

פרוטוקול ישיבת ועדת כספים מיום 16.12.2024.

משתתפים: אורה זיגלמן, חוסיין סואעד, מירב טלר, תמר ווינר, זיאד סואעד, אמיר בשן, לימור ברק, רונן גל.
מוזמנים: אחמד סואעד – סגן ראש המועצה, תומר לוין – מנהל אגף הנדסה.

הודיעו שלא יגיעו: נלי כהן, אורן ג'וליאן, יריב המאירי, דן בבלי, שני משעלי.

סדר יום:

1. שאלות הבהרה מהחברים לגבי חוקי עזר לפיתוח סלילה ושצ"פים.
2. התייחסות לשאלות.
3. דיון וסיכום.

דיון:

1. רונן: כפי שנקבע בסדר היום, מבקש מחברי הוועדה המעוניינים לשאול שאלות לגבי חוקי העזר שיעשו זאת כעת. מבקש שכולם ישמעו את השאלות ואת התשובות מתומר ולימור. במידה ולא ניתן לספק תשובה בישיבה עצמה, לימור תפנה אל עו"ד יומי מיסטרל לבקש את התייחסותו המקצועית.

2. חוסיין: במגרשים ששולמו דמי פיתוח, האם נדרש לשלם על תוספת בניה ומה צריך לשלם?

תומר: כל עוד תוספת הבניה נעשית במסגרת הזכויות בתב"ע המאושרת לפיה שולמו בעבר דמי פיתוח או הוצאות פיתוח או היטל, לא יידרש תשלום נוסף. במידה ובניה חדשה או נוספת תעשה במסגרת זכויות שנוספו למגרש כתוצאה מתב"ע חדשה, יהיה צריך לשלם דמי פיתוח או היטל עבור הבניה שנעשית במסגרת הזכויות שנוספו.

חוסיין: ראיתי בנוסח שפורסם לחברי המליאה את המונח מ"ק. במה מדובר?

תומר: מדובר בנפח בניין במטר מעוקב. זה רלוונטי בעיקר באזורי מלאכה / תעשייה בהם המבנים גדולים ובעלי גאומטריה שאיננה דומה למבני מגורים.

חוסיין: האם משלמים היטל או דמי פיתוח על מחסן כתר?

לימור: על זה משלמים ארנונה בלבד.

חוסיין: איך מחשבים שטחים ציבוריים בהיקף כזה במועצה?

תומר: בוצע תחשיב ואומדן עלויות. התחשיב והאומדן נערכו בהתבסס על שיטה מדגמית בה נבחרו ישובים / מתחמים שונים בתחום המועצה המהווים מדגם נאמן ומייצג של כלל המועצה. התחשיבים נערכו על בסיס עקרונות מקובלים, עברו בדיקות ובקורות ונמצאו נכונים.

זיאד: התעריפים בחוק העזר גבוהים מאוד, גם בהתייחס לחוקי עזר ברשויות אחרות כפי שהראיתי לכם. למה הם גבוהים?

תומר: התעריפים אינם גבוהים. הם משקפים תחשיבים שנערכו לגבי הפיתוח הנדרש במועצה, ואף עברו בקרה. תעריפי ההיטלים דומים לתעריפים שנקבעו עבור מועצות אזוריות דומות כדוגמת מ.א. מטה יהודה, מא. גבעת יואב, מ.א. מטה אשר, מ.א. נחל שורק, מ.א. מגידו וכד'. בנוסף, התעריפים שאושרו בחוק העזר דומים לתעריפים אשר מאושרים ע"י בקרת משרד הבינוי והשיכון בהרחבות הישובים הרבות המתבצעות ביישובי המועצה (כולל בישובים הבדואים).

תעריפים נמוכים בחוקי עזר של רשויות אחרות (בעיקר במגזר הערבי) הם בחסר, ואינם משקפים את מלא עלות הפיתוח הנדרש. שוחחתי עם מהנדס רשות שכזו (ביר אל מכסור) אשר הודה בפני כי התעריפים שאושרו אצלו ברשות לא מאפשרים לו לפעול

זיאד: האם אפשר לאשר בחוקי העזר סעיף או תעריף לאדמות פרטיות ?

תומר: החוק חייב להיות שוויוני, ולא ניתן לקבוע בו תעריפים שונים.

זיאד: האם אפשר להחיל את תחולת החוק החל מ 1.9.2026 ?

לימור : זו החלטת מליאה.

זיאד: האם אנשים שקיבלו היתרים עד מועד אישור החוק אך טרם קיבלו טופס 4 יחויבו בהיטל ?

תומר: כפי שהוסבר ע"י יומי בישיבה הקודמת, מי שקיבל היתר עד מועד אישור החוק, וקיימות תשתיות ציבוריות המשרתות את המגרש בבעלותו / או שילם הוצאות פיתוח, לא יחויב בתשלום נוסף.

אחמד : האם ניתן לאשרר בישיבת המליאה הקרובה את האמור לגבי חוק העזר בסעיף 9 בפרוטוקול מליאת המועצה מיום 29.8.2024 ?

רון: את זה צריך לבדוק במליאה הקרובה.

אחמד: האם אפשר לכלול בחוק העזר את סעיף 8 מהמסמך של יומי ?

תומר: זה רשום בנוסח החוק בסעיף 3 ו'.

אחמד: האם ניתן להכניס לחוק פסקה שאדמות פרטיות יכללו אך ורק בהסכמי פיתוח ?

תומר: לא, החוק צריך להיות שוויוני.

אחמד: האם תעריפי החוק משפיעים על סבסוד המדינה ?

תומר: ככל שיימצא בהרחבה מסוימת כי הפעלת חוק העזר עלולה לפגוע בסבסוד ממשלתי, תשקול המועצה את אי הפעלת חוק העזר וביצוע העבודות על בסיס הסכם פיתוח.

תמר: כשאתם מדברים על חוק שוויוני, האם מדובר בשוויון פורמאלי? או שוויון מהותי ?

לימור : נבקש מיומי להתייחס לשאלתך.

רון: האם המועצה תשלים פיתוח רחובות בישובים שפותרו בעבר באופן לא מלא (פחות מהקבוע בתב"ע) ? או שהתושבים ידרשו לשלם היטל נוסף לשם כך ?

תומר: המועצה לא תוכל להתחייב להשלים פיתוח שבוצע בחסר, כל עוד המקורות הכספיים לא יאפשרו זאת.

רון: האם ניתן שהיטל פיתוח תשתיות ושצ"פים בישובים הבדואים יהיה חצי מההיטל המוצע בחוק ?

תומר: ההיטל חייב להיות שוויוני ולא יכול להטיב או להרע עם קבוצות שונות של אנשים .

רון: האם ניתן שבהסכמי פיתוח יקבע שלצורך קביעת התשלום מהתושב יילקח מראש בחשבון ביצוע תשתיות קודמות, מקורות מימון חיצוניים ותרומות לפרויקט ?

תומר: כן הסכום שהתושב יצטרך לשלם במסגרת הסכמי פיתוח יהיה עבור עלות הפיתוח שנותר לבצע בניכוי מקורות מימון נוספים שיתקבלו לפרויקט.

חוסין: האם ניתן לפרוס תשלומי היטל ?

לימור: זה ע"פ החלטת מועצה. נראה שכן.

חוסין: אם משלמים היטל לפי חוק העזר, האם על המועצה לספק את התשתיות ?

תומר: כן.

אחמד: נחתמו הסכמי קיזוז בין המועצה למשב"ש לעניין ששת הישובים הבדואים במועצה, האם חוק העזר יבטל את זה ?

תומר: האמור בסעיף 3 ו' לחוק העזר נותן מענה למקרה בו קיים הסכם פיתוח הכולל התייחסות לקיזוז תשלומי היטלים.

בסיומו של חלק זה בישיבה זימד וחסיין ביקשו לציין שהם לא מקבלים את התחשיבים שבוצעו ושהם מתנגדים לנוסח חוק העזר.

3. במסגרת הדיון שהתקיים הודגש הצורך שחוקי העזר ייושמו ככל שניתן באופן שישמור על הערך המוביל של המועצה, צמצום פערים, ומתן מענה לשונות.

הוחלט להמליץ למליאה:

א. להתקדם עם אישור חוק העזר.

ב. להחליט שיקבעו אמות מידה של שיקול דעת לצורך קבלת החלטה לשימוש בהסכמי פיתוח.

ג. החליט מנהל אגף ההנדסה שיש במקרה מסוים לפעול במסלול של הסכם פיתוח, יציג את שיקוליו ונימוקיו לאישור הנהלת המועצה המצומצמת (הכוללת את: ראש המועצה, סגני ראש המועצה, מנכ"לית וגזברית) בצרוף נציג ועדת כספים (יו"ר).

סיכום : רונן