

י"ב אייר תשע"ז
08 מאי 2017

לכ"י
חה"כ דודי אמסלם
יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה
כנסת ישראל

נכבדי,

הנדון: חוק דמי פיתוח - התייחסות מרכז המועצות האזוריות בישראל

מרכז המועצות האזוריות בישראל (ע.ר.) מתכבד להגיש לוועדה הנכבדה שבראשותך את עמדתו ביחס להצעת החוק שבכותרת.

1. כללי

בהתייחסותנו הקודמת מיום 21/2/2017 התייחסנו להצעת החוק כפי שהיתה מנוסחת דאז. לאחר התייחסותנו קיבלנו טיוטה מעודכנת של הצעת החוק, בה נכללו וניתנו תשובות לחלק מהנקודות שהעלינו. עם זאת, בטיטה הנוכחית יש עדין נקודות בהן נדרשת תשובה והתייחסות לנושאים הייחודיים המאפיינים את המרחב הכפרי.

התייחסותנו נשלחת לאחר שקראנו את התייחסות יו"ר מרכז השלטון המקומי, והיא משלימה אותה.

2. הגדרת "שיפוע הקרקע": בחטיבת הקרקע בה מתבצע פרויקט הבניה

טיטת החוק מגדירה את שיפוע הקרקע כשיפוע ממוצע בישוב כפי שפורסם ע"י משרד הבינוי והשיכון.

הגדרה זו לא לוקחת בחשבון שברוב הישובים במועצות אזוריות שאינן במישור החוף המקומות השטוחים יחסית שעדיפים לבניה (ראשי ההרים בד"כ) כבר נבנו, והבנייה החדשה נערכת בד"כ בשיפולי ההרים, מקום בו השיפועים גבוהים בהרבה. חישוב ממוצע שיפוע ישובי יביא לגביית חסר בישובים הכפריים, וכתוצאה מכך לגרעונות בביצוע התשתיות, זאת מאחר והבתים במקומות השטוחים יחסית כבר נבנו, ולא ניתן לגבות מהם יותר.

לכן אנו מבקשים לשנות את הגדרות "שיפוע קרקע כדלקמן (מודגש בצהוב התוספת המבוקשת):

"שיפוע קרקע" - שיפוע ממוצע קרקע ביישוב **או במתחם הבנייה** כפי שפורסם על ידי משרד הבינוי והשיכון באתר האינטרנט שלו;

וכן לשנות את פרק 3 – "שיעור דמי פיתוח" סעיף קטן (ב) (מודגש בצהוב התוספת המבוקשת):

(ב) שיעור דמי הפיתוח שרשות מקומית תגבה מבעל נכס לפי סעיף 2(א), בהתאם להוראות סעיף זה, יהיו בהתאם לתעריף הבסיס המפורט בתוספת הראשונה, והכל בחישוב לפי מטר רבוע של שטח כולל המותר לבנייה ושטח קרקע וכן בהתאם לשיפוע הקרקע ברשות המקומית. על אף האמור, ברשות שאינה עירונית, תעריף הבסיס יהיה בהתאם לשיפוע הקרקע בכל יישוב בתחום הרשות, **וככל שייקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון שיפוע ממוצע קרקע במתחם בנייה – שיפוע הקרקע באותו מתחם בנייה.**

3. דמי פיתוח במקומות בהם העלות גבוהה משמעותית מתעריף הבסיס המוגדר בחוק

ישנם מקומות במרחב הכפרי בהם דמי הפיתוח גבוהים משמעותית מתעריף הבסיס. רואים זאת בבירור מעלויות הפיתוח המחושבות והמאושרות כיום ע"י משרד הבינוי והשיכון, ומהפיזור של העלויות, אפילו בשיפועים דומים, בין חטיבות קרקע שונות בישובים הכפריים.

לכן אנו מבקשים שבמקומות הללו דמי הפיתוח יקבעו ע"י בקרת משרד הבינוי והשיכון ולא לפי תעריף הבסיס.

הואיל וכך אנו מבקשים להוסיף בפרק ההגדרות הגדרה נוספת כלהלן:

"מתחם בנייה" – מתחם בנייה על פי תכנית בנין עיר אשר תחומו יוגדר על ידי משרד הבינוי והשיכון כמתחם בנייה לענין דמי פיתוח.

ובסופו של סעיף 8 - שענינו "היתר לגביית דמי פיתוח בשיעור חריג" אנו מבקשים להוסיף ס"ק ו' כדלקמן:

(ו) בעד נכס הנכלל במתחם בנייה רשות מקומית תגבה מבעל נכס דמי פיתוח בשיעור שייקבע על ידי הבקר לענין סעיף זה -

"בקר" – הגורם המוסמך במשרד הבינוי והשיכון לאישור עלויות עבודות פיתוח במתחם בנייה, ולקביעת שיעור דמי הפיתוח שיותר לגביה בגין נכס באותו מתחם בנייה.

4. קיזוז סיבסוד ממשלתי מדמי הפיתוח

בהתאם להחלטת ממשלה על אזורי עדיפות לאומית ביישובי הפריפריה יש סבסוד ממשלתי בעלויות הפיתוח הציבורי. כיום כאשר המרחב הכפרי פועל באמצעות מנגנון הבקרה, גובה הסבסוד הממשלתי מופחת במקור באישור עלויות הפיתוח הציבורי. כך יוצא שהתושב משלם עבור הפיתוח הציבורי את העלות כפי שהבקרה קבעה פחות הסבסוד לאותו ישוב (בהתאם לתנאים ולקריטריונים של כל ישוב שמשרד השיכון מפרסם מעת לעת).

לכאורה, נוסח לשון הצעת החוק, אין עיגון לסבסוד הממשלתי הקיים ולאפשרות הפחתת דמי פיתוח מקום וקיים סבסוד כאמור. מאחר וברור לנו כי אין כוונה לשנות את הסבסוד באזורי עדיפות לאומית, עמדתנו היא שיש להוסיף סעיף המגדיר שכאשר יש סבסוד ממשלתי בגובה כמוגדר במסמך רשמי של משרד השיכון (או משרדים אחרים), יופחת גובה הסבסוד מדמי הפיתוח לאותו אתר ובהתאם לאותם סכומי סיבסוד, ללא צורך בתקנון או באישור שר הפנים. כמו כן, אנו סבורים כי נדרשת התחייבות ממשלתית לעיגון הסובסידיה הממשלתית.

אי לכך אנו מבקשים להוסיף הגדרה בפרק ההגדרות:

"סיבסוד" - סכום שיועבר לרשות המקומית מאת משרד הבינוי והשיכון או משרד ממשלתי אחר כהשתתפות בעלויות פיתוח במתחם מסוים ואשר יוגדר כמיועד להפחתה משיעור דמי הפיתוח שייגבו מבעלי נכסים באותו מתחם;

ולהוסיף בפרק 3- "שיעור דמי פיתוח" פיסקה חדשה המגדירה שיש להפחית את דמי הפיתוח:

(יד) שיעור דמי הפיתוח בעד נכס שבגינו קבלה רשות מקומית סיבסוד – יהיה בשיעור של תעריף הבסיס כמפורט בתוספת הראשונה בניכוי סכום הסיבסוד.

5. שיעור דמי הפיתוח בעד נכסי המדינה:

הצעת החוק מגדירה ששיעור דמי הפיתוח בעד נכסי המדינה יהיה בשיעור של 80% מתעריף הבסיס. לא ברור לנו מי ישלם את ההפרש?

לכן עמדתנו שהמדינה צריכה לשלם את מלוא דמי הפיתוח כמו כל אזרח אחר.

בקשתנו היא לעדכן את סעיף (ט) בפרק 3 – "שיעור דמי פיתוח" כך שדמי הפיתוח בעד נכסי המדינה יהיו בשיעור של מאה אחוזים מתעריף הבסיס.

6. שיעור דמי פיתוח חלוקת "שיעור רכיב העבודות"

פרק 3 בהצעת החוק מגדיר את מרכיבי עבודות הפיתוח כדלקמן:
עבודות סליחה: 65%
עבודות פיתוח שצ"פ: 20%
עבודות תיעול: 15%

לפי הניסיון שלנו מרכיב פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) במרחב הכפרי הוא כ 10%.
לכן אנו מבקשים להגדיר ששיעור רכיבי העבודות במרחב הכפרי יהיו:
עבודות סליחה: 75%
עבודות פיתוח שצ"פ: 10%
עבודות תיעול: 15%

7. קרן דמי פיתוח

מאחר ותעריף הבסיס הוא ממוצע, יהיו מקומות בהם העלות בפועל תהיה נמוכה מתעריף הבסיס, ולעומת זאת יהיו מקומות בהם העלות בפועל תהיה גבוהה מתעריף הבסיס. לצורך כך החוק מגדיר שהרשות תנהל קרן דמי פיתוח כמוגדר בפרק 9 בהצעת החוק.

מאחר והמנחה של הרשויות המקומיות הוא משרד הפנים, ולמשרד יש הנחיות כיצד לנהל קרנות הרשויות המקומיות, אנו מבקשים להוסיף בסוף פיסקה (ג) את מעמד משרד הפנים:

(ג) קרן דמי פיתוח תנוהל בידי גזבר הרשות המקומית ודמי הפיתוח ינוהלו בחשבון אחד או יותר, שינוהלו בו אך ורק כספי קרן דמי פיתוח (בפרק זה – חשבון פיתוח); קרן דמי פיתוח תנוהל באופן שיאפשר מעקב אחר תקבולי הקרן מכל מקור וההוצאות שהוצאו למטרות השונות, ולפי הנחיות משרד הפנים.

8. הגדרת השטח הבנוי לפיו יחשבו דמי הפיתוח

דמי הפיתוח מחושבים לפי "שטח כולל המותר לבנייה" ולפי "שטח הקרקע" כפי שרשום בתוספת הראשונה.

אנו מבקשים להבהיר ולחדד את הגדרת "שטח כולל המותר לבנייה" כדלקמן, ולהוסיף את ההבהרה הזו בתוספת הראשונה:

"שטח כולל המותר לבנייה" – השטח המוגדר בהיתר הבניה לנכס

אני מבקש לתת כי יינתן לנציגי מרכז המועצות האזוריות להביע עמדתנו בפני הועדה הנכבדה בכל דיון שיתקיים בנושא.

בכבוד רב,



רון שני
יו"ר ועדת הכלכלה במרכז המועצות האזוריות
וראש המועצה האזורית משגב

העתקים :

מר חיים ביבס – ראש עיריית מודיעין מכבים רעות, ויו"ר מרכז השלטון המקומי
מר עמיר ריטוב- יו"ר מרכז המועצות האזוריות בישראל וראש מוא"ז לב השרון
מר דב צור, ראש עיריית ראשון לציון, סגן ומ"מ יו"ר מרכז השלטון המקומי
מר ישראל נדיבי- מנכ"ל מרכז המועצות האזוריות בישראל
מר שלמה דולברג – מנכ"ל מרכז השלטון המקומי
מר ערן ניצן- סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר
גב' מעיין נשר - רכזת שיכון, אגף התקציבים במשרד האוצר
מר איתי חוטר – סמנכ"ל כלכלה מרכז השלטון המקומי
עו"ד תומר רוזנר- היועץ המשפטי לוועדת הפנים והגנת הסביבה
הגב' יפה שפירא- מנהלת ועדת הפנים והגנת הסביבה