

נספח 1

בס"ד

פרוטוקול ועדת כספים מס' 07/2025 (16)

ישיבת ועדת כספים שהתקיימה ביום חמישי,
כ"ז באב תשפ"ה, 21.08.2025, בשעה 17:00
בלשכת ראש העיר, בהיכל העירייה, רחוב ויצמן 35 עכו

משתתפים ה"ה :

- מר עמיחי בו שלוש - ראש העיר ויו"ר ועדת כספים
- עו"ד איתמר סונינו - מ"מ יו"ר ועדת כספים
- מר גנאדי אקלצ'יק - חבר ועדת כספים
- מר יוסף טנטורי - חבר ועדת כספים
- עו"ד אדהם ג'מל - חבר ועדת כספים
- מר נתנאל אלפלס - חבר ועדת כספים
- מר ויקטור אלון - חבר ועדת כספים

נעדרו:

- מר רפאל לוזון - חבר ועדת כספים
- גב' ענבל גל - חברת ועדת כספים

נוכחים ה"ה :

- מר אזי (אליעזר) לוי - מנכ"ל העירייה
- מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה
- עו"ד לונה עוסקה אבו עקל - מ"מ יועמ"ש העירייה
- רו"ח מנחם נויפלד - מנהל מח' הנה"ח
- גב' שירלי דגן - מנהלת לשכת ראש העיר
- מר דורון אוחיון - עוזר מנכ"ל
- מר ארז כלב - רכז דוברות
- גב' יהודית דיאמנט - לשכת גזבר, כותבת פרוטוקול

על סדר היום:

1. אישור פתיחת תב"רים, הרצ"ב כנספח א'.
2. אישור סגירת תב"רים, הרצ"ב כנספח ב'.

נושאים מעל סדר היום:

3. תיקון חוק עזר לעכו (תיעול), התשע"ה-2015, הרצ"ב כנספח ג'.
4. תיקון חוק עזר לעכו (סלילת רחובות), התשע"ה-2014, הרצ"ב כנספח ד'.
5. תיקון חוק עזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה-2015, הרצ"ב כנספח ה.
6. אישור פתיחת תב"רים, הרצ"ב כנספח א'-1.

על סדר היום:

1. אישור פתיחת תב"רים, הרצ"ב כנספח א'.

מר עמיחי בן שלוש – ראש העיר עכו

מערכת אכיפה דיגיטלית:

נדונה מערכת דיגיטלית למניעת רעש שמומנה על ידי המשרד להגנת הסביבה בסכום של 750,000 שקל. המערכת כוללת מצלמות המזהות רכבים שמשמיעים צפצופים במקומות אסורים.

במסגרת פיילוט יותקנו מערכות ברמזורים שיתריעו כשנהגים אינם מתקדמים ברמזור ירוק.

מר נתנאל אלפלס

יש לי ספקות לגבי הרכב הדיגיטלי חשש מאכיפת יתר.

מר עמיחי בן שלוש – ראש העיר עכו

הרכב הדיגיטלי אינו מחלק קנסות אוטומטית אלא מצלם עבירות. בחודשים יולי-אוגוסט בוצע תרגיל בנושא.

מר ראובן ויצמן – גזבר העירייה

המטרה העיקרית היא שיפור התנהגות הנהגים ולא ענישה. ניכרת השפעה בשטח, כאשר נהגים נוסעים לאט יותר מחשש לקנסות.

הרכב הדיגיטלי עולה לעירייה כ-300 אלף ש"ח בשנה, זול יותר מהעסקת פקחים שמשכורתם מגיעה לכ-350 אלף ש"ח לפקח בשנה. הרכב אוכף עבירות כמו חניה על מדרכות, חניות נכים וחציית מדרכות באופניים חשמליים.

עו"ד איתמר סונינו – מ"מ וסגן רה"ע

ישנה בעיה דוחות חניה שאינם מגיעים לנמענים בדואר, וכתוצאה מכך תושבים מקבלים התראות מאוחרות עם קנסות נוספים. יש תושב שקיבל דוח שנשלח בינואר וקיבל אותו רק באוגוסט, כולל תוספת של 300 שקלים.

מר עמיחי בן שלוש – ראש העיר עכו

מעלה להצבעה אישור פתיחת תב"רים, הרצ"ב כנספח א'.

הצבעה:

בעד - 8.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה - מאושר פה אחד.

2. אישור סגירת תב"רים, הרצ"ב כנספח ב'.

מר עמיחי בן שלוש – ראש העיר עכו

מעלה להצבעה אישור סגירת תב"רים, הרצ"ב כנספח ב'.

הצבעה:

בעד - 8.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה - מאושר פה אחד.

נושאים מעל סדר היום:

3. תיקון חוק עזר לעכו (תיעול), התשע"ה-2015, הרצ"ב כנספח ג'.

4. תיקון חוק עזר לעכו (סלילת רחובות), התשע"ה-2014,

הרצ"ב כנספח ד'.

5. תיקון חוק עזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה-2015,

הרצ"ב כנספח ה.

מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה

חוקי עזר עירוניים והיטלים

ישנם שלושה חוקי עזר הפועלים בעירייה מאז 2014, וקיימת חובה לחדשם כל חמש שנים. החוקים הם חוק עזר לסלילה, חוק עזר לתיעול ושצ"פ. הוצגה טבלת השוואה לרשויות סמוכות והודגש שמדובר בתשלום חד-פעמי למי שמרחיב את דירתו.

נתוני גביית היטלים

העירייה גבתה מאז 2014 כ- 190 מיליון שקלים מהיטלים, כאשר 4.0 מלש"ח מתוכם הגיעו ממגורים והשאר מתעשייה ומסחר.

עו"ד איתמר סונינו – מ"מ וסגן רה"ע

ההיטלים פוגעים ביזמים ובתושבים המבקשים להרחיב בתייהם, במיוחד בשכונת רמות ים.

מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה

מדובר בתשלום חד-פעמי ולא שנתי שנגבה מיזמים ובונים. ההכנסות יכולות לממן תשתיות ציבוריות כמו בריכות שחייה וקאנטרי קלאב ועוד...

מר עמיחי בן שלוש – ראש העיר עכו

מעלה להצבעה אישור סגירת תב"רים, הרצ"ב כנספח ב'.

הצבעה:

בעד - 9.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה - מאושר פה אחד.

6. אישור פתיחת תב"רים, הרצ"ב כנספח א'-1.

מר עמיחי בן שלוש – ראש העיר עכו

פסטיבל סוכות ואירועים – תב"ר תרבות:
יכול שינוי בפסטיבל המסורתי בסוכות. במקום פסטיבל התיאטרון הבינלאומי,
יתקיים פסטיבל מוזיקה בעיר העתיקה למשך שלושה ימים.
השינוי נובע מכך שב-7 באוקטובר יחול יום לאומי.
פסטיבל התיאטרון יחזור בשנה הבאה, כנראה בפסח. תקציב הפסטיבל המתוכנן
הוא כמיליון ומאתיים אלף שקלים. אירועי סוכות יתקיימו במתכונת חדשה
הכוללת מופעי תאורה ופעילויות חוץ, במטרה למשוך תיירים
ולתמוך בעסקים המקומיים.

מר עמיחי בן שלוש – ראש העיר עכו

מעלה להצבעה אישור סגירת תב"רים, הרצ"ב כנספח ב'.

הצבעה:

בעד - 9.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה - מאושר פה אחד.



עמיחי בן שלוש
ראש העיר
ויו"ר ועדת כספים



ראובן ויצמן
גזבר העירייה

פתיחת תברי"ם						
מועצה 9 לשנת 2025						
הנתונים באלש"ח						
מס' תב"ר	שם	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום	תב"ר קיים
3296	תכנון וביצוע בית כנסת - כרם ג'	קרן סלילה	300	קבלניות	150	
		קרן שצפ	250			
		קרן תיעול	300			
		השבחה	-700			
		סה"כ	150	סה"כ	150	
3605	תכנון וביצוע בי"ס יסודי עכו דרך הארבעה	משרד החינוך	1,019	קבלניות	1,019	23,463
		סה"כ	24,482	סה"כ	24,482	
4054	מערכת אכיפה דיגיטלית של מפגעי רעש מכלי רכב	הגנת הסביבה	750	קבלניות	750	
		סה"כ	750	סה"כ	750	
4055	הלוואת פיתוח	מלוות	11,600	קבלניות	11,600	
		סה"כ	11,600	סה"כ	11,600	



14/8/2025

נספח א'-1

פתיחת תברי"ם						
מועצה 9 לשנת 2025						
הנתונים באלש"ח						
מס' תב"ר	שם	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום	תב"ר קיים
4056	סקר אסטואר נחל נעמן	קרן שטחים פתוחים	340	קבלניות	385	
		השתתפות בעלים	45			
		סה"כ	385	סה"כ	385	
4057	תוכנית עוגן לצפון	קרן שלם	27	קבלניות	27	
		סה"כ	27	סה"כ	27	
4058	אירוע חוצות סוכות 2025	קרן עודפי תבר	300	קבלניות	300	
		סה"כ	300	סה"כ	300	
4059	הנגשה פרטנית ביס התומר	משרד החינוך	30	קבלניות	30	
		סה"כ	30	סה"כ	30	
4060	הנגשה פרטנית גן סביון	משרד החינוך	30	קבלניות	30	
		סה"כ	30	סה"כ	30	
4061	צמצום התרבות חתולים	משרד החקלאות	300	קבלניות	300	
		סה"כ	300	סה"כ	300	

מועצה 9 - 2025			
סגירת תברים			
מס' סידורי	מס' תב"ר	שם התב"ר	חריגה (-)/ עודף
1	3733	שיפוץ בית היוצר	2.33%
2	3291	רכישת כלי אצירה - אשכול גליל מערבי	6.11%
3	3127	עדכון תוכנית אב לניקוז , תחבורה ושכילי אופניים	5.51%
4	3704	איטום גגות מבני ציבור	2.97%
5	3816	עמודי מגדל אור	36.45%
6	3741	גן בוטני - השלמות פיתוח , תאורה והתאמות	2.69%
7	3719	שיפוץ מרכז אלימות במשפחה	17.02%
8	3817	שיפוץ מקלטים תוכנית הג"א	1.89%
9	3362	שיפוץ והצטיידות מוסדות רווחה	1.71%
10	3096	שיפוץ והצטיידות קונסרבטוריון	7.39%
11	3690	התקנה ואחזקה מערכות גילוי אש מוס"ח	1.20%
12	3783	טיפול ליקויים בגנים ציבוריים	0.38%
13	3604	תכנון בית כנסת חב"ד	0.07%
14	3865	שיפוץ בית כנסת תפילה לדוד	1.57%
15	3660	עבודות שיפוצים ברחבי העיר	0.28%
16	3749	תכנון וביצוע חידוש כבישים	0.09%
17	3851	שיפוץ מבנה עירייה - שלב ב'	0.17%
18	3904	הפעלה שוק איכרים	0.09%
19	3845	בית כנסת יביל כרם ג'	0.06%
20	3694	הסדרת דרכי גישה וניקוז ברחבי העיר	0.02%
21	3723	תקציב הפעלה כפר הסטודנטים	0.09%
22	3975	שיפוץ מוס"צ שנפגעו במלחמה	0.01%
23	3204	שיפוץ מועדוניות רווחה	0.05%
24	3803	שיפוץ ספרייה - עכו	0.00%
25	3331	ציוד הצלה בטיחות 2020	0.00%
26	3918	פיתוח והקמה גיטן חדש	0.00%
27	3473	עידוד חיסונים	0.00%
28	3113	מרכז קהילתי למשפחה - משעול	0.00%
29	3767	תכנית הערכות לשינוי אקלים	0.00%
30	3804	נגישות אקוסטית - ב"ס אייל	0.00%
31	3811	מיגון חורשת לילי שרון ותל עכו	0.00%
32	3885	מלגות סטודנטים 2024	0.00%
33	3928	נגישות אקוסטית מקיף ערבי	0.00%
34	3937	אכלוס עולים חדשים	0.00%
35	3963	תוכנית העשרה בתחום התקשורת 2024	0.00%
36	3974	תזמורת צעירה מזרח ומערב	0.00%
37	3882	מיול לפיקוח והצלה מאובזר	0.00%
38	3753	הסדרת מעקות בטיחות והפרדה חופית	0.00%
39	3927	פעולות בטיחות בדרכים 2024	0.00%
40	3959	שיפוץ חדר הנהלה לשכת רהע	0.00%
41	3306	רפורמה ברישוי עסקים	0.00%
42	3880	הצללות להגנה מהשמש בחופים	0.00%
43	3332	מיצוף	0.00%
44	3515	בטיחות בשוק - פיתוח 2021	0.00%
45	3748	פארק הנופלים - הקמת מתקן כושר בטיחות ונגישות	0.00%
46	3755	מרכז מורשת עולים	0.00%
47	3812	הצטיידות היחידה לטיפול במכורי סמים	0.00%
48	3826	פעילות בני מנשה 2023	0.00%
49	3828	מלווי עולים 2023	0.00%
50	3788	טיפול רפואי בבחתולים משוטטים	0.00%
51	3846	הצטיידות מעש שיבולים	0.00%
52	3910	הקמת בית כנסת ברכת אליהו	0.00%
53	3916	הצטיידות חדר כושר מתנס בית העם	0.00%
54	3903	תמיכה בהשכלה גבוהה והכשרה מיקצועית	0.00%
55	3401	מערכת כריזה	0.00%
56	3945	עבודות שצ"פ - מתחם אל שונה	-0.04%
57	3775	תכנון וביצוע עדכון רמזור ירוק משותף	-0.03%
58	3958	שיפוץ ב"ס אלמנרה	-0.03%
59	3829	הסדרת מגרשי טניס	-0.02%
60	3971	שמיד בית ספר קהילתי להורים	-0.22%
61	3654	רכישת פחים / מכולות	-0.43%
62	3929	עבודות פיתוח בכרם ג' - מתקני משחקים	-0.03%
63	3706	הנגשת ראייה גן עומר	-1.41%
64	3898	שירותי רשות תקשורת במקלטים ציבוריים	-1.40%
65	3462	שדרוג חוף - דגל כחול	-4.80%
66	3347	הקמת גן 3 כיתות ספיר והדס - ירושלים	-0.09%
67	3876	סימון כבישים והתקני בטיחות 2023	-3.31%
68	2888	מוסדות ציבור בשכונות חדשות - בית העם	-0.39%
מוצט			1.41%


14/08/2025

נספח ג'

David Git LL.B

דוד גיט

Michal Barak Lotenberg LL.B *

מיכל ברק לוטנברג

Dvir Leabovich LL.B, LL.M

דביר ליבוביץ

Yomi Mistriel LL.B

יומי מיסטריל

Itshak Samuha LL.B

יצחק שמוחה

Benjamin Barzilay LL.B

בנימין ברזילי

Yaniv Toyerman LL.B

יניב טוירמן

Tal Zecharya LL.B

טל זכריה

Shlomi Barkaei LL.B M.B.A

שלומי ברקאי

Nir Tekel L.L.B, L.L.M

ניר טקל

Oren Kristal L.L.B

אורן קרישטל

Nir Zakai L.L.B

ניר זכאי

Tuval Gat L.L.B

תובל גת

Gidon Haltovsky LL.B

גדעון הלטובסקי

*also admitted in New York, USA

2.7.2025

לכבוד

חברי מועצת עיריית עכו

א.נ.

הנדון: תיקון חוק עזר לעכו (תיעול), התשע"ה-2015

1. נתבקשנו על ידי עיריית עכו (להלן: "העירייה") לסייע לה בתיקון חוק העזר שבנדון (להלן: "חוק העזר"), כך שהוא ישקף את תעריפי היטל תיעול שחושבו בתחשיב מוטי חן שירותים מוניציפליים בע"מ מחודש יוני 2025 (להלן: "התחשיב").

מצורף העתק חוק העזר בנוסחו כפי שחל היום בתחומי העירייה ומסומן כנספח 1.

2. מטרת חוק העזר הינה קביעת מקור מימון להוצאות העירייה בהתקנת תשתיות תיעול בתחומה.

3. מטרת התיקון הינה עדכון התעריפים בהתאם להוראות משרד הפנים וסעיף 15 לחוק, וכן עדכון דברי החקיקה בהתאם לצרכי העירייה.

4. התיקון המובא לאישורכם משקף בעיקר עדכון של תעריף החיוב לאחר בדיקה מקפת שנערכה על ידי מוטי חן שירותים מוניציפליים בע"מ ומשקף בפועל עליה של 13% בתעריף לשטח בנוי ושל 26% בתעריף לשטח קרקע, הנובע בעיקר בעליית מחירי התקנת התיעול מאז העדכון האחרון ותוספת שטחי בניה בתכניות חדשות שמיתנה את העליה בתעריף לשטח בנוי.

5. בהתאם להנחיות משרד הפנים, בחוק העזר קיימת מגבלת גביה ולפיה לאחר 5 שנים ממועד עריכת התחשיב, יש לערוך בחינה של התעריפים שנקבעו בתחשיב לאור שינויים הנובעים מחלוף הזמן (עדכון תכניות בניין העיר בתחום העירייה, עלויות התקנת תיעול וכיו"ב).

6. בהתאם, התעריפים שנקבעו בתחשיב החדש שנעשה יהיו בתוקף לחמש שנים, עד לשנת 2030, בהתאם לאישור חברת טאו מטעם משרד הפנים לתחשיב.

מצורף העתק אישור חברת טאו לתחשיב ומסומן כנספח 2.

תיקוני נוסח החקיקה

7. לאור אי בהירויות בנוסח הקיים של חוק העזר ופסקי דין שניתנו בשנים האחרונות, עלה הצורך בתיקון סעיפים נוספים בחוק העזר.

8. הגדרות השטח לחיוב יתוקנו באופן שבו יובהר כי פרגולות הפטורות מהיתר בניה לא יחויבו בהיטל במידה והן נבנות בחצר המבנה או על גג שאינו מהווה מרפסת.

9. נדרש תיקון נוסף בהגדרות וגוף החוק בכדי לאפשר חיוב בהיטל מבנים לתעשייה, למלאכה, לאחסנה או למסחר שגובהם מעל 3.5 מטר לפי נפחם. בכך יותאם חוק העזר להנחיות משרד הפנים ולמקובל במרבית הרשויות המקומיות.

10. כיום הוראת החוק קובעת כי לצורך הטלת חיוב על נכס עקב התקנת תיעול המשרת אותו נדרש להמציא אישור מהנדס על גמר תכניות לביצוע במקרים רבים הגדרה זו לא ישימה מאחר ועקב אילוצים שונים קיים זמנים פער משמעותי בין מועד תכנון העבודה ומועד ביצועה בפועל. מוצע להבהיר כי תחילת עבודות התקנת תיעול לפי חוק העזר יכולה להיות גם מועד תחילת ביצוע עבודות התקנת התיעול בפועל.

11. הכרה בתשלומים קודמים – בחוק העזר הנוכחי אין הכרה בדמי פיתוח כמזכים בהפחתה בחיוב בהיטל (באופן המנוגד לפסיקה לפיה אין לגבות חיובי פיתוח בכפל והתחייבויות העירייה בהסכמי פיתוח) ולכן גם מי ששילם בעבר דמי פיתוח מחויב על פי החוק בתשלום מלא של היטל.

על מנת להסיר אי ודאות ולהסדיר בהתאם לפסיקה את הנושא ובהתאם להוראות משרד הפנים מוצע כי הפטור ינתן בהתאם להתחייבויות העירייה שנקבעו במפורש בהסכם או במקרה בו אין הסכם מפורש הקובע מהו היקף הפטור שינתן מחיוב בהיטלים לפי חוק העזר ינתן פטור חלקי בשעור חלקי של 50%, המשקף את העובדה שהתשלום ששולם בעבר לא כיסה את מלוא חלקו של הנכס בעלות הקמת התשתיות העירוניות החדשות.

12. מאחר וחוק העזר אושר בשנת 2015 וכבר לא ניתן להטיל חיובים מכח חוק העזר שקדם לו, מוצע לבטל את הסעיף שמאפשר לעירייה להטיל חיובים מכח חוק העזר הקודם במידה ואלה התגבשו אך לא הוטלו.

13. לאור זאת, מועצת העיר עכו מתבקשת לקבל החלטה בדבר אישור תיקון חוק העזר בהתאם לנוסח המצורף למכתב זה ומסומן כנספח 3 בנוסח כדלקמן:

"המועצה מחליטה לאשר את תיקון חוק עזר לעכו (תיעול), התשע"ה-2015 בהתאם לנוסח המצורף כנספח X לפרוטוקול."

בכבוד רב,

יומי מיסטריל, עו"ד

חוק עזר לעכו (תיעול) (תיקון), התשפ"ה-2025

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות¹, מתקינה עיריית עכו חוק עזר זה:

תיקון סעיף 1

1. בחוק העזר לעכו (תיעול), התשע"ה-2015² (להלן - חוק העזר העיקרי), בסעיף 1 -

(1) אחרי ההגדרה "בעל נכס" יבוא:

**"דמי פיתוח" - דמי פיתוח ששולמו בגין נכס לרשות מקרקעי ישראל או למי מטעמה
בעבור מימון עלות של התקנת תיעול ובלבד שסכומם אושר בידי רשות מקרקעי
ישראל;**

(2) אחרי ההגדרה "נכס" יבוא:

**"נכס אחר" - נכס המיועד או המשמש בפועל לתעשייה, למלאכה, לאחסנה או למסחר
ונפח הבניין הבנוי בו או שעתיד להינתן היתר לבנייתו עולה על נפח אותו בניין לו היה
מחושב לפי גובה קומה של שלושה וחצי מטרים;"**

(3) אחרי ההגדרה "נכס גובל" יבוא:

**"נכס למגורים" - נכס המיועד או המשמש בפועל למגורים וכל נכס שאינו נכס אחר;
נכס מעורב" - נכס המיועד או המשמש במעורב הן לשימושים של נכס למגורים והן
לשימושים של נכס אחר;"**

(4) בהגדרה "קומה" בסופה יבוא:

**"ולמעט מצללה (פרגולה) כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים
מהיתר), תשע"ד-2014³ שאינה בנויה במרפסת;**

תיקון סעיף 2

2. בסעיף 2 לחוק העזר העיקרי, במקום סעיף קטן (ג)(1) יבוא:

**"(1) תחילת ביצוע עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס נושא החיוב; לעניין זה,
"תחילת ביצוע עבודות תיעול" - אחד מאלה:**

**(א) גמר תוכניות לביצוען של עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס וכן אישור
של העירייה, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השנייה, ולפיו בכוונתה לצאת למכרז
לביצוע עבודות התיעול או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12
חודשים ממועד מתן האישור;
(ב) תחילת ביצוע עבודות התיעול בפועל;"**

תיקון סעיף 3

3. בסעיף 3 לחוק העזר העיקרי -

(1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "למגורים".

(2) אחרי סעיף קטן (ה) יבוא:

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ק"ת-חש"ם, התשע"ה, עמ' 227, עמ' 471; התשפ"א, עמ' 130.

³ ק"ת, התשע"ד, עמ' 1532.

"(1ה) שולמו בעד נכס דמי פיתוח לפי הסכם שכלל הוראה בעניין תשלום היטל לפי חוק עזר זה, ישולם בעד הנכס היטל בהתאם לקבוע בהסכם.

(2ה) שולמו בעד נכס דמי פיתוח לפי הסכם שלא כלל הוראה בעניין תשלום היטל לפי חוק עזר זה, ישולם בעד שטח הקרקע ושטח הבניין הבנוי בנכס לפי היתרים שניתנו עד ליום יב' בניסן התשע"ה (1 באפריל 2015), היטל חלקי בשיעור של 50% מהחוב המלא בהיטל."

הוספת סעיפים 3א ו-3ב

4. אחרי סעיף 3 לחוק העזר העיקרי יבוא:

"חישוב היטל תיעול לנכס אחר

3א. (א) היטל תיעול לנכס אחר יחושב לפי שטח הקרקע ונפח הבניין שבנכס, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ונפח הבניין בנכס, בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה.

(ב) הוראות סעיף 3(ב) עד 3(ו) יחולו בשינויים המחויבים ולפי העניין גם על היטל תיעול לנכס אחר.

חישוב היטל תיעול לנכס מעורב

3ב. היטל תיעול לנכס מעורב יחושב וייקבע בהתאם לכללים אלה:

(1) בשל חלק הנכס המיועד או המשמש בפועל לשימושים של נכס מגורים - יחושב סכום ההיטל כהיטל לנכס למגורים.

(2) בשל חלק הנכס המיועד או המשמש בפועל לשימושים של נכס אחר - יחושב סכום ההיטל כהיטל לנכס אחר."

ביטול סעיף 12

5. סעיף 12 לחוק העזר העיקרי - יבוטל.

החלפת סעיף 15

6. במקום סעיף 15 לחוק העזר העיקרי יבוא:
"מגבלת גבייה

15. מיום כ"ט בסיוון התש"צ (30 ביוני 2030), הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מועצת העירייה ושל שר הפנים או מי מטעמו."

החלפת סעיף 17

7. במקום סעיף 17 לחוק העזר העיקרי יבוא:
"הוראת שעה

17. על אף האמור בסעיף 14, יעודכנו תעריפי ההיטל שנקבעו בתוספת הראשונה כתיקונה בחוק עזר זה, במועד פרסומו של חוק עזר זה ברשומות (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש מרץ 2025."

החלפת התוספת ראשונה

8. במקום התוספת הראשונה לחוק העזר העיקרי, יבוא :

"תוספת ראשונה

(סעיפים 3-3א)

היטל תיעול

שיעורי ההיטל

בשקלים חדשים

א. קרקע - לכל מ"ר משטח הקרקע 28.64

ב. בניין -

(1) בעד נכס למגורים, לכל מ"ר משטח הבניין 62.00

(2) בעד נכס אחר, לכל מ"ק מנפח הבניין 17.71

____ ב ____ תשפ"ה (____ ב ____ 2025)

(חמ 3-8)

עמיחי בן שלוש

ראש עיריית עכו



29 יוני 2025

לכבוד

גבי אודליה כהן – מרכזת חוקי עזר

משרד הפנים**הנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל תיעול – עיריית עכו**

1. בדקנו את התחשיב שהועבר לאישורנו.
2. הרינו מאשרים את נכונות התחשיב לתקופה של 5 שנים מיום אישור זה.
3. התעריפים המחושבים לכל הנכסים במחירי מרץ 2025 הינם:

היטל תיעול

- מ"ר קרקע 28.64 ₪
 - מ"ר בנוי 62 ₪
 - מ"ק בנוי לנכס אחר 17.71 ₪
4. הוראת ההצמדה הינה ממועד מרץ 2025 את התעריפים ומדדי ההצמדה יש להטמיע בחוק העזר שיוגש למשרד הפנים.
 5. אישור החוק מותנה באישור סופי של משרד הפנים ופרסום החוק ברשומות ע"י משרד המשפטים.
 6. מצ"ב נספח א' – ריכוז נתוני התחשיב
 7. מצ"ב נספח ב' – אישור גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים.

בכבוד רב

רנ"ח אמייר שרעבי

העתקים:

- מר יוסי בנשתי – מנהל אגף בכיר בקרה וכלכלה ברשויות המקומיות
- מר ראובן ויצמן – גזבר העירייה
- מר מוטי חן – יועץ כלכלי



נספח א' - ריכוז נתוני התחשיב

שטחים לחיוב

תב"ע	מ"ר קרקע	מ"ר בנוי	מ"ר דרכים	יח"ד	תוספת בגין התחדשות עירונית (חלופת שקד)	סה"כ מ"ר לחיוב (אחוז מימוש בנוי 80%)
ג/במ/18 עכו	230,840	327,327	114,900	3,129	5%	274,955
ג/9126	69,900	132,000	30,900	400		105,600
ג/269א	58,800	88,200	32,000	824	5%	74,088
14507	111,300	334,524	93,100	1,171		267,619
14506	65,800	180,292	38,000	647		144,234
תמ"ל 1042	1,002,802	3,082,476	1,243,864	8,045		2,465,981
213-0233312	99,612	253,307	126,400	1,200		202,646
ג/21608	88,195	122,692	63,138	255	5%	103,061
ג/1247	331,129	207,111	84,060			165,689
סה"כ	2,058,378	4,727,929	1,826,362	15,671		3,803,872

חישוב תעריף

העמסת עלויות עקיפות		
סה"כ עלות ישירה למ"ר תיעול	134.38 ₪	אחוז
עלויות ב.צ.מ.	16.13 ₪	12%
תכנון ניהול ופיקוח	16.13 ₪	12%
סה"כ ביניים	166.63 ₪	
מע"מ	29.99 ₪	18%
תקורה	8.33 ₪	5%
סה"כ כולל מע"מ ותקורה	204.95 ₪	
מימון	10.25 ₪	5%
סה"כ עלות	215.20 ₪	

סה"כ עלות למ"ר תיעול	215.20
סך שטח דרכים	1,826,362
סה"כ עלויות תיעול וניקוז	393,036,270
הפחתת מענקי ממשלה 25%	-98,259,067
סה"כ עלויות תיעול וניקוז	294,777,202

תזרים היטל תיעול		
סה"כ מ"ר בנוי לחיוב	3,803,872	אחוז העמסה
סה"כ מ"ר קרקע לחיוב	2,058,378	
סה"כ עלויות תיעול	294,777,202 ₪	100%
העמסה על קרקע	58,955,440.46 ₪	20%
העמסה על בנוי	235,821,761.83 ₪	80%
תעריף למ"ר בנוי	62.00 ₪	
תעריף למ"ר קרקע	28.64 ₪	
מ"ק בנוי	17.71 ₪	



נספח ב' - אישורי גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים

לשכת גזבר



ל' / סיון / תשפ"ה

26/06/2025

לכבוד:

משרד הפנים

שלום רב,

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כגזבר עיריית עכו להודיע כי כל הנתונים החשבונאיים והפיננסיים אשר נמסרו לר"ח מוטי חן על ידי הרשות, עליהם מתבססים התחשיבים לחוקי העזר הבאים שהוגשו לאישורכם הינם נכונים:

1. תחשיב לחוק העזר לעכו (סלילה)
 2. תחשיב לחוק העזר לעכו (תיעול)
 3. תחשיב לחוק העזר לעכו (שטחים ציבוריים כתוחים)
- הבדיקה כללה את אומדני העלויות, היקפי השתתפות משרדי הממשלה, את אחוז הגבייה, ואת העלויות הרלוונטיות לסוג התחשיב.

הרינו לאשר כי כל הנתונים תואמים את התוכניות המוניציפליות ואת בסיסי הנתונים המעודכנים של הרשות כפי שידועים לי.

בכבוד רב,

שם פרטי ומשפחה: ראובן ויצמן

תפקיד: גזבר

תאריך: 26.6.25

חתימה:

עיריית עכו - بلدية عكا

י"צמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון: 04-9956000, פקס: 04-9956161 | מוקד עירוני 4911
 هاتف 35, ص.ب. 2007, عكا 2412001 | تل: 04-9956000, فاكس: 04-9956161 | مركز الطوارئ: 4911
 www.akko.muni.il | moked106@akko.muni.il





מינהל הנדסה
לשכת מהנדסת העיר
04-9956118

ל' סיון תשפ"ה
26/06/2025



לכבוד
משרד הפנים

שלום רב,

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כמהנדסת עיריית עכו הריני לאשר כי כל הנתונים החשבוניים והפיננסיים אשר נמסרו לר"ח מוטי חן על ידי הרשות, עליהם מתבססים התחשיבים לחוקי העזר הבאים שהוגשו לאישורכם הינם נכונים:

1. תחשיב לחוק העזר לעכו (סליה)
2. תחשיב לחוק העזר לעכו (תיעול)
3. תחשיב לחוק העזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים)

הבדיקה כללה את אומדני העלויות, היקפי השתתפות משרדי הממשלה ואת העלויות הרלוונטיות לסוג התחשיב.

הריני לאשר כי כל הנתונים תואמים את התוכניות המוניציפליות ואת בסיסי הנתונים המעודכנים של הרשות כפי שידועים לי.

בכבוד רב,

שם פרטי ומשפחה: אדרי רות רוטנשטריך

תפקיד: מהנדסת העיר

תאריך: 26.6.25

חתימה:


רות רוטנשטריך
מהנדסת העיר
עיריית עכו

עיריית עכו נבחרה על ידי

וינצח 35, תר. 2007, עכו ו2007 | 2412001 | 04-9956000, 04-9956118 | מוקד עירוני 114911
מגן 35, ת. 2007, עכו ו2007 | 2412001 | 04-9956000, 04-9956118 | מוקד עירוני 114911
www.akko.muni.il | moked106@akko.muni.il



נספח ד'

David Git LL.B	דוד גיט
Michal Barak Lotenberg LL.B *	מיכל ברק לוטנברג
Dvir Leabovich LL.B, LL.M	דביר ליבוביץ
Yomi Mistriel LL.B	יומי מיסטריל
Itshak Samuha LL.B	יצחק שמוחה
Benjamin Barzilay LL.B	בנימין ברזילי
Yaniv Toyerman LL.B	יניב טוירמן
Tal Zecharya LL.B	טל זכריה
Shlomi Barkaei LL.B M.B.A	שלומי ברקאי
Nir Tekel L.L.B, L.L.M	ניר טקל
Oren Kristal L.L.B	אורן קרישטל
Nir Zakai L.L.B	ניר זכאי
Tuval Gat L.L.B	תובל גת
Gidon Haltovsky LL.B	גדעון הלטובסקי

*also admitted in New York, USA

2.7.2025

לכבוד

חברי מועצת עיריית עכו

א.נ,

הנדון: תיקון חוק עזר לעכו (סלילת רחובות), התשע"ה-2014

1. נתבקשנו על ידי עיריית עכו (להלן: "העירייה") לסייע לה בתיקון חוק העזר שבנדון (להלן: "חוק העזר"), כך שהוא יסקף את תעריפי היטל סלילת רחובות שחושבו בתחשיב מוטי חן שירותים מוניציפליים בע"מ מחודש יוני 2025 (להלן: "התחשיב").

מצורף העתק חוק העזר בנוסחו כפי שחל היום בתחומי העירייה ומסומן כנספח 1.

2. מטרת חוק העזר הינה קביעת מקור מימון להוצאות העירייה בסלילת הדרכים בתחומה (כבישים ומדרכות).

3. מטרת התיקון הינה עדכון התעריפים בהתאם להוראות משרד הפנים וסעיף 14 לחוק, וכן עדכון דברי החקיקה בהתאם לצרכי העירייה.

4. התיקון המובא לאישורכם משקף בעיקר עדכון של תעריף החיוב לאחר בדיקה מקפת שנערכה על ידי מוטי חן שירותים מוניציפליים בע"מ ומשקף בפועל עליה של 6% בתעריף לשטח בנוי ושל 16% בתעריף לשטח קרקע, הנובע בעיקר בעליית מחירי הסלילה מאז העדכון האחרון ותוספת שטחי בניה בתכניות חדשות שמיתנה את העליה בתעריף לשטח בנוי.

5. בהתאם להנחיות משרד הפנים, בחוק העזר קיימת מגבלת גביה ולפיה לאחר 5 שנים ממועד עריכת התחשיב, יש לערוך בחינה של התעריפים שנקבעו בתחשיב לאור שינויים הנובעים מחלוף הזמן (עדכון תכניות בניין העיר בתחום העירייה, עלויות סלילה וכיו"ב).

6. בהתאם, התעריפים שנקבעו בתחשיב החדש שנעשה יהיו בתוקף לחמש שנים, עד לשנת 2030, בהתאם לאישור חברת טאו מטעם משרד הפנים לתחשיב.

מצורף העתק אישור חברת טאו לתחשיב ומסומן כנספח 2.

תיקוני נוסח החקיקה

7. לאור הנחיות ראש העירייה, פסקי דין שניתנו על ידי בית המשפט העליון, אי בהירויות בנוסח הקיים של חוק העזר והצורך בהתאמת חוק העזר לתכניות הפיתוח העתידיות של העירייה, יש צורך בתיקון סעיפים נוספים בחוק העזר.
8. בהנחיית ראש העירייה, הגדרות השטח לחיוב יתוקנו באופן שבו יובהר כי פרגולות הפטורות מהיתר בניה לא יחויבו בהיטל במידה והן נבנות בחצר המבנה או על גג שאינו מהווה מרפסת.
9. תיקון נוסף בהגדרות ובגוף החוק יאפשר לחייב בהיטל מבנים לתעשייה, למלאכה, לאחסנה או למסחר שגובהם מעל 3.5 מטר לפי נפחם. בכך יותאם חוק העזר להנחיות משרד הפנים ולמקובל במרבית הרשויות המקומיות.
10. כיום הוראת החוק קובעת כי לצורך הטלת חיוב על נכס עקב סלילת רחוב הגובל בו נדרש להמציא אישור מהנדס על גמר תוכניות לביצוע במקרים רבים הגדרה זו לא ישימה מאחר ועקב אילוצים שונים קיים פער משמעותי בין מועד תכנון העבודה ומועד ביצועה בפועל. מוצע להבהיר כי תחילת סלילה לפי חוק העזר יכולה להיות גם מועד תחילת ביצוע עבודות הסלילה בפועל.
11. הכרה בתשלומים קודמים – בחוק העזר הנוכחי אין הכרה בדמי פיתוח כמזכים בהפחתה בחיוב בהיטל (באופן המנוגד לפסיקה לפיה אין לגבות חיובי פיתוח בכפל והתחייבויות העירייה בהסכמי פיתוח) ויש הכרה בדמי השתתפות כמזכים בפטור מלא, גם אם שולמו לפני עשרות שנים סכומים זעומים.
- על מנת להסיר אי ודאות ומחלוקות ביחס **לפטור** שניתן עקב תשלום דמי פיתוח שבוצע ובהתאם להוראות משרד הפנים ולפסיקה מוצע כי הפטור ינתן בהתאם להתחייבויות העירייה שנקבעו במפורש בהסכם.
- במקרה בו אין הסכם מפורש הקובע מהו היקף הפטור שינתן מחיוב בהיטלים לפי חוק העזר או ששולמו דמי השתתפות ינתן פטור חלקי בשעור חלקי של 50%, המשקף את העובדה שהתשלום ששולם בעבר לא כיסה את מלוא חלקו של הנכס בעלות הקמת התשתיות העירוניות החדשות.
12. מאחר וחוק העזר אושר בשנת 2014 וכבר לא ניתן להטיל חיובים מכח חוק העזר שקדם לו, מוצע לבטל את הסעיף שמאפשר לעירייה להטיל חיובים מכח חוק העזר הקודם במידה ואלה התגבשו אך לא הוטלו.

13. לאור זאת, מועצת העיר עכו מתבקשת לקבל החלטה בדבר אישור תיקון חוק העזר בהתאם לנוסח המצורף למכתב זה ומסומן כנספח 3 בנוסח כדלקמן:

"המועצה מחליטה לאשר את תיקון חוק עזר לעכו (סלילת רחובות), התשע"ה-2014 בהתאם לנוסח המצורף כנספח X לפרוטוקול."

בכבוד רב,

יומי מיסטריל, עו"ד



חוק עזר לעכו (סלילת רחובות) (תיקון), התשפ"ה-2025

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות¹, מתקינה עיריית עכו חוק עזר זה:

תיקון סעיף 1

1. בחוק העזר לעכו (סלילת רחובות), התשע"ה-2014² (להלן - חוק העזר העיקרי), בסעיף 1

-

(1) אחרי ההגדרה "דמי השתתפות" יבוא:

"דמי פיתוח" - דמי פיתוח ששולמו בגין נכס לרשות מקרקעי ישראל או למי מטעמה בעבור מימון עלות של סלילת רחוב ובלבד שסכומם אושר בידי רשות מקרקעי ישראל;

(2) אחרי ההגדרה "נכס" יבוא:

"נכס אחר" - נכס המיועד או המשמש בפועל לתעשייה, למלאכה, לאחסנה או למסחר ונפח הבניין הבנוי בו או שעתיד להינתן היתר לבנייתו עולה על נפח אותו בניין לו היה מחושב לפי גובה קומה של שלושה וחצי מטרים";

(3) אחרי ההגדרה "נכס גובל" יבוא:

"נכס למגורים" - נכס המיועד או המשמש בפועל למגורים וכל נכס שאינו נכס אחר;
"נכס מעורב" - נכס המיועד או המשמש במעורב הן לשימושים של נכס למגורים והן לשימושים של נכס אחר."

(4) בהגדרה "קומה" בסופה יבוא:

"ולמעט מצללה (פרגולה) כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014³ שאינה בנויה במרפסת;

תיקון סעיף 2

2. בסעיף 2 לחוק העזר העיקרי, במקום סעיף קטן (ב)(1) יבוא:

"(1) תחילת סלילת סוג רחוב הגובל בנכס; לענין זה, "תחילת סלילה" - אחד מאלה:
(א) גמר תוכניות לביצוע סלילה של סוג הרחוב וכן אישור של העירייה, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השנייה, ולפיו בכוונתה לצאת למכרז לביצוע עבודות הסלילה או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;
(ב) תחילת ביצוע עבודות הסלילה בפועל;"

תיקון סעיף 3

3. בסעיף 3 לחוק העזר העיקרי -

(1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "לנכס למגורים".

(2) בסעיף קטן (ג), ימחק "או דמי השתתפות".

(3) אחרי סעיף קטן (ה) יבוא:

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ק"ת-חש"ם, התשע"ה, עמ' 63; התשפ"א, עמ' 114.

³ ק"ת, התשע"ד, עמ' 1532.

"(ה1) שולמו בעד נכס דמי השתתפות, ישולם בעד שטח הקרקע ושטח הבניין הבנוי בנכס לפי היתרים שניתנו עד ליום האחרון שבו שולמו דמי השתתפות בעד אותו נכס, היטל חלקי בשיעור של 50% מהחיוב המלא בהיטל.

(ה2) שולמו בעד נכס דמי פיתוח לפי הסכם שכלל הוראה בעניין תשלום היטל לפי חוק עזר זה, ישולם בעד הנכס היטל בהתאם לקבוע בהסכם.

(ה3) שולמו בעד נכס דמי פיתוח לפי הסכם שלא כלל הוראה בעניין תשלום היטל לפי חוק עזר זה, ישולם בעד שטח הקרקע ושטח הבניין הבנוי בנכס לפי היתרים שניתנו עד ליום " בכסלו התשע"ה (2 בדצמבר 2014), היטל חלקי בשיעור של 50% מהחיוב המלא בהיטל."

הוספת סעיפים 3א ו-3ב

4. אחרי סעיף 3 לחוק העזר העיקרי יבוא:

"חישוב היטל סלילת רחובות לנכס אחר

3א. (א) היטל סלילת רחובות לנכס אחר יחושב לפי שטח הקרקע ונפח הבניין שבנכס, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ונפח הבניין בנכס, בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה.

(ב) הוראות סעיף 3(ב) עד 3(ו) יחולו בשינויים המחויבים ולפי העניין גם על היטל סלילת רחובות לנכס אחר.

חישוב היטל סלילת רחובות לנכס מעורב

3ב. היטל סלילת רחובות לנכס מעורב יחושב וייקבע בהתאם לכללים אלה:

(1) בשל חלק הנכס המיועד או המשמש בפועל לשימושים של נכס מגורים - יחושב סכום ההיטל כהיטל לנכס למגורים.

(2) בשל חלק הנכס המיועד או המשמש בפועל לשימושים של נכס אחר - יחושב סכום ההיטל כהיטל לנכס אחר."

ביטול סעיף 11

5. סעיף 11 לחוק העזר העיקרי - יבוטל.

החלפת סעיף 14

6. במקום סעיף 14 לחוק העזר העיקרי יבוא:
"מגבלת גבייה

14. מיום כ"ט בסיוון התש"צ (30 ביוני 2030), הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מועצת העירייה ושל שר הפנים או מי מטעמו".

החלפת סעיף 16

7. במקום סעיף 16 לחוק העזר העיקרי יבוא:
"הוראת שעה

16. על אף האמור בסעיף 13, יעודכנו תעריפי ההיטל שנקבעו בתוספת הראשונה כתיקונה בחוק עזר זה, במועד פרסומו של חוק עזר זה ברשומות (להלן - יום העדכון הראשון), לפי

שיעור שינוי המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש מרץ 2025."

החלפת התוספת ראשונה

8. במקום התוספת הראשונה לחוק העזר העיקרי, יבוא:

"תוספת ראשונה

(סעיפים 3-3א)

שיעורי ההיטל

בשקלים חדשים

1. היטל סלילת כבישים

67.42	א. קרקע - לכל מ"ר משטח הקרקע
	ב. בניין -
145.93	(1) בעד נכס למגורים, לכל מ"ר משטח הבניין
41.69	(2) בעד נכס אחר, לכל מ"ק מנפח הבניין

2. היטל סלילת מדרכות-

28.89	א. קרקע - לכל מ"ר משטח הקרקע
	ב. בניין -
62.54	(1) בעד נכס למגורים, לכל מ"ר משטח הבניין
17.87	(2) בעד נכס אחר, לכל מ"ק מנפח הבניין

3. היטל סלילת רחוב משולב -

96.31	א. קרקע - לכל מ"ר משטח הקרקע
	ב. בניין -
208.47	(1) בעד נכס למגורים, לכל מ"ר משטח הבניין
59.56	(2) בעד נכס אחר, לכל מ"ק מנפח הבניין

ב _____ תשפ"ה (_____ ב _____ 2025)

(חמ 3-8)

עמיחי בן שלוש

ראש עיריית עכו



29 יוני 2025

לכבוד

גב' אודליה כהן – מרכזת חוקי עזר

משרד הפניםהנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל סלילת מדרכות – עיריית עכו

1. בדקנו את התחשיב שהועבר לאישורנו.
2. הרינו מאשרים את נכונות התחשיב לתקופה של 5 שנים החל מתאריך אישור זה.
3. התעריפים המחושבים לכל הנכסים במחיר מרץ 2025 הינם:
היטל סלילת מדרכות:
 - מ"ר קרקע 28.89 ₪
 - מ"ר בנוי 62.54 ₪
 - מ"ק בנוי לנכס אחר 17.87 ₪
4. התעריפים המחושבים לרחוב משולב הינם סכימת התעריפים של כביש ומדרכה.
5. הוראת ההצמדה הינה ממועד מרץ 2025 את התעריפים ומדדי ההצמדה יש להטמיע בחוק העזר שיוגש למשרד הפנים.
6. אישור החוק מותנה באישור סופי של משרד הפנים ופרסום החוק ברשומות ע"י משרד המשפטים.
7. מצ"ב נספח א'- ריכוז נתוני התחשיב
8. מצ"ב בנספח ב'- אישור גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים.

בכבוד רב

רו"ח אמיר שרעבי

העתקים:

- מר יוסי בנישתי - מנהל תחום תקצוב וחוקי עזר
 מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה
 מר מוטי חן- יועץ כלכלי



נספח א' - ריכוז נתוני התחשיב

שטחים לחיוב

תב"ע	מ"ר קרקע	מ"ר בנוי	מ"ר דרכים	יח"ד	תוספת בגין התחדשות עירונית (חלופת שקד)	סה"כ מ"ר לחיוב (אחוז מימוש בנוי 80%)
ג/במ/18 עכו	230,840	327,327	114,900	3,129	5%	274,955
ג/126/9	69,900	132,000	30,900	400		105,600
ג/א/269	58,800	88,200	32,000	824	5%	74,088
14507	111,300	334,524	93,100	1,171		267,619
14506	65,800	180,292	38,000	647		144,234
תמ"ל 1042	1,002,802	3,082,476	1,243,864	8,045		2,465,981
213-0233312	99,612	253,307	126,400	1,200		202,646
ג/21608	88,195	122,692	63,138	255	5%	103,061
ג/1247	331,129	207,111	84,060			165,689
סה"כ	2,058,378	4,727,929	1,826,362	15,671		3,803,872

חישוב תעריף

העמסת עלויות עקיפות		
סה"כ עלות ישירה למ"ר דרך	451.87 ₪	אחוז
עלויות ב.צ.מ	54.22 ₪	12%
תכנון ניהול ופיקוח	54.22 ₪	12%
סה"כ ביניים	560.32 ₪	
מע"מ	100.86 ₪	18%
תקורה	28.02 ₪	5%
סה"כ כולל מע"מ ותקורה	689.19 ₪	
מימון	34.46 ₪	5%
סה"כ עלות	723.65 ₪	
הפחתת מענקי ממשלה 25%	180.91 ₪-	
סה"כ עלות לאחר הפחתת מענקי ממשלה	542.74 ₪	

סעיף	סכום
סה"כ עלות מ"ר לדרך	542.74
סך שטח דרכים	1,826,362
סה"כ עלויות סלילה	991,231,872

תזרים היטל סלילת מדרכות		
סה"כ מ"ר בנוי לחיוב	3,803,872	אחוז העמסה
סה"כ מ"ר קרקע לחיוב	2,058,378	
סה"כ עלויות לסלילה	991,231,872 ₪	100%
סה"כ עלויות לסלילת מדרכות	297,369,562 ₪	30%
העמסה על קרקע	59,473,912 ₪	20%
העמסה על בנוי	237,895,649 ₪	80%
תעריף למ"ר בנוי	62.54 ₪	
תעריף למ"ר קרקע	28.89 ₪	
מ"ק בנוי	17.87 ₪	



נספח ב' - אישורי גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים

לשכת גזבר



ל"סיון/תשפ"ה

26/06/2025

לכבוד:

משרד הפנים

שלום רב,

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כגזבר עיריית עכו לאשר כי כל הנתונים החשבונאיים והפיננסיים אשר נמסרו לר"ח מוטי חן על ידי הרשות, עליהם מתבססים התחשיבים לחוקי העזר הבאים שהוגשו לאישורכם הינם נכונים:

1. תחשיב לחוק העזר לעכו (סלילה)
 2. תחשיב לחוק העזר לעכו (תיעול)
 3. תחשיב לחוק העזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים)
- הבדיקה כללה את אומדני העלויות, היקפי השתתפות משרדי הממשלה, את אחוז הגבייה, ואת העלויות הרלוונטיות לסוג התחשיב.

הרינו לאשר כי כל הנתונים תואמים את התוכניות המוניציפליות ואת בסיסי הנתונים המעודכנים של הרשות כפי שידועים לי.

בכבוד רב,

שם פרטי ומשפחה: ראובן ויצמן

תפקיד: גזבר

תאריך: 26.6.25

חתימה:

עיריית עכו בלדיה עכו

ויצמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון 04-9956000, פקס 04-9956161 | מוקד עירוני 4911*
 فابنسمان 35, ص.ب. 2007 عكا 2412001 | تلي: 04-9956000, فاكس: 04-9956161 | مركز الطوارئ: 4911*
 www.akkomuni.il | moked106@akkomuni.il





מינהל הנדסה
לשכת מהנדסת העיר
04-9956118

ל' סיון תשפ"ה
26/06/2025



**לכבוד
משרד הפנים**

שלום רב,

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כמהנדסת עיריית עכו הריני לאשר כי כל הנתונים החשבונאיים והפיננסיים אשר נמסרו לר"ח מוטי חן על ידי הרשות, עליהם מתבססים התחשיבים לחוקי העזר הבאים שהוגשו לאישורכם הינם נכונים:

1. תחשיב לחוק העזר לעכו (סלילה)
2. תחשיב לחוק העזר לעכו (תיעול)
3. תחשיב לחוק העזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים)

הבדיקה כללה את אומדני העלויות, היקפי השתתפות משרדי הממשלה ואת העלויות הרלוונטיות לסוג התחשיב.

הריני לאשר כי כל הנתונים תואמים את התוכניות המוניציפליות ואת בסיסי הנתונים המעודכנים של הרשות כפי שידועים לי.

בכבוד רב,

שם פרטי ומשפחה: אדרי רות רוטנשטריך

תפקיד: מהנדסת העיר

תאריך: 26.6.25

חתימה:


החתימה של רות רוטנשטריך
מהנדסת העיר
עיריית עכו

עיריית עכו מלכוד

ויזמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון: 04-9956000, פקס: 04-9956161 | חוקר עירוני 04-9956118
מלכוד 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | ל: 04-9956000, מלכוד: 04-9956161 | מלכוד: 04-9956118
www.akkomuni.il | moked106@akkomuni.il





29 יוני 2025

לכבוד

גב' אודליה כהן – מרכזת חוקי עזר

משרד הפניםהנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל סלילת כבישים – עיריית עכו

1. בדקנו את התחשיב שהועבר לאישורנו.
2. הרינו מאשרים את נכונות התחשיב לתקופה של 5 שנים החל מתאריך אישור זה.
3. התעריפים המחושבים לכל הנכסים במחיר מרץ 2025 הינם:
היטל סלילת כבישים:
 - מ"ר קרקע 67.42 ₪
 - מ"ר בנוי 145.93 ₪
 - מ"ק בנוי לנכס אחר 41.69 ₪
4. התעריפים המחושבים לרחוב משולב הינם סכימת התעריפים של כביש ומדרכה.
5. הוראת ההצמדה הינה ממועד מרץ 2025 את התעריפים ומדדי ההצמדה יש להטמיע בחוק העזר שיוגש למשרד הפנים.
6. אישור החוק מותנה באישור סופי של משרד הפנים ופרסום החוק ברשומות ע"י משרד המשפטים.
7. מצ"ב נספח א' - ריכוז נתוני התחשיב
8. מצ"ב בנספח ב' - אישור גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים.

בכבוד רב

רו"ח אמיר שרעבי


העתיקים:

- מר יוסי בנישתי - מנהל אגף בכיר בקרה וכלכלה ברשויות המקומיות
 מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה
 מר מוטי חן - יועץ כלכלי



נספח א' - ריכוז נתוני התחשיב

שטחים לחיוב

תב"ע	מ"ר קרקע	מ"ר בנוי	מ"ר דרכים	יח"ד	תוספת בגין התחדשות עירונית (חלופת שקד)	סה"כ מ"ר לחיוב (אחוז מימוש בנוי 80%)
ג/במ/18 עכו	230,840	327,327	114,900	3,129	5%	274,955
ג/126/9	69,900	132,000	30,900	400		105,600
ג/269א	58,800	88,200	32,000	824	5%	74,088
14507	111,300	334,524	93,100	1,171		267,619
14506	65,800	180,292	38,000	647		144,234
תמ"ל 1042	1,002,802	3,082,476	1,243,864	8,045		2,465,981
213-0233312	99,612	253,307	126,400	1,200		202,646
ג/21608	88,195	122,692	63,138	255	5%	103,061
ג/1247	331,129	207,111	84,060			165,689
סה"כ	2,058,378	4,727,929	1,826,362	15,671		3,803,872

חישוב תעריף

העמסת עלויות עקיפות		
סה"כ עלות ישירה למ"ר דרך	451.87 ₪	אחוז
עלויות ב.צ.מ	54.22 ₪	12%
תכנון ניהול ופיקוח	54.22 ₪	12%
סה"כ ביניים	560.32 ₪	
מע"מ	100.86 ₪	18%
תקורה	28.02 ₪	5%
סה"כ כולל מע"מ ותקורה	689.19 ₪	
מימון	34.46 ₪	5%
סה"כ עלות	723.65 ₪	
הפחתת מענקי ממשלה 25%	180.91 ₪	
סה"כ עלות לאחר הפחתת מענקי ממשלה	542.74 ₪	

סעיף	סכום
סה"כ עלות מ"ר לדרך	542.74
סך שטח דרכים	1,826,362
סה"כ עלויות סלילה	991,231,872

תזרים היטל סלילת כבישים		
סה"כ מ"ר בנוי לחיוב	3,803,872	אחוז העמסה
סה"כ מ"ר קרקע לחיוב	2,058,378	
סה"כ עלויות לסלילה	991,231,872 ₪	100%
סה"כ עלויות לסלילת כבישים	693,862,310 ₪	70%
העמסה על קרקע	138,772,462 ₪	20%
העמסה על בנוי	555,089,848 ₪	80%
תעריף למ"ר בנוי	145.93 ₪	
תעריף למ"ר קרקע	67.42 ₪	
מ"ק בנוי	41.69 ₪	



נספח ב' - אישורי גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים

לשכת גזבר



ל"סיון/תשפ"ה

26/06/2025

לכבוד:

משרד הפנים

שלום רב,

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כגזבר עיריית עכו הריני לאשר כי כל הנתונים החשבונאיים והפיננסיים אשר נמסרו לר"ח מוטי חן על ידי הרשות, עליהם מתבססים התחשיבים לחוקי העזר הבאים שהוגשו לאישורכם הינם נכונים:

1. תחשיב לחוק העזר לעכו (סלילה)
 2. תחשיב לחוק העזר לעכו (תיעול)
 3. תחשיב לחוק העזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים)
- הבדיקה כללה את אומדני העלויות, היקפי השתתפות משרדי הממשלה, את אחוז הגבייה, ואת העלויות הרלוונטיות לסוג התחשיב.

הרינו לאשר כי כל הנתונים תואמים את התוכניות המוניציפליות ואת בסיסי הנתונים המעודכנים של הרשות כפי שידועים לי.

בכבוד רב,

שם פרטי ומשפחה: ראובן ויצמן

תפקיד: גזבר

תאריך: 25.6.25

ראובן ויצמן
גזבר העירייה

חתימה:

עיריית עכו بلدية عكا

ויצמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון 04-9956000, פקס 04-9956161 | מוקד עירוני 4911*
 مابنسما 35, ص.ب 2007, عكا 2412001 | تل 04-9956000, فاكس 04-9956161 | مركز الطوارئ 4911*
 www.akkomuni.il | moked106@akkomuni.il





מינהל הנדסה
לשכת מהנדסת העיר
04-9956118

ל' סיון תשפ"ה
26/06/2025



**לכבוד
משרד הפנים**

שלום רב,

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כמהנדסת עיריית עכו הריני לאשר כי כל הנתונים החשבונאיים והפיננסיים אשר נמסרו לר"ח מוטי חן על ידי הרשות, עליהם מתבססים התחשיבים לחוקי העזר הבאים שהוגשו לאישורכם הינם נכונים:

1. תחשיב לחוק העזר לעכו (סלילה)
2. תחשיב לחוק העזר לעכו (תיעול)
3. תחשיב לחוק העזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים)

הבדיקה כללה את אומדני העלויות, היקפי השתתפות משרדי הממשלה ואת העלויות הרלוונטיות לסוג התחשיב.

הריני לאשר כי כל הנתונים תואמים את התוכניות המוניציפליות ואת בסיסי הנתונים המעודכנים של הרשות כפי שידועים לי.

בכבוד רב,

שם פרטי ומשפחה: אדרי רות רוטנשטרייך

תפקיד: מהנדסת העיר

תאריך: 26.6.25

חתימה:

(Handwritten signature)
רות רוטנשטרייך
מהנדסת העיר
עכו



עיריית עכו ילדיה ע"ה
ויכמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון: 04-9956000, פקס: 04-9956161 | חוקר עירוני: 4911
מחלקת 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | זל: 04-9956000, מלחם: 04-9956161 | מנהל המוקד: 4911
www.akkomuni.il | moked106@akko.muni.il

נספח ה

David Git LL.B	דוד גיט
Michal Barak Lotenberg LL.B *	מיכל ברק לוטנברג
Dvir Leabovich LL.B, LL.M	דביר ליבוביץ
Yomi Mistriel LL.B	יומי מיסטריל
Itshak Samuha LL.B	יצחק שמוחה
Benjamin Barzilay LL.B	בנימין ברזילי
Yaniv Toyerman LL.B	יניב טוירמן
Tal Zecharya LL.B	טל זכריה
Shlomi Barkaei LL.B M.B.A	שלומי ברקאי
Nir Tekel L.L.B, L.L.M	ניר טקל
Oren Kristal L.L.B	אורן קרישטל
Nir Zakai L.L.B	ניר זכאי
Tuval Gat L.L.B	תובל גת
Gidon Haltovsky LL.B	גדעון הלטובסקי

*also admitted in New York, USA

2.7.2025

לכבוד

חברי מועצת עיריית עכו

א.נ,

הנדון: תיקון חוק עזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה-2015

1. נתבקשנו על ידי עיריית עכו (להלן: "העירייה") לסייע לה בתיקון חוק העזר שבנדון (להלן: "חוק העזר"), כך שהוא ישקף את תעריפי היטל שטחים ציבוריים פתוחים (להלן: "שצ"פ") שחושבו בתחשיב מוטי חן שירותים מוניציפליים בע"מ מחודש יוני 2025 (להלן: "התחשיב").

מצורף העתק חוק העזר בנוסחו כפי שחל היום בתחומי העירייה ומסומן כנספח 1.

- מטרת חוק העזר הינה קביעת מקור מימון להוצאות העירייה בהתקנת תשתיות שצ"פ בתחומה.
- מטרת התיקון הינה עדכון התעריפים בהתאם להוראות משרד הפנים וסעיף 15 לחוק, וכן עדכון דברי החקיקה בהתאם לצרכי העירייה.
- התיקון המובא לאישורכם משקף בעיקר עדכון של תעריף החיוב לאחר בדיקה מקפת שנערכה על ידי מוטי חן שירותים מוניציפליים בע"מ ומשקף בפועל עליה של 9% בתעריף לשטח בנוי ושל 21% בתעריף לשטח קרקע, הנובע בעיקר בעליית מחירי התקנת שצ"פ מאז העדכון האחרון ותוספת שטחי בניה בתכניות חדשות שמיתנה את העליה בתעריף לשטח בנוי.
- בהתאם להנחיות משרד הפנים, בחוק העזר קיימת מגבלת גביה ולפיה לאחר 5 שנים ממועד עריכת התחשיב, יש לערוך בחינה של התעריפים שנקבעו בתחשיב לאור שינויים הנובעים מחלוף הזמן (עדכון תכניות בניין העיר בתחום העירייה, עלויות התקנת שצ"פ וכיו"ב).
- בהתאם, התעריפים שנקבעו בתחשיב החדש שנעשה יהיו בתוקף לחמש שנים, עד לשנת 2030, בהתאם לאישור חברת טאו מטעם משרד הפנים לתחשיב.

מצורף העתק אישור חברת טאו לתחשיב ומסומן כנספח 2.תיקוני נוסח החקיקה

7. לאור אי בהירויות בנוסח הקיים של חוק העזר ופסקי דין שניתנו בשנים האחרונות, עלה הצורך בתיקון סעיפים נוספים בחוק העזר.
 8. הגדרות השטח לחיוב יתוקנו באופן שבו יובהר כי פרגולות הפטורות מהיתר בניה לא יחויבו בהיטל במידה והן נבנות בחצר המבנה או על גג שאינו מהווה מרפסת.
 9. נדרש תיקון נוסף בהגדרות וגוף החוק בכדי לאפשר חיוב בהיטל מבנים לתעשייה, למלאכה, לאחסנה או למסחר שגובהם מעל 3.5 מטר לפי נפחם. בכך יותאם חוק העזר להנחיות משרד הפנים ולמקובל במרבית הרשויות המקומיות.
 10. כיום הוראת החוק קובעת כי לצורך הטלת חיוב על נכס עקב פיתוח שצ"פ המשרת אותו נדרש להמציא אישור מהנדס על גמר תכניות לביצוע במקרים רבים הגדרה זו לא ישימה מאחר ועקב אילוצים שונים קיים זמנים פער משמעותי בין מועד תכנון העבודה ומועד ביצועה בפועל. מוצע להבהיר כי תחילת עבודות פיתוח שצ"פ לפי חוק העזר יכולה להיות גם מועד תחילת ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ בפועל.
 11. הכרה בתשלומים קודמים – בחוק העזר הנוכחי יש הכרה בדמי פיתוח כמזכים בפטור מחיוב בהיטל לשטחים שהיון בנכס בעת הטלת החיוב הראשון (ללא תלות בהיקף התשלום או הקביעות בהסכם הפיתוח).
- על מנת להסיר אי ודאות ומחלוקות ביחס לפטור שניתן עקב תשלום דמי פיתוח שבוצע ובהתאם להוראות משרד הפנים ולפסיקה מוצע כי הפטור ינתן בהתאם להתחייבויות העירייה שנקבעו במפורש בהסכם או במקרה בו אין הסכם מפורש הקובע מהו היקף הפטור שינתן מחיוב בהיטלים לפי חוק העזר ינתן פטור חלקי בשעור חלקי של 50%, המשקף את העובדה שהתשלום ששולם בעבר לא כיסה את מלוא חלקו של הנכס בעלות הקמת התשתיות העירוניות החדשות.
12. לאור זאת, מועצת העיר עכו מתבקשת לקבל החלטה בדבר אישור תיקון חוק העזר בהתאם לנוסח המצורף למכתב זה ומסומן כנספח 3 בנוסח כדלקמן:

"המועצה מחליטה לאשר את תיקון חוק עזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים),

התשע"ה-2015 בהתאם לנוסח המצורף כנספח X לפרוטוקול."

בכבוד רב,

יומי מיסטריל, עו"ד

חוק עזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים) (תיקון), התשפ"ה-2025

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות¹, מתקינה עיריית עכו חוק עזר זה:

תיקון סעיף 1

1. בחוק העזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה-2015² (להלן - חוק העזר העיקרי), בסעיף 1 -

(1) אחרי ההגדרה "נכס" יבוא:

"נכס אחר" – נכס המיועד או המשמש בפועל לתעשייה, למלאכה, לאחסנה או למסחר ונפח הבניין הבנוי בו או שעתיד להינתן היתר לבנייתו עולה על נפח אותו בניין לו היה מחושב לפי גובה קומה של שלושה וחצי מטרים;"

"נכס למגורים" – נכס המיועד או המשמש בפועל למגורים וכל נכס שאינו נכס אחר;

"נכס מעורב" – נכס המיועד או המשמש במעורב הן לשימושים של נכס למגורים והן לשימושים של נכס אחר;"

(2) בהגדרה "קומה" בסופה יבוא:

"ולמעט מצללה (פרגולה) כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014³ שאינה בנויה במרפסת;

תיקון סעיף 3

2. בסעיף 3 לחוק העזר העיקרי, במקום סעיף קטן (א)(1) יבוא:

"(1) תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס; לעניין זה, "תחילת עבודות" – אחד מאלה:

(א) גמר תוכניות לביצוען של עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים וכן אישור של העירייה, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השנייה, ולפיו בכוונתה לצאת למכרז לביצוע עבודות כאמור או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(ב) תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בפועל;"

תיקון סעיף 4

3. בסעיף 4 לחוק העזר העיקרי -

(1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "לנכס למגורים".

(2) בסעיף קטן (ג), ימחק "דמי פיתוח או".

(3) במקום סעיף קטן (ד) יבוא:

"(ד) שולמו בעד נכס דמי פיתוח לפי הסכם שכלל הוראה בעניין תשלום היטל לפי חוק עזר זה, ישולם בעד הנכס היטל בהתאם לקבוע בהסכם.

(1ד) שולמו בעד נכס דמי פיתוח לפי הסכם שלא כלל הוראה בעניין תשלום היטל לפי חוק עזר זה, ישולם בעד שטח הקרקע ושטח הבניין הבנוי בנכס לפי היתרים שניתנו עד ליום

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ק"ת-חש"ם, התשע"ה, עמ' 483; התשפ"א, עמ' 130.

³ ק"ת, התשע"ד, עמ' 1532.

ג' באלול התשע"ה (18 באוגוסט 2015), היטל חלקי בשיעור של 50% מהחייב המלא בהיטל."

הוספת סעיפים 4א ו-4ב

4. אחרי סעיף 4 לחוק העזר העיקרי יבוא:

"חשוב ההיטל לנכס אחר

4א. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים לנכס אחר יחושב לפי שטח הקרקע ונפח הבניין שבנכס, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ונפח הבניין בנכס, בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה.

(ב) הוראות סעיף 3(ב) עד 3(ו) יחולו בשינויים המחויבים ולפי העניין גם על היטל שטחים ציבוריים פתוחים לנכס אחר.

חשוב ההיטל לנכס מעורב

3ב. היטל שטחים ציבוריים פתוחים לנכס מעורב יחושב וייקבע בהתאם לכללים אלה:

(1) בשל חלק הנכס המיועד או המשמש בפועל לשימושים של נכס מגורים - יחושב סכום ההיטל כהיטל לנכס למגורים.

(2) בשל חלק הנכס המיועד או המשמש בפועל לשימושים של נכס אחר - יחושב סכום ההיטל כהיטל לנכס אחר."

החלפת סעיף 14

5. במקום סעיף 14 לחוק העזר העיקרי יבוא:

"מגבלת גבייה

14. מיום כ"ט בסיוון התש"צ (30 ביוני 2030), הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מועצת העירייה ושל שר הפנים או מי מטעמו."

החלפת סעיף 15

6. במקום סעיף 15 לחוק העזר העיקרי יבוא:

"הוראת שעה

15. על אף האמור בסעיף 13, יעודכנו תעריפי ההיטל שנקבעו בתוספת הראשונה כתיקונה בחוק עזר זה, במועד פרסומו של חוק עזר זה ברשומות (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש מרץ 2025."

החלפת התוספת ראשונה

7. במקום התוספת הראשונה לחוק העזר העיקרי, יבוא:

"תוספת ראשונה

(סעיפים 3-3א)

היטל שטחים ציבוריים פתוחים

שיעורי ההיטל
בשקלים חדשים

46.07	א. קרקע - לכל מ"ר משטח הקרקע ב. בניין -
99.71	(1) בעד נכס למגורים, לכל מ"ר משטח הבניין
28.49	(2) בעד נכס אחר, לכל מ"ק מנפת הבניין

____ ב ____ תשפ"ה (____ ב ____ 2025)

(חמ 3-8)

עמיחי בן שלוש

ראש עיריית עכו



29 יוני 2025

לכבוד

גב' אודליה כהן – מרכזות חוקי עזר

משרד הפניםהנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל שצ"פ – עיריית עכו

1. בדקנו את התחשיב שהועבר לאישורנו.
2. הרינו מאשרים את נכונות התחשיב לתקופה של 5 שנים החל מתאריך אישור זה.
3. התעריפים המחושבים לכל הנכסים במחיר מרץ 2025 הינם:

היטל שצ"פ:

- מ"ר בנוי 99.71 ₪
 - מ"ר קרקע 46.07 ₪
 - מ"ק בנוי לנכס אחר 28.49 ₪
4. הוראת ההצמדה הינה ממועד מרץ 2025 את התעריפים ומדדי ההצמדה יש להטמיע בחוק העזר שיוגש למשרד הפנים.
 5. אישור החוק מותנה באישור סופי של משרד הפנים ופרסום החוק ברשומות ע"י משרד המשפטים.
 6. מצ"ב נספח א'- ריכוז נתוני התחשיב
 7. מצ"ב בנספח ב'- אישור גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים.

בכבוד רב

רנ"ח אמיר שרעבי


העתיקים:

- מר יוסי בנישתי - מנהל אגף בכיר בקרה וכלכלה ברשויות המקומיות
 מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה
 מר מוטי חן- יועץ כלכלי



נספח א' - ריכוז נתוני התחשיב

שטחים לחיוב

סה"כ מ"ר לחיוב (אחוז מימוש בנוי 80%)	תוספת בגין התחדשות עירונית (חלופת שקד)	יח"ד	מ"ר דרכים	מ"ר בנוי	מ"ר קרקע	תב"ע
274,955	5%	3,129	114,900	327,327	230,840	ג/במ/18 עכו
105,600		400	30,900	132,000	69,900	ג/126/9
74,088	5%	824	32,000	88,200	58,800	ג/269/א
267,619		1,171	93,100	334,524	111,300	14507
144,234		647	38,000	180,292	65,800	14506
2,465,981		8,045	1,243,864	3,082,476	1,002,802	תמ"ל 1042
202,646		1,200	126,400	253,307	99,612	213-0233312
103,061	5%	255	63,138	122,692	88,195	ג/21608
165,689			84,060	207,111	331,129	ג/1247
3,803,872		15,671	1,826,362	4,727,929	2,058,378	סה"כ

חישוב תעריף

עלויות ישירות בתוספת עלויות עקיפות		
אחוז	סה"כ עלות ישירה	304,195,351
12%	עלויות ב.צ.מ.	36,503,442
12%	תכנון ניהול ופיקוח	36,503,442
5%	תקורה	15,209,768
	סה"כ ביניים:	377,202,235
18%	מע"מ	67,896,402
3%	הוצאות מימון	13,809,252
	סה"כ עלויות:	474,117,657
20%	העמסה על קרקע	94,823,531
80%	העמסה על בנוי	379,294,126
	סה"כ מ"ר בנוי לחיוב	3,803,872
	סה"כ מ"ר קרקע לחיוב	2,058,378
	תעריף קרקע	46.07
	תעריף בנוי	99.71
	תעריף מ"ק	28.49



נספח ב' - אישורי גזבר ומהנדס לנכונות הנתונים

לשכת גזבר



ל"סיון/תשפ"ה

26/06/2025

לכבוד:

משרד הפנים

שלום רב,

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כגזבר עיריית עכו הרני לאשר כי כל הנתונים החשבונאיים והפיננסיים אשר נמסרו לר"ח מוטי חן על ידי הרשות, עליהם מתבססים התחשיבים לחוקי העזר הבאים שהוגשו לאישורכם הינם נכונים:

1. תחשיב לחוק העזר לעכו (סלילה)
 2. תחשיב לחוק העזר לעכו (תיעול)
 3. תחשיב לחוק העזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים)
- הבדיקה כללה את אומדני העלויות, היקפי השתתפות משרדי הממשלה, את אחוז הגבייה, ואת העלויות הרלוונטיות לסוג התחשיב.

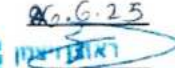
הרינו לאשר כי כל הנתונים תואמים את התוכניות המוניציפליות ואת בסיסי הנתונים המעודכנים של הרשות כפי שידועים לי.

בכבוד רב,

שם פרטי ומשפחה: ראובן ויצמן

תפקיד: גזבר

תאריך: 26.6.25

חתימה: 
גזבר העירייהעיריית עכו בלבית עכו

ויצמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון 04-9956000, פקס 04-9956161 | מוקד עירוני 4911*
 فابلسقان 35, ص.ب. 2007, عكا 2412001 | تل: 04-9956000, فاكس: 04-9956161 | مركز الطوارئ: 4911*
 www.akkomuni.il | moked106@akkomuni.il





מינהל הנדסה
לשכת מהנדסת העיר
04-9956118

ל' סיון תשפ"ה
26/06/2025



לכבוד
משרד הפנים

שלום רב,

הנדון: אישור בדיקת נכונות נתונים

מתוקף תפקידי כמהנדסת עיריית עכו הריני לאשר כי כל הנתונים החשבונאיים והפיננסיים אשר נמסרו לר"ח מוטי תן על ידי הרשות, עליהם מתבססים התחשיבים לחוקי העזר הבאים שהוגשו לאישורכם הינם נכונים:

1. תחשיב לחוק העזר לעכו (סלילה)
2. תחשיב לחוק העזר לעכו (תיגול)
3. תחשיב לחוק העזר לעכו (שטחים ציבוריים פתוחים)

בדיקה כללה את אומדני העלויות, היקפי השתתפות משרדי הממשלה ואת העלויות הרלוונטיות לסוג התחשיב.

הריני לאשר כי כל הנתונים תואמים את התוכניות המוניציפליות ואת בסיסי הנתונים המעודכנים של הרשות כפי שידועים לי.

בכבוד רב,

שם פרטי ומשפחה: אדרי רות רוטנשטרייך

תפקיד: מהנדסת העיר

תאריך: 26.6.25

חתימה:

(Handwritten signature)
רות רוטנשטרייך
מהנדסת העיר
עיריית עכו

עיריית עכו נאבגה ע"א

ויזמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412000 | טלפון 04-9956000, פקס 04-9956114 | מוקד עירוני 04-9956114
מגן 35, מ.ג. 2007, עכו 2412000 | לל 04-9956000, מבלש 04-9956114 | מרכז התקשורת 04-9956114
www.eko.muni.il | moked106@eko.muni.il



נספח 2

בס"ד

**פרוטוקול ישיבת ועדת איכות הסביבה מס' 2/2025
שהתקיימה ביום שלישי כ"ו בתמוז תשפ"ה 22/07/2025 בשעה 17.30,
באולם מועצת העיר, רח' ויצמן 35 עכו**

בהשתתפות ה"ה:

מר גנאדי אקלצ'יק - יו"ר ועדת איכות הסביבה
מר יוסף טנטורי - סגן רה"ע, חבר ועדה
גב' עאשה מורסי - חבר ועדה
מר קליין סלומון - חבר ועדה

בנוכחות ה"ה :

מר גבריאל בן יאיר - מנהל אגף לקידום רישוי עסקים ותברואה ומזכיר הוועדה
אדר' דנה לוין ברקאי - אדריכלית העיר
מר אלכס לויט - ראש מינהל תפעול
דר' מוחמד ח'ג'אזי - וטרינר עירוני
גב' מיפליצקי אנה, גב' לובה בולגין, - פעלי סביבה

אקלצ'יק גנאדי

מברך את כל המשתתפים זו ישיבת וועדת איכות הסביבה השנייה לשנת 2025, ניצן לוז סיימה את תפקדיה כרכזת חינוך סביבתי ואנחנו נאחל לה בהצלחה. התחלנו תהליך של הגדרת סעיף תקציבי בתפעול, זה ייתן לנו אפשרות למענה למספר נושאים שנחליט בוועדה בהתאם לסכום שנותר לאחר עזיבתה של ניצן. במידה וזה יצא לפועל אנחנו נתקצב את היוזמה להצבת מדיחי כלים בעירייה להקטנת החד פעמי בעירייה.

עאשה מורסי

מציינת שרמת הניקיון בעיר ברמה ירודה – ערמות של קרטונים בכבישים, זבל מסביב למכלים, ערמות נשארות אחרי גיזום. כשבאים לפנות את הפח, מרימים ומשאירים את השקיות מסביב. שנית, הייתה בעיה של תולעים בעצים בעתיקה.

לויט אלכס

יש עץ שמפריש תולעים וכל שנה צריכים לגזום. אני לא ידעתי את זה ונועם בחול והעניין טופל. פינוי הקרטונים נעשה ע"י מנופים של העירייה ואנחנו לא מספיקים. יחד עם הצוערת סיוון אנחנו עובדים על מיפוי לעכו בכל עיר, זה גם פורסם אך אף אחד לא אוכף. ימי פינוי לגזם לפי אזורים. בעבר זה לא עבד התושבים זורקים לא לפי ימי הפינוי מקווה מאוד שהפעם זה יצליח.

בלוגין לובה

האם קונסים את התושבים על השלכה?

לויט אלכס

יש פקחים שמסתובבים ויש מצלמות. יש עמדות גזם וריהוט מסודרות.

אקלצ'יק גנאדי

מצטרף אלינו נציג ציבור חדש, ויהיו שניים. המינוי יתוקף בישיבת המועצה הקרובה.

מורסי עאשה

מה לגבי איכות המים בים מה שפורסם? לגבי פלסטיק ודברים כימיים במים.

אקלצ'יק גנאדי

פורסמה תגובה של העירייה כי אין שום בעיה במים. אני פרסמתי דיגום של המשרד להגנת הסביבה השפעה על החופים מהתעשייה האלקטרוכימית. יש שם עבודות לאורך 20 שנה לטיהור המקום, הם מנקים ודוגמים כל הזמן להימצאות של כספית. המים בחוף הארגמן נקיים, זה עומד בתקן ולא מסכן את המתרחצים.

בן יאיר גבריאל

מי שפרסמו את הדוח על הפלסטיק זאת עמותה. לא ברור באיזה תקן ומדד. הם לא מבקשים מאיתנו שום מידע. אני מבצע את הדיגום לפי כל התקנים שמשרד הבריאות מחייב וכל התוצאות טובות מאוד. אני האחראי על הדיגום וגם הדוגם בפועל. לבקשת תושבת מלשכת ראש העיר לקבל נתונים 3 חודשים אחורה הצגתי נתונים כי הכל עומד על 0 זיהום (קטן מ 2).

לויט אלכס

החוף הדרומי שלנו עד רפאל נקי ומנוטר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. בנוסף אנו מבצעים ניקוי של החוף וגם בזה אנו נבדקים ומקבלים ציונים טובים.

אקלצ'יק גנאדי

מבקש לקבל עדכון לגבי השכונה החדשה.

אדר' לוי ברקאי דנה

הותקנו בכל התשתיות בתי גידול לעצים ואנו דואגים שיהיה מספיק אדמה לעצים. בנוסף נבחרו עצים לפי הנחיות משרד השיכון והעצים מותאמים לכל אזור שתילה, חניות, רחובות וכו'. בנוסף במבנים החדשים יש 5 מ' של שטחים פרטים בכל בניין ולכן אנו נדרשים לקבוע שיהיו עצים שלא דורשים תחזוקה רבה.

אקלצ'יק גנאדי

כמה דונם יש לנו בשכונה החדשה?

אדר' לוי ברקאי דנה

השכונה צפויה לאכלס 8000 תושבים. צפויה להיות מאוד ירוקה.

לויט אלכס

אני עדיין לא יודע וצריך להכין תכנית עבודה לקראת שלב א' בשכונה ואז נדע כמה גינון יש לנו שם. אנחנו נערכים בכל השצ"פים וכ"א.

אקלצ'יק גנאדי

מתי צפוי האכלוס?

אדר' לוי ברקאי דנה

לקראת דצמבר.

לויט אלכס

הכל תלוי מתי יתקבל טופס 4.

אדר' לוי ברקאי דנה

השתילה תתחיל כשהכל יהיה מאושר ויהיו תשתיות. אנחנו נערכים גם עם אזורי מחזור שכונתיים. כמו שמקודם עכשיו בעיר. עדיין לא אושר במועצה אבל עבדנו על מדיניות בניה ירוקה לעיר ומבני הציבור המתוכננים אמור לעמוד בתקן יותר מהנדרש.

טנטורי יוסף

אנחנו בעד בנייה ירוקה אבל צריכים לקחת בחשבון שיש תקציבים שצריך לעמוד בהם. היה תכנון שבית הספר החדש יעמוד במדיניות אבל משרד החינוך לא מתקצב מספיק. חבל לעשות תוכנית שלא עומדות בתקציב.

אדר' לוי ברקאי דנה

אנו עושים הכנות שלא עולות לנו כסף או בעלות קטנה שהחזר משמעותי למשל חלונות תרמים וכו'. מבנה קק"ל זה דוגמה שעלויות החשמל קטנו והמבנה לא עלה יותר ממבנה אחר.

אקלצ'יק גנאדי

את העצים בכרם האומנים גידלו מראש במשתלה האם זה מבוצע גם בשכונה החדשה?

אדר' לוי ברקאי דנה

אבדוק, לא ידוע לי אם הוזמן.

יוסף טנטורי

בחל"פ יש תקציב של 1.6 מ"ש"ח לשתילה בעיר העתיקה שלא נוצל. כדאי להיפגש איתם.

אדר' לוי ברקאי דנה

עשינו בדיקה לפני 3 שנים לשתילה אפשרית. תזמין אותי גם לפגישה.

בלוגין לובה

האם מדובר על שתילה בטיילת? יש הרבה בורות ללא עצים בעיר וצריכים לשתול שם.

אקלצ'יק גנאדי

כן, אבל הטיילת צפויה בקרוב לעבור שיפוץ. לאחר שיתחילו עבודות אפשר יהיה לדבר על שתילה חדשה שם.

לויט אלכס

אין בעיה לשתול, חייבים גם לתחזק וזה עלויות.

יוסף טנטורי

יש הרבה תלונות מאנשים בפייסבוק על תולעים מעצים. מדוע נועם לא עשה הדברה לפני?

לויט אלכס

הייתה בעיה שעצרנו את הגיזום כי לא היה כסף. עד אשר התקבל אישור מראובן. אני בעד עצים בעיר, אבל יש תושבים שמתלוננים. יש כאלה שרוצים לשמור ומצד שני המון שדורשים לגזום.

יוסף טנטורי

פנו אלי בעיר העתיקה, דרשו לכרות עץ. עניתי לו שכל עוד אני בעירייה לא יכרתו עץ אחד. גם ככה אין עצים בעתיקה. התושב התלונן שחסר לו מקום חניה.

לויט אלכס

חייבים לייצר חזית אחידה של כל הגורמים בעירייה נגד גיזום וטיפול נכון בבקשות תושבים. תלונות של עלים שנופלים בגינה, תלונות על עצים שחוסמים אוויר. אפשר לגזום בעדינות כדי לעזור.

אקלצ'יק גנאדי

מתי מתחילים לעבוד עם אגרונום?

אדר' לוי ברקאי דנה

אישרנו את ההגדלה של החוזה. מהכסף של פרויקט ההצללה. יהיו לו כמה שעות לעבודה.

אקלצ'יק גנאדי

בישיבת המועצה אני אבקש לעלות הסכמה של כלל חברי המועצה שעץ זה לא מפגע. המועצה תומכת בשמירה על העצים בעיר.

אדר' לוי ברקאי דנה

חייבים להגיע למצב שיהיה אגרונום רשות.

לויט אלכס

נועם איש מקצוע בעל ידע רב, הוא מתמודד עם תושבים בעצמו והרבה הוא גוזם נגד רצונו.

אקלצ'יק גנאדי

פנתה אליי תושבת העיר בעלת השכלה בתחום העצים ומוכנה ליעץ בהתנדבות. ברגע שנקבל את המסמכים נבדוק מינוי שלה. בשכונה החדשה ראיתי תמונה שיהיה אגם?

אדר' לוי ברקאי דנה

מתוכנן פארק אקולוגי. כרגע זה בתכנון.

אקלצ'יק גנאדי

ד"ר, האם תהיה פגיעה בבעלי חיים בר בשכונה החדשה?

ד"ר חג'אזי מוחמד

כנראה יש שם תנים, נימיות, חזירי בר. צריך לבדוק אפשרות לגדר.

אלכס לויט

יהיה פארק כלבים?

אדר' לוי ברקאי דנה

כן, נעשה בדיקה.

אקלצ'יק גנאדי

מה לגבי הנחל שבשכונה? הסיטו?

אדר' לוי ברקאי דנה

הסיטו לאורך השכונה לכיוון כביש 4, בחורף הוא זורם ויתחבר למאגר השהייה עתידי. יש הידרולוג שמלווה.

בן יאיר גבריאל

ברכת האגירה זה מה שנבנה לכיוון כרמיאל? שלא נסבול מיתושים.

אדר' לוי ברקאי דנה

ברגע שזה עשוי נכון ואקולוגי לא אמורה להיות בעיה.

גבריאל בן יאיר

יש ערים ששותלים עצי פרי ברחובות וזה מאוד יפה. למה לנו אין? אם זה עובד בערים אחרות אין זיבה שלא יעבוד אצלנו.

אקלצ'יק גנאדי

היה קול קורא של הרכבת והגשנו תכנית ל-10 מיליון, הרכבת שינתה את הק"ק והיום זה תכניות 5 מיליון. החלום שלי שכל העיר תהיה בעצים.

אדר' לוי ברקאי דנה

אני ביקרתי במשתלה והם זורקים עצים. אני אברר איתם אם אפשר לקבל. אני רוצה לציין לטובה את הד"ר שפיזר נקודות האכלה לחתולים, וגם מחלקים שקיות ומנשאים לציבור.

קליין סולומון

גם אני מצטרף, הוטרנר עובד מצוין.

ד"ר חג'אזי מוחמד

עכו נכנסה לרשימת הרשויות שמכשירות ווטרנריים, הם יבואו אלינו כדי לקבל הסמכה וללמוד אצלנו.

אלכס לויט

הפקחים הסתובבו בעיר ומזגו מים בפינות האכלה. פורסם בפייסבוק והגיע לתפוצה רבה. אפילו טל גלבע יועצת רה"מ לענייני בע"ח פנתה אלינו. צריכים להסביר לציבור שהמכלים הכתומים מפונים כשיש מספיק מה לפנות. יש חיישן בכל מיכל. פותחים קריאות במוקד ואנחנו מפנים כשמתמלא מספיק לפינוי.

אקלצ'יק גנאדי

בקרב אנחנו נקבל מתקני מחזור לאלקטרוניקה ומכלים כתומים. בנושא הטקסטיל זה לא הצליח. העמותה לא הגישה מסמכים. בנהריה הם כן התחילו לעבוד. נציגת הציבור ד"ר בלוגין לובה הגישה לאלכס מכתב בשם הציבור על כל מיני נושאים. אלכס יכין הסבר ולובה תשב איתו על העניין.

תאריך: 22.07.2025


גנאדי אקלצ'יק
יו"ר ועדת איכות הסביבה

נספח 3

הצעה לסדר יום

נושא: שקיפות, שיתוף ציבור ותיאום בנוגע להקמת והפעלת הוסטלים ובתי מאזן בתחומי העיר

במהלך השבועות האחרונים נחשפתי, לצד פניות רבות מתושבים, לתופעה חמורה ומתמשכת בעיר: הקמה והפעלה של הוסטלים ובתי מאזן בלב שכונות מגורים נורמטיביות, לעיתים ללא ידיעת העירייה וללא שיתוף ציבור. מצב זה פוגע באמון התושבים, מערער את תחושת הביטחון שלהם ומעמיד את הרשות במצב מגיב ולא מנהל.

אין בכוונת העירייה למנוע מתן שירותים טיפוליים המוסדרים בחוק ובסמכות משרדי הממשלה, אולם אין זה מתקבל על הדעת כי מוסדות מסוג זה יהפכו ל"חצר אחורית" בעיר, כאשר אין שקיפות, אין פרסום, ואין מנגנון פיקוח עירוני ברור.

לפיכך, אני מציעה כי מועצת העיר תקבל החלטה בדבר עקרונות פעולה מחייבים:

1. מיפוי מלא ושקיפות: העירייה תכין בתוך 30 יום מיפוי מלא של כלל ההוסטלים ובתי המאזן הפועלים בתחומה (כתובות, סוגי שירות, סטטוס רישוי), והמידע יפורסם באתר העירייה לציבור.
2. שיתוף ציבור: לפני הקמת כל מוסד חדש, תתקיים אסיפה שכונתית בהשתתפות תושבי האזור, גורמי המקצוע בעירייה ונציגי משרדי הממשלה הרלוונטיים.
3. תיאום בין מוסדי: העירייה תדרוש ממשרד הבריאות ומשרד הרווחה להיות צד מתואם בכל החלטה על הקמת מוסד חדש בעיר, ותעמוד על קבלת עדכון מוקדם כחלק מהליך הרישוי.
4. אחריות עירונית ואכיפה: בכל מקרה שבו מוסד פועל ללא רישוי עסק מתאים או ללא היתר שימוש כדין, תנקוט העירייה באמצעי אכיפה מידיים ותדווח למועצה על הפעולות שננקטו.

הצעה זו אינה באה לשלול שירותים טיפוליים חיוניים, אלא לקבוע סדר ציבורי תקין: שקיפות, שיתוף ציבור ותיאום מלא מול גורמי המדינה. הציבור בעיר זכאי לדעת מה נפתח בשכונתו, מי אחראי עליו, ומהי רמת הפיקוח. מועצת העיר מחויבת לעמוד על כך שלא תוקם מסגרת טיפולית ללא ידיעה ותיאום, ושכל פעילות תיעשה באחריות, בשקיפות ותוך שיתוף תושבים.

חברת מועצה ענבל גל
יו"ר ועדת ביקורת

נספח 3

ז' אלול תשפ"ה
31 אוגוסט 2025

לכבוד,
חברי מועצת העיר עכו
כ א ו
א.ג.נ.,

**הנדון: חוות דעת והמלצה למועצה לאישור עסקת דייר יוצא נכנס
ברחוב בן שושן 15 עכו**

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי המשפטית לעניין אישור עסקת דייר יוצא נכנס נוגע לנכס מס' 18520005300 ברחוב אברהם בן שושן 15, עכו הידוע גם כגוש 18520 חלק מחלקה 53 (להלן: "המקרקעין").

1. מבקש העסקה מר דניאל בן שלוש ת.ז. 022134712 (דייר יוצא) ומר דביר מרדכי ישורון ת.ז. 322726100 (דייר נכנס) הגישו לאגף הנכסים תצהירים לפי סעיף 85 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב - 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), על בסיס הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 22.6.2025.
תצהירי הדיירים והסכם שנחתם ביניהם מצורפים כנספח א' לחוות דעתי זו.

2. מר דניאל בן שלוש הנו דייר מוגן במקרקעין בהתאם להסכם דיירות מוגנת שנחתם בינו לבין העירייה מספטמבר 2005, ואושר בישיבת מועצה מס' 26/05 (12) מיום 12.9.2005.
הסכם דיירות מוגנת ואישור המועצה מצורפים כנספח ב' לחוות דעתי זו.

3. הנכס מהווה יחידה מסחרית המשמשת כקיוסק, המצוי על חלק מחלקה 53 בגוש 18520, כאשר ביתרת החלקה קיימים דרכי גישה, מדרכות ומבנים. הנכס ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של החלקה, בצידו המערבי של רחוב אברהם בן שושן, בסמוך לפינת רחוב שדליץ. הנכס מהווה קיוסק, מחסן ומרפסת ישיבה פתוחה (להלן: "הנכס").
מפה עליה מוסמן הנכס מצורפת כנספח ג' לחוות דעתי זו.

4. בהתאם לתצהירים שהוגשו, הצדדים הציעו לעירייה כבעלת המקרקעין את חלקה בדמי המפתח בשיעור 40% מסך העסקה וזאת בהתאם לסעיף 75 (4) לחוק הגנת הדייר. חלקה של העירייה עומד על 240,000 ₪.

5. העירייה ערכה שמאות לשווי הזכויות, לפי שמאות זו שווי זכויות הדיירות המוגנת נקבע על סך של 600,000 ₪.
העתק שמאות מצ"ב כנספח ד' לחוות דעתי זו.

6. אין מניעה שבדין לאישור חלופי הדייר המוגן כמוצע, על ידי מועצת העירייה. העסקה כפופה לאישור שר הפנים.

בכבוד רב,



סיון קמחי, עו"ד
יועמ"ש העירייה

עיריית עכו בלדיה עכו



**נספח א'
תצהירים**

תצהיר דייר מוגן – דייר יוצא

אני הח"מ, דניאל בן שלוש ת.ז. 022134712 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, ומחזיק כדון בנכס ברח' אברהם בן שושן 15 בעכו הידועים גם כגוש 18520 חלק מחלקה 53 (להלן: "הדירה").
2. הנני עורך תצהירי זה כהצהרת דייר יוצא בהתאם לסעי' 85 לחוק הנ"ל.
3. מאחר ואני מעוניין לצאת מהנכס, הנני מציע במקומי כדייר מוצע בדירה את מר דביר מרדכי ישורון ת.ז. 322726100 (להלן: "הדייר המוצע").
4. הדייר המוצע הציע דמי מפתח בסך כולל של 600,000 ₪ (שש מאות אלף ₪).
5. החלק מהסך הנ"ל אשר נדרשים עבורי הוא 60% וזאת בהתאם לסעי' 85 (ד) לחוק הנ"ל.
6. באם הצעתי תאושר, ובכפוף להסכמת עיריית עכו אעביר את החזקה בדירה לידי הדייר המוצע ביום 22.7.2025.
7. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת לאמיתו.


חתימת המצהיר

הריני מאשר כי ביום 25.6.2025 הופיע בפני, עו"ד לנה שית ע"ד במשרדי ברחוב החרושת 2 מר דניאל בן שלוש הנושא ת.ז. מס' 022134712 המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתימה עליו בפני.

לנה שית ע"ד
מ.ר. 101019
עו"ד

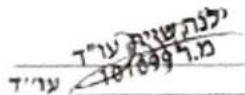
תצהיר דייר מוגן – דייר מוצע

אני הח"מ, דביר מרדכי ישורון ת.ז. 322726100 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני גר ברחוב אחד העם 22 בעכו והנני מוכנה לרכוש את הנכס של דניאל בן שלוש ת.ז. 02213471 ברח' אברהם בן שושן 15 בעכו הידועים גם כגוש 18520 חלק מחלקה 53 תת חלקה (להלן: "הנכס"), ולקבל החזקה בו מיד לאחר שהדייר היוצא פינה אותו וסילק חובותיו לבעל הבית.
2. הנני עורך תצהירי זה כהצהרת דייר יוצא בהתאם לסעי' 85 לחוק הנ"ל.
3. הנני מציע לשלם לדייר היוצא דמי מפתח בסך כולל של 600,000 ₪ (שש מאות אלף ₪).
4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת לאמיתו.


חתימת המצהירה

הריני מאשר כי ביום 25/6/25 הופיע בפניי עו"ד יצחק ס"ר במשרדו ברח' החרושת 2 עכו, מרדכי דביר ישורון ת.ז. 322726100 ולאחר יצהירותיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.


לנתן שנייד עו"ד
מ. 181699
עו"ד



נספח ב'
הסכם דיירות מוגנת ואישור מועצה

החזקה מס' 4400
הקצבה

לעיריית מונה חשב מלווה

9/9cc5 נוסח להסכם שנערך בעכו ביום

בין : עיריית עכו שתקרא להלן העירייה
מזד אחד
לבין : יעקב בן זקן שיקרא להלן הדייר היוצא
מזד שני
לבין : דני בן שלוש שיקרא להלן הדייר הנכנס
מזד שלישי

הואיל והדייר היוצא והדייר הנכנס חנישו לעירייה בקשה לאישור ההסכם ביניהם
מיום 3/8/05 (שיקרא להלן : ההסכם)

והואיל והצדדים מסכימים כי במידה וההסכם יאושר יתווספו לו תנאי נספח זה
שיהוו חלק בלתי נפרד מהמוסכם על הצדדים.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא לנספח להסכם מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהמוסכם על הצדדים.
3. כל המוסכם כפוף לאישור ההסכם ע"י הגורמים המוסמכים בעירייה לרבות מועצת העירייה.
4. מוסכם כי לאור המלאי במושכר והמוניטין חלקה של העירייה בדמי המפתח יהיה 60,000 ש"ח.
5. מוסכם כי תנאי הסכם המשרה מיום 3.11.92 יחולו בין הצדדים ועל הדייר הנכנס כהוראותיו ובמיוחד סעיפים 4,5 ולמעט הנמכה וכביש גישה מכוכר שהעירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו וכל הבא מטעמה פטורים מביצועם. הסכם שכירות התואם הנ"ל יומצא לדייר הנכנס ע"י העירייה, עד המצאת הסכם כנ"ל יחולו הוראות הסכם המשרה בשינויים המתאימים.
6. מובהר ומוסכם כי הדייר הנכנס מקבל את הקיוסק במצבו כפי שהוא ומצהיר כי הוא מתאים וראוי לשימוש ולא יהיו לו כל תביעות ו/או דרישות נגד העירייה ו/או נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו ו/או מי מטעמם ו/או הדייר היוצא.
7. בכפוף לאישור ההסכם ע"י הגורמים המוסמכים בעירייה לרבות מועצת העיר, מוסכם כי הבקשות ו/או התביעות בתיקי בשי"א 2781/05, ת"א

1984/05 ובכל תיק קשור נוסף אם קיים בבית"מ השלום בעכו כנגד העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו ידחו ללא צו להוצאות וחדייר היוצא מייפה את כוחה של ב"כ העירייה להודיע על כך לבית המשפט. חדייר היוצא מאשר כי חתימתו על נספח זה הינה על דעת אשתו ומחייבת אותו ואת כל בני ביתו.

8. חדייר היוצא מאשר כי אין ולא יהיו לו ו/או לכל הבא מטעמו ו/או לכל בן משפחתו כל תביעות ו/או דרישות נגד העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו ו/או מי מטעמם בנוגע למושכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

העירייה חדייר היוצא חדייר הנכנס

עיריית עכו
תנאי נכסים - 29-05-05
דמי - 6.9.05
שמועון לנציג ראש העיר
מרשל ממוקד רותם
גזבר העירייה
גיוורא דקונטל
חשב מלווה

אני התיי עויד איצקוביץ תמר
מאשרת כי
החוזה/פנקס הוקלנדק על ידי
איצקוביץ תמר עויד
רשיון 8914
יועצת משפטית עיריית עכו

5. אישור חוזה דייר יוצא בן-זקן יעקב – דייר נכנס בן-שלוש דני - מאצ"ב כנסת 4.

תמר איצקוביץ – יועצת המשפטית:

מאחר והבקשה הוגשה, יש לאשר אותה תוך חודש והיא תכלול ביטול תביעה משפטית.

להלן ההחלטה:

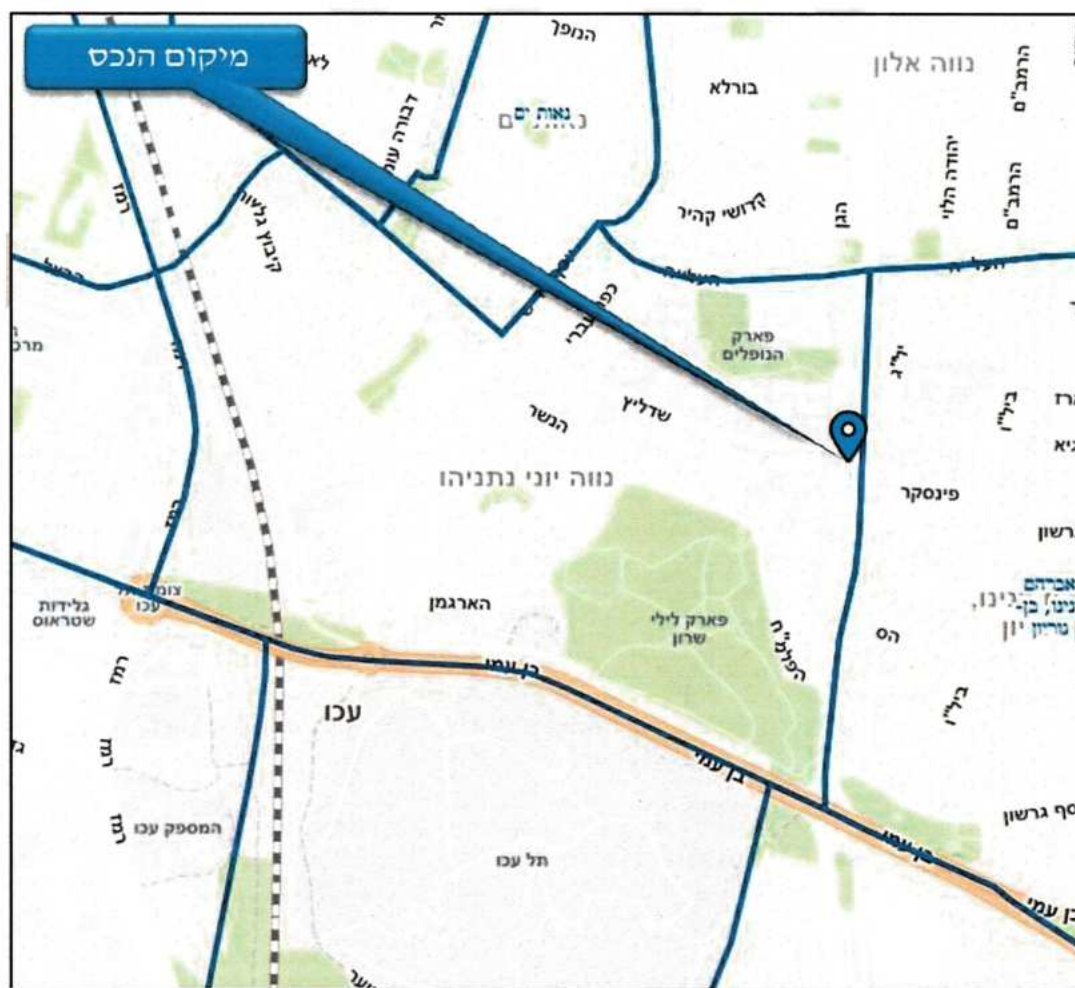
**מאשרים דייר נכנס בן-שלוש דני – דייר יוצא בן-זקן, אותנה
בניסוף בתביעה משפטית.**

בעד - 14 חברים.

נגד - אין.

נמנע - אין.





שומת מקרקעין מלאה
אומדן דמי מפתח מלאים לקיוסק
אברהם בן שושן 15, נווה יוני נתניהו, עכו
גוש 18520 חלקה 53 (בחלק)





1. מטרת השומה

נתבקשתי ע"י עו"ד צופית ברקוביץ' וייס – מנהלת אגף נכסים, עיריית עכו, לאמוד את דמי המפתח המלאים בנכס שבנדון.
השומה נתבקשה עקב העברת זכויות שכירות מוגנת והגשת תצהירי דייר יוצא ודייר נכנס.

2. מועד הביקור בנכס

נערך ביקור בנכס הנדון וסביבתו, בתאריך 29/07/2025 ע"י איריס כדרי שלומוביץ - שמאית מקרקעין.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה – מועד הביקור בנכס.

4. פרטי הנכס

גוש	:	18520
חלקה	:	53
שטח רשום של החלקה	:	2,293 מ"ר
שטח נישום	:	15.86 מ"ר
מהות הנכס	:	קיוסק / בית קפה
כתובת	:	אברהם בן שושן 15, עכו
בעלות	:	עיריית עכו (בשלמות)
שכירות	:	זכויות דיירות מוגנת



03-6247952/052-2752472 | OFFICE@IRISKS.CO.IL | המשביר 4, חולון



5. תאור הנכס והסביבה

5.1. תאור הסביבה

הנכס נשוא השומה מהווה יחידה מסחרית המשמשת כקיוסק, וממוקם ברחוב בן שושן 15, פינת רחוב שדליץ, שכונת נווה יוני נתיניהו בעיר עכו.

שכונה זו שוכנת בדרומה של העיר, וגבולותיה הינם כדלקמן:

צפון : שכונת נווה אלון, נאות ים, האגרוף.

מזרח : שכונת אברהם דנינו (בן גוריון).

מערב : שכונת מרכז העיר ותחנת רכבת עכו.

דרום : אזור התעשייה, תל עכו וכביש מס' 85 - רח' בן עמי.

רחוב בן עמי מהווה את גבולה הדרומי של השכונה, ומתחבר מזרחה לכביש ארצי מס' 4 ומערבה לצומת עכו.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבנייה ותיקה, הכוללת בנייני מגורים בגובה 2-4 קומות וכן בתי מגורים צמודי קרקע. בנוסף, האזור כולל מוסדות ציבור מגוונים כגון גני ילדים, בתי ספר, אולמות ספורט, מגרשי משחקים, פארקים ציבוריים ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים ומדרכות, תשתיות, תיעול וביוב חשמל ותאורת רחוב.

להלן סביבת הנכס הנדון על גבי מפה מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP:



5.2. תאור החלקה

הנכס הנדון ממוקם בגוש 18520, חלקה 53 (בחלק), בעיר עכו. החלקה שוכנת בצידו המערבי של רחוב אברהם בן שושן, בפינת הרחובות בן שושן ושלדליץ. שטחה הרשום של החלקה הינו כ-2,293 מ"ר. צורתה אינה רגולרית, לה חזיתות לשני רחובות – רחוב אברהם בן שושן ורחוב שלדליץ. בתחומי החלקה מצויים, בין היתר, עצים, דרכי גישה, מדרכות ומבנים, וכן מבנה המשמש כקיוסק. הנכס הנדון ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של החלקה, בצידו המערבי של רחוב אברהם בן שושן, בסמוך לפינת רחוב שלדליץ.

5.3. תאור הנכס

הנכס הנדון ממוקם בחלקו המערבי של רחוב אברהם בן שושן ומשמש כקיוסק פעיל. הנכס מהווה קיוסק, מחסן, אולם ישיבה סגור, מרפסת ישיבה פתוחה. בהתאם להיתר הבנייה המקורי בנכס (92/5491), שטח הקיוסק הינו 15.86 מ"ר. במרוצת השנים בוצעו בו שיפוצים והרחבות בניה, חלקן מהוות סגירת חורף. בפועל שטח הנכס כ-102 מ"ר. מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה טוב. רמת הגמר כוללת ריצוף באריחי גרניט פורצלן בגודל של 60X60 ס"מ. המבנה בנוי מבנייה קשיחה וכן קלה. חלק ממרפסת הישיבה סגור בסגירת חורף הכוללת פרגולה וויטריטות זכוכית.

תמונות ממועד הביקור בנכס:



6. מצב תכנוני

בהתאם לבדיקתנו באתר התכנון של הועדה המקומית, רשות מקרקעי ישראל ואתר מנהל התכנון, להלן התוכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

מס' תכנית	י.פ.	תאריך אישור	מהות התכנית
ג/ 3658	3575	05/08/1988	הטבת תנאי הדיור ברובע דבורה
הס/ 3658	6140	07/10/2010	תוספת שטחי שירות לתכנית ג/ 3658
מד/כל/ 06/2014 א	-	15/09/2014	מדיניות פטור מהיתר בניה
הס/ 1/3658	-	19/04/2017	שינוי לתכנית מפורטת
המ/ 4	-	03/10/2017	שינוי מספר 4 להנחיות מרחביות למידע להיתר - לחלק 3 פרק א
המ/ 1	-	03/10/2017	הנחיות לשכונת צפון הכרם ג'
ג/ 21608	7338	11/09/2016	התחדשות אזור המגורים בין הרחובות העליה, רמח"ל יוסף גרשון ובן שושן
213-0876383	10554	26/05/2022	התחדשות אזור המגורים, שינוי לתכנית ג/ 21608 - שינוי מס 1

להלן פירוט התוכנית הרלוונטית:

6.1. תכנית ג/ 21608

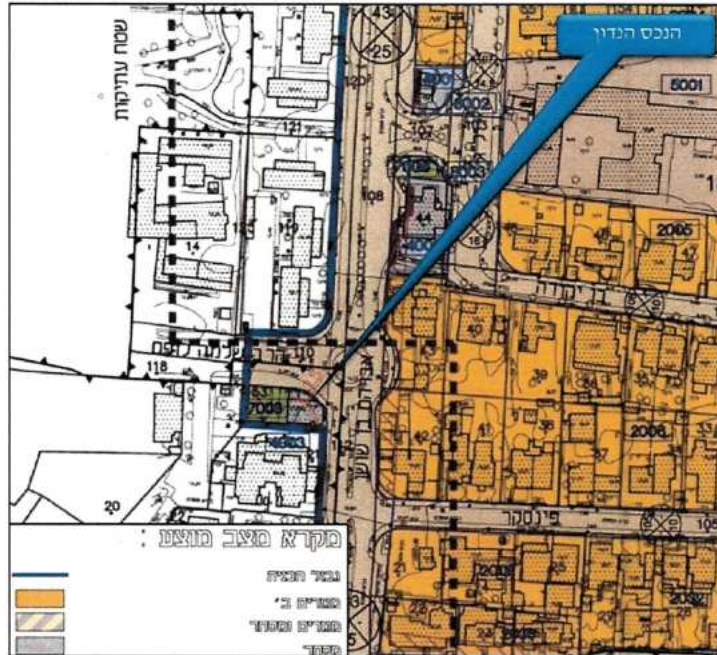
תכנית מפורטת אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7338 מיום 11/09/2016. מטרת התוכנית – עידוד פיתוח והתחדשות של המרקם העירוני והסדרת המערך התנועתי ופתרונות החניה תוך שמירה וטיפול הסביבה בשכונה. התוכנית מסמנת את הנכס הנדון כתא שטח מס' 4003 ביעוד למסחר.

זכויות והוראות הבניה

שטח מגרש מינימלי	:	180 מ"ר.
תכנית מותרת	:	65%.
שטח עיקרי	:	50 מ"ר.
גובה מבנה	:	6 מ'.
מס' קומות	:	1.
שימושים	:	מזנון/בית קפה.



להלן קטע רלוונטי מתוך תשריט המצב המוצע בתכנית:



המשרד, 4 חולון | OFFICE@IRISKS.CO.IL | 03-6247952/052-2752472





IRISKS
איריס כדרי שלומוביץ
שמאות מקרקעין

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון בארכיב האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו ובהתאם למסמכים שנמסרו ממזמין השומה אותו המסמכים להלן:

7.1. היתר בניה מס' 92/5491

היתר בניה אשר נחתם ביום 06/07/1992 ומתיר הקמת "מבנה לקיוסק" בקומת קרקע בשטח של 15.86 מ"ר.

להלן קטע רלוונטי מתוך תשריט היתר הבניה:

[illegible]

המשביר 4, חולון | OFFICE@IRISKS.CO.IL | 03-6247952/052-2752472



להלן הפרוטוקול:

[illegible]

7.3. תכנית בקשה להיתר - לגיטימציה למבנה קיים:

השטח המבוקש לבניה הנו: 31.5 מ"ר עיקרי + מחסן בשטח של כ- 18.46 מ"ר, בסה"כ כ- 50 מ"ר.
(*) על פי הנמסר לי ממזמין השומה, לא התקבל אישור לתכנית היתר הבניה.

8. המצב משפטי

מתוך העתק רישום מפנקס הזכויות לשכת רישום נצרת – שלוחת עכו, אשר הופק מיום 05/08/2025
עולה כי הזכויות בנכס הן כפורט להלן:

גוש	:	18520.
חלקה	:	53.
שטח החלקה	:	2,293 מ"ר.
בעלים	:	עיריית עכו (בשלמות).

8.1. הסכם מכר בנכס הנדון מתאריך 22/06/2025:

בין דני בן שלוש – הדייר היוצא.
לבין דביר מרדכי ישורון – הדייר הנכס.
המושכר: נכס בבעלות עיריית עכו הנמצא ברחוב אברהם בן שושן 15 הידוע כגוש 18520 חלק מחלקה 53.
תמורה: 600,000 ₪ בגין דמי מפתח כשאר סכום זה כולל את חלקו של בעל הנכס.

8.2. הוצגו בפני תצהירי דייר יוצא ודייר נכנס

הסכם שנחתם בתאריך 25/06/2025 ממנו עולה כי דמי המפתח המלאים המועברים בגין הנכס הינם 600,000 ₪ דמי המפתח כוללים את חלקו של הבעלים בנכס.

8.3. שכירות מוגנת

על פי המידע שנמסר לי ממזמין השומה, הדייר המוגן היוצא משלם דמי שכירות שנתיים בסך של 1,992 ₪, בהתאם להסכם הדיירות המוגנת. יצוין כי הדייר אינו משלם דמי שכירות בגין השטח שנסגר באמצעות סגירת חורף.



הוצג בפניי רישיון עסק לבית קפה/מזנון/בית אוכל.

[illegible]

9. עקרונות שומה

9.1. רקע כללי מנחה לאומדן זכויות דייר מוגן

שוק הדיירות המוגנת הולך ומצטמצם לאורך השנים. ציפייה לשינוי יעוד למטרת השבחת מקרקעין/מתן זכויות בניה מוגדלות, עודדו בעלי נכסים להגיע להסדרים כספיים לפינוי דיירים מוגנים לטובת בניה חדשה. הזדקנות הדיירים לצד התיישנות הנכסים יצרו תמריץ מצד הדיירים לפנות את נכסיהם תמורת מתן דמי מפתח/דמי פינוי. שינויים אלו במקביל לשינויים בפסיקה/חקיקה הביאו/מביאים את שוק הדיור המוגן לגסיסתו הטבעית.

שווי זכות הדייר המוגן טבע מ-3 גורמים עיקריים:

- מהיתרון הכלכלי שבין דמי השכירות המקובלים בשוק החופשי לנכס לבין דמי השכירות המוגנים/נמוכים המשולמים ע"י הדייר המוגן.
 - הגנה מפני אי פינוי, קרי הזכות לשימוש בנכס לתקופה בלתי מוגבלת (כפוף למטרת השכירות).
 - קבלת חלק מדמי המפתח בעת חילוף דיירים.
- במהלך חודש 03/2009, פורסמו ע"י השמאי הממשלתי קווים מנחים פרק ט' "שומות זכויות בנכסים התפוסים ע"י דייר מוגן".
- עפ"י הקווים המנחים שומת הדיירות המוגנת תוכל להיערך בגישת ההשוואה או בגישת היוון הכנסות.

9.2. גישת ההשוואה: תהיה לדמי מפתח מלאים שסוכמו בין דייר מוגן לדייר חדש בנכסים דומים ועליהם יבוצעו התאמות מקובלות בגין גודל, מיקום, מועד העסקה וכו'. שימוש בגישה ההשוואה קשה ליישום מאחר ושוק הדיירות המוגנת בנכסים מצומצם ואינו מדווח לרשויות המס, כמו כן קיימת שונות רבה בין העסקאות לנכסים בדמי מפתח.

9.3. גישת היוון הכנסות: בגישה זו יהווה היתרון הכלכלי לדייר (הפרש בין דמי השכירות הראויים הנתונים בשוק החופשי לבין דמי השכירות המוגנים, לתקופת ההחזקה הצפויה שלנו, עפ"י הקווים המנחים כ- 15 שנים, בשיעור היוון גבוה יותר מהרגיל לנוכח הסיכון שבשינוי הכללים בחוק לרעת הדייר. לסכום זה יתווסף חלקו של הדייר בדמי המפתח הדחויים. גישה זו תתאים בעיקר לשומות זכויות בנכסים מסחריים.

9.4. כלל אצבע: בעבר נשתרש בין השמאים כלל אצבע ביחס לשווי הסביר של זכות הדיירות המוגנת (באומדן גס) ביחס לשווי השימוש בנכס. עפ"י הקווים המנחים בשנות האלפיים מוערכות זכויותיו של הדייר המוגן בטווח של בין 50-60% משווי הבעלות המלאה בנכסים מסחריים.



10. עקרונות, גורמים ושיקולים

- בבואי להעריך את דמי הפינוי הראויים לדייר המוגן בנכס שבנדון הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 10.1. מיקום הנכס הנו ברחוב אברהם בן שושן 15, נווה יוני נתניהו, עכו.
 - 10.2. הנכס מהווה קיוסק בשטח של כ- 15.86 מ"ר, השטח הנו על פי היתר בניה מס' 92/5491.
 - 10.3. המצב התכנוני החל על הנכס הובא לידיעה. זכויות בניה נוספות ככל שחלות אינן רלוונטיות לאומדן דמי המפתח המלאים.
 - 10.4. המצב המשפטי החל על הנכס הנו כמפורט בסעיף 8 לעיל.
 - 10.5. דמי המפתח המלאים נבחנו בהתאם לגישת ההשוואה לשווי נכסים מסחריים, תוך גזירת מקדם לדיירות מוגנת בשיעור של 60%. וכן נבחנו גם בגישת היוון היתרון הכלכלי של הדייר.
 - 10.6. לצורך אומדן שווי הנכס, נלקחו בחשבון דמי שכירות מבוקשים וכן שווי עסקאות מכר של חנויות בעיר עכו.
 - 10.7. הנכס הנדון משמש כקיוסק, קרי – נכס מסחרי. ההערכה אינה כוללת מע"מ.

11. נתוני השוואה

נשוא השומה הינו נכס מסחרי הממוקם ברחוב אברהם בן שושן בעיר עכו. לצורך קביעת שווי הנכס, נבחנו עסקאות מכר של חנויות המצויות בעיר עכו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס. בנוסף, נבחנו ונותחו דמי שכירות מבוקשים לנכסים מסחריים בעיר עכו. הנכס מהווה קיוסק הממוקם בשכונת מגורים, נבחנו עסקאות מכר ליחידות קטנות באיזורים מסחריים וכן תוצאות מכרזים למשאיות מזון באיזורים שונים בעיר.

עסקאות מכר

מועד עסקה	גוש	שטח ברוטו	שטח נטו	שנת בניה	קומה	תמורה בעסקה	התאמה למועד	תמורה למ"ר בעסקה
06/03/2024	18005/5/3	35	29	1970	קרקע	526,500 ₪	1.04	15,672 ₪
13/02/2023	18007/66/5	28	24	1960	קרקע	240,000 ₪	1.07	9,203 ₪
28/02/2022	18007/66/5	28	12	1960	קרקע	210,000 ₪	1.10	8,268 ₪
23/03/2022	18008/26/12	27	27	1940	קרקע	350,000 ₪	1.10	14,266 ₪
05/12/2023	18005/1/8	30	30	1980	קרקע	350,000 ₪	1.05	12,243 ₪
23/08/2023	18005/135/2	34	31	1970	קרקע	500,000 ₪	1.06	15,558 ₪
שווי מ"ר בניי ב- ₪								
התאמה למיקום								
שווי מ"ר בניי ב- ₪								
11,281 ₪								

(*) מקור נתוני עסקאות המכר הנו באתר האינטרנט של רשות המיסים.

(*) התאמה למועד חושבה לפי 3% לשנה.



03-6247952/052-2752472 | OFFICE@IRISKS.CO.IL | המשביר 4, חולון



 IRISKS
אירים כדרי שלומוביץ
שמאות מקרקעין

דמי שכירות במבנה מסחרי:

- מקור – חוזה שכירות במשרדי – נכס ברחוב אבני החושן למטרת חנות פיצריה בשטח של 127 מ"ר בקומת הקרקע של הבניין. רמת הבניין: שלד, ריצוף חלונות, דלת כניסה, שקעים, מזגנים ותשתיות מים ביוב חשמל ותקשורת. השכירות לתקופה של 60 חודשים – 5 שנים. דמי השכירות 80 ₪ למ"ר ברוטו צמודים למודד בסיס.
- מקור – חוזה שכירות במשרדי – נכס ברחוב איינשטיין 22 למטרת מכון כושר בשטח של 286.56 מ"ר בקומת הקרקע של הבניין. רמת הבניין: שלד, ריצוף חלונות, דלת כניסה, שקעים, מזגנים ותשתיות מים ביוב חשמל ותקשורת. השכירות לתקופה של 36 חודשים – 3 שנים + אופציה ל- 24 חודשים נוספים, סה"כ 5 שנים. דמי השכירות 100 ₪ למ"ר ברוטו.

סיכום נתוני השכירות:

בהתאם למוצג לעיל, דמי השכירות נעים בין 80-100 ₪ למ"ר עבור שטחי מסחר בבנייה חדשה הממוקמים בקומת הקרקע באזורי מגורים לשטחים גדולים. בהתאמה לנכס נשוא השומה לגרעין המרכזי כ- 16 מ"ר כיחידת פרנסה הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים של כ- 200 ₪ למ"ר.

מכרזים למשאיות מזון ברחבי העיר

לאורך שדרות ההגנה וטיילת עכו שווקו מכרזים להצבת משאית מזון לפי דמ"ש חודשיים של בין 3,500-6,000 ₪. במגרש האימונים בעכו שווק מכרז להצבת משאית מזון לפי 2,800 ₪ לחודש. כאשר המקום פעיל חלקית. לאור זאת דמי שכירות ראויים לקיוסק הינם כ- 3,500 ₪.



12. תחשיב שווי הנכס

אומדן דמי מפתח מלאים בגישת היתרון הכלכלי:

היוון היתרון הכלכלי	תאור
3,500 ₪	דמי שכירות ראויים חודשיים
166 ₪	דמי שכירות מוגנים משולמים
3,334 ₪	סה"כ יתרון כלכלי חודשי
40,008 ₪	סה"כ יתרון כלכלי שנתי
7.5%	שיעור היוון
533,440 ₪	דמי מפתח מלאים

סיכום

שווי דמי המפתח המלאים נקבע בגישת היתרון הכלכלי לכ- 533,440 ₪.
זכויות הדיירות המוגנת נמכרו על ידי הדייר המוגן בכ- 600,000 ₪. סכום זה משקף את זכות הדייר להשתמש בחצר ולבצע סגירת חורף. לדייר רשיון עסק ואישור סגירת חורף ואינו משלם תשלומים נוספים בגין שטח זה.
לאור זאת שווי זכויות הדיירות המוגנת המלאות נקבע על סך של כ- 600,000 ₪.



המשביר 4, חולון | OFFICE@IRISKS.CO.IL | 03-6247952/052-2752472





13. שומה

לאור כל המפורט והמוצג לעיל, הריני לחוות דעתי בעניין אומדן דמי המפתח המלאים לזכויות הדייר המוגן בהתאם לאמור לעיל ר בתנאי שוק חופשי בין קונה מרצון ומוכר מרצון כלהלן:

600,000 ₪ (שש מאות אלף ₪)

לאור זאת ניתן לאשר את עסקת המכר.

הנני מצהיר/ה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה, הדוח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין אתיקה מקצועי (התשכ"ו 1966) וע"פ כללי המקצוע המקובלים.

בכבוד רב,



המשביר 4, חולון | OFFICE@IRISKS.CO.IL | 03-6247952/052-2752472



נספח 4



משרד התיירות המנהל הכללי

י"ז באב תשפ"ה
11 באוגוסט 2025
1100-0001-2025-000452

לכבוד
מר עמיחי בן שלוש
ראש העיר עכו

נושא: העברת מניית היסוד של עיריית עכו לידי מדינת ישראל

שלום רב,

בהמשך לפנייתי הקודמת בנושא זה, הריני לשוב ולהבהיר את חשיבות העברת מניית היסוד של עיריית עכו לידי מדינת ישראל כחלק מהליך המיזוג המתבצע בימים אלו.

העברת המניה נדרשת בהתאם להוראות חוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, ולנוהל רשות החברות הממשלתיות לעניין מיזוג חברות. כאשר חברה עירונית או ממשלתית-עירונית מוזגה לתוך חברה ממשלתית, חלה חובה להעביר את כל מניות היסוד המוחזקות על ידי הרשות המקומית לידי מדינת ישראל. פעולה זו מהווה תנאי מוקדם ומהותי להשלמת הליך המיזוג, שכן היא נדרשת על מנת שמדינת ישראל תוגדר כבעלת שליטה מלאה בחברה המאוחדת ותוכל לשאת באחריות הכוללת לניהולה.

המשמעות המעשית היא שמרגע המיזוג, המדינה – באמצעות משרד התיירות – תישא במלוא האחריות לניהול, פיתוח והשקעות בחברה המאוחדת, תוך שמירה על מחויבות להמשך פיתוח התיירות בעכו ושילוב העירייה בקבלת ההחלטות הנוגעות לעיר.

במסגרת ממשל תאגידי בפריסה ארצית, אין הצדקה לקיומה של חברה עירונית נפרדת. ניהול אחד ברמה הלאומית מאפשר ריכוז משאבים, תיאום אסטרטגי ושימוש מיטבי בתקציבים, לצד שמירה על שותפות מלאה עם הרשויות המקומיות. מהלך זה מונע כפילויות ובזבוז משאבים, ומבטיח קידום אינטרסים מקומיים כחלק מתפיסה כוללת של פיתוח תיירותי ברמה הלאומית.

חשוב להדגיש כי האינטרסים התיירותיים של עכו לא רק שלא ייפגעו – אלא יקבלו חיזוק משמעותי. בהתייעצות איתך ימונה נציג לחברה המאוחדת.

נציגי ישמחו להמשיך בליווי ההליך ולתאם את המהלכים הטכניים והמשפטיים הנדרשים להשלמת העברת המניה ולביצוע המיזוג.

בברכה,

מיכאל יצחקוב
המנהל הכללי

העתקים:

קרן זילברמן, סמנכ"לית תשתיות
שחר כהן-שחר, יועצת למנכ"ל משרד התיירות
אולגה פולוצקי, עוזרת ייעוץ משפטי



משרד התיירות
המנהל הכללי



י"ט בתמוז תשפ"ה
15 ביולי 2025
1100-0001-2025-000383

לכבוד :
מר עמיחי בן שלוש
ראש עיריית עכו

נושא : בקשה להעברת מניית היסוד של עיריית עכו לידי המדינה

שלום רב,

בהתאם להבנות בנינו בענין הנושא שבנדון, אני פונה אליך להלן :

בימים אלו מקדם משרד התיירות מהלך לאומי כולל שמטרתו מיזוג של כלל החברות הממשלתיות הפועלות בתחום תשתיות התיירות לחברה אחת מרכזית ומתכללת, שתתמקד בפיתוח, תכנון והקמה של תשתיות תיירותיות ברחבי המדינה, בדגש על אזורים בעלי פוטנציאל לא ממומש.

מתוך מטרה ליצור ממשל תאגידי אחיד ויעיל, אני פונה אליך בבקשה כי עיריית עכו תעביר את מניית היסוד שבידיה לידי המדינה. העברת המניה תאפשר לחברה הממשלתית המאוחדת לפעול באפקטיביות, תוך קידום תהליכים מערכתיים ותיעדוף השקעות לטובת העיר עכו ואזור הצפון כולו.

מהלך זה יאפשר לממשלה לקדם מדיניות מתואמת, לפשט תהליכים רגולטוריים, ולרתום משאבים בהיקף רחב יותר לפיתוח העיר.

כמו כן, אין במהלך זה כדי לפגוע בזכויות העירייה או במעמדה, אלא להבטיח כי הפיתוח בעיר יעשה על בסיס שותפות מלאה עם ממשלת ישראל ומתוך מחויבות מתמשכת לעכו ותושביה. אנו רואים בעיריית עכו שותף טבעי ואסטרטגי לכל יוזמה לפיתוח התיירות באזור.

אודה להתייחסותך לבקשה זו בהקדם, על מנת שנוכל לקדם את ההסדרים הנדרשים בתיאום ובשיתוף פעולה מלא עם העירייה.

בברכה,

מיכאל יצחקוב
מנכ"ל משרד התיירות

שטר העברת מניות

עירית עכו (להלן: "המעבירה"), מעבירה בזה למדינת ישראל (להלן: "מקבלת ההעברה"), ללא תמורה, מניה אחת מסוג יסוד בת 1 ש.ע.נ. של החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ להיות ביד מקבלת ההעברה הנ"ל ובאי כוחה על פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני במניות בשעת חתימת כתב זה ואני, מקבלת ההעברה הנ"ל, מסכימה לקבל בזה את המניות הנ"ל עפ"י התנאים הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

חתימת מקבלת ההעברה

חתימת המעבירה

עד לחתימת מקבלת ההעברה

עד לחתימת המעבירה

נספח 5 (א')

יועצים גילת ויזל-סבן LL.M משה פרזנצ'בסקי ערן אלוני	עדי דלאל עידן גור LL.M	לונה הלון ניבי אטיאס M.urp אייל דיין אוריה הוכמן טיבי ברטה לוין רבקה פורמן LL.M דנית ביטון עומר ביטון מור LL.M ליאור מלכה	אסף גילה חלי דנקנר-כהן אבי גבאי LL.M חונן שקלרש שירן דרזנר ענת לזר LL.M רותם פיטרמן גיגולד אפרת שגיא LL.M תמר גינזבורג	רחל בן-ארי (בר רב האי) עביר אסדי LL.M ישי שניידור LL.M יובל אדלר גילי שפר (יופה) ארז מילנר שי נותקין ליאת ורנר שחר הופמן
---	---------------------------	---	--	--

תאריך: 31.8.2025

**לכבוד
גב' מרגריתא מתא, מנהלת משאבי אנוש
עיריית עכו**

הנדון: העלאת מועמדות לדירקטוריון מי עכו בע"מ בישיבת מועצת העיר

שלום רב,

מועצת העיר מתבקשת להעלות את המועמדות ספינאז בירומי, ת.ז. 039658059; ודליה יעקובוב, ת.ז. 017256652 לשיבת מועצת העיר הקרובה, לקבלת החלטה לפיה הן ימונו כדירקטוריות חיצוניות בתאגיד המים מי עכו בע"מ.

יובהר כי ככל שהמועמדות תהיינה נוכחות במהלך ישיבת מועצת העיר, יש לציין בפרוטוקול כי הן יצאו מן האולם ולא נכחו בעת הליך הבחירה.

בתודה מראש.

בכבוד רב
ברטה לוין, עו"ד

העתק:

- מר איתמר סונינו, סגן ראש העיר עכו
- מר אבי מיכאלי, מנכ"ל תאגיד המים מי עכו
- מר ארז מילנר, יומע"ש תאגיד המים מי עכו

נספח 5 (ב')

דליה יעקובוב
טלפון: 0545991331
Daliay1970@gmail.com

מצב משפחתי: נשואה + (31-גול), מהנדס תכנה, יקיר -27 מאמן כושר אישי, נוי 24 – טכנאית ברפא"ל
ושליו 19 -חייל).

כתובת: פרופסור יגאל ידן 3, עכו
מספר זהות: 017256652

קצת על עצמי:

שמי דליה יעקובוב, מלמדת בבית ספר יסודי יסוד 33 שנים. בעלת תואר שני ובעלת דרגה 9 באופק. אני מחנכת כיתה, מורה מקצועית למתמטיקה, רכזת הערכה ומדידה ומורה בצוות ניהול. הנני מורה ותיקה, מקצועית, בעלת מוטיבציה גבוהה ובעלת כישורים ומיומנויות בחינוך ובהוראה. את עבודתי בחינוך עושה מתוך שליחות, מוסר עבודה גבוהים יחד ובשילוב עם יחסי אנוש טובים ומכבדים.

השכלה

- 2022-2023 -קהילת רכזי הערכה.
- 2021-2022 - הוראה באמצעות המישיחוק.
-
- 2018-2019 -הנחיית קבוצות וייעוץ פרטני באינטליגנציה רגשית במרכז הבינלאומי לבריאות, משפט ואתיקה, אוניברסיטת חיפה. המרצה - פרופסור דניאלה קידר.
- 2018 -הנחיית קבוצות במערכות חינוכיות (172 ש"ש), אצל פרופסור דניאלה קידר
- 2017-2018 רכזי הערכה ומדידה
- 2016 מפגש הלקות בדיסציפלינה
- 2013-2014 תואר שני אוניברסיטת תל אביב מנהל ציבורי וכלכלה.
- 2011 אימון קבוצתי להעשרה אישית
- 2011 פיתוח חשיבה א-ו כול השלבים
- 2010-2009 תואר ראשון אוניברסיטת בר אילן ניהול מערכות בחינוך הפורמלי ובחינוך הבלתי פורמלי
- 2008 -תואר ראשון (ברלינגטון) פסיכולוגיה וחינוך
- 2008 -תרבות הערכה בית ספרי.
- 2008 -פיתוח רכזי מקצוע וצוות מתמטי
- 2006 -התמקצעות גאומטריה וגאומטריה מתקדמת מכללת הגליל המערבי
- 2006 -העשרה במתמטיקה מכללת הגליל המערבי
- 2006 -חקר נתונים הגליל המערבי
- 2005 -התמקצעות במתמטיקה יחס ואחוזים, שברים
- 2003 -התמקצעות במתמטיקה עפי ת"ל החדשה
- 1992-1993 -תעודת הוראה בטכניון במסלול הנדסאים להוראה
- 1989-1990 -הנדסאית לאלקטרוניקה וחשמל מכללת אורט עפולה
- 1998 -סיום יב מגמת חשמל ואלקטרוניקה (+ תעודת בגרות).

תודה רבה

נספח 5 (ג')

קורות חיים

פרטים אישיים:

שם: ספינאז (ספי) בירומי ת.ז: 039658059 מין: נקבה תאריך לידה: 14/08/1984 כתובת: לוחמי הגטאות 12/7 עכו
נייד: 0527253100 מייל: safiberomi@gmail.com

השכלה תיכונית:

2002 מכללת מר אליאס מגמה: ביולוגיה ואיכות הסביבה.

השכלה אקדמית:

2023 אוניברסיטת תל אביב DPO-ממונה הגנת הפרטיות.
2020 אוניברסיטת בר אילן חוג: תואר שני במשפטים M.A.
2008 המרכז האקדמי למשפט ולעסקים חוג: תואר ראשון במשפטים LL.B.
2007 סדנת פיתוח קריירה- יעוץ ארגוני להעצמת הניהול והארגון.
קורס יזמות עסקית – מטעם משרד הכלכלה.
2012 השתלמות בדיון האזרחי – מטעם לשכת עורכי הדין-בית אופקים ת"א.
2013-2016 דיני מכרזים, מימון וכתובה משפטית, דיני תכנון ובניה- מטעם משרד האוצר.
2013-2016 מבוא למנהל ציבורי, גישור, פיתוח קריירה, פיתוח מצוינות, קורס קבלת החלטות, חשיבה וחשיבה יצירתית ודיני עבודה- מטעם מכללת אינטלקט אקדמון.
2021 השתלמות ליטיגציה- מטעם לשכת עורכי הדין בישראל.

ניסיון תעסוקתי:

2023 עד היום עיריית עכו - חברת בועדת הערר בערייה לענייני ארנונה.
2020 עד היום אוניברסיטת בר אילן, הקריה האקדמית אונו, המרכז האקדמי למשפט ולעסקים מתרגלת בפקולטה למשפטים.
2013 עד היום משרד האוצר- מערך סייבר חירום וביטחון – (עובדת מצטיינת לשנת 2019) עוסקת בתחום הגנת הפרטיות ואחריות תקינה במשרד.

כישורי התפקיד: משרד האוצר-הלשכה המשפטית -

- מתן ייעוץ משפטי למנהל הרכש הממשלתי בנושאים הנוגעים להתקשרויות בתחום הטכנולוגיות ומכרזים מרכזיים ברמה רוחבית לכל משרדי הממשלה בתחום המחשוב ומערכות המידע.
- מתן ייעוץ משפטי למנהל הדיוור הממשלתי בנושאים הנוגעים להתקשרויות המשרד ואיתור דיור למשרדי הממשלה, חידוש שכירות, ועדת מכרזים ומתן ייעוץ שוטף לאגף, עריכת מכרזים בתחום הסולארי, ומכרזים לאיתור דיור.
- מתן ייעוץ משפטי לאגף מערכות מידע במשרד בכל הנוגע לתחום המחשוב, מכרזים, עבודה שוטפת בועדת ענ"א(עיבוד נתונים אוטומטי), עריכת הסכמים והתקשרויות עם חברות טכנולוגיות גדולות בשוק, ומתן ייעוץ משפטי שוטף לאגף. הכנת הצעות חוק במסגרת ועדות השרים לענייני חקיקה וועדות בכנסת.
-יועצת משפטית של הועדה להעברת מידע בכל הנוגע לבקשות של משרדי הממשלה לקבל או למסור מידע בין משרדי הממשלה השונים. כמו כן מתן ייעוץ משפטי בנושאים רוחביים כמו חוק חופש המידע וחוק הגנת הפרטיות.
- עסקתי בתחילת עבודתי במשרד בתחום האנרגיה, דלקים, גז טבעי ותשתיות.
- ייעוץ משפטי למנהל התכנון, ועדות מכרזים, ליווי משפטי, עריכת הסכמים, תכנון ובניה.

2013 משרד המשפטים- יחידת הביקורת ופניות הציבור ירושלים.

כישורי התפקיד: עבדתי ביחידה הביקורת בתחום פניות הציבור והביקורת על עבודת יחידות המך במשרד המשפטים.

2011- 2012 "Trade Networks" חברה בינלאומית למסחר במט"ח בשוק ההון- הרצליה פיתוח.

כישורי התפקיד: ייעוץ בתחום ניהול סיכונים בחברה, ביצוע בקורות, בבקשות משיכות וניהול דסק.

2011

הלשכה המשפטית משרד הכלכלה - ירושלים .

כישורי התפקיד:

- מתן ייעוץ משפטי לממונה על חוק עבודת נשים, טיפול בתביעות ועתירות הנוגעים לחוקי עבודה מחלקתיים ומול הפרקליטות, הכרת שוק העבודה, טיפול בפניות ציבור הנוגעים לחוקים בהן עסקתי.
- מתן ייעוץ משפטי לרשם המהנדסים והאדריכלים, טיפול בעתירות מנהליות העוסקות בעניין מול הפרקליטות, כתיבת החלטות ותגובות המשרד ליחידת הפרקליטות שמטפלת בתחום. מתן ייעוץ ומענה למהנדסים והאדריכלים שמבקשים להירשם בפנקס, ובדיקת זכאותם מבחינה משפטית ובהתאם לדרישות החוק.
התמחות במשרד עו"ד חמאדי רפיק משד' בן גוריון 63 קרית ביאליק - בתחום האזרחי.

2009 - 2008

2006 - 2007

כנסת ישראל תפקיד: עוזרת פרלמנטארי של ח"כ נאדיה חילו (קרן איסוף).

כישורי תפקיד:

ניהול הלשכה, קידום ויזום הצעות חוק, טיפול בפניות ציבור והשתתפות בדיונים בועדות הכנסת.

2006-2007:	בית המשפט בירושלים (מחוזי/שלום)	תפקיד: מתורגמת
2005-2007:	פרויקט שח"פ - החברה למתנסים.	תפקיד: חונכת תלמידים
2003-2008:	H&O משביר מחסני אופנה-רגבה	תפקיד: דיילת שירות
2004-2005:	חברת מידע שווקי- מטעם משרד	תפקיד: מבקרת בבחינות הבגרות

פעילות חברתית/ התנדבותית:

2020 הסוכנות היהודית- נשים מובילות דיאלוג: פרויקט חברתי התנדבותי שבמסגרתו מקיימים סדנאות, דיונים ומפגשים בין נשים מתרבויות שונות, שמביאות דיאלוג ושיח משותף בשיתוף קהילות מארה"ב ורחבי העולם.

בשנת 2022 השתתפתי במשלחת לארה"ב ביקרתי בחמש קהילות, נאמתי והובלתי דיאלוג, והשתתפתי בפאנלים הסברתיים.

כאשר גם בשנת 2024 זכיתי להשתתף במשלחת בפעם השנייה במסגר אותו ארגון.

2004 קרן איסוף: קרן בינלאומית לחינוך המעניקה מלגות הצטיינות חברתית במסגרת השתתפות בתכנית מנהיגות חברתית ופעילות בקהילה.

תפקיד: עוזרת פרלמנטארי בכנסת -

אני חברה בקרן איסוף אשר במסגרתה עברתי סדנאות מנהיגות, ימי עיון, השתלמויות בכל הקשור למפה החברתית במדינה. במהלך שנת הלימודים האחרונה נבחרתי להשתתף בפרויקט "עוזרים פרלמנטרים" וכיהנתי עוזרת של ח"כ בכנסת ישראל, כישורי התפקיד היו לקדם וליזום הצעות חוק חברתיות בכנסת ובכך להביא לשינוי חברתי בישראל.
פרויקט אורט הבונים (בת ים), תפקיד חונכת תלמידים צעירים ופרויקט פסגות (יהוד), בתפקיד מדריכת נוער.
1993-1999: תנועת הצופים: מטעם התנועה האורתודוקסית בעכו, הייתי חלק מהתנועה מגיל צעיר, במסגרתה עברתי סדנאות חברתיות ומחנות צופים, לימוד וסיוע לילדים ונוער בסיכון בעיר עכו.

שירות צבאי/לאומי:

2004-2002: קופת חולים כללית- מחלקת רשומות רפואיות בחיפה ומרפאה מקצועית בנהריה.

תפקיד: ניהול משרד, שירות לקוחות הטרוגני, שירות טלפוני, עבודה ממוחשבת, עבודת צוות, וקבלת קהל.

ידע שפות: ערבית - שפת אם עברית - קריאה, דיבור, כתיבה ברמת שפת אם אנגלית - קריאה, דיבור, כתיבה ברמה סבירה.

שליטה במחשבים: שליטה וידע רב בכל יישומי אופיס כגון: word, excel, power point וכ"ו. שליטה במאגרי מידע באינטרנט ותקליטורים משפטיים וכלליים .