

המינהלת להתחדשות
עירונית באר שבע



תמריצים כלכליים אפשריים בעיר העתיקה



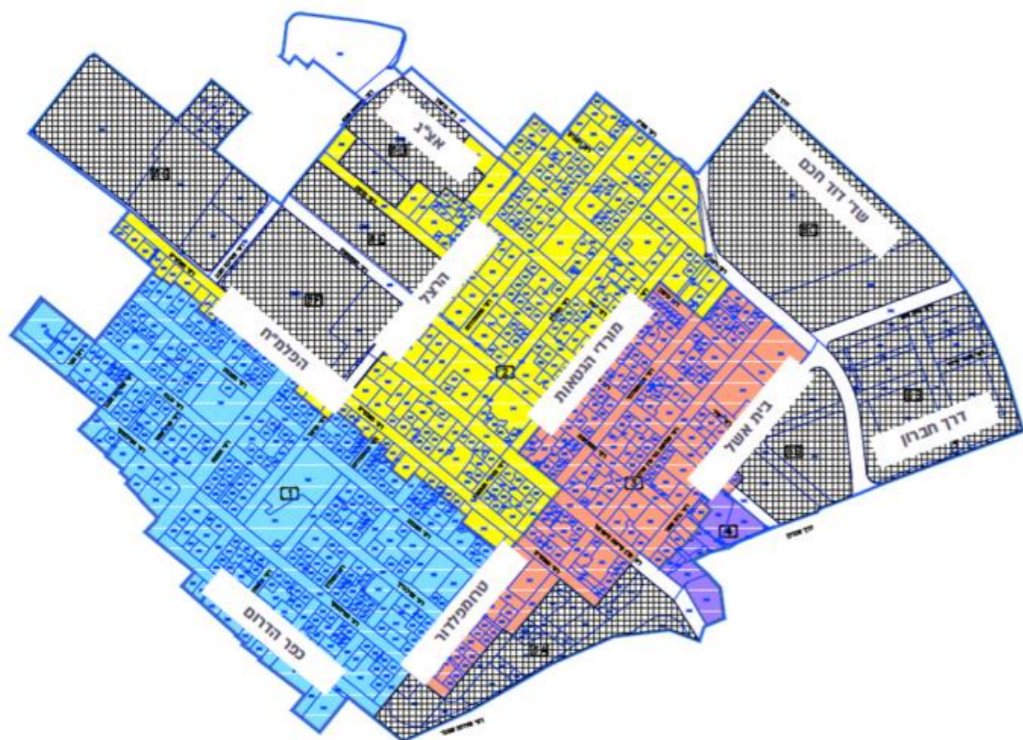
תמריצים להתחדשות העיר העתיקה

- העיר העתיקה הינה הלב ההיסטורי של העיר באר-שבע ונמצאת כיום בליבם של תהליכי התחדשות עירונית
- העיר העתיקה מהווה כבר היום מוקד משיכה לבילוי, לתיירות ולמסחר
- במטרה לעודד ולתמרץ פרויקטים ויזמים המעוניינים לפעול בעיר העתיקה, קידמה העירייה סדרה של תמריצים כלכליים ותכנוניים לסיוע בקידום הפרויקטים, יחד עם תמריצים נוספים של משרדי הממשלה.



מדיניות תמריצי העירייה בעיר העתיקה – החלטת מועצה אפריל 2020

- מתן אפשרות לתקן חנייה אפס ל-300 מקומות חנייה ראשונים בהיתר בנייה בעיר העתיקה
- אפשרות לקידום מכפילי חנייה בעיר העתיקה
- פטור מתמהיל יחידות דיור למשך 3 שנים (גודל יח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר)
- פטור מאיזור (ZONING) ל-3 שנים / עד אישור התוכנית (לצד זאת יישאר חיוב למסחר בקומת הקרקע)
- ניתן לבחון קומה חמישית למלונות במגרשים בהן קיים שימור
- הגדרת פתרונות מיגון למבנים לשימור



מקרא

- מוטה מגורים
מסחר ותעסוקה בקומת קרקע
- משולב מגורים ומסחר
- משולב מגורים, תעסוקה, מסחר ומלאכה
- משולב תעסוקה, מסחר ומלאכה
- שטח תכנון לעתיד
- בכל האיזורים יותרו שימושי מלונאות

תמריצי שימור - לפי תוכנית העיר העתיקה

- הוגדר מנגנון תמריצים לתוספת זכויות בנייה במבנים לשימור מדרגות שונות בעיר העתיקה
- תמריצי השימור יחושבו לאחר הגשת תיק תיעוד וקבלת המלצת מחלקת השימור בעירייה
- ניתן לקבל תמריצים בגין שימור מבנה, שימור גדר וזכויות בגין תיק תיעוד בהתאם לדרגת השימור
- מנגנון ניווד זכויות קיים במבנים לשימור בלבד – לכל בניין שיש זכויות שאינו יכול לממש אותן במגרש שלו יכול להעביר אותן למגרש בעיר העתיקה או מחוצה לה. במבנים מדרגה א' כל הזכויות הנוספות הן בניוד זכויות
- בתוך העיר העתיקה ניווד זכויות יהיה בסמכות מקומית ומחוץ לעיר העתיקה בסמכות מחוזית.
- כיום מנהל התכנון מגבש מסמך ניווד זכויות עדכני לשימור.



תמריצים במסגרת מסלול רשויות – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

- פטור ממס שבח ליחידות הקיימות*
- פטור ממס רכישה ליחידות הקיימות
- פטור ממע"מ על שירותי בנייה ליחידות הדיור הקיימות – רלוונטי רק למגורים אפשרות לפטור מארנונה ל-4 שנים
- פטור מהיטל השבחה – רלוונטי רק למגורים, לאחר אישור התוכנית החדשה לעיר העתיקה.
- עד אישור התוכנית – על היזמים להעביר לעירייה דו"ח כלכלי לפרויקט והעירייה תמליץ למשרד הפנים לאשרר פטור מהיטל השבחה, בכפוף להחלטת מועצת העיר בעניין.

* מאושרות בהיתר





- **תנאים לזכאות לתמריצים עבור מגורים להשכרה:**
 - מחצית מהבניין הנבנה מיועדת להשכרה למגורים.
 - הדירות להשכרה מושכרות במשך 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים הראשונות לתום הבנייה.
 - דמי השכירות שייגבו יעמדו במגבלות המפורטות בנוהל לעניין אישור תכניות להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון.
- **הטבות המס ליזמים:**
 - פחת מואץ בגובה 20% לשנה – התייחסות לעלות ההקמה של המבנה כהוצאה מוכרת למשך 5 שנים
 - מע"מ – גביית מע"מ על שירותי הבנייה ופטור ממע"מ במכירת הדירה.
 - שיעורי מס על הכנסה חייבת או **שבח ריאלי** ממכירה או מהשכרה של בנין חדש להשכרה, יעמדו על:
 - 11% לחברה – במקום 25%
 - 20% ליחיד – במקום 25%
 - 18% או לפי השיעורים הקבועים בסעיף 47 לחוק לעידוד השקעות הון, הנמוך מביניהם, עבור חברת משקיעי חוץ – במקום 25%



- הכרה בפרויקט להקמה / הרחבה של מלון כ'מפעל מאושר' במסגרת חוק עידוד השקעות הון
- מענק בגובה של עד 13% לבתי מלון שעלות הקמתם אינה עולה על 350,000 ₪ לחדר (מינימום 25 חדרים או 70 מיטות)
- מענקי קורונה – מענק של עד 300 מיליון ₪ למלון לחודשים יוני 2020-מאי 2021. יינתן בהתאם כמות החדרים במלון ובהתאם להיקף הירידה בהכנסות בתקופה זו בהשוואה לשנים קודמות
- פרויקט חממות תיירות (נכון לעכשיו מתוקצב עד סוף 2020)
- עד 25 שעות ייעוץ מסובסדות ליזמים ולעסקים בתחום התיירות
- * כיום יש בעיר העתיקה הנחה של 17% בארנונה לעסקי תיירות ובילוי

תמריצים לעסקים מטעם משרד הכלכלה (מעוף)

משרד הכלכלה והתעשייה
הסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים



■ הלוואות בערבות מדינה לעסקים קטנים ובינוניים:

■ מדרגות הלוואה:

■ עד 150,000 ₪

■ 150,000-300,000 ₪

■ 500,000 ₪ ומעלה.

■ ההלוואה מטופלת מול הבנקים בהתאם לבדיקה כלכלית ותוכנית עסקית

■ הלוואות לתקופת הקורונה – עד 25% מהמחזור השנתי ב-2019

■ ייעוץ עסקי מסובסד לעסקים לפי שעות בהתאם לגודל העסק

■ סדנאות הכשרה וקורסים ליזמים ולבעלי עסקים



פרטים ליצירת קשר

נשמח לעמוד לשירותכם ולסייע בקידום הפרויקט!

יעדים – החברה העירונית לפיתוח עסקי באר שבע yeadim@br7.org.il

- בנושאי תכנון – מחלקת תכנון עיר

רן אקסטרמן – מנהל מחלקת תכנון עיר rane@br7.org.il

אורטל קמחי – רפרנטית תכנון עיר ortalk@br7.org.il

- בנושאי התחדשות עירונית:

מוריאן מעטוק, מנהלת משרד morianm@br7.org.il

- בנושא קידום הליכי רישוי לבעלי עסקים:

ציפי מוסקוביץ – מנהלת מחלקת רישוי בנייה, פיקוח ונגישות לעסקים tzipim@br7.org.il

- נושא קידום הליכי רישוי בעיר העתיקה:

רותם סלע – מנהלת מחלקת רישוי בנייה rotemse@br7.org.il



המינהלת להתחדשות
עירונית באר שבע



תודה!

