



בס"ד

17.6.2026

לכבוד,
עו"ד ליאת שוחט
ראש העיר
וחברי מועצת העיר
א.ג.נ.,

הנדון: אישור צו הארנונה לשנת 2027 ע"י מועצת העיר

1. מצ"ב נוסח צו הארנונה של עיריית אור יהודה לשנת 2026 לשם אישורו ע"י מועצת העיר.
2. הנני לפרט את השינויים המבוקשים בצווי הארנונה לשנה זו .
3. בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק ההסדרים במשק המדינה- תשס"ג משנת 2006 , שיעור העדכון הארנונה בכל שנה ייעשה באופן אוטומטי עפ"י נוסחה קבועה.
4. בהתאם לנוסחה שבחוק לתיקון פק' העריות התשע"ד 2014 סעיף 6 , שיעור עליית הארנונה ב 1/1/2027 אל מול התעריפים שנקבעו ב 1/1/2026 , יהיה בשיעור של 3.05%.
5. צו הארנונה של אור יהודה לשנת 2026 מוגש בזאת עם מספר בקשות חריגות .
6. מבוקש אישור חריג, להפחתת הארנונה בשיעור 2%, לסיווגים הבאים :
מסעדות (334), מועדון לילה ומועדון ריקודים (337), בתי קולנוע (947), תחנות דלק (335), תעשייה, מלאכה, מוסכים (2)438, (3)438, מסחר שירותים ומחסנים (470).
הנימוק לבקשה :
- א. הבקשה הינה להפחתת שיעור הארנונה בשיעור 2% לסיווגים הנ"ל, וזאת כנגד הפסקת פינוי פסולת עודפת, ע"י העירייה לעסקים אלו.
ההפחתה הינה באותו שיעור, בגינו אושרה לעירייה בעבר (בשנת 2011), העלאת התעריף, לעסקים אלו, בגין פינוי פסולת עודפת ע"י העירייה, כמפורט להלן ;
- ב. בשנת 2010 הגישה העירייה למשרד הפנים בקשה לאישור חריג להעלאת ארנונה בשיעור של 2% לחלק מהנכסים העסקיים (לנכסים המפורטים לעיל), זאת לאחר שאגרת פינוי אשפה לעסקים, אשר נגבתה עד אז באמצעות חוק העזר לאור יהודה (הוצאת אשפה), תש"ס-1980, בוטלה בהתאם לפס"ד ת"מ (ת"א) 143/08 לסק ושות' בע"מ נ' עיריית אור יהודה מיום 17/9/09, אשר קבע כי עיריית אור יהודה תחדל מגביית אגרה זו באופן שוטף, ממי שאינו מייצר אשפה באופן חריג ביותר.
- ג. עוד בישיבתה מיום 29/11/2009, החליטה מועצת העיר, להגדיל את תעריף הארנונה לעסקים יוצרי אשפה המסווגים כמסעדות, אולמות שמחה, תחנות דלק, תעשייה, מלאכה, מוסכים ומסחר, ב- 2% (שני אחוז), וזאת כדי להחזיר לעירייה ולו באופן חלקי, את הפסד ההכנסה שיגרם לה עקב הפסקת גביית אגרת פינוי האשפה מנכסים אלה, וכך תתחלק עלות שירות פינוי האשפה על כלל העסקים, בהתאם לשטחם.
- ד. החלטת המועצה כללה העלאה חריגה בשיעור 2% רק לנכסים המייצרים אשפה, ללא העלאה חריגה בנכסי בנקים, חניונים, גני ילדים פרטיים, מחסנים למסחר, מוסדות שהם מלכ"ר, מרכזיות טלפונים, משרדים ו/או מרפאות.



ה. בקשת העירייה לאישור חריג לשנת 2010, נדחתה ע"י משרד הפנים.

ו. בשנת 2011 הוגשה שוב הבקשה לאישור העלאה חריגה בארנונה בשיעור 2%, תוך התחייבות להביא לדיון בפני מועצת העיר את נושא ביטולה של אגרת פינוי האשפה, מכלל העסקים באור יהודה.

הבקשה מצ"ב.

ז. הבקשה החריגה אושרה על ידי משרד הפנים בשנת 2011 והארנונה הועלתה ב 2% ביחס לנכסים המפורטים לעיל. מצ"ב אישור משרד הפנים.

ח. נכון להיום, העירייה מפנה את הפסולת התעשייתית וגובה בגינה מהעסקים הנ"ל, תשלום במסגרת תשלומי הארנונה.

ט. מבדיקה כלכלית שנערכה בעירייה עולה, כי עלויות פינוי הפסולת התעשייתית וההטמנה לעירייה, הינן גבוהות מאד, והן אינן מכוסות ע"י שיעור העלאה (2%) שאושר בשעתו לעירייה. [לעניין זה יצוין, כי מהמצלמות המצויות במקום עולה כי גם משאיות מערים אחרות שופכות פסולת תעשייתית לכלי האצירה בעיר].

י. כך לפי הבדיקה שנערכה נמצא, כי שיעור 2% מכלל החיוב השנתי, לאותם עסקים לגביהם אושרה העלאה הארנונה בעבר, חריג הוא בסך 603,423 ₪ (שנתי), בעוד עלויות פינוי הפסולת התעשייתית וההטמנה השנתית (לשנת 2025), הינן בסך של כ 2 מליון ₪. מצ"ב תחשיב עלויות הפינוי.

כלומר, הפער בין עלויות הפינוי בפועל, לבין הארנונה הנגבית בגין הפינוי, הוא למעלה מפי 3.

יא. לאור האמור, העירייה יוצאת נפסדת, ממתן השירות האמור לבעלי העסקים, שאינו מכוסה ע"י הארנונה, ועל כן, העירייה מבקשת להפסיק את פינוי הפסולת התעשייתית, ולחייב את בעלי העסקים לפנותה על חשבונם.

אולם, העירייה לא רשאית לעשות זאת, כל עוד היא גובה תשלום בגין כך במסגרת הארנונה (העלאה הארנונה בשיעור 2% שאושרה ב-2011).

יב. אי לכך, העירייה מבקשת להפחית את הארנונה בשיעור 2% לכל אותם עסקים, לגביהם אושרה העלאה בשיעור 2% בשנת 2011, בגין פינוי הפסולת.

במקביל, העירייה תפעל לתיקון חוק העזר לאור יהודה (שמירה על איכות הסביבה, מניעת מפגעים ושמירת הסדר והניקיון), התשפ"ד-2024, [בו לא קיימת כיום חובת פינוי פסולת והטמנתה, על בעלי העסקים] ותטיל בו חובת פינוי והטמנה, באופן פוזיטיבי על בעלי הנכסים, בהתאם לנוסח שקיים בחוק העזר של יהוד – הקובע כי 'בעל נכס חייב בפינוי פסולת חקלאית או פסולת תעשייתית מהנכס לתחנת מעבר ... [זאת כמובן בכפוף לאישור ההפחתה על ידי משרד הפנים].

5. בקשה חריגה למדרגות לתעריפים מופחתים לשטחים מעל 5000 מ"ר הנמצאים באזור תעשייה דרומי חדש ומתחם בזק וזאת על מנת לקדם עסקים גדולים שיגיעו לעיר. התעריפים



המבוקשים הינם : לסיווג משרדים (701) לשטח שמעל 5,000 מ"ר עד 15,000 מ"ר – 110.3
נח למ"ר לשנה ולכל מ"ר מעל 15,000 מ"ר – 87.6 נח למ"ר לשנה. **לסיווג מסחר (703) לשטח**
שמעל 5,000 מ"ר עד 15,000 מ"ר – 110.3 נח למ"ר לשנה ולכל מ"ר מעל 15,000 מ"ר – 87.6
נח למ"ר לשנה.

הנימוק לבקשה : הרשות מבקשת לאשר הפחתה ע"י הוספת מדרגות תעריפים לשטחים מעל 5,000 מ"ר באזור תעשייה דרומי חדש ומתחם בזק, מהנסיבות הבאות :

אור יהודה של שנת 2026 מונה למעלה מ- 44,000 תושבים. העיר עומדת להכפיל את מספר תושביה בעשור הקרוב, עם מימושן הקרוב של מספר תוכניות גדולות, המשלבות מגורים, מסחר ותעסוקה, והיא עומדת למצב את עצמה כעיר חזקה, אטרקטיבית ומושכת אוכלוסיה חזקה, הן בשל האצת הבניה למגורים, מסחר ותעסוקה והן בשל מיקומה הגיאוגרפי ופתרונות תחבורה כמו הרכבת הקלה, המטרו ופרוייקט 'מהיר לעיר'.

בין הפרוייקטים המשמעותיים ביותר, נמצא פרויקט 'בית בפארק' תמ"ל 1005, שיוסיף לעיר 3000 יח"ד ו- 63,000 מ"ר תעסוקה ; מתחם תל השומר תמ"ל 1001 שיוסיף לעיר כ- 6,500 יח"ד וכ- 200,000 מ"ר תעסוקה ; פרויקט נווה אילון תמ"ל 1046 שיוסיף לעיר 2,300 יח"ד וכ- 800,000 מ"ר תעסוקה ; פרויקט השכונות הדרומיות תמ"ל 2030 שיוסיף לעיר כ- 6,000 יח"ד, וכן תתווספנה 3,000 יח"ד ברחבי העיר במגוון תוכניות להתחדשות עירונית וכ- 260,000 מ"ר תעסוקה.

חלק מהפיתוח המואץ של העיר, הכולל את הקמת שתי שכונות המגורים החדשות והקמת פארק התעסוקה והמסחר בשטח של כ- 2 מיליון מ"ר – O PARK - יש לזקוף לזכות הסכם הגג שחתמה העיר אור יהודה עם ממשלת ישראל. שכונת 'בית בפארק' כבר אוכלסה ברובה. מרבית יחידות הדיור שווקו במסגרת התוכנית 'מחיר למשתכן', אשר אפשרה לאוכלוסייה איכותית לשפר דיור ולרכוש דירות בפרוייקט זה.

שכונת 'נווה אילון' תכלול דיור מוגן, דיור לסטודנטים, קאנטרי, מכללה, גני ילדים, בתי ספר ועוד. O PARK יהיה אזור תעסוקה עצום בגודלו, שיכלול מתחמי עסקים שיתופיים, גרין טק, הייטק, ביוטק, מרכזי בילוי פנאי ותרבות, ולצידו פארק ירוק יוצא דופן בגודלו של כ- 600 דונם.

הסקירה הקצרה לעיל, מצביעה על פיתוח מואץ של העיר בעשור הקרוב ולאחריו, והאינטרס הברור של העיר הינו משיכת אוכלוסייה טובה לעיר, וכן משיכת עסקים ומסחר לעיר, אשר יתמכו במגורים, יאזנו ככל שניתן את הוצאות העירייה על כל בית אב, ויאפשרו לעירייה לתת שירותים ברמה גבוהה, להקים שטחי ציבור ומבני ציבור חדשניים ולבצע תחזוקה ראויה של כל אלו.

התחרות על ליבם של יזמי המסחר והתעסוקה הינה תחרות צמודה וקשה למול אזורי תעסוקה ומסחר בערים הסמוכות, ועל כן העיר עושה כל מאמץ להיות אטרקטיבית על מנת למשוך אליה את היזמים. מכאן באה בקשת העירייה לאפשר דירוג שיעורי הארנונה באזור התעסוקה החדש, אשר יאפשר להפחית את שיעורי הארנונה לשטחים בהיקפים גדולים, מה שימשוך עסקים עתירי שטח לשכור שטחים באור יהודה ולא בערים הסמוכות.



מדובר בהפחתה רעיונית בלבד שכן אין נישומים העומדים בהגדרה של שטחים מעל 5,000 מ"ר ולכן אין מדובר במצב בו הרשות צריכה לממן את ההפחתה שכן הבקשה אינה משפיעה על חיובי הארנונה בגין הנישומים הקיימים כיום.

6. בקשה חריגה לתת סיווג חדש של קאנטרי וזאת על מנת לעודד משקיעים להקמת קאנטרי ראשון בעיר, שהינו מרכז נופש וספורט לרווחת תושבי העיר. קאנטרי קלאב מאופיין בשטחים עצומים (בריכות, מגרשים, מדשאות), ולכן לעלויות הארנונה יש משקל קריטי במודל הפיננסי של המפעיל.

הפחתת הארנונה מורידה ישירות את ההוצאות הקבועות והמשמעות: העסק החדש דורש פחות מנויים חודשיים כדי להגיע לרווחיות. בנוסף ועל מנת שהפרויקט יצליח יש צורך בתמיכה בשנים הראשונות שכן בשלב גיוס המנויים הראשוני, התזרים פגיע. הפחתת הארנונה מייצרת "כרית ביטחון" תזרימית קריטית ויתרון תחרותי במחיר המנוי. חיסכון בהוצאות התפעול מאפשר למשקיע להציע מחירי מנוי אטרקטיביים יותר ממתחרים בערים שכנות, ובכך להשתלט על השוק המקומי במהירות.

מדובר בעוגן כלכלי לרשות שכן הרשות "מוותרת" כביכול על חלק מהארנונה, אך מרוויחה עלייה בערך הנדל"ן מסביב, משיכת אוכלוסייה חזקה, ויצירת מקומות עבודה לתושבים. תשומת הלב כי לא קיים קאנטרי בעיר ולכן מדובר בהפחתה רעיונית בלבד.

הגדרת הסיווג המבוקש הינו: קאנטרי - מועדון כפר או מרכז ספורט ונופש- שטחים מקורים המשמשים את מרכז הנופש לרבות בריכות שחייה מקורות, חדרי כושר, אולמות ספורט, מתקני ספא, סאונה ומגרשי ספורט (שטחי מסחר המשמשים למזנון, מסעדה, חנויות וכו' יחויבו לפי התעריפים המתאימים בצו), לכל מ"ר שטח בנוי. שטח פתוח במתחם יחויב כקרקע תפוסה. תעריף מבוקש 180 ₪ למ"ר לשנה.

7. בקשה חריגה להפחתת תעריפים באזור תעשייה דרומי חדש (פרק ב' בצו הארנונה) לבעלי עסקים המחזיקים שטח חניונים בשטח של 10,000 מ"ר ומעלה. ההפחתה המבוקשת הינה, בגין השטח העיקרי המוחזק ע"י אותו מחזיק, בשיעור של 5 אחוז מתעריף השטח העיקרי בו הוא מחויב לפי סיווגים כגון: 701, 702 ו-703 וזאת על מנת לעודד חברות גדולות להגיע לעיר אור יהודה. הפחתת התעריף המבוקשת, יהיה בה כדי לסייע ביכולת לשווק/להשכיר את שטחי המבנים (מאות אלפי מ"ר) לחברות גדולות, השוכרות לצד השטחים העיקריים, שטחי חניה גדולים, והיא נדרשת במיוחד לנוכח התחרות הקשה, הקיימת עם הרשויות הסמוכות, על אכלוס שטחי תעסוקה.

ההפחתה המבוקשת, תפחית את הסיכון הקיים, שלא ניתן יהיה לשווק מאות אלפי מ"ר של בניה חדשה, והמבנים יעמדו ריקים, או לא תושלם בנייתם, על כל המשתמע מכך, לרבות גם הפסד הארנונה העצום, הצפוי לעירייה עקב כך, והפיכת אזורי התעסוקה האמורים לאזורים נחשלים. מדובר בהפחתה רעיונית בלבד, היות ולא קיים עתה מחזיק כאמור.

הגדרת השינוי המבוקש הינו: מחזיק בשטח של חניון המחזיק בעצמו בשטח של 10,000 מ"ר שטחי חניון ומעלה והמחזיק בשטח עיקרי בהתאם לסיווגים 701 ו/או 702 ו/או 703, יופחת התעריף של השטח העיקרי המוחזק על ידו ב 5 אחוז מהקבוע בסיווג שנקבע לו.



8. בקשה חריגה לתת סיווג חדש – מרלוג – מרכז לוגיסטי באזור תעשייה דרומי חדש (פרק ב' בצו הארנונה)

הבקשה מתייחסת להעלאת תעריפי הארנונה למרכזים לוגיסטיים (מרלוגים) בשל ניצול נפחי (גובה). מדובר בבקשה כלכלית מוצדקת, שכן שיטת החיוב הנוכחית לפי שטח רצפה בלבד מייצרת עיוות שבו הרשות המקומית מפסידה הכנסות פוטנציאליות עצומות. בעוד שארנונה ע"פ דין, מחושבת לפי מ"ר של שטח הרצפה - "שטח שטוח", מרלוג מודרני מנצל את מימד הגובה (לעתים עד 15–40 מטרים) כדי לאחסן סחורה בנפחים עצומים, דבר המגדיל את הפעילות העסקית ואת העומס על תשתיות העיר ללא תשלום פרופורציונלי.

בנוסף לאמור, מרלוגים מאופיינים באוטומציה גבוהה (רובוטים, קרסלות, מערכות ליקוט) והם תופסים שטחי ענק אך מעסיקים מעט עובדים, ובכך אינם תורמים לתעסוקה המקומית ביחס לגודלם.

תשומת הלב כי לא קיים כיום מרלוג ברחבי העיר ולכן מדובר בהעלאה רעיונית. הגדרת השינוי המבוקש : **מרלוג - בניינים המשמשים כמרכז לוגיסטי לצורך אחסנה והפצה של מוצרים, וששטחם המבונה הינו 1000 מ"ר לפחות. התעריף המבוקש הינו 302.4 ₪ למ"ר לשנה.**

9. על כן, מתבקשים חברי מועצת העיר לאשר את צו הארנונה המעודכן כולל שיעור העדכון האוטומטי, והבקשות החריגות שפורטו לעיל.
10. אשמח לענות לשאלות במידת הצורך.

רון אברון, ע"ד
מנהל אגף הכנסות
ושגן גזבר

העתקים :
גיל גבריאל, רו"ח – מנכ"ל העירייה
אבי בללי, רו"ח – גזבר העירייה
עו"ד שפינדל שלומית – יועמ"ש העירייה.