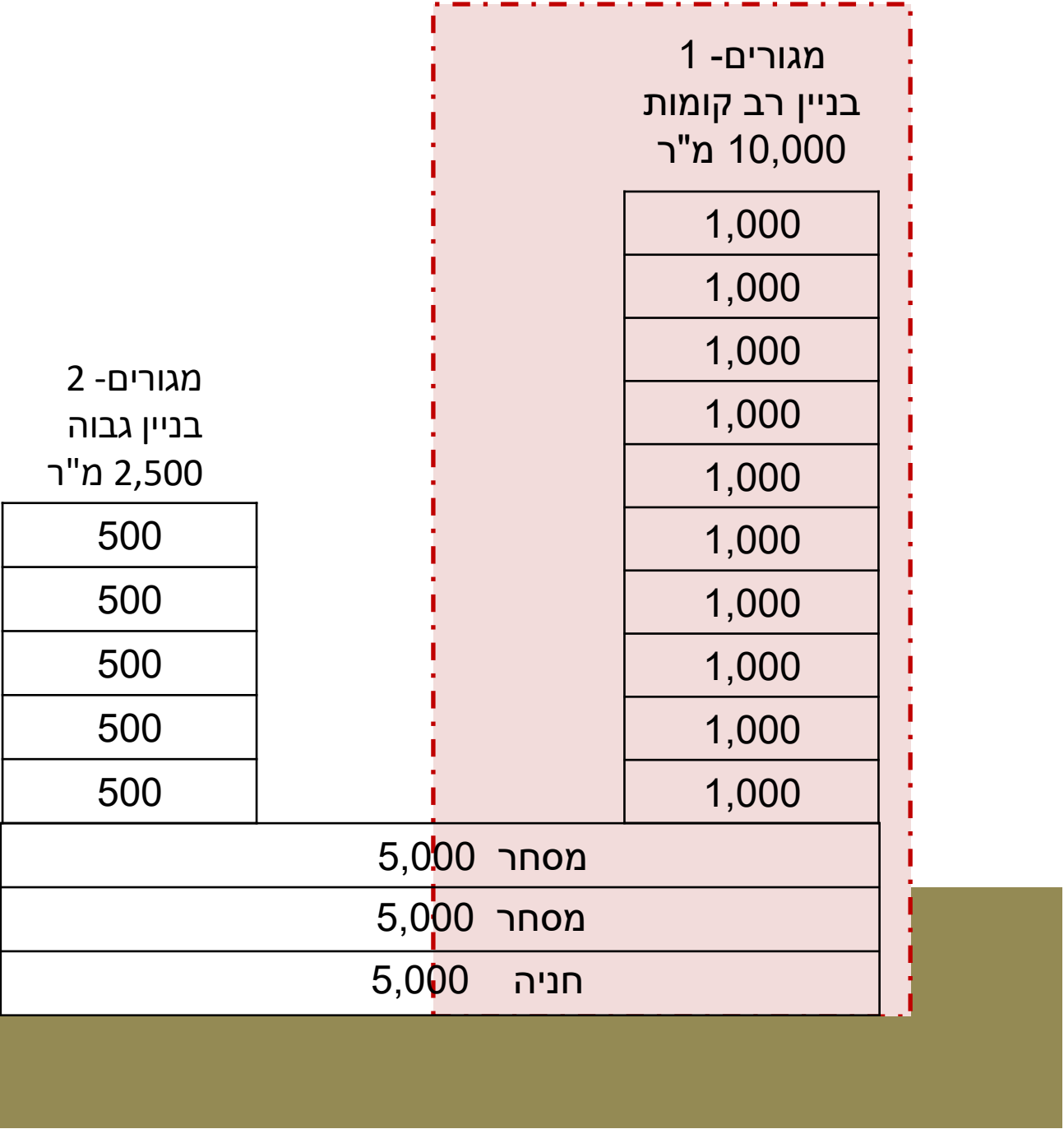
שטחי הבניה:

- מגורים - 10,000 מ"ר
- תוספת בגין שטח מסחרי- 5,000 מ"ר
(10,000 מ"ר בחלוקה ל-2)
- חניה- 2,500 מ"ר
(5,000 מ"ר בחלוקה ל-2)

סה"כ שטח בניין 1 –

17,500 מ"ר (10,000+5,000+2,500)

מאחר והשימוש הראשי הוא למגורים
בהתאם לתקנה 5(ב) בתוספת החמישית
שטח החניה יחושב לפי אגרת מגורים.



תחשיב לבניין מס' 2

שטחי הבניה:

- מגורים – 2,500 מ"ר
- תוספת בגין שטח מסחרי- 5,000 מ"ר
(10,000 מ"ר בחלוקה ל-2)

- חניה- 2,500 מ"ר
(5,000 מ"ר בחלוקה ל-2)

סה"כ שטח בניין 2 –
10,000 מ"ר (2,500+5,000+2,500)

מאחר והשימוש הראשי הוא למסחר
(שטח -5,000 מ"ר לעומת מגורים -2,500 מ"ר)
בהתאם לתקנה 5(ב) בתוספת החמישית
שטח החניה יחושב לפי אגרת מסחר.

מגורים- 1
בניין רב קומות
10,000 מ"ר

1,000	
1,000	
1,000	
1,000	
1,000	
1,000	
1,000	
1,000	
1,000	
1,000	
1,000	
מסחר 5,000	
מסחר 5,000	
חניה 5,000	

מגורים- 2
בניין גבוה
2,500 מ"ר

500
500
500
500
500

חישוב האגרה בגין מרכיב המגורים - בניין 1 בפרויקט (12,500 מ"ר)

הסיווג בטבלת האגרות הינו:

"בנייה רוויה חדשה לצורכי מגורים בלבד, בבניין רב-קומות"

מאחר ושטח הבניה למגורים עם השטח המשותף הוא 12,500 מ"ר (10,000+2,500)
הרי שהסיווג שנשתמש בו הוא "שטח בניה מעל 9,000 מ"ר ועד 15,000 מ"ר"



טור ד' שלב הביצוע	טור ג' שלב התכנ	טור ב' פירוט שטח בניה	טור א' סוג העבודה והשימוש
62,080 שקלים חדשים, בתוספת 4.07 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 9,000 מטרים רבועים	43,903 שקלים חדשים, בתוספת 2.18 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 9,000 מטרים רבועים	שטח בניה מעל 9,000 מטרים רבועים	בניה רוויה חדשה לצורכי מגורים בלבד, בבניין רב-קומות



מגורים – בניין 1

טור ג' שלב התכן

43,904 שקלים חדשים, בתוספת
2.18 שקלים חדשים לכל מטר
רבוע מעל 9,000 מטרים רבועים

טור ד' שלב הביצוע

62,080 שקלים חדשים,
בתוספת 4.07 שקלים חדשים
לכל מטר רבוע מעל 9,000
מטרים רבועים

שיעור אגרה בשלב התכן (ש לא כולל מע"מ)

$$43,904 + (3,500 \times 2.18) = 51,534$$

שיעור אגרה בשלב הביצוע (ש לא כולל מע"מ)

$$62,080 + (3,500 \times 4.07) = 76,325$$





חישוב האגרה בגין מרכיב המגורים – בניין 2 בפרויקט (2,500 מ"ר) :

הסיווג בטבלת האגרות הינו:

בניין מגורים, בבניין גבוה שאינו רב-קומות

מאחר ושטח המגורים הוא 2,500 מ"ר הרי שהסיווג שנשתמש בו הוא
"שטח בנייה מעל 2,000 מטרים רבועים ועד 6,000 מטרים רבועים"

טור א' סוג העבודה והשימוש	טור ב' פירוט שטח בנייה	טור ג' שלב התכנן	טור ד' שלב הביצוע
בניין מגורים, בבניין גבוה שאינו רב-קומות	שטח בנייה מעל 2,000 מטרים רבועים ועד 6,000 מטרים רבועים	17,860 שקלים חדשים, בתוספת 3.30 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 2,000 מטרים רבועים	33,660 שקלים חדשים, בתוספת 5.94 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 2,000 מטרים רבועים





מגורים – בניין 2

טור ג' שלב התכן

17,820 שקלים חדשים, בתוספת
3.30 שקלים חדשים לכל מטר
רבוע מעל 2,000 מטרים רבועים

טור ד' שלב הביצוע

33,660 שקלים חדשים,
בתוספת 5.94 שקלים חדשים
לכל מטר רבוע מעל 2,000
מטרים רבועים

שיעור אגרה בשלב התכן (ש לא כולל מע"מ)

$$17,820 + (500 \times 3.30) = 19,470$$

שיעור אגרה בשלב הביצוע (ש לא כולל מע"מ)

$$33,660 + (500 \times 5.94) = 36,630$$





חישוב האגרה בגין מרכיב המסחר - בניין 1 בפרויקט (5,000 מ"ר) :

הסיווג בטבלת האגרות הינו:

"בנייה רוויה לצורכי מסחר, בבניין רב-קומות"

מאחר ושטח הבניה למסחר עם השטח המשותף הוא 5,000 מ"ר
הרי שהסיווג שנשתמש בו הוא "שטח בניה עד 9,000 מ"ר"

טור א' סוג העבודה והשימוש	טור ב' פירוט שטח בניה	טור ג' שלב התכן	טור ד' שלב הביצוע
בניה לצורכי מסחר, בבניין רב-קומות	שטח בניה עד 9,000 מטרים רבועים	48,640 שקלים חדשים,	63,680 שקלים חדשים,





המסחר - בבניין 1

טור ג' שלב התכן

שיעור אגרה בשלב התכן 48,640 (ש לא כולל מע"מ)

48,640 שקלים חדשים,

טור ד' שלב הביצוע

שיעור אגרה בשלב הביצוע 63,680 (ש לא כולל מע"מ)

63,680 שקלים חדשים,





חישוב האגרה בגין מרכיב המסחר - בבניין 2 בפרויקט 7,500 מ"ר):

הסיווג בטבלת האגרות הינו:

בניין מסחר, בבניין גבוה שאינו רב-קומות

מאחר ושטח המסחר הוא 7,500 מ"ר הרי שהסיווג שנשתמש בו הוא
"שטח בנייה מעל 5,000 מטרים רבועים"



טור א' סוג העבודה והשימוש	טור ב' פירוט שטח בנייה	טור ג' שלב התכן	טור ד' שלב הביצוע
בניין מסחר, בבניין גבוה ושאינו רב-קומות	שטח בנייה מעל 5,000 מטרים רבועים	43,840 שקלים חדשים, בתוספת 0.96 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 5,000 מטרים רבועים	63,680 שקלים חדשים, בתוספת 2.24 שקלים חדשים לכל מטר רבוע מעל 5,000 מטרים רבועים



מסחר - בבניין 2

טור ג' שלב התכן

43,840 שקלים חדשים, בתוספת
0.96 שקלים חדשים לכל מטר רבוע
מעל 5,000 מטרים רבועים

טור ד' שלב הביצוע

63,680 שקלים חדשים, בתוספת
2.24 שקלים חדשים לכל מטר
רבוע מעל 5,000 מטרים רבועים

שיעור אגרה בשלב התכן (ש לא כולל מע"מ)

$$43,840 + (2,500 \times 0.96) = 46,240$$

שיעור אגרה בשלב הביצוע (ש לא כולל מע"מ)

$$63,680 + (2,500 \times 2.24) = 69,280$$





סה"כ אגרות

אגרת תכן	אגרת ביצוע	סה"כ אגרות תכן + ביצוע
מגורים - בבניין 1	51,534	76,325
מגורים - בבניין 2	19,470	36,630
מסחר – בבניין 1	48,640	63,680
מסחר - בבניין 2	46,240	69,280
סה"כ	165,884	245,915





שיעור האגרות במבנים עם שימושים מעורבים

דוגמה לחישוב





חישוב האגרות - שלבים עיקריים



דוגמה לשיעור האגרות במבנים עם שימושים מעורבים

נתוני המבנה:

- **שימוש:** מבנה מגורים עם שטחי מסחר
- **גובה המבנה:** סה"כ 17 מטר (הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף).
- מתוכו:** גובה קומות המגורים - 10 מטר, גובה קומות המסחר 7 מטר
- **שטח לכל שימוש:**
 - מגורים: 4,500 מ"ר
 - מסחר: 1,500 מ"ר
- שטחים משותפים לשני השימושים:**
 - לובי משותף בשטח 200 מ"ר
 - מרתף בשטח 1,000 מ"ר



המשך - דוגמה לשיעור האגרות במבנים עם שימושים מעורבים

שלבים

שלב א': קביעת סיווג המבנה מבחינת גובהו:

לצורך קביעת שיעור האגרות הבניין מוגדר כ"בניין גבוה" קרי, בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים, על כן מסווג כבניין גבוה שאינו רב קומות

שלב ב': קביעת השימוש העיקרי לצורך קביעת שיעור האגרה בחלקים המשותפים

השימוש הראשי של המבנה הינו למגורים.
לאור כך, שיעור האגרה לשטחים המשותפים יהיה עפ"י שיעור האגרה למגורים.

שלב ג': קביעת סך השטח הכולל לכל שימוש

שטח כולל לצרכי מגורים : 6,200 מ"ר
5,000 מ"ר + 200 מ"ר (לובי) + 1,000 מ"ר (חניה)
שטח כולל למסחר: 1,500 מ"ר



תודה ולהתראות 😊



לשאלות ניתן לפנות < ל- RegulationRishui@iPlan.gov.il