



# מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948  
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346  
אתר: www.brener.org.il

כב ניסן תשפ"ב  
23.5.2022  
סימננו : פרוטוקולים

## ישיבת מליאה שלא מן המניין מס' 387 מיום 22.5.22

השתתפו: דורון שידלוב, יובל נווה, שלמה וייץ, כרמית מורן, עמוס ציון, אבי לזינגר, עילם בן דרור, אריאל זילברברג, ריטה וסרמן, אייל בן ארוייה, אורי קידר, שרה אברהם.

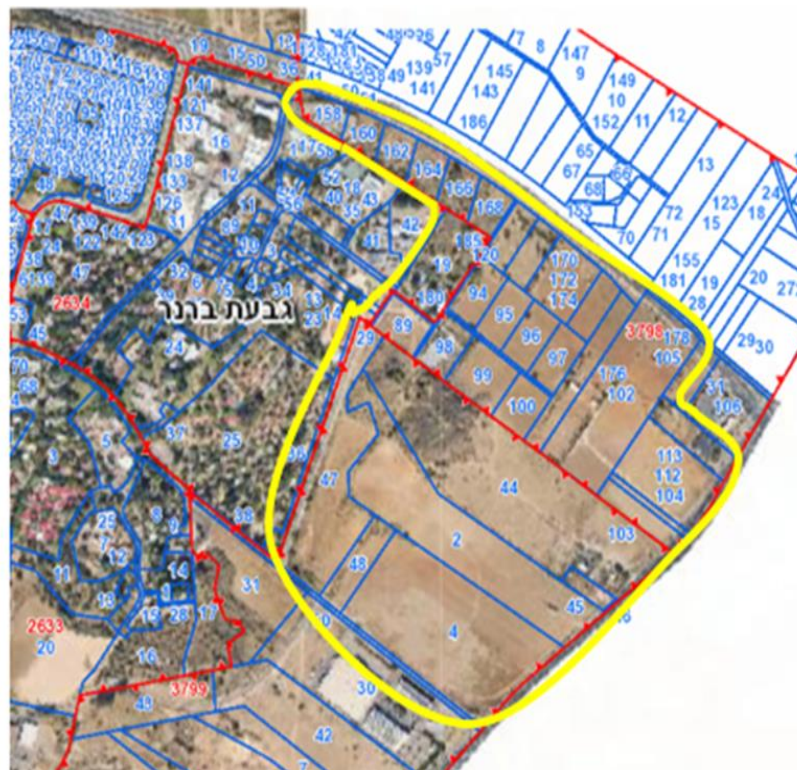
חסרים: גיא לוי, איילון אוקו, אבי רוקח, איציק אילוז, שי עופרי.

נכחו: גדי גריף, עו"ד גיא ממן- בזום  
אורנה ארוטטי, ליאת רותם, דפנה וילנאי

סדר היום:

1. עדכון צו ארנונה לשנת 2023

דורון – מליאת המועצה צריכה לאשר את צו הארנונה של המועצה לשנת 2023 עד ליום 30.6.2022. במסגרת קביעת התעריפים לצו מבקשת המועצה לקבוע אזור חיוב חדש אשר יחול על אזור התעשייה החדש שמתוכנן לקום בסמוך לקיבוץ גבעת ברנר. ראה תשריט מצ"ב.



**מ.א. ברנר- למען התושב, למען הסביבה!**

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



## מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948  
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346  
אתר: www.brener.org.il

במסגרת ההכנות להקמת אזור התעשייה הני"ל, שחלק מההכנסות ממנו אמורות לעבור לעיריית רחובות, הוצע לקבוע אזור חיוב חדש בצו הארנונה, שהתעריפים בו יהיו שונים מהתעריפים באזורים אחרים במועצה. בקביעת הסיווגים והתעריפים האזור החדש, נתנו דעתנו בין היתר לצו הארנונה הנוכחי, לשימושים הצפויים באזור התעשייה החדש, ולתעריפים ברשויות שכנות.

כידוע, מאז הוחלו "חוקי ההקפאה" במהלך שנות ה-80 של המאה הקודמת, נאסר על רשויות מקומיות לערוך שינויים בצווי הארנונה ללא אישור של שרי הפנים והאוצר. ואולם יש לכך מספר חריגים, שאחד מהם הוא הטלה לראשונה של ארנונה, שהרשות מוסמכת לקבוע בעצמה, וזאת כל עוד התעריפים שנקבעו עומדים בטווחי המינימום והמקסימום שנקבעו בחקיקה, וכן במבחן הסבירות.

בכל הנוגע לאזור תעשייה חדש היתה בעבר מחלוקת בפסיקה האם אכן מדובר בהטלה לראשונה, אשר אינה מחייבת כאמור את אישור השרים, ואולם מחלוקת זו הוכרעה בפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 7576/13 מנהל הארנונה בעיריית ראש העין נ' פולק (אינטרנשיונל) בע"מ, שקבע שאכן מדובר בהטלה לראשונה לאור זאת, ונוכח העובדה שבענייננו מדובר באזור תעשייה חדש שלא חויב בעבר בארנונה, רשאית המועצה להחליט על קביעת אזור חדש בצו ללא אישור שרים, וזאת בשים לב למגבלות שצוינו לעיל.

כאמור, בהתאם לפסיקה, בהטלה לראשונה של חיובי ארנונה יש לנהוג בסבירות. הסבירות צריכה להיות הן במבחן פנימי – כלומר ביחס לתעריפי הצו הארנונה של הרשות עצמה – והן במבחן חיצוני – ביחס לתעריפי ארנונה של רשויות אחרות, בעיקר בסביבה הקרובה לפיכך, קביעת תעריפים חדשים שחורגת באופן משמעותי מתעריפים שנהוגים במועצה או ברשויות שכנות בעלות מאפיינים דומים עלולה להיפסל על ידי בית המשפט.

דורון – בצו הארנונה סעיף 4 מתייחס לפארק התעסוקה. עד סעיף 4 – צו ארנונה רגיל.  
סעיף 4 – מתייחס לגושים ולחלקות כפי שמופיע בתשריט בצבע צהוב.

נעשתה השוואה בין רשויות סמוכות ובעיקר רחובות שאיתה יש לנו הסכם חלוקת הכנסות. אנו נציג את העקרונות שהנחו אותנו בקביעת התעריפים המוצעים בצו הארנונה המובא לאישורכם והם על דעת היועץ המשפטי למועצה. התעריפים הינם סבירים הן במעגל החיצוני והן במעגל הפנימי.

מספר סעיפים שבהם הארנונה סבירה אנחנו לא משנים אותם - סעיפים 4.7 עד 4.12.  
בסיווגים אלו התעריפים יהיו זהים לתעריפים ביתר האזורים במועצה (בין היתר, מסעדות, בתי קפה, תחנות דלק, בתי הארחה, ספקי כוח, מערכת סולארית).

בשאר תתי הסעיפים של סעיף 4 היו שינויים ולהלן ההשוואה:  
אנו קבענו תעריפים גבוהים יותר, וזאת לאחר בחינת התעריפים ברשויות השכנות (ראו השוואה מפורטת בחומר שנשלח אליכם ושהוכנה לענין זה).  
להלן נפרט את הסיווגים העיקריים בפרק החדש, תוך השוואתם לתעריפים ברשויות שכנות.  
בסיווג "תעשייה" מוצע לקבוע תעריף מדורג –  
עד 1,000 מ"ר – 140 ₪ למ"ר;  
מעל 1,000 מ"ר – 120 ₪ למ"ר.

לשם השוואה, התעריף לפיו מחייבת המועצה האזורית ברנר כיום מפעלי "תעשייה" עומד על כ- 61 ₪ למ"ר. לעומת זאת, בעיריית רחובות תעריף "תעשייה" עומד על כ- 151 ₪ למ"ר; במועצה מקומית מזכרת בתיה כ- 180 ₪ למ"ר; בקריית עקרון כ- 147 – 125 ₪ למ"ר; בבאר טוביה כ- 104 ₪ למ"ר.

ניתן לראות לפיכך, שהתעריף המוצע באזור התעשייה החדש (שלמעשה הנו תעריף מדורג - יורד) גבוה מהתעריף ביתר שטחי המועצה (וגם ביחס לבאר טוביה), אך מנגד נמוך מהתעריף ברחובות, מזכרת בתיה וקריית עקרון.

בנוגע ל"מלאכה" - מוצע לקבוע תעריף של 100 ₪ למ"ר.

התעריף לפיו מחייבת המועצה האזורית ברנר שטחי "מלאכה", ביתר שטחי המועצה, עומד על

### מ.א. ברנר- למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזר, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



## מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948  
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346  
אתר: www.brener.org.il

כ – 61 ש"מ למ"ר.

ברחובות עומד תעריף "בית מלאכה" על כ-124 ש"מ למ"ר; בבאר טוביה עומד התעריף על כ-69 ש"מ למ"ר; במזכרת בתיה עומד על כ-180 ש"מ למ"ר; בקרית עקרון עומד על כ-119 ש"מ למ"ר; ובגזר על כ-67 ש"מ למ"ר.

בנוגע ל- "משרדים מסחר ושירותים", מוצע לקבוע שני תתי סיווגים:  
"משרדים" בתעריף של 140 ש"מ למ"ר ו- "מסחר ושירותים" בתעריף של 120 ש"מ למ"ר.

התעריף לפיו מחייבת המועצה "עסקים, משרדים ומסחר", עומד על כ-79 ש"מ למ"ר (שטחים עד 150 מ"ר) ו- 85 ש"מ למ"ר (שטחים מעל 150 מ"ר). (כאמור, לגבי מסעדות, בתי קפה ומזנונים התעריף גבוה יותר – כ-226 ש"מ למ"ר, והוא זהה ביחס לכל שטחי המועצה, כולל האזור החדש).

בקרית עקרון עומד התעריף ל"משרדים מסחר ושירותים" על כ-140 ש"מ למ"ר (בתחום הישוב) ו-172 ש"מ (מחוץ לתחומי הישוב); במזכרת בתיה עומד התעריף לסיווג הני"ל על 153 – 150 ש"מ למ"ר; בגזר עומד התעריף על כ-102 ש"מ למ"ר (עד 200 מ"ר) ו-141 ש"מ למ"ר (מעל 200 מ"ר); ברחובות עומד התעריף על כ-123 ש"מ.

סיווג שאינו קיים בצו הארנונה הנוכחי של המועצה הנו "אחסנה פתוחה", שמוצע לקבוע לו תעריף של 59 ש"מ למ"ר.

בבאר טוביה התעריף לסיווג זה עומד על כ-9 ש"מ למ"ר; ברחובות עומד התעריף על כ-60.89 ש"מ למ"ר (עד 150 מ"ר) ו-65 ש"מ למ"ר (מעל 150 מ"ר).

האמת שאין לנו צפי לשטחי מסחר רבים.

סיווג נוסף שאינו קיים בצו הארנונה הנוכחי של המועצה הנו "חניון", שמוצע לקבוע לו תעריף של 71 ש"מ למ"ר. בקרית עקרון התעריף לחניון מקורה שלא תשלום עומד על כ-37 ש"מ למ"ר, ועל 53 ש"מ לחניון מקורה בתשלום; ביחס לחניון לא מקורה שאינו בתשלום התעריף עומד על כ-19 ש"מ למ"ר, ולחניון מקורה בתשלום על כ-44 ש"מ למ"ר. ברחובות עומד התעריף לחניון מסחרי לרכב פרטי על 7.74 ש"מ למ"ר (חניון עד 150 מ"ר) עד כ-8.39 ש"מ למ"ר (לחניון מעל 150 מ"ר); בגזר עומד התעריף לחניוני חנה וסע על כ-5.87 ש"מ למ"ר.

בסיווג "קרקע תפוסה" מוצע לקבוע תעריף של 20 ש"מ למ"ר. התעריף לפיו מחייבת המועצה כיום עומד על כ-6.3 ש"מ למ"ר.

בקרית עקרון התעריף עומד על עומד על כ-19 ש"מ למ"ר (לתעשייה, מלאכה ומסחר) עד 59 ש"מ למ"ר (לכל צורך אחר, למעט סיווגים ספציפיים שהוגדרו בצו); בגזר ובבאר טוביה עומד התעריף (למעט סיווגים ספציפיים) על כ-5.9 ש"מ למ"ר; ברחובות עומד התעריף באזורי התעשייה על 8.3 – 7.7 ש"מ למ"ר (עד 150 מ"ר התעריף הנמוך). ציון, כי בשטחי תעשייה מדרום לדרך יבנה התעריף הנו 16.7 - 15.5 ש"מ למ"ר (עד 150 מ"ר התעריף הנמוך).

ריטה – ההפרש בנושא קרקע תפוסה הינו פי 2 והשאלה האם זה סביר.

דורון – א.ת. משותף עם רחובות, סביר שאנחנו נעלה את המחיר.

אריאל – אני מבין את הצורך בקביעת תעריפים גבוהים יותר. לדעתי כדאי לקחת מיסים נמוכים יותר בהטלה החדשה בסעיפים בהם אנחנו יקרים יותר.

ליאת – אין אפשרות להקטין את הארנונה הקיימת ללא אישור משרד הפנים.

אריאל - השאלה אם לא נוצרת כאן חשיפה?

כרמית – האם אנחנו יודעים מה יהיה באזור התעשייה?

עמוס – יש הרבה עסקאות?

### מ.א. ברנר- למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזר, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



## מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948  
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346  
אתר: www.brener.org.il

דורון – כן, יש הרבה התעניינות בשטחים, נעשות הרבה עסקאות. הייעוד הוא תעשייה חקלאית.

אייל - אנו נמצאים במרכז הארץ ולא צפוייה לנו שום בעיה באיכלוס השטחים.

עו"ד גיא ממון – אני מבקש להדגיש שרק בהטלה לראשונה קיים שיקול דעת לרשות המקומית לקבוע תעריפים ללא אישור השרים. ברור שבכל שנה, מכאן ואילך, כאשר נרצה לערוך שינויים, נהיה כפופים לאישורי משרד הפנים והאוצר ולכן בהחלטה כיום צריך לראות קדימה.

התעריפים באזור החדש מעט גבוהים מתעריפים הקיימים כיום במועצה. יש הגיון מסויים להעלות את התעריפים שכן התעריפים במועצה אזורית ברנר עדיין נמוכים באופן יחסי. בכל מקרה מדובר בשיקול דעת של מועצת הרשות, כל עוד נמצאים במתחם הסבירות ולא חורגים מתעריפי המינימום/מקסימום שנקבעו בחקיקה. קשה לקבוע במדויק מהו מתחם הסבירות.

ריטה – הטלה ראשונה לא דורשת אישור המשרדים, רק אישור מועצה?

דורון – כן.

אורי – יצא לכם להגדיל את ההנחה לעושים מילואים?

דורון – לא קשור לנושא. טרם קיבלנו הנחיות בנושא. תוכל לדבר על הנושא עם גדי. לכשיגיעו ההנחיות, סביר שניתן את ההנחה.

אייל – מדוע עבור קרקע תפוסה לא נעלה את התעריפים יותר? להעלות גבוה יותר כמו החניונים. הייתי רוצה לראות לוגיקה איך נקבעו הערכים. האם נקבע באחוזים מתעריף ממוצע כלשהוא?

עו"ד גיא ממון - בסופו של דבר זה ענין של שיקול דעת חברי המליאה בהתאם לעקרונות שצוינו. חשבנו שהתעריפים סבירים, הנתונים לפניכם וההחלטה בסופו של דבר היא של מליאת המועצה.

דורון – אנחנו רוצים לעודד תחרות אצלנו עם הרשויות השכנות שיהיה רצון להיות כאן אצלנו, זאת הלוגיקה שהובילה אותנו. חיפשנו איזון וסבירות. תעריפים פחות מהעיר רחובות, אלה היו הקווים המנחים.

כרמית – אין לוגיקה מספרית.

עו"ד גיא ממון – יש מתחם שאנחנו נמצאים בתוכו. ראיתם זאת בהשוואה שהציג ראש המועצה ביחס לתעריפים ברשויות נוספות. תקנות ההסדרים קובעות תעריפי מינימום ומקסימום. אנחנו לא עוברים את המינימום והמקסימום.

אייל – האם לקחתם בחשבון שאבי מנפים יכול לתקוף אותנו? דורון – אין לנו בעיה מול אף אחד שיגיע לשטח ויבנה את הפרוייקט שלו. התעריפים נבנו בהתאם להגיון סדור ובהתאם למתחם סבירות כפי שהסברנו – הן פנימי והן חיצוני.

גדי- לפני הצבעה מבקש לעדכן כי תעריפי הארנונה לשנת 2023 יהיו גבוהים ביחס לתעריפים שהוצגו בדיון בשיעור של 1.37%. משרד הפנים אישר העלאה זו רק ביום חמישי האחרון. כל החלטה על הפחתה או תוספת מעבר לשיעור שינוי זה דורשת אישור שרי הפנים והאוצר. דורון- מי בעד אישור צו המיסים לשנת 2023? הצו מאושר פה אחד.

דורון שידלוב  
ראש המועצה

**מ.א. ברנר- למען התושב, למען הסביבה!**

ישובי המועצה: בית אלעזר, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף