



פרוטוקול מליאה שלא מן המניין 8/2024

יום שלישי, כ"ד בתמוז תשפ"ד, 30/7/2024, חדר מליאה, רח' הבנים 9 נס ציונה, בניין העירייה

נוכחים:

מר שמואל בוקסר – ראש העיר, סגנית ומ"מ רה"ע - סמדר אהרוני, סגן רה"ע – עמרי רווח, סגן רה"ע – עמוס לוגסי, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, ליאור שרון, ערן רפאל, נאור ירושלמי, גיל אנוקוב, נעמי חסון, תומר תדהר, איתי דגן, שירי פרנצ'י-כהן, גלית אבינועם.

משתתפים:

עו"ד דפנה קירו כהן – מנכ"לית העירייה, עו"ד שולמית מנדלמן-כהן – יועמ"ש"ית העירייה, אינג' בועז גמליאל – מהנדס העיר, רפאל קריספיל – מנהל אגף שפ"ע, נריה ארז – שמאי העירייה, עו"ד נועה חמו – מנהלת תחום מיסוי מוניציפאלי בשירות המשפטי.

קישור לצפייה במהלך הישיבה: <https://www.youtube.com/watch?v=GQsX953UGnI>

תוכן

סעיף מס' 1 – אישור חוק עזר לנס ציונה (סלילת רחובות)(תיקון), התשפ"ד-2024 ואישור חוק עזר לנס ציונה (תיעול)(תיקון), התשפ"ד-2024.....3



פרוטוקול

שמואל בוקסר: ערב טוב, אני פותח את ישיבת המליאה שלא מן המניין 8/24, 30.7.2024. על סדר היום אישור חוק העזר לנס ציונה (סלילת רחובות) (תיקון), התשפ"ד-2024 ואישור חוק העזר לנס ציונה (תיעול) (תיקון), התשפ"ד-2024.

עיר זה לא רק בתים, עיר זה גם כבישים, מדרכות, רשת ביוב, רשת ניקוז, תשתיות, מים, גינות, גנים, מבני חינוך. בעיר מושקעים מיליארדים בתשתיות האלה, מהיכן בא הכסף? הכסף מגיע מהיטלים ואגרות על הבניה. איך מחייבים? אנחנו נציג בהמשך במצגת של בעלי המקצוע. חשוב להדגיש, על כל מטר בנוי ועל כל מטר קרקע משלמים פעם אחת בהיסטוריה של הנכס, לא בהיסטוריה של הבעלים. גם אם היטל שולם לפני 30 שנה והוא עלה שקל למטר והיום הוא 300 שקל למטר, שהנכס עובר בירושה או נמכר, כל עוד אין שינוי במטרז' לא משלמים כסף.

איפה התושב פוגש את ההיטלים והאגרות האלה? הוא פוגש אותם בשלושה מקרים. אחד, כשקונים מגרש ריק, יש לנו פה ושם עדיין מגרשים ריקים, שלא בנוי עליו דבר וכאשר מבקשים לבנות עליו, יש כל מיני חיובים, מחויבים היטל על הקרקע והבניה לפי המטרים שמבקשים לממש. שתיים, משלמים כאשר בונים בית קיים ומבקשים תוספת בניה. בית שיש לו היתר, מן הסתם הוא כבר שילם את האגרות ואת ההיטלים, לא חשוב כמה הוא שילם, לא חשוב מתי, לא חשוב כמה כסף היה אז וכמה היום, הוא לא משלם על הקיים, הוא משלם רק על תוספת הבניה את האגרות שתקפות ביום ההיתר. ושלוש, בבניית שכונות חדשות, שהעירייה נדרשת לכל התשתיות שפירטנו בהתחלה ואז היזמים מחויבים לתשלום ההיתרים.

התחשיבים שעליהם מבוססים שיעורי ההיטלים הם תחשיבים שמחשבים את העבר, כמה עלה לבנות את כל מה שדיברנו בנס ציונה, ותחשיבים צופי עתיד והכל לפי הנחיות משרד הפנים, הם צופים 15 שנה קדימה ולכן הם לוקחים בחשבון גם את הוספות התשתיות לבניה עתידית וגם את השקעות בתשתיות בעיר הישנה קדימה 15 שנים, לפי התב"עות המאושרות או התב"עות שהופקדו.

איתנו פה היום, נריה, שמאי של עיריית נס ציונה, עובד בעיריית נס ציונה ומנהל מחלקת השבחה והיטלים, עו"ד נועה חמו, עובדת עירייה, בין יתר התפקידים, מנהלת תחום מיסוי מוניציפלי בשירות המשפטי בעיריית נס ציונה.



מליאה שלא מן המניין 8/2024 – 30.7.2024

סעיף מס' 1 – אישור חוק עזר לנס ציונה (סלילת רחובות)(תיקון), התשפ"ד-2024 ואישור חוק עזר לנס ציונה (תיעול)(תיקון), התשפ"ד-2024

שולמית מנדלמן-כהן: אנחנו מביאים היום לאישור המועצה תיקונים בחוק העזר לנס ציונה (סלילת רחובות) ובחוק העזר לנס ציונה (תיעול).

מפרטת מצגת בנושא חוק העזר לנס ציונה(סלילת רחובות)(תיקון), התשפ"ד-2024, כדלקמן:

מהם חוקי העזר?

חוקי העזר העירוניים, מאפשרים לרשות המקומית לגבות מבעלי הנכסים את עלויות הפיתוח של התשתית הרלוונטית, באופן שסך ההכנסות הצפויות מההיטל יכסו את כל הוצאות הרשות המקומית לצורך פיתוח התשתית הרלוונטית וישמר העיקרון של משק כספים סגור.

על כן, חוק העזר לנס ציונה (סלילת רחובות), התשס"ב-2001 וחוק העזר לנס ציונה (תיעול), התשס"ב-2001 (להלן: "חוקי העזר"), נועדו למימון העלויות בגין פיתוח וסלילת רחובות- כביש ומדרכה, ועבודות תיעול, בתחום שיפוטה של עיריית נס ציונה.

• משק כספים סגור:

הוצאות הרשות המקומית לצורך פיתוח התשתית הרלוונטית

=

סך ההכנסות הצפויות מההיטל

רקע

חוק העזר לנס ציונה **יסלילת רחובות-** התשס"ב-2001
 חוק העזר לנס ציונה **יתיעול-** התשס"ב-2001



סלילת רחובות

- סלילת כבישים
- סלילת מדרגות ומדרכות משולבות
- בניית קירות אקוסטיים
- התקנת מעקות בטיחות
- צביעת כבישים ותמרורים
- בצוע עבודות גינון וריהוט רחוב
- התקנת מערכות תאורה
- התקנת רמזורים
- עבודות מיוחדות (כמו הפרדה מפלסית, כביש גישה ליישוב וכד')

היטל פיתוח

נועד לכסות את ההוצאות בגין העבודות הבאות:

רקע



תיעול

- תיעול - עבודות הכנה ועפר
- התקנת מערכת ניקוז – כולל צינורות, תאי בקרה, תאי קליטה, תעלות בטון, תעלות עפר ורשתות
- מאספי תיעול ראשיים - עבודות הכנה ועפר
- מאספים ראשיים
- קוים ראשיים
- עבודות שונות כגון - יבוש אדמות, הסדרת זרימה של מי גשמים וכו'

היטל פיתוח

נועד לכסות את ההוצאות בגין העבודות הבאות:

רקע





• החוק קובע:

היטל פיתוח יגבה פעם אחת בלבד בעבור מ"ר בנוי ומ"ר קרקע, לא משנה מי שלם אותו בעבר – הזים, בעלים קודמים וכו'

• מועדי גבייה:

- **בעת בניית נכס חדש**
- או
- **בעת הרחבת נכס קיים**
- בעבור שטח ההרחבה
- או
- **בעת העברת בעלות בטאבו**
- בעבור נכס קיים, ככל ולא שולמו עבורו בעבר היטלי פיתוח
- או
- **עם או לאחר סלילת רחוב גובל בנכס או ביצוע עבודות תיעול בתחום העירייה או קבלת החלטה על סלילת רחוב גובל בנכס או על ביצוע עבודות תיעול בתחום העירייה**
- בעבור נכס קיים, ככל ולא שולמו עבורו בעבר היטלי פיתוח

מתי ואיך גובים?

רקע

עיריית נס ציונה
עד עם כל של מסוכה

שולמית מנדלמן-כהן: נכסים שיוצאים להם חיובים זה כמובן בכפוף לכך שכל השטחים האלה טרם חויבו בעבר.



• המודל הכלכלי לחישוב היטלי הפיתוח מושתת על העיקרון כי סך ההוצאות להקמת התשתית שלה מיועד ההיטל, יהיה שווה לסך ההכנסות מאותו היטל לטווח הארוך וצופה פני עתיד למשך 15 שנים.

$$\frac{\text{כלל הוצאות הפיתוח בעיר}}{\text{סך השטחים בעיר אשר ברי חיוב בהיטל}} = \text{תעריף ההיטל}$$

איך מחושבים תעריפי היטל הפיתוח?

רקע



עיריית נס ציונה
עד עם כל של מסכה

הנתונים הנדרשים לניתוח בתחשיבים, בין השאר ...

תיעול	סלילה
<p>ע"פ הנחיות משרד הפנים – תחשיב היטל התיעול מבוסס על תוכנית אב עדכנית לתיעול</p> <p>בכדי לערוך תוכנית אב לתיעול, יש צורך בעריכת בדיקות מקדמיות רבות, איסוף וניתוח נתונים כגון: בדיקות הידראוליות, בדיקות זרימות מים בעיר, ניתוח ובחינת כלל המערכות הקיימות בעיר, ניתוח נתונים מכלל הערים הסמוכות וכו'.</p> <p>תוכנית האב לתיעול מובאת לאישור רשות הניקה. ניתוח והתאמה של נתוני תוכנית האב לתקופת התחשיב אומדן העלויות הצפויות בפיתוח העירוני בתקופת התחשיב. חישוב זכויות הבנייה הצפויות בעיר חישוב הוצאות בלתי צפויות, מימון, תקורה ונוספות</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">חישוב התעריף: למ"ר בנוי בגין עבודות תיעול ולמ"ר קרקע בגין עבודות תיעול</p>	<p>חישוב שטחי הקרקע בעיר ויעודם (למשל: מגורים, תעשייה, תעסוקה, מגרשים, מסחר, ...)</p> <p>חישוב השטחים הבנויים בעיר ויעודם</p> <p>חישוב שיעור הגידול השנתי בעיר בשטחים בנויים (צופה פני עתיד - 15 שנים קדימה)</p> <p>חישוב מחירי עלויות הסלילה</p> <p>מדידה וחישוב של סך כל שטחי הכבישים והמדרכות בעיר ניתוח וחישוב היחס בין השטחים הבנויים לשטחי הקרקע בעיר (מאזן בין צמודי קרקע לבנייה רוויה)</p> <p>שיעור ההשתתפות הממשלתית</p> <p>חישוב הוצאות בלתי צפויות, מימון, תקורה ונוספות</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">חישוב התעריף: למ"ר בנוי בגין סלילת כביש, למ"ר בנוי בגין סלילת מדרכות, למ"ר קרקע בגין סלילת כביש, למ"ר קרקע בגין סלילת מדרכות.</p>



עיריית נס ציונה
עד עם כל של מסכה



- ① הכנת תחשיב ע"י יועץ כלכלי
- ② אישור התחשיב ובדיקתו על ידי חברת בקרה תקציבית של משרד הפנים ("ג'יגה")
- ③ אישור מליאה לתיקון בחוקי העזר
- ④ אישור משרד הפנים לחוקי העזר ופרסומם ברשומות

הליך אישור התחשיב ועדכון התעריפים בחוקי העזר

רקע

עיריית נס ציונה
עד עם כל של מסכה

דפנה קירו-כהן: אני רוצה להתייחס לחוקי העזר בנס ציונה, לכרונולוגיה של הדברים, כי זו טענה שנשמעה ואנחנו רוצים להסביר כיצד הגענו למועד כפי שהגענו.

- נחקקו חוקי עזר הנוכחיים לסלילת רחובות (כביש ומדרכה) ותיעול **2001**
- נערך התחשיב האחרון ובו נקבע התעריף הנוכחי **2015**
- אישור תיקון התעריפים בחוקי העזר הנוכחיים במליאה וקביעת סעיף מגבלת הגבייה, הקובע החל מדצמבר 2020, הסלת ההיסל עפ"י חוקי העזר טעונה אישור מועצה ושר הפנים. **2016**
- התחלת עבודה על תוכנית אב עדכנית לתיעול, שתחליף את תוכנית האב הקיימת בעירייה שאושרה ב 2003... **לפני 20 שנה** **2019**
- אישור תוכנית אב לתיעול ע"י רשות הניקוח **10/2021**
- הכנת תחשיבי חוקי העזר (על ידי חברת "אורבניקס") • בדיקה ואישור ע"י גורמי המקצוע העירוניים **2022**
- אישור חברת הבקרה של משרד הפנים לתחשיב הסלילה **27/2/23**
- אישור חברת הבקרה של משרד הפנים לתחשיב התיעול **13/8/23**
- מועד הבחירות – לכן החלטה בנושא נדחתה לאחר מועד הבחירות **10/2023**

חוקי העזר בנס ציונה

כרונולוגיה

עיריית נס ציונה
עד עם כל של מסכה

דפנה קירו-כהן: החוקים האלה נחקקו ב-2001. ב-2015 נערך התחשיב האחרון שבו נקבע התעריף הנוכחי. ב-2016 המליאה קבעה, אחרי שקיבלה העירייה את האישור לתחשיב, כאמור, על ידי חברת



הבקרה החיצונית של משרד הפנים, זה הגיע למליאה והמליאה אישרה, גם את מגבלת הגביה, שכפי שאתם רואים שכתוב בשקף, ב-2016 זה היה עד דצמבר 2020. ב-2019, כשהבנו ש-2020 זה סוף מגבלת הגביה, זה אומר שצריך לעבוד על עדכון התחשיב, התחלנו את העבודה, והבנו שאנחנו לא יכולים לעשות את התחשיב לחוק עזר תיעול מכיוון שתוכנית האב העדכנית לתיעול בעיריית נס ציונה, שאושרה, היתה נכונה לשנת 2003. כלומר, 20 שנה אחורה מזמן עריכת התחשיב, מה שהביא אותנו למסקנה ולהבנה, שלפני שאנחנו הולכים לעשות תחשיב חדש, אנחנו צריכים לעשות תוכנית אב לתיעול חדשה והדבר הזה הוא קריטי מכיוון שהנתונים שנכנסים לתוך התחשיב צריכים להיות נתוני אמת, שלוקחים את המציאות כפי שהיא היום, לא כפי שהיא היתה וככל הניתן כזו שיודעת לחזות את ה-15 שנה קדימה. ולכן, בשנת 2019 לא יכולנו להביא תחשיב חדש ולעשות את התחשיב החדש, נכנסנו לתהליך של תוכנית אב לתיעול חדשה, שקיבלה את אישור רשות הניקוז באוקטובר 2021. זאת אומרת, שבתחילת 2022 יכולנו להיכנס לעבודה על התחשיב החדש וזו עבודה, כמו שראיתם, ויושבים פה שני אנשי המקצוע מטעמנו, שעשו חודשים על גבי חודשים וזה גם המקום להגיד לשניכם תודה, ביחד עם יועצים חיצוניים של חברת אורבניקס, להביא את הנתונים, לחשב את הנתונים, להצליב את הנתונים, לעשות את כל התכלול של העבודה, לבדוק ולאשר על ידי גורמי המקצוע וזה לקח לנו פחות או יותר שנה וקצת וב-27.2.2023 חברת הבקרה של משרד הפנים אישרה את התחשיב של חוק העזר לעניין הסלילה וב-13.8.2023 אישרה חברת הבקרה של משרד הפנים את התחשיב לעניין תיעול.

אני אגיד שבזכות העבודה המאוד מאוד מקיפה, מדויקת ומקצועית, האישור במשרד הפנים זה משהו שהצלחנו לקבל, שכן אם זה לא היה נעשה באופן הזה, אז התחשיב חוזר לתיקונים ועשינו עבודה מאוד סדורה כדי שנוכל לקבל את האישור.

אז כאמור, התקבלו אישורים בפברואר ובאוגוסט 2023, היות ובאוקטובר 2023 היו אמורות להיות הבחירות, בנושאים מהסוג הזה אנחנו לא לוקחים החלטה של מליאה יוצאת ביחס לחמש שנים קדימה למליאה נכנסת ולכן האישור הזה לא התקבל במליאה. הבחירות, כמו שכולם זוכרים, התארכו וכך הגענו ליולי 2024, שבו אנחנו מבקשים לאשר את חוקי העזר החדשים.

נאור ירושלמי: תוכנית אב תיעול, תגידי משהו החיבור שלה, אם קיים, עם תוכנית המתאר העירונית. האם קיים או לא קיים?

דפנה קירו-כהן: לא.

נאור ירושלמי: מה זה אומר תוכנית אב? היא הולכת לפי מה, שכונות, בינוי?



מליאה שלא מן המניין 8/2024 – 30.7.2024

נריה ארז: תוכנית האב היא לא כללית לכל העיר, היא יותר לשדרוג הקיים ולהרחבת הקיים, בהתאם לתב"עות החדשות.

עו"ד נועה חמו: בודקים את כל התוכניות העתידיות בעיר, כל הבינוי העתידי למשך 15 שנה קדימה, מה שצפוי על סמך תוכניות כאלה ואחרות.

שמואל בוקסר: תב"עות קיימות.

עו"ד נועה חמו: תב"עות קיימות שהופקדו לאישור ותב"עות מאושרות וכמה יעלה לבנות ולחדש את כל מערכת הניקוז הקיימת בעיר ולשדרג את הקיים ככל ונדרש. בעצם זו תוכנית האב לתיעול וזה הנתונים.

נאור ירושלמי: אם כך, אני מניח שזה כולל את תוכניות ההתחדשות העירונית, שהם עברו כבר אישור של המליאה, אבל אני מניח בהמשך לזה, שזה לא כולל את התוכניות החדשות שמתקדמות לעברנו בהיקף של העיר, שנמצאות כרגע, תוכניות ותמ"ליות ותוכניות אחרות שנמצאות בהיקף. האם אני צודק?

שמואל בוקסר: רק תוכניות שיש כבר תב"ע מאושרת ותוכניות שהופקדו ועדיין לא אושרו.

נאור ירושלמי: אז מה קורה עם ההתחדשות העירונית, למשל?

שמואל בוקסר: התחדשות עירונית הכל מופקד.

נאור ירושלמי: אז זה נכנס בפנים. השאלה מה עם התוכניות שמסביבנו, שישפיעו רבות על התיעול בעיר?

שמואל בוקסר: כשהם יגיעו אנחנו נצטרך לעשות עדכון בתחשיב.

נאור ירושלמי: אז צריך להתחיל אותו כדי לא להתחיל שוב לאיחור.

שמואל בוקסר: נכון. לא יהיה איחור כי העדכון הוא לא מ-2003. העדכון הוא מלפני בקושי שנתיים. ב-2003 חצי מהשכונות החדשות בנס ציונה עוד לא נבנו. אז אנחנו כבר על נס ציונה הבנויה פלוס התב"עות העתידיות שמאושרות או מופקדות, אז יישאר משהו, שאם לדוגמא הותמ"ל יאשר איזשהן תוכניות, נצטרך לאשר.

גיל אנוקוב: יש פה למעשה שתי תוכניות, אחת זה לסלילה ואחת לניקוז. השאלה שלי, נשמח לקבל את תוכניות האב האלה שהוכנו.

דפנה קירו-כהן: זו תוכנית אב אחת, תוכנית אב לתיעול.



גיל אנוקוב: אוקי, תוכנית אב אחת עם שני פרקים, פרק סלילה בפנים,

דפנה קירו-כהן: לא, רק תיעול.

גיל אנוקוב: ומה הממשק פה עם תאגיד המים שהוא למעשה היום אחראי על אספקת המים וסילוק השפכים בעיר?

עו"ד נועה חמו: יש תוכנית אב לתיעול ויש תחשיב להיטל הסלילה ותחשיב להיטל התיעול, זה בעצם שלושה מסמכים. תחשיב התיעול מבוסס על תוכנית האב לתיעול ויש לנו גם את תחשיב הסלילה.

שמואל בוקסר: המים זה בתאגיד המים, לא בתוך העירייה. לא מים ולא ביוב.

שולמית מנדלמן-כהן: היטל תיעול הוא רק בגין עבודות ניקוז, לא עבודות מים וביוב. עד שהוקם התאגיד ב-2008 אנחנו דיברנו בלשון אחת על תיעול ומים וביוב, מפני שעבודות ניקוז מים וביוב היו בנשימה אחת מדוברות. מרגע שהוקם תאגיד המים והביוב, הסמכות בנושא מים וביוב עברה לתאגיד והסמכות לגבי הניקוז נשארה בעירייה ולכן בעצם התאגיד אחראי על התשתית של המים והביוב בעיר וגם לו יש רגולציה בנושא דמי הקמה וכספים נוספים שהוא נדרש לגבות כדי לממן את העבודות האלה, כשהעירייה עוסקת רק בעבודות ניקוז, שהן תחת הטייטל של תיעול.

גיל אנוקוב: אני שואל מה נכנס תחת הטייטל של ניקוז.

שולמית מנדלמן-כהן: עבודות ניקוז.

גיל אנוקוב: מה מנקזים?

נריה ארז: זה ניהול מי הנגר.

שמואל בוקסר: אם עושים תיקון, יש שני קבלנים: מים וביוב זה תאגיד המים, הניקוז זה קבלן של העירייה ולמשל, או שיפתחו פעמים את הכביש או שיפתחו יחד ויעבדו עליו שני קבלנים. אסור להם לעשות עבודות עבורנו, זה חוק המים.

גיל אנוקוב: על אחת כמה וכמה, מאחר ומדובר על ניקוז מי נגר, נשמח גם לראות את תוכנית האב וללמוד על תוכנית האב לניקוז מי נגר עילי בעיריית נס ציונה, כי יש לזה אספקטים רחבים מאוד.



מליאה שלא מן המניין 8/2024 – 30.7.2024

גלית אבינועם: אני רוצה להצטרף לבקשתו של חברי גיל, אני ממש אשמח לראות את תוכנית האב הזאת לתיעול. ואני רוצה לשאול, אם יש תוכנית אב לתיעול על פי התב"עות שהופקדו בוועדה המחוזית, האם יש תוכנית אב לתיעול באזור חרודי?

שמואל בוקסר: תב"עות קיימות ותב"עות שהופקדו.

גלית אבינועם: אז התשובה היא כן או לא?

שמואל בוקסר: חרודי לא הופקד על ידינו.

גלית אבינועם: אז אין שמה תוכנית אב לניקוז או לתיעול.

שמואל בוקסר: לא, אין.

[דיון בנושא שלא על סדר היום - מדידת זמנים בישיבות המועצה -

שמואל בוקסר: אני מודיע פה שבכל ישיבות המליאה תהיה מדידת זמנים.]

דפנה קירו-כהן: אחרי שהסברנו על התחשיב ואת הכרונולוגיה, אנחנו רוצים להציג לכם את ההבדל בין התעריף הנוכחי לתעריף המוצע. המליאה לא מצביעה על התחשיב, מכיוון שהתחשיב נערך על ידי גורמי מקצוע ומאושר על ידי משרד הפנים, על ידי חברת הבקרה החיצונית שלה, שנקראת ג'יגה. אנחנו מציגים לכם את זה כי במסגרת התיקונים לחוק העזר, מגבלת הגביה ודברים אחרים, שתכף אנחנו נדבר, כן מצביעים אבל התחשיב הוא חלק מחוק העזר ומי שמאשר את התחשיב זה, כאמור, חברת הבקרה של משרד הפנים, קרי נבדק על ידי חברת הבקרה, הוצגו הנתונים, נבחנו שזה באמת עומד בכללים ובתנאים, הדבר הזה כבר מגובש והוא חלק מחוק העזר והוא לא להצבעה, אלא כחלק מהמכלול.

מפרטת שקף בנושא השוואה בין התעריף הנוכחי לבין התעריף המוצע, כדלקמן:



השוואה בין התעריף הנוכחי לבין התעריף המוצע

תעריף מוצע	תעריף נוכחי	סוג ההיטל
64.70	58.06	קרקע
135.84	111.68	בנוי
33.96	31.91	מ"ק
43.13	38.7	קרקע
90.56	74.46	בנוי
22.64	21.28	מ"ק
60.23	49.72	קרקע
110.92	95.66	בנוי
27.73	27.33	מ"ק

שולמית מנדלמן-כהן: מקריאה את דברי ההסבר מתוך מכתבה מיום 10.7.2024, המצ"ב לפרוטוקול זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, כדלקמן:



עד עם לב של מושבה

עיריית נס-ציונה
Municipality of Ness Ziona
 היועצת המשפטית לעירייה

ד' תמוז, תשפ"ד
 10 יולי, 2024
 מש/10368

לכבוד
מועצת עיריית נס ציונה

א.ג.נ.,

הנדון: חוק עזר לנס ציונה (סלילת רחובות)(תיקון), התשפ"ד-2024
חוק עזר לנס ציונה (תיעול)(תיקון), התשפ"ד-2024
דברי הסבר

1. חוק העזר לנס ציונה (סלילת רחובות), התשס"ב-2001 (להלן: "חוק העזר סלילה") וחוק העזר לנס ציונה (תיעול), התשס"ב-2001 (להלן: "חוק העזר תיעול"), (להלן: "חוקי העזר"), נועדו למימון עלויות עבודות פיתוח ברחבי העיר. חוק העזר סלילה נועד לכיסוי הוצאות העירייה בסלילת רחובות- כביש ומדרכה, כהגדרתן בחוק העזר סלילה. וחוק העזר תיעול נועד לכיסוי הוצאות העירייה בעבודות תיעול, כהגדרתן בחוק העזר תיעול.
2. בהתאם להנחיות משרד הפנים, על התעריף שנקבע בחוקי העזר לחיוב שטח קרקע ולחיוב שטח בנוי, להיות מבוסס על תחשיב כלכלי אשר בוחן את נתוני עלויות עבודות הפיתוח, ויתר משתנים כלכליים.
3. עוד קובעות הנחיות משרד הפנים, כי על הרשות לבחון, ובמידת הצורך לעדכן ולתקן, את תעריפי חוקי העזר אחת ל- 5 שנים, על מנת שתעריפי ההיטלים שייקבעו, ישקפו נכונה את הוצאות העירייה בעבודות הפיתוח נשוא חוקי העזר.
4. בחוקי העזר אף נקבע סעיף מגבלת גביה הקובע את המועד שממנו ואילך הטלת ההיטל עפ"י חוקי העזר, טעונה אישור מועצה ושר הפנים.
5. בהתאם לכך, בחנה העירייה את התעריפים בחוקי העזר, ולצורך כך ערכה תחשיבים כלכליים עדכניים לכל אחד מחוקי העזר, על ידי יועץ כלכלי חיצוני.
6. בתחשיבים המעודכנים נלקחו בחשבון שטחי מרתפי חניה, אשר לא היו כלולים בתחשיבים על פי חוקי העזר הקיימים, ועל כן, לאחר אישור חוקי העזר המעודכנים, יחויבו גם שטחי מרתפי חניה בהיטלים.
7. התחשיבים כאמור הועברו לבדיקת חברת "גייגה כלכלה וניהול בע"מ", שהינה חברת הבקרה מטעם משרד הפנים, ואושרו על ידה לאחר בחינת התחשיבים ובדיקתם.





מליאה שלא מן המניין 8/2024 – 30.7.2024



עיריית נס-ציונה
Municipality of Ness Ziona
 היועצת המשפטית לעירייה

8. התעריפים המעודכנים בחוקי העזר, עפ"י התחשיבים שאושרו כאמור על ידי משרד הפנים, הינם כדלקמן:

חוק העזר סלילה:

היטל מדרכה		היטל כביש	
מ"ר קרקע	43.13 ₪	מ"ר קרקע	64.70 ₪
מ"ר בנוי	90.56 ₪	מ"ר בנוי	135.84 ₪
מ"ק בנוי	22.64 ₪	מ"ק בנוי	33.96 ₪

חוק העזר תיעול:

היטל תיעול	
מ"ר קרקע	60.23 ₪
מ"ר בנוי	110.92 ₪
מ"ק בנוי	27.73 ₪

9. בהתאם לאמור לעיל, מובא לאישור המועצה, נוסח חוקי העזר, אשר בהם עודכנו התעריפים, כפי שאושרו על ידי משרד הפנים, שונו הגדרות בסעיף ההגדרות בחוקי העזר בהתאמה לחיוב שטחי מרתפי חניה כאמור, והותאמו התאריכים בסעיפי מגבלת הגביה והוראת השעה לענין ההצמדה למדד.

10. מצ"ב נוסחי חוקי העזר הכוללים את התיקונים המוצעים (מסומנים בצהוב).

11. לאחר אישור המועצה, יובאו חוקי העזר לאישור משרד הפנים והמשפטים ויפורסמו ברשומות.

בכבוד רב,

שולמית מנדלמן-כהן, עו"ד
 היועצת המשפטית לעירייה





נאור ירושלמי: האם זה רטרואקטיבי?

שולמית מנדלמן-כהן: נוסח חוק העזר חל מיום פרסומו ברשומות. זאת אומרת, מועד פרסום ברשומות קובע את המועד שממנו העירייה רשאית לגבות את התעריף ולפי כל הנוסח שקיים בחוק העזר מבחינת סוגי השטחים.

נאור ירושלמי: כלומר, מה שכבר אושר, מבנים שכבר אושרו?

שמואל בוקסר: לא חשוב בכמה חויב ולא חשוב מתי.

שולמית מנדלמן-כהן: לא יחויב ולא חשוב גם על פי איזה שיטה. יש גם חוקי עזר עוד יותר ישנים.

עמוס לוגסי: נאור, לשאלתך, אתה יודע כמה כסף עיריית נס ציונה הפסידה?

נאור ירושלמי: לא.

עמוס לוגסי: המון כסף כי התחשיב הוא מ-2003.

גיל אנוקוב: לא רק זה, היא הפסידה גם על נושא של מרתפי חניה.

עמוס לוגסי: ובדיוק באותה תקופה היתה הרבה בניה ולכן העירייה הפסידה הרבה כסף.

שולמית מנדלמן-כהן: מפרטת שקף בנושא אישור המועצה לעדכונים שבנוסח המתוקן של חוקי העזר, כדלקמן:



מובא לאישור המועצה הנוסח המתוקן של חוקי העזר

העדכונים הם:

- 1. התעריפים בתוספת לחוק - כפי שאושרו על ידי משרד הפנים**
אישור המועצה הוא לעדכון התעריף שאושר ע"י משרד הפנים בחוקי העזר, ולא לגובה התעריף.
- 2. הגדרות "קומה", "שטח קומה" ו-"מרתף חניה" בהתאמה לחיוב שטחי מרתפי חניה**
בתחשיבים המעודכנים נלקחו בחשבון שטחי מרתפי חניה, אשר לא היו כלולים בתחשיבים על פי חוקי העזר הקיימים, ועל כן, לאחר אישור חוקי העזר המעודכנים, יחויבו גם שטחי מרתפי חניה בהיטלים.
- 3. התאריכים בסעיפי מגבלת הגביה והוראת השעה לעניין ההצמדה למדד.**



**אישור המועצה-
לנוסח המתוקן
של חוקי העזר**



**הצעת
החלטה**

- מאשרים את חוק העזר לנס ציונה (סלילת רחובות)(תיקון), התשפ"ד-2024
- מאשרים את חוק העזר לנס ציונה (תיעול)(תיקון), התשפ"ד-2024



שמואל בוקסר: שאלות?

גלית אבינועם: התחשיב שהוצג בפנינו בעצם מראה את ההיטלים שיגבו עבור כבישים, מדרכות, תיעול, באמת נראה שהושקעה עבודה רבה בנושא הזה. האם התחשיבים האלה יוטלו על שטחים שכבר קיבלו היתר בעיר?



שולמית מנדלמן-כהן: לא.

גלית אבינועם: ממה שאני מבינה עכשיו, ביג, שקיבל היתר בוועדה המחוזית ב-22.2, הוא משתרע על 26 דונם, בואו נחשב את כל התעריף הזה, אני אשמח לקבל את התחשיבים מכל האירוע הזה, את כל הטבלאות לכמה כסף,

שמואל בוקסר: הוועדה המחוזית לא מוציאה היתרים. כל מה שאמרת לא נכון.

גלית אבינועם: לא קיבלה היתר?

שמואל בוקסר: אין היתר בוועדה המחוזית, יש תב"ע.

גלית אבינועם: האם ביג קיבל היתר בניה?

שמואל בוקסר: לא.

גלית אבינועם: אז אני אדייק את השאלה שלי על מנת להבין קצת יותר טוב, האם אגרת התיעול החדשה, היטל הכביש, המדרכה והתיעול, יושת על ביג?

שמואל בוקסר: אלא אם הוא יקבל היתר לפני ששר הפנים יאשר וזה יתפרסם ברשומות.

גלית אבינועם: השאלה היא כן או לא? יושת או לא יושת?

שולמית מנדלמן-כהן: תמיד בהתאם לחוק. באותו מועד שהוא ידרש לשלם, ישלם לפי החוק.

גלית אבינועם: אני שואלת לגבי ביג, כן או לא?

שולמית מנדלמן-כהן: השבנו שהתשובה היא לפי החוק.

גלית אבינועם: האם מתחם ביג, שכולל 35 דונם, גם יקבל את התעריפים החדשים?

יהודה חיימוביץ: האם את מציעה בעצם לא לעשות תעריפים חדשים?

גלית אבינועם: האם הוא יכול את התעריפים החדשים על פי התחשיבים הנ"ל שאנחנו רואים עכשיו?

שמואל בוקסר: על פי חוק.



דפנה קירו-כהן: אם הוא קיבל היתר, אני לא יכולה לעשות רטרואקטיבית. אם לא קיבל היתר, זה יוחל עליו.

גלית אבינועם: אז כל הבניינים שכבר קיבלו היתר ונבנו, למשל אלה ביד אליעזר, ברחוב ירושלים, שקיבלו היתר ב-2018, יש שם 6-7 בניינים, לא שילמו, הפסדנו את כל הכספים האלה?

עמוס לוגסי: לא הפסדנו, זה תעריף אחר.

גלית אבינועם: יש כאן הפרשים. אתה רוצה את הפרשים?

עמוס לוגסי: אני לא יכול לקחת כי כבר אישרתי להם.

גלית אבינועם: אז במשך 6 שנים על כמעט שכונה שלמה שהוקמה שם,

סמדר אהרוני: אז מה ההצעה שלך?

גלית אבינועם: בנייני המשרדים שקיבלו היתר ברחוב שביט וכבר מאוכלסים, שיש שם אלפי מטרים של משרדים,

עמרי רווח: מה את מחדשת? גם עמוס לוגסי אמר את זה לפני שתי דקות. מה את מחדשת? את חוזרת אחרי עמוס לוגסי?

(צועקים ביחד, לא ניתן לתמלל)

גלית אבינועם: כל הפרויקטים משנת 2016 עד 2024, יש כאן גביה בחסר, אני רוצה לראות את כל התחשיבים.

דפנה קירו-כהן: לפני שאת רוצה לראות, בואי נשים סימן שאלה, כי אנחנו חולקים על האמירה הזאת.

שולמית מנדלמן-כהן: קודם כל, משנת 2016 יש תוקף לחוקים עד 2020.

(צועקים ביחד, לא ניתן לתמלל)

גלית אבינועם: יש כאן גביה בחסר, הזכרתי את המספרים,

דפנה קירו-כהן: האם יש פה גביה בחסר או שלא?

שמואל בוקסר: תשאלי שאלה, אל תקריאי עובדה לא נכונה.



גלית אבינועם: יש כאן מספר רב של פרויקטים מ-2016 עד 2024 באלפי מטרים. הגביה הזאת בחסר, שבוצעה תחת האחריות האישית של היועמ"שית שולמית מנדלמן, של הגזבר, של אנשים אחרים, אני שואלת האם יש כאן ברמה המשפטית אחריות אישית לנושא הזה? כי זה נראה לי מאוד מאוד תמוה ומאוד מוזר שאנחנו בעצם, הציבור, לא מקבל כסף שמגיע מכל הפרויקטים האלה.

שמואל בוקסר: תודה רבה, זמנך תם. תפסיק את ההקלטה.

(הפסקה)

דפנה קירו-כהן: אני רוצה להתייחס, למרות האופן שבו הדברים הוצגו, אני רוצה לקחת את עצם הטענה, הגם שאנחנו חולקים. מה אומרת או שואלת בעצם גלית, שעיריית נס ציונה הפסידה הרבה מאוד כסף, מ-2016 עד 2024 כי לא נעשה תחשיב. אז קודם כל נחלק את התקופה לשניים, כי מ-2016 עד 2020 התחשיב היה בתוקף. חוק העזר היה בתוקף, התחשיב היה בתוקף ועל פיו פעלנו. הצגנו לכם והסברנו מדוע העירייה, לא בגלל שאנחנו נחים ואפילו לא בגלל שהיתה קורונה, הסברנו מדוע התחשיב לא נעשה ב-2021 או ב-2022 או ב-2023, למה הוא מאושר עכשיו.

שירי פרנצ'י-כהן: את יכולה לחזור על זה?

שמואל בוקסר: הסברנו, לא נחזור על ההסבר.

דפנה קירו-כהן: ברשות ראש העיר אני אציג שוב, כי זה נתון חשוב, הסברנו שבשנת 2019, כשהבנו שהתחשיב הולך להיגמר ואנחנו צריכים לעשות תחשיב חדש, גילינו שתוכנית האב לתיעול, שקיימת בעיריית נס ציונה, נעשתה לפני 20 שנה וגם אם היינו נורא רוצים להיות הכי יעילים והכי מקצועיים והייתי שמה, לא 2 עובדים אלא 5 עובדים, אנחנו היינו חייבים לעשות קודם כל תוכנית אב לתיעול חדשה. תוכנית אב לתיעול זה דבר שלוקח זמן, כי הוא דבר מורכב והוא צריך להיות מאושר על ידי רשות הניקוז. זאת אומרת שרק באוקטובר 2021 אישרנו את זה ואז התחלנו בשנת 2022 לעבוד על התחשיב, גם זה דבר מורכב וארוך ומאוד מאוד מקצועי ואני אגיד בסוגריים שגם מאוד מאוד נכון, ולכן עשינו, נכון, עבודה מקצועית, שלקחה לנו זמן ואישרנו את זה עם גורמים חיצוניים והחזרנו את זה לגורמים פנימיים ובסופו של דבר גם אישרנו את זה עם חברת הבקרה של משרד הפנים והראיה לכך שעשינו עבודה טובה, זה שבאמת התחשיב אושר ואושר ללא הערות וללא סייגים. עכשיו השאלה המרכזית שנשאלה, וזו נקודה שאני חושבת שחשוב שתדעו ולכן גם נריה השמאי הגיע, האם העירייה הפסידה. אני רוצה להגיד לכם, שכשאנחנו מסתכלים, וזו חוכמה בדיעבד, אני הסברתי את הנסיבות האובייקטיביות למה עשינו את התחשיב בעת שבה עשינו, אבל בנסיבות האובייקטיביות בדקנו את עצמנו האם העירייה הפסידה או לא הפסידה ואני רוצה להגיד לכם, שאם היינו עושים את התחשיב בשנת 2020 וביחס לתחשיב שעשינו ב-2023, שאגב,



מליאה שלא מן המניין 8/2024 – 30.7.2024

כל התעריפים הם ממודדים ומוצמדים, כשאנחנו משווים את התעריף היום לתעריף שהיה נעשה לו היה נעשה בשנת 2020 או 2021, התעריף של היום בצורה משמעותית ודרמטית טוב יותר לעיריית נס ציונה. זאת אומרת, לא רק שהיא לא הפסידה אלא היא אפילו הרוויחה ונריה ישלים אותי לעניין הזה.

נריה ארז: התעריף החדש שנקבע מחיל את המדדים, שהם מדדי תשומות הבניה ותשומות הסלילה, שעלו בצורה מאוד גבוהה, כ-12% בשנת 2021, 2022. ולכן, אם היינו קובעים את התעריף הזה ב-2020, הוא לא היה מחיל את העלויות האלה וזה היה פוגע לטווח הארוך בהכנסות, זה לא היה מס אמת בעצם, היינו במס חסר.

שמואל בוקסר: בדיעבד, לטווח הארוך העירייה מרוויחה כסף.

שירי פרנצ'י-כהן: אני מבינה מה שהסברת ותודה על ההסבר. השאלה שלי, האם היה אפשר בשנת 2020 ואני יודעת שזה חוכמה בדיעבד וחלק מללמוד זה לראות מה קרה בדיעבד, זה גם דבר טוב, האם היה אפשר בשנת 2021 לעשות את אגרות התיעול לפי תוכנית האב הישנה? כן לעדכן אותה לפי תוכנית האב של 2003 ובידיעה שאנחנו הולכים ובונים תוכנית אב חדשה ונאשר אותה שוב ב-2024, 2025, אני לא יודעת כל כמה שנים מאשרים.

שמואל בוקסר: כל 5 שנים.

שירי פרנצ'י-כהן: נגיד שהיינו עושים את זה ב-2020 ולאחר מכן ב-2025 ואז היינו מרוויחים גם את העלייה, אולי קטנה יותר ממה שהיום, אולי מדודה יותר, אני לא יודעת, וגם את המספרים שאתם רואים היום היינו רואים אולי בעוד חצי שנה, ב-2025, אבל לפחות לא היינו מפסידים את הסכומים שהפסדנו, וזאת השאלה שלי.

שמואל בוקסר: אם היינו עושים את מה שאת מבקשת היינו מפסידים הרבה יותר. אני יכול לעשות את החישוב, זה לא בעיה. אם היינו עושים לפי תוכנית אב שעשו ב-2003, הלוא ארגמן, 90% ממנה בכלל לא היה קיים, מליבו לא היתה קיימת, רוב השכונות לא היו קיימות, במחירים של 2003, אם היינו עושים תוכנית אב ל-5 שנים לפי 2003, את יודעת איזה נזק זה היה לעיריית נס ציונה, כשאנחנו צופים פני עתיד 15 שנים? השכונה הראשונה שהיו בונים פה, היו מכניסים את עיריית נס ציונה לגירעון של עשרות מיליונים של שקלים, אם לא מאות מיליונים, לפי תוכנית של 2003.

שירי פרנצ'י-כהן: אבל התחשיב של 2016 הוא גם מול תוכנית האב של 2003.

שמואל בוקסר: נכון, וזו אחת התקלות.



שירי פרנצ'י-כהן: אבל לפחות היה תחשיב שהוא לפי תוכנית אב של 2003 אבל מעודכן יותר, עם מחירים מעודכנים יותר.

שמואל בוקסר: לא, אי אפשר לעדכן את התוכנית אב.

שירי פרנצ'י-כהן: ב-2020 אי אפשר היה לעדכן? לא את התוכנית אב.

שמואל בוקסר: כל העדכונים נסמכים על תוכנית. את יכולה לעשות מדד סלילה, מדד בניה, אבל את עושה תוכנית על 1000 דונם ב-2003 והיום אנחנו עומדים על 7000 דונם בנוי, מה שווה התחשיב? את יודעת איזה נזק זה יכול לגרום? עוד לא היה המובל המרכזי של נס ציונה אפילו, את מבינה על מה אנחנו מדברים? אני לא מדבר על כל המאגרים שהקמנו.

שירי פרנצ'י-כהן: זה אומר שאם היינו עושים את התחשיב הזה ב-2020, היית מקבל מספרים יותר נמוכים מהתחשיב של 2016?

שמואל בוקסר: בפער.

שירי פרנצ'י-כהן: ממה שהיית מקבל לפי 2016?

שמואל בוקסר: לא, בוודאי שלא, כי זה לא פחות מהמדד אבל כמה המדד עלה מ-2016 ל-2020? 3%, 4%. ב-2020 עשינו את 2016 ממודד ל-2020. את יכולה לספור רק מ-2021.

שירי פרנצ'י-כהן: השאלה שלי היא אחרת, אם המועצה של 2020 היתה מתכנסת והיתה נותנת מחירים לפי תוכנית האב של 2003, כי אי אפשר לעשות תוכנית אב מהרגע להרגע, אני מבינה את זה. אותה תוכנית אב שגם 2016 נשענת עליה אבל עם מחירים אחרים, גם ממודדים, גם אגרות אחרות.

שמואל בוקסר: במחירים ממודדים בכל מקרה. אז מה היית מרוויחה?

שירי פרנצ'י-כהן: אז השאלה שלי האם המספרים היו נשארים אותו דבר, היו פחות, היו יותר?

שמואל בוקסר: לא, היו מקבלים רק את המדד אבל התוכנית הבסיסית, שעליה עושים את כל החישובים, היא הבסיס לשינוי. המדד בכל מקרה היה.

יהודה חיימוביץ: אני באמת מעריך את העבודת מחקר שעשית, גם אנחנו הצגנו אותה הרבה שנים אחורה ובאמת אפשר ללמוד מזה. אולי צריך להתחיל כבר את תוכנית האב הבאה בעוד שנה או שנתיים ולכן אנחנו פה. אבל לעשות שיחה עכשיו על מה היה אם ומה היה אם וכל מיני כאלה, אני למד מזה שאתם בעד



ההצעה החדשה של החוקי עזר? כי אם זה כל כך חשוב היה לעשות את זה אז, אנחנו לא שולטים עכשיו במה היה אז, אנחנו חברי מועצה מהשנה הזאת ואנחנו לא יכולים לשנות את מה שהיה אז. ממה שאני מבין ושמעתי את זה גם בישיבות קודמות, כשזה לא היה רלוונטי, העלו פה את אגרת התיעול. העלנו את אגרת התיעול, נעשתה פה עבודה של תוכנית אב שלקחה הרבה זמן, הנה היא נעשתה, בואו נקבל את העבודה ואת ההצעה, ובואו נתקדם, נסתכל קדימה, אי אפשר לשנות את העבר. ודרך אגב, אני לא הייתי חבר מועצה בחמש השנים האלה, יש פה אחרים שהיו.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

תומר תדהר: אולי אנחנו חברי מועצה חדשים אבל יש פה ראש עיר מ-2018, אז אנחנו שואלים אותו על 2021, זה בסדר, זה מותר. האם היה אפשר לעדכן את התעריפים כמו ב-2016 בשנת 2021?

שמואל בוקסר: כן, ואז היינו מפסידים עשרות מיליונים אם לא מאות מיליונים.

תומר תדהר: זאת אומרת, הכרונולוגיה שהצגתם בפנינו זה סוג של אפולוגטיקה שמסבירה למה ב-2021 לא עודכנו התאריכים, נכון?

שמואל בוקסר: נכון, אבל עודכנו מדדית.

תומר תדהר: בחוקי העזר נכנסו העדכונים?

שמואל בוקסר: לא. הם ממודדים אוטומטית.

(צועקים ביחד, לא ניתן לתמלל)

תומר תדהר: אם היו מעדכנים את התעריפים ב-2021, היינו מעדכנים אותם שוב ב-2026.

שמואל בוקסר: אתה יודע כמה היינו מפסידים מ-2021 עד 2026?

תומר תדהר: זה חוכמת הבדיעבד.

שמואל בוקסר: שולמית כמה פעמים ביקשו דחיות בין 2015 ל-2016?

שולמית מנדלמן-כהן: אני יודעת שבזמנו מר דרור מרגלית ז"ל, שטיפל בתחשיבים, עד כמה שראיתי בתיקים, ביקשנו שתי אורכות לפחות, גם לתחשיב שבסופו של דבר חוקק ב-2016. עבודת תחשיבים היא עבודה מאוד מורכבת. אנחנו מכירים את המורכבות של הכנת תחשיב ולא רק מהחמש שנים האחרונות. אני רוצה להוסיף דבר אחד על הרגולציה, שכל הגביה שלנו היום היא בהתאם לאורכות שקיבלנו כדין



ממשרד הפנים. אנחנו לא יכולים לגבות על פי חוק עזר שלא קיבל אורכה באישור משרד הפנים ואת זה הבאנו גם למועצה בקדנציה הקודמת וגם בשולחן הזה, אני חושבת, ניתנה פעם אחת אורכה עד סוף שנת 2024 ואנחנו עושים ככל יכולתנו כמובן להגיע אל היעד עוד לפני כן.

נעמי חסון: אנחנו קיבלנו לפני מספר ימים חומר להכנה לישיבה הנוכחית ורק עכשיו קיבלתי, לפי השקף שאנחנו רואים מולנו, שהנתונים שהוצגו בפנינו זה התעריף המוצע ולא התעריף הנוכחי, אז אם אפשר, שההכנה שלנו תהיה נכונה, לשים את שני התעריפים, שנדע כמה עלה.

דפנה קירו-כהן: אתם קיבלתם שלושה מסמכים ששלחנו לכם לקראת הדיון, את קיבלת את דברי ההסבר של שולמית, שזה תקציר הדברים ואליו צורפו חוקי העזר, ששם סימנו את ההבדלים, לרבות התעריפים. אפילו סימנו את זה בצהוב כדי שיהיה לכם קל להשוות את הניסוח וכן"ל לגבי התעריף ולכן יכולת להשוות, שלא רק דרך המסמך של שולמית, שהוא רק מדבר על חוק העזר שמוגש לאישור.

נעמי חסון: היה עוזר לנו שתהיה עוד עמודה אחת.

שולמית מנדלמן-כהן: כשכתבתי את דברי ההסבר רציתי להציג בפני המועצה מה היא מתבקשת לאשר, איזה פרמטים, מה הרקע לזה. וסימנו את זה כדי שזה לא יהיה יותר מדי מורכב.

שמואל בוקסר: נעמי, התעריף הנוכחי לא עומד לאישור, זה המדד אוטומטית. התעריף העומד לאישור, תעריף נוכחי מול התעריף של החוק הקודם שנחקק ב-2016.

גיל אנוקוב: בסעיף 15 יש הוראת שעה, אני רואה שההצמדה היא למדד המחירים לצרכן.

שמואל בוקסר: לכן אם היינו עושים ב-2021, היינו מפסידים את העליה הגדולה של 2022, 2023. אם היו מחייבים מרתפים ב-2016, לא יודע אם מדובר במאות מיליונים, אבל עשרות מיליונים.

גיל אנוקוב: עכשיו אנחנו בדיעבד. אם כולנו היינו יודעים מה המדדים, היינו מיליונרים. אני רק רוצה להגיד לך וגם לשמאי, שאני חושב שמן הראוי שזה יהיה מדד תשומות הבניה או,

שמואל בוקסר: אבל זה החוק.

שולמית מנדלמן-כהן: זה לא לשמאי, זה אני יכולה לענות. זה דבר חקיקה. זאת אומרת, כשקובעים את התעריף הוא על בסיס הרבה מאוד נתונים כלכליים. ברגע שמתקבע תעריף על פי אותו תחשיב שמאושר, אותו תעריף שמתקבע הוא ממודד, אלה חוקי משרד הפנים. אומרים לך אתה מחוקק את החוק כרשות מקומית ומאשרים אותו, התעריף שחוקקת באותו יום הוא יכול להיות רק ממודד לפי הצמדה למדד. אחת לחמש שנים תשב על המדוכה ותראה אם הבסיס צריך להשתנות.



גיל אנוקוב: את השתמשת במילה מדד, מכיוון שיש מספר מדדים,

שולמית מנדלמן-כהן: מדד המחירים לצרכן, אתה צודק.

גיל אנוקוב: יש מדד הבניה והסלילה.

שולמית מנדלמן-כהן: אז מה שאמרתי, שהתחשיב הכלכלי בנוי מהרבה מאוד נתונים כלכליים. ברגע שהוא מתקבע, הוא ממודד למדד המחירים לצרכן עד לפעם הבאה שבוחנים את התחשיב.

שמואל בוקסר: למה לטווח הארוך יש פה רווח גדול? כי החישובים נעשו לפי מדד הסלילה, מדד הבניה והמדדים האלה. המידוד אחרי שזה נקבע הולך לפי מדד המחירים לצרכן, שהוא עולה, אם מדד הבניה או הסלילה עלה שב-12% ומדד המחירים עלה ב-5% ב-5-6 שנים האחרונות, תראה איזה הפרש זה עושה בבנייה החדשה שתבוא לנס ציונה, ההפרשים הם מדהימים.

שירי פרנצי-כהן: האם נהוג בעיריות אחרות שלא מעדכנים כל חמש שנים, שיש הארכות?

דפנה קירו-כהן: כן.

שמואל בוקסר: אני מעלה את זה להצבעה.

שולמית מנדלמן-כהן: מי בעד אישור חוק העזר לנס ציונה (סלילת רחובות)(תיקון), התשפ"ד-2024 ואישור חוק העזר לנס ציונה (תיעול)(תיקון), התשפ"ד-2024.

בעד: שמואל בוקסר, עמוס לוגסי, ערן רפאל, שמואל בוקסר, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, ליאור שרון, עמרי רווח, תומר תדהר, איתי דגן, שירי פרנצי-כהן, נעמי חסון, נאור ירושלמי, גיל אנוקוב.

נמנעת: גלית אבינועם.

החלטה:

1. מאשרים ברוב קולות את חוק העזר לנס ציונה (סלילת רחובות)(תיקון), התשפ"ד-2024

(מצ"ב – נספח א')

2. מאשרים ברוב קולות את חוק העזר לנס ציונה (תיעול)(תיקון), התשפ"ד-2024.

(מצ"ב – נספח ב')



מליאה שלא מן המניין 8/2024 – 30.7.2024

שמואל בוקסר: אני רוצה להודות לעו"ד נועה חמו ולנריה השמאי על פרויקט מורכב מאוד, תודה רבה, כל הכבוד.

הישיבה ננעלה

בברכה,

עו"ד דפנה קירו כהן
מנכ"לית עיריית נס ציונה

שמואל בוקסר
ראש העיר נס ציונה