

אגרות בנייה והיטלי פיתוח

מקורות הכנסה של רשויות מקומיות

1. הכנסות עצמאיות:

ארנונה

שימוש בשירותים עירוניים (כגון, חינוך, ספרייה, תרבות וספורט, וכו').

תקבולים מחוקי העזר, **אגרות והיטלים.**

הכנסות מדמי שימוש בנכסי הרשות.

2. הכנסות מהשתתפות ממשלתית

השתתפות משרד הרווחה

השתתפות משרד החינוך

השתתפות משרדים אחרים

3. מענקים

4. הכנסות אחרות

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן –
"החוק") ותקנותיו, מסדירים את תחום התכנון
והבנייה מהרמה הארצית ועד למקומית. החוק
קובע, בין היתר, כי הקמתו של בניין, הריסתו
מחדש וכל תוספת או תיקון לבניין קיים יעשו רק
לאחר קבלת היתר מהוועדה המקומית לתכנון
ובנייה.

אגרות בנייה

- סעיף 1.00.7 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- "התקנות") קובע דרישה לתשלום אגרות בנייה ואופן החישוב:
- "א. בעד כל עבודה או שימוש הטעונים היתר...תשולם אגרה בשיעור הנקוב...
- חישוב האגרה ייערך על בסיס תכניות הבנייה המצורפות להיתר ובהתאם לשיטות החישוב של שטחי הבנייה המפורטות..."
- שטח הבנייה מתחלק למספר מרכיבים: שטח עיקרי, שטחי שירות (אחסנה, חניה, מבואות, חדרי מדרגות, ממ"ד) ושטחים לא מקורים.

היטלי פיתוח

היטלי פיתוח הינם מס מוניציפלי מתוקף חוקי עזר ונועדו לממן הנחת תשתיות מוניציפליות.

היטלי כבישים ומדרכות נגבות ברמת גן מכח חוק עזר לרמת גן (סלילת רחובות), התשס"ז-2007 (להלן – **חוק עזר לסלילת רחובות**) והיטל תיעול נגבה מכח חוק עזר לרמת גן (תיעול), התשס"ח-2008 (להלן – **חוק עזר לתיעול**).

● חיוב וגביית היטלי פיתוח בגין צנרת הולכת מים וצנרת הולכת ביוב הם באחריות תאגיד המים. סכום היטל נקבע כמכפלת שטחי הבנייה בתעריף המעודכן ליום התשלום. שטח הבנייה כולל שטחי הבנייה ושטח הקרקע עליו הוקם או יוקם הבניין. תעריפי היטלי פיתוח נקבעו בחוקי העזר העירוניים וצמודים למדד מחירים לצרכן.

● תהליך חישוב וחיוב אגרות והיטלים

האחריות על חישוב וגביית אגרות בנייה והיטלי פיתוח מוטלת על מחלקת רישוי הבנייה באגף ההנדסה. המחלקה אמונה על הוצאת היתרי בנייה למבנים חדשים, תוספות בנייה, שימוש חורג, שינוי ייעוד. במסגרת אישור והפקת היתר הבנייה נערך חישוב אגרות והיטלים, החיוב והגבייה.

היטלי פיתוח

● היטלי פיתוח נועדו לכסות את הוצאות העירייה.

● היטלי פיתוח יוטלו על בעל נכס בהתקיים אחד מאלה:

1. אישור בקשה להיתר בניה.

2. תחילת עבודות פיתוח (כמו החלפת מדרכות ברחוב הגובל בנכס).

3. בניה חורגת בנכס.

אגרות בנייה

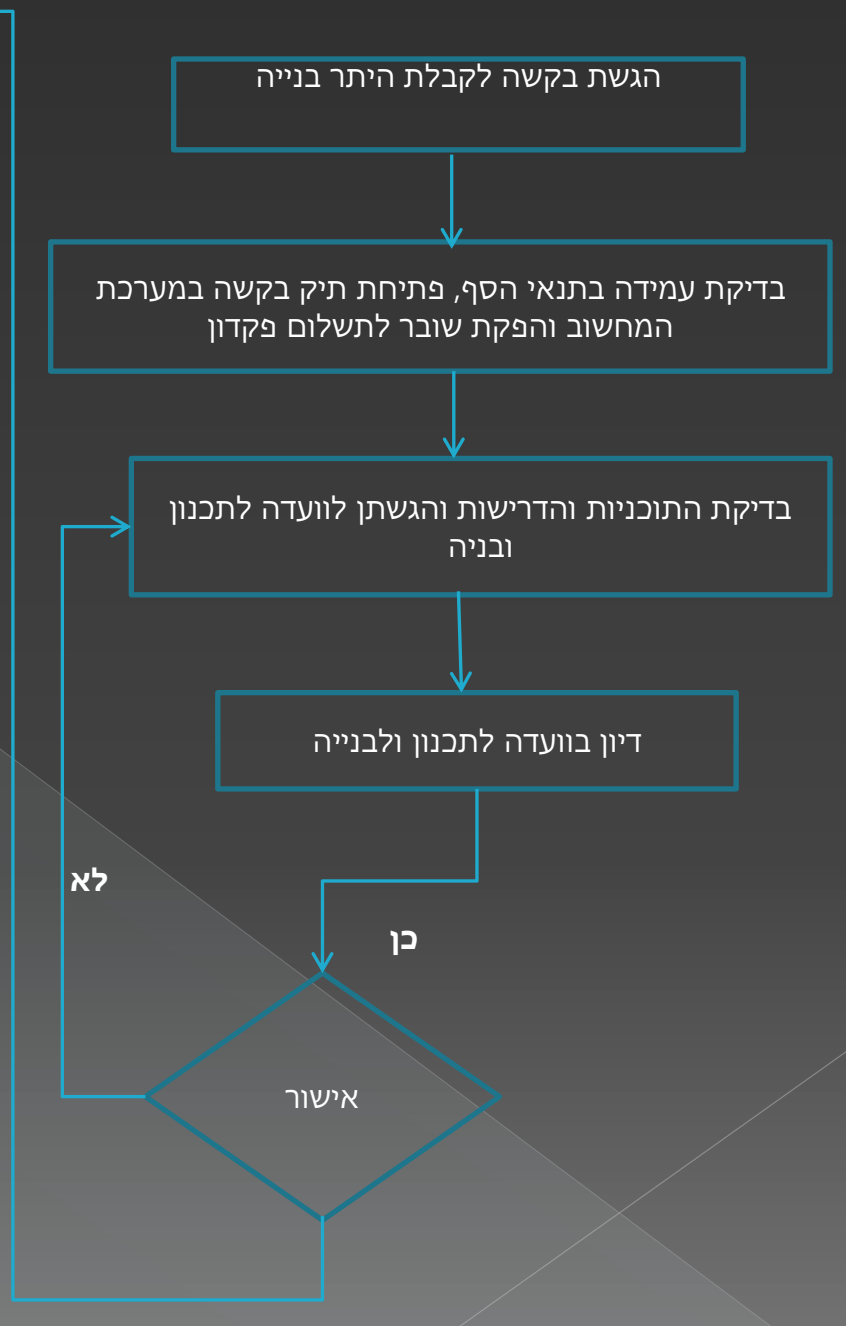
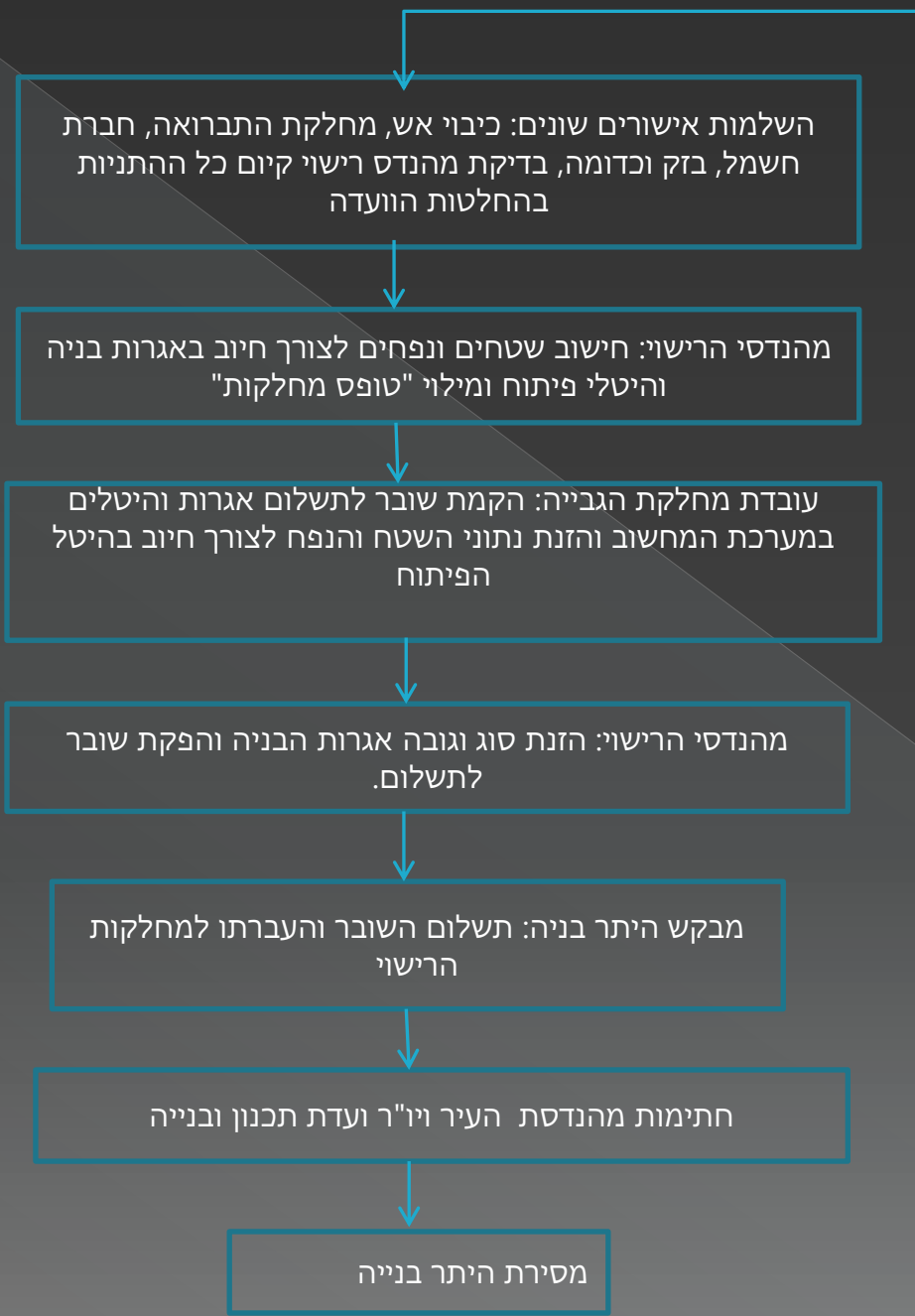
- תשלום בעד עבודה או שימוש הטעונים היתר בלבד.
- עם הגשת בקשה להיתר ישלם המבקש פיקדון לוועדה 20% מסכום האגרה המשוערת בעד ההיתר.
- חייב המבקש לשלם את האגרה בניכוי הפיקדון לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתוך שנה מיום קבלת ההודעה על אישור הבקשה להיתר.

• מטרת הביקורת

מטרת הביקורת היא בחינת נאותות תהליכי עבודה ואפקטיביות הבקורות המיושמות בכל הקשור לחישוב, חיוב וגביית אגרות בנייה והיטלי פיתוח.

להלן נתוני גביית אגרות והיטלים כפי שהוצגו בדוחות הכספיים של העירייה לשנים 2010-2014 (באלפי ₪):
(* סלילת כבישים ומדרכות.)

2010	2011	2012	2013	2014	תאור
6,560	7,417	6,417	6,654	5,737	אגרת בנייה
35,000	33,500	22,000	38,000	45,050	היטלי פיתוח (*)
41,560	40,917	28,417	44,654	50,787	סה"כ



מתודולוגיית הביקורת

פגישות – מהנדסת, מח' רישוי, מח' גביה, יועמ"ש
הפקת קבצים, היתרי בניה, דוחות תיקי עבירות בניה
בלתי חוקית, תיקי עבירות בניה בלתי חוקית
שהועברו לטיפול המחלקה המשפטית.
דגימה של תיקים מקובץ היתרי בניה.
בדיקת החיוב בפועל והשובר לתשלום של האגרה.

- נדגמו אקראית 26 תיקים מתוך קובץ היתרי הבנייה (להלן – **תיקי המדגם**). כל מסמכי תיקי המדגם הופקו ממערכת קומפלוט או מהתיקים הפיזיים ככל שלא אותרו במערכת קומפלוט. להלן סוגי המסמכים השונים שהופקו:
 - > העתק היתר בנייה;
 - > תכנית בקשה להיתר בנייה (להלן – **תכנית הבנייה** או **גרמושקה**);
 - > העתקי שובר תשלום פיקדון לאגרת בנייה (להלן – **שוברי תשלום הפיקדון**);
 - > טופס להחתמת מחלקות להוצאת היתר בנייה (להלן – **טופס המחלקות**);
 - > העתקי שוברי תשלום אגרות בנייה ו/או היטלי פיתוח (להלן – **שוברים לתשלום אגרות**);
 - > העתקי קבלות לתשלומי הפיקדון, האגרות וההיטלים (להלן – **קבלות**).

● תכנית בקשה להיתר בניה מוגשת לוועדה המקומית שתפקידה לבחון את התאמת התכנית לתכנית בנין עיר. דפי הבקשה מחוברים בצורת אקורדיון ולכן נקראת התכנית גרמושקה.

● הגרמושקה כוללת:

● טופס בקשה להיתר (**טופס 1**) עם פרטי הנכס ופירוט שטחי הבניה המבוקשים.

● חישוב שטחים, כולל תרשים.

בכל תיקי המדגם בוצעו הפעולות הבאות:

- בדיקת חישוב שטחי הבנייה שהיוו בסיס לחיוב באגרות והיטלים.
- בדיקת החיוב בפועל והשובר לתשלום אגרות. התאמה בין סך השטחים שחושב לבין סך השטחים שחויב.
- בדיקת גבית סכום שחויב.
- עריכת השוואה בין שטח היתר הבניה לשטח בו חויב בשובר לתשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח.
- בדיקה וחישוב גובה הפיקדון שחויב במועד הגשת הבקשה וקיזוזו במועד אישור תכנית בנייה סופית.
- סקירת תיקי עבירות בגין בנייה בלתי חוקית בעניין של חיוב בגין היטלי פיתוח.

תמצית הממצאים והמלצות

- לא נמצאו נהלי עבודה כתובים בנושא חישוב, חיוב וגביית אגרות בנייה והיטלי פיתוח.
- במועד הגשת הבקשה להיתר, מוזנים באופן ידני סיכומי שטחים למערכת קומפלוט ללא פירוט השטחים. קליטת סיכום השטחים בלבד ללא פירוט עלול לגרום לטעויות בחישוב הפיקדון ומקשה על הפקת דוחות בקרה.
- המלצה - בקליטת הבקשה יפורטו מלוא השטחים כמפורט במסמכי הבקשה.

תמצית הממצאים והמלצות (המשך)

- בתשעה תיקים מתוך 26 התיקים שדגמה הביקורת (36%), גובה הפיקדון בגין אגרות הבנייה היה נמוך בעשרות ואף מאות אחוזים מאגרת הבניה המשוערת שנדרשה.
- ב-7 תיקים נמצא כי היקף השטחים בתכניות בנייה סופיות גדל משמעותית בין 40% ל-200% בהשוואה לתכנית הבנייה הראשונה. הביקורת מעירה בחומרה כי זכויות הבנייה ידועות מראש ולא ייתכנו שינויים כה מהותיים.
- המלצה - לבצע בדיקה נוספת של חישוב גובה הפיקדון.

תמצית הממצאים והמלצות (המשך)

● מהביקורת עולה כי מחלקת הפיקוח על הבנייה אינה מבצעת חיוב של היטלי הפיתוח בגין חריגות הבנייה וכן אינה מדווחת למחלקות אחרות בעירייה לצורך חיוב. סך היטלי הפיתוח שלא נגבו בעבור תיקי חריגות בנייה שהועברו למחלקה המשפטית לטיפול מסתכם בכ 624 אלפי ₪.

• המלצה - בעת איתור חריגת בנייה ע"י מפקח בנייה בשטח יתעד המפקח את שטח החריגה שמצא בדוחות הפיקוח ובתיק חריגת הבנייה במערכת הקומפלוט וידווח על ממצאיו. ולפעול מול הגורם האחראי במחלקת הגבייה לביצוע חישוב של היטלי הפיתוח הנדרשים, חיוב במערכת הגבייה העירונית וכן הפקת שובר לתשלום היטלי הפיתוח.

תמצית הממצאים והמלצות (המשך)

- נמצאה טעות חישובית בסיכום שטחים ע"י מגיש הבקשה בתיק אחד שהסתכמה בחיוב חסר של 2,096 ₪.
- להערכת הביקורת, קיימת משמעות רבה לשימוש במערכת אוטוקד או מערכת לקריאת תכניות בנייה שתאפשר לבקר (לפחות באופן מדגמי) את סך השטחים שמגישים לקבלת היתרי בנייה.
- בתיק אחד נמצאה טעות בחישוב נפח הנכס לצורך חיוב היטלי פיתוח אשר גרמה לחיוב בחסר בסך 214 אלפי ₪.
- מהביקורת עולה כי מחלקת הגבייה אינה מעורבת בתהליך יצירת חיוב בהיטלי פיתוח, למעט עבודה טכנית של הזנת שטחי בנייה.
- המלצה - להגדיר תפקיד באגף הכנסות העירייה של ממונה על תשלומי היטלי פיתוח ואגרות בנייה.

בדיקת המבקר

- הבעיה העיקרית היא מה היה שטח ההיתר במקור, בד"כ מידע זה חסר באגף ההנדסה (תיקי בניין לא סרוקים). לכן לעיתים נרשם השטח הקיים של הדירה לדוגמא 150 מ"ר למרות שההיתר היה על 80 מ"ר. לכן תמיד מומלץ אות את ההיתר האחרון שהוצא לבניין.
- בביקורת לבדוק האם החישוב בוצע עפ"י הרשום בחוק העזר.
- בטבלת השטחים (טופס 1) נבדקה התאמה בין סך השטחים הרשומים לבין סך השטחים שחוייבו בטפסי אגרות בניה והיטלי פיתוח.

בעיות בשיתוף מידע בין מערכות מידע

- הנדסה – קומפלוט – תיק בניין – בקשה להיתר בניה / היטל השבחה.
- שומה / גבייה – אוטומציה / מטרופולינט / EPR = מספר פיזי (נכס)
מספר משלם (משתמש)
- אין קשר בין מספר תיק בניין ומספר נכס – לכן כדי לשפר את שיתוף המידע בין מערכות המידע נדרש לצרף נתון גוש / חלקה. אז זיהוי הנכס יהיה חד חד ערכי.

תהליך עבודה מומלץ למבקר

- להכיר את חוקי העזר בנושא – היטלי תיעול והיטלי סלילה ומדרכות וכן היטלי ביוב במידה ואין תאגיד מים ברשות המקומית.
- בחוק העזר מפורט מה ניכלל במסגרת החיוב וכן יש חישוב מפורט איך לחייב.
- בדיקה האם יש נהלי עבודה והאם עובדים עפ"י נהלים אלה.

תהליך עבודה מומלץ למבקר - המשך

● לקבל מאגף הנדסה דוח על היתרי בניה שנתנו – עבור שנה או שנתיים אחרונות (בבקשות להיתר בניה נכללים גם בקשות לשימוש חורג).

● לבחור מדגם מהדוח שהתקבל.

● לבקש תיקי בניין עבור ההיתרים של המדגם.

● לקבל עבורם את:

1. היתר בניה.

2. שוברים לחיוב אגרות בניה והיטלי פיתוח עם הקבלות.

3. שוברים לחיוב הפיקדון והקבלה.

תהליך עבודה מומלץ למבקר - המשך

- באגרות בניה משלמים 20% פיקדון כאשר מגישים בקשה להיתר בניה או אגרת מינימום על סך 300 ₪.
- הפיקדון משולם לפני הגשת הבקשה אחרת לא אמורים לדון בבקשה.

תהליך בדיקת מבקר - בדיקת אישורים לטאבו

- לבקש דוח אישורי הטאבו שניתנו לתקופה מוגדרת – שנה לדוגמא.
- לבדוק מדגם ולגביו לוודא שיצא פקח לשטח ובדק אם יש חריגות בניה.
- במידה ונמצאו חריגות בניה האם הוא חייב בתשלום היטלי פיתוח על החריגות בניה?
- **לשים לב שלא יחויבו החריגות בטעות על - אגרות בניה (זה אומר שהכשירו את הבניה לא חוקית). נושא זה אמור לעבור למחלקה המשפטית להמשך טיפול.**

תיקי הבניין באגף ההנדסה



תאריך : 01/11/2010

רמת-גן

פיקדון מספר : 2010440

מספר זהות	כתובת	בעלי עניין	סוג מבקש
-----------	-------	------------	----------

תיק בנין : 17173001
 מספר בקשה : 2010612
 תאריך הגשת הבקשה : 01/11/2010
 שטח מגרש : 0.00
 שימוש עיקרי : מגורים
 כתובת הבניה :
 תאור הבקשה : תוספת
 גוש וחלקה : גוש : 6143 חלקה : 750 יעוד : מגורים ב'2'

סעיף	תאור אגרה	כמות	יחידה	מחיר יח'	סכום בש"ח
1.00.080	אגרת מינימום	1.00	בקשה	278.02	278.02
1.00.800	כל עבודה הטעונה היתר	1.00	בקשה	278.02	278.02
279.00	אגרת בניה מוערכת	303	בש"ח	20 %	279.00
279.00	הופק ע"י :				
	פקדון תשלום בש"ח				279.00

קבלה מספר 0456 בגין תשלום פקדון שולמה ב- 01/11/10

קוד סוג	סוג שירות	סה"כ לסעיף
82	הנדסה - מיסי בנין 2010	279.00
	סה"כ לתשלום בש"ח	279.00

סעיף תקציב : 1233100220

הפיקדון מוגש ראשון בעת הגשת הבקשה

טופס 1 הוא חלק מתכנית הבניה, יש לו מספר
גרסאות עדכון עד אישור סופי של התכנית. הטופס
נמצא בצד ימין למעלה של תכנית הבניה
(גרמושקה). הטופס מכיל את סיכומי השטחים
שרוצים

לבנות / להרוס.

השטחים הרשומים הם תוצאה של חישובי שטחים
המבוצעים בהתאם לטופס חישוב שטחים.
גם שטחים לא מקורים מחויבים בהיטל פיתוח.

עמוד : 1

אגרה מספר : 20140597

מספר זהות	כתובת	בעלי עניין	סוג
			מבקש
	תאריך הגשת הבקשה : 01/11/10	מספר בקשה : [redacted]	תיק בנין : [redacted] כתובת הבניה : [redacted]
	שטח מגרש :	גוש וחלקה : גוש : 6143 חלקה : 750 יעוד : מגורים ב'2	שימוש עיקרי : מגורים
	תאור הבקשה : תוספת		הנדסה - מיסי בנין :

סכום בש"ח	מחיר יח'	י"מ	כמות	תיאור אגרה/היטל	סעיף
3,505.67	32.62	מ"ר	107.47	בניה חדשה או תוספת בניה לרבות יציע, בניני עזר, מצ	1.00.100
302.06	302.06	בקשה	1.00	כל עבודה הטעונה היתר	1.00.800
3,808.00				סה"כ הנדסה - מיסי בנין	
-303.00				פקדון כולל הצמדה	שולם ב 01/11/10 ע"ס 279
3,505.00				סה"כ הנדסה - מיסי בנין	פקדון מס' 2010440 קבלה מספר 0456

טעות - חיוב שלא
לאורך באגרת
מינימום

אגרת תיעול :

סכום בש"ח	מחיר יח'	י"מ	כמות	תיאור אגרה/היטל	סעיף
3,769.00	35.07	מ"ר	107.47	תיעול לכל מ"ר משטח הבנין בבנין למגורים	13.1.15
3,769.00				סה"כ אגרת תיעול	

היטל כביש :

סכום בש"ח	מחיר יח'	י"מ	כמות	תיאור אגרה/היטל	סעיף
10,681.00	99.39	מ"ר	107.47	כביש בנין למגורים לכל מ"ר משטח הבניין	14.3.3
10,681.00				סה"כ היטל כביש	

היטל מדרכה :

סכום בש"ח	מחיר יח'	י"מ	כמות	תיאור אגרה/היטל	סעיף
4,551.00	42.35	מ"ר	107.47	מדרכה בנין למגורים לכל מ"ר משטח הבניין	15.4.3
4,551.00				סה"כ היטל מדרכה	

22,506.00	סה"כ בש"ח	[redacted]	הופק ע"י :
------------------	-----------	------------	------------

בטופס זה נידרש לוודא שהשטחים תואמים
לשטחים בטופס 1.

אגרת בניה מורכבת מ 4 רכיבים:

אגרת בניה

אגרת תיעול

היטל כביש

היטל מדרכה

יש רשויות מקומיות שיש היטל נוסף –

היטל שצ"פ (שטח ציבורי פתוח)



תאריך הדפסה
ט שבת תשע"ה
10:17 29/01/2015

קבלה למשלם

לכבוד

נאמן למקור



חשבון המשלם : 318021003

מספר קופה : 27 - מרינה
מספר עסקה : 2280
בוצעה בתאריך : 29/01/2015
בשעה : 10:16

מהות התשלום :

סוג	תאור שובר	תאור תשלום	פרטים	מספר שובר	סכום שובר
***	ספחים			2560807805	
561	כביש	תשלום שוטף	[REDACTED]	2010612	10,681.00
562	מדרכה	תשלום שוטף	[REDACTED]	2010612	4,551.00
564	אגרת תיעול	תשלום שוטף	[REDACTED]	2010612	3,769.00
582	רשיון בניה	תשלום שוטף	[REDACTED]	2010612	3,505.00

סה"כ לתשלום בש"ח : 22,506.00

אופן התשלום :

סידורי	אמצעי תשלום	פרטים	תאריך	סכום תשלום
1	שיק מזומן	[REDACTED]	29/01/2015	22,506.00

סה"כ שולם בש"ח : 22,506.00

**** אין קבלה זו מהווה אישור לתשלום אלא לאחר פרעון השקים המפורטים בה ****



היתר			
תכנית מתאר מקומית או מפורטת : 2/38/מא, 30/ג/340	גוש : 6143	חלקה : 750	מגרש :
תכניות נוספות : מק/33/ג/340, מק/2/3/ג/340, תמא/1/38/מ, מק/21/ג/340			
רבות-גן	חומר בניה מספר : 2015037	מספר בקשה : 2010612	
רשות מקומית : רמת-גן	שוכנה :	כתובת הבניה :	

שם	תעודת זהות	מיען	מיקוד	טלפון
בעל היתר				
בעל הנכס	מ.מ.ר.	דרך מנחם בגין 125 ת.ד. 7246	67012	
עורך הבקשה				
המהנדס האחראי לביצוע השל	חן איילה *		52364	

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על מי אישור הועדה המקומית האמורה : **ועדת המשנה בישיבת מספר : 2014018 בתאריך : 18/05/14**
 מותר : לחוסף שטח של **80.33 מ"ר** לדירה בקומה א' כולל ממי"ד ומחסן בקומה א' וקומת ניצול חלל גג רעפים, מרפסות גג סתוחות בשטח של **27.14 מ"ר** בקומה א' ובקומת גג, שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסה.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל.

לחלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 20140597, 20140598

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.100	בניה חדשה או תוספת בניה לרבות יציק, בניית עזר, סוצ	107.47	מ"ר	32.62	3505.67
1.00.800	כל עבודה הטעונה היתר	1.00	בקשר	302.06	302.06
			סך הכל אגרת בניה :		3808.00

מקדון שולם בתאריך 01/11/10 לפי קבלה מספר 0456

יתרת האגרה מס' 10140597 שולמה בתאריך 29/01/15 לפי קבלה מספר 2280
 יתרת האגרה מס' 10140598 שולמה בתאריך 26/01/15 לפי קבלה מספר 1330
 היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת ההיתר : 19.3.2015

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 רמת גן
 חותמת הועדה המקומית

אביבית מאור-נמרודי, ע"ד
 סגנית ראש העיר
 י"ר תד"ת הפסדה לתכנון ובניה
 אדרי' עליזה זיילר נרנות מהנדסת העיר
 15.3.15

לוח : עותק אחד של הנספחים החתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
 לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל 1970 יוחסו בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, חרשות המקומית או מפקדת הנ"א, לשוט"ר או לכבאי.

תודה על ההקשבה 😊