



כ"ו כסלו תשע"ו  
02 דצמבר 2015  
סימוכין: 178111.docx

**פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 9**  
**יום שלישי, יב' בכסלו תשע"ו, 24 בנובמבר 2015**  
**חוקי עזר**

- נוכחים:** גיל ליבנה – יו"ר, אבי משיח, אלי כהן, חני קרס, גלעד רבינוביץ, דפנה רבינוביץ, ערן אלראי, אשר פהאן, אלי יפרח, אבי אלטלף, יוסי לוי.
- התנצלו:** איתן פטיגרו, שימי אלבו.
- משתתפים:** דודי זביב, ישראל שטרסברג, תמיר פוגל, עו"ד שי כהן. עו"ד רווית ברעם ורו"ח אופיר בוכניק.
- רשמה:** גליה שמש.

**על סדר היום:**

1. הארכת גביית היטלי סלילת רחובות, תיעול ושצ"פ
2. עדכון תעריפים בחוקי עזר בדבר סלילת רחובות, תיעול ושצ"פ.

**סעיפים 1 ו 2 לסדר היום:**

1. הארכת גביית היטלי סלילת רחובות, תיעול ושצ"פ
2. עדכון תעריפים בחוקי עזר בדבר סלילת רחובות, תיעול ושצ"פ.

י. שטרסברג: על פי הוראות פקודת המועצות המקומיות, מחויבת המועצה המקומית שהם לפתח את התשתיות המוניציפאליות בתחומה ולתחזקן, לרבות תשתיות סלילת הכבישים והמדרכות, התיעול והשצ"פ.

מכח סמכותה שבדין, התקינה המועצה המקומית שהם חוקי עזר היטליים, וביניהם: חוק עזר לשהם (סלילת רחובות), חוק עזר לשהם (תיעול), חוק עזר לשהם (שטחים ציבוריים פתוחים).

במסגרת חוקי העזר נקבעו שיעורי ההיטלים לפי תעריפים של מ"ר קרקע ומ"ר בניין, כשתעריפים אלה מבוססים על תחשיב כלכלי שנערך עבור המועצה ואושר על ידי משרד הפנים.



נוכח העובדה, כי ערכי עלות הנחת התשתיות ושטחי קרקע ובניין עליהם מבוססים התחשיבים הכלכליים הינם דינמיים מטבעם ועתידים להשתנות

בחלוף זמן, חייב משרד הפנים את הרשויות המקומיות לערוך חישוב עדכני של התעריפים מידי כחמש שנים. בכדי להבטיח זאת, הורה המשרד על שילובן של הוראות מגבלת גבייה בחוקי העזר הקובעות כי לאחר מועד מסוים הנקוב בהוראה, לא יוטל חיוב בהיטל אלא באישור המועצה ושר הפנים. מועד זה נקבע בחוקי העזר סלילה ותיעול ליום 1.1.2016 ובחוק העזר שצ"פ מועד זה נקבע ליום 1.1.2015 ולאחר הארכת תוקף שאושרה על ידי משרד הפנים, עודכנה מגבלת הגבייה עד ליום 1.1.2016.

במרוצת השנה החולפת ערכה המועצה תחשיבים מחודשים לתעריפי ההיטלים הנ"ל, כשהמתודיקה לקביעתם נותרה כשהייתה בקביעתם של התעריפים הנוכחים. הליך זה של חישוב עדכני ארך זמן מחמת נסיבות מקצועיות ולנוכח רצונה של המועצה לדייק בתחשיבים ולשפר את טיבם ורמתם. התחשיבים והתעריפים מכוחם, נבדקים על ידי חברת גיגה מטעם משרד הפנים, כנדרש על ידי המשרד בהנחיות מטעמו, ואושרו היום אח"צ. לנוכח העובדה כי התעריפים תולדת התחשיבים הינם שונים מתעריפי ההיטל הנקובים בחוקי העזר העיקריים יש צורך לעגנם בחוקי העזר בהליך חקיקתי על ידי תיקון שייערך בנוסחם וזוהי תכליתם של התיקונים לחוקי העזר בנוסחם המוצג בפני חברי המועצה.

לפיכך, מבקש לאשר את חוק עזר לשהם (סלילת רחובות)(תיקון), התשע"ו-2015, חוק עזר לשהם (תיעול)(תיקון), התשע"ו-2015 שמות חוקי העזר עשויים להשתנות אם יפורסמו בשנת 2016.

מבקש להודות לרואה החשבון אופיר בוכניק ולעורכת הדין רווית ברעם. נעשו מאמצים גדולים על ידי רו"ח בוכניק ומשרדו לקבל היום את אישור גיגה ולהביאו למליאה.

ד. רבינוביץ : בכמה שונה התחשיב בהשוואה להיום?

י. שטרסברג : בהיטלים המחושבים למגורים צפויה עלייה בתעריפים לעומת זאת באזור התעשייה צפוני ההיטלים אמורים לרדת. השפעה זו קטנה מבחינת הרשות. מיצנו את גביית רוב היטלי הפיתוח באזור התעשייה ובתחום המגורים אנו הולכים לקראת תנופה.

ד. רבינוביץ : מה מצבנו ביחס לרשויות אחרות מבחינת גובה ההיטלים?

י. שטרסברג : אנחנו במגורים לא נחשבים גבוהים ביחס לרשויות אחרות.

### התעריפים המוצעים ביחס לקיימים



תעשייה			מגורים מסחר משרדים						
לבנוי	תעריף מ"ק	לקרקע	תעריף למ"ר	לבנוי	תעריף מ"ר	לקרקע	תעריף למ"ר	סליחה למ"ר צמוד	תעריף
	5.52		208.61		181.61		51.23	סליחה למ"ר צמוד	תעריף
	4.83		196.37		205.14		57.90	סליחה מוצע	תעריף
	- 12%		- 6%		13%		13%	שינוי	
	2.76		104.30		90.81		25.62	מדרכות קיים	תעריף
	2.42		98.18		102.57		28.95	מדרכות מוצע	תעריף
	- 12%		- 6%		13%		13%	שינוי	
	1.53		57.76		47.93		13.52	תיעול קיים	תעריף
	1.29		52.34		54.68		15.43	תיעול מוצע	תעריף
	- 16%		- 9%		14%		14%	שינוי	
	2.48		93.97		88.10		24.85	שצ"פ קיים	תעריף
	2.17		87.96		91.88		25.93	שצ"פ מוצע	תעריף
	- 13%		- 6%		4%		4%	שינוי	

א. בוכניק : נתבקשנו ע"י מועצת שוהם לערוך תחשיבים עבור חוקי העזר, במסגרת פקודת העיריות ודרישת משרד הפנים, לעדכן תחשיבים כל תקופה מסוימת וכן במסגרת נוהל פנימי של המועצה. היטלי פיתוח נגבים פעם אחת מכל נכס ובמידה וטועים לא ניתן לגבות שוב. לכן ניתן וראוי לבצע בדיקה תקופתית של נכונות התעריפים. התעריפים מחושבים כך שגבייתם מהנכסים החייבים תחזיר את ההוצאות שיש לרשות המקומית. הבדיקה לוותה גם בחוות דעת הנדסית. השינויים בתעריפים לא מהותיים ביחס לתעריפים קודמים. מדובר בשינויים בין תוספת עד 13% והורדה עד 12%-, סטיית תקן לא גבוהה. מה שמראה שהתעריף הקודם והנוכחי סבירים. עיקר העלייה כתוצאה מיחסי המדדים. חוקי העזר הוצמדו למדד המחירים לצרכן והעלויות המהותיות משתקפות במדד הסלילה והבנייה. אנו נמצאים בשלב שמשרד הפנים באמצעות החברה הבודקת מטעמו אישר את התעריפים ולכשתאשרו היום במליאה, חוקי העזר הקובעים תעריפים אלו יאושרו במשרד הפנים.

ע. אלראי : בגדול, האם ההעלאה כתוצאה מהצמדה?

א. בוכניק : לא. ההצמדה מובנת בחוק העזר. ההעלאה היא מעבר להצמדה כי רואים שינויים במדדים הרלוונטיים לתשומות של התשתיות בשונה מהנחיות משרד הפנים ששם ההצמדה למדד המחירים לצרכן.

ע. אלראי : ברמת הצמדה למדדים הנוספים , זו לא תוספת נומינלית מנותקת מכל המדדים? אם אני משכלל את כל המדדים ביחד זה לא משקף את כל המדדים עצמם.

א. בוכניק : חלקית משקף מדדים וחלקית משקף את השינויים שנערכו בעלויות של השנים האחרונות.

י. שטרסברג : חוקי עזר צמודים למדד המחירים לצרכן שהוא מפגר אחרי מדד עלויות הפיתוח של הסלילה.

א פאהן : איך מבוצע החישוב עצמו?

א בוכניק : בראיה גלובלית של היישוב העלויות אמורות לכסות את הוצאות היישוב הכרוכות בהנחת תשתיות בעזרת חוקי העזר. אנו מתמחרים את כלל העלויות וסורקים את כלל הכבישים , מדרכות , עמודי תאורה , ריהוט רחוב ועוד. מכפילים במחירים הקיימים ומשכללים. מגיעים לעלות גלובלית של התשתיות ביישוב ומחלקים בבסיס החיוב הנכסים אותם אנו מחייבים . בסיס החיוב : מ"ר קרקע, מ"ר בנוי, נפח בתעשייה.

ת. פוגל : ועלות הקמה?

א. בוכניק : הקמה בלבד. שיקום ותחזוקה מגיע מארנונה. התעריפים שפורטו לעיל , עברו בקרה גם של היועץ המשפטי, ראש המועצה, גזבר המועצה, ומהנדס המועצה ובקרה של משרד הפנים. חוות הדעת שלנו מונחת לפניכם. אין שינוי בין התחשיב שהגשנו לכם לבין אישור גיגה שהועבר אלכם היום.

יו"ר : איך התעריפים אשר אנו מעדכנים היום, ביחס לרשויות אחרות?

א. בוכניק : אתם ברבעון הגבוה של הרשויות המקומיות.

ר. ברעם : למעשה יש שתי החלטות שצריך לקבל , לאשר את התיקונים ל חוקי העזר ולהאריך את תוקף הגבייה של התעריפים בחוקי העזר הקיימים. כל התעריפים הקיימים כיום הם בתוקף עד 31.12.15 . יש חובה לקבל הארכת תוקף ממשרד הפנים לתקופת הביניים עד לפרסום התעריפים. מהרגע שיהיה פרוטוקול , ניתן יהיה להגיש אותם למשרד הפנים ולרשויות.

יו"ר : הפרוצדורה היא שפונים למשרד הפנים לקבל ארכה לשנה או עד שההיטלים יאושרו.



## מחליטים פה אחד

לאשר הארכת תוקף הגבייה של ההיטלים לפי חוקי העזר לסלילת רחובות, תיעול ושצ"פ למשך שנה נוספת או לתקופת הביניים עד לפרסום חוקי העזר המעודכנים, לפי המוקדם.  
לאשר את חוק עזר לשהם (סלילת רחובות) (תיקון), התשע"ו – 2015

לאשר את חוק חזר לשהם (תיעול) (תיקון), התשע"ו-2015  
לאשר חוק עזר לשהם (שטחים ציבוריים פתוחים) (תיקון), התשע"ו - 2015 .

גיל ליבנה  
ראש המועצה

דודי זביב  
מנכ"ל המועצה