

תקן למדידת נכסים לצרכי ארנונה

מספר תקן	7/2015
תאריך פרסום	09 אפריל 2018
מהדורה	01

- 1. מבוא**
- 1.1 סעיף 287(3) בפקודת העיריות [נוסח חדש] 1964 קובע: "לענין ארנונה רשאי מי שהוסמך לכך על ידי ראש העיריה - להיכנס בכל עת סבירה לנכסים, בעצמו או על ידי שליחיו, ולערוך בהם בדיקות ומדידות", כלומר לצורך חישוב הארנונה יש לבצע מדידה של הנכס.
- 1.2 פסק הדין של בית משפט העליון מיום 14.04.2015 (רע"א 2453/13 אלעזר עמר נגד עיריית חדרה) קובע שחיוב הארנונה יתבצע בדיוק של חלקי מ"ר כולל 2 מקומות אחרי הנקודה, ואסור לרשות המקומית לעגל את שטח הדירה למ"ר שלם, כלפי מעלה או כלפי מטה.
- 1.3 מכיוון ששטח הנכס נקבע על ידי מדידתו וחישוב תוצאות המדידה, ומכיוון שהלכת בית המשפט העליון קובעת שהחיוב יתבצע ברמת דיוק גבוהה מאוד (חלקי מ"ר), נדרשת מדידה בדיוק המתאים.
- 1.4 חישוב שטח של נכס יתבצע בהתאם לצו הארנונה .

2. מטרות התקן

- 2.1 לקבוע את דיוק המדידה, ציוד המדידה, ושיטת המדידה של נכס לצורך חישוב ארנונה.
- 2.2 להבטיח את איכות תוצאות המדידה.
- 2.3 להנחות כיצד יחושב שטח הנכס.

3. הגדרות

השגיאה המרבית המותרת במדידה של אורך או של נקודה.	שגיאה מרבית
מדידה נוספת של אורך או נקודה שנמדדו, לצורך הבטחת איכות תוצאות המדידה.	מדידה עודפת
צו הארנונה התקף שפורסם על-ידי הרשות המקומית.	צו ארנונה
אמצעים למדידת אורך או נקודה.	ציוד מדידה
שיטת חישוב שטחו של נכס בנוי: נטו - נטו, נטו, נטו או ברוטו - ברוטו.	שיטת חישוב
תקנות המדידות (מדידות ומיפוי) תשע"ו - 2016, והנחיות המנהל.	תקנות

4. שיטת החישוב

- 4.1 השיטה נקבעת בהתאם לצו הארנונה של כל רשות מקומית, כמפורט להלן:

שטחים משותפים	קירות חיצוניים	קירות פנימיים	רצפה פנויה	השיטה
לא נכללים	לא נכללים	לא נכללים	נכללת	נטו - נטו
לא נכללים	לא נכללים	נכללים	נכללת	נטו
לא נכללים	נכללים	נכללים	נכללת	ברוטו
נכללים	נכללים	נכללים	נכללת	ברוטו - ברוטו

- 4.2 קיימים מספר צווי ארנונה שמשלבים בין השיטות. למשל: חיוב נטו-נטו כולל שטחים משותפים.
- 4.3 צו הארנונה קובע את שיטת החישוב מתוך השיטות שבטבלה שלעיל, ומפרט את סוגי השימושים שנכללים בחישוב הארנונה, כדוגמת מרפסות, חניות, מחסנים, מרתפים, עליות גג ועוד.

5. דיוק המדידה

- 5.1 מכיוון שנדרש דיוק גבוה בשטח לחיוב הארנונה, נדרשת מדידה בדיוק גבוה, אשר ממנה יבוצע חישוב השטח.
- 5.2 כדי לעמוד בדרישת הדיוק של המדידה, נדרש ש- 95% מהמדידות יהיו בטווח השגיאה המרבית.
- 5.3 השגיאה המרבית במדידת אורך של קיר, פנימי או חיצוני, תהיה 3 ס"מ לכל היותר.
- 5.4 השגיאה המרבית במדידה של נקודה בפינת קיר, סככה, גדר או כל פינה אחרת שמגדירה את הנכס המיועד לחיוב ארנונה תהיה 5 ס"מ לכל היותר.
- 5.5 הציוד למדידת נכס ייבחר כך שהשגיאה המרבית במדידת קיר או נקודה תהיה הקטנה ביותר.

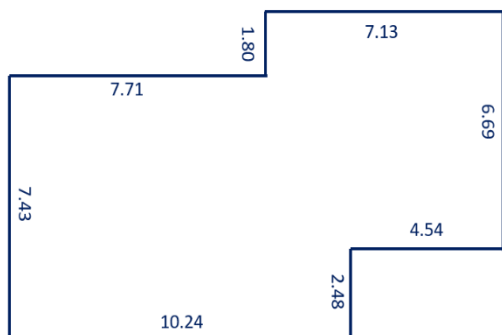
6. ציוד המדידה

- 6.1 המדידה תבוצע באחד או יותר מסוגי ציוד המדידה הבאים: סרט מדידה, מד טווח לייזר, תחנה כוללת (Total Station) או GPS.
- 6.2 סרט מדידה או מד טווח לייזר ישמשו למדידת מבנים רק במקרה שבו הקירות ניצבים זה לזה, משום שהשגיאה המרבית באמצעים אלו בעת מדידת מבנים שהקירות בהם אינם ניצבים זה לזה או בעת מדידת שטחים פתוחים תהיה גדולה מהמותר, כמפורט בסעיף 5.2.
- 6.3 תחנה כוללת (Total Station) או GPS ישמשו למדידת מבנים שהקירות בהם אינם ניצבים זה לזה, למדידת גגות בולטים או למדידת שטחים פתוחים.
- 6.4 ציוד המדידה יכוייל אחת לשנה באופן עצמאי על ידי המודד, ותוצאות הכיול יימסרו לרשות המקומית שהזמינה את מדידת הנכס.

7. שיטת המדידה והבטחת האיכות שלה

- 7.1 המדידה תבוצע בהתאם לציוד המדידה הנבחר ובהתאם לתקנות.
- 7.2 בתחילת יום מדידה, יבצע המודד מדידה של מספר מרחקים, כדי לוודא שמכשיר המדידה תקין.
- 7.3 בביקורת של מדידת מבנים אורתוגונליים, יש לוודא שסכום אורכי הקירות בכל כוון אינו עולה על 0.08 מ'.

דוגמא:



חישוב הסכום בציר האופקי

$$7.13 + 7.71 + (-4.54) + (-10.24) = 0.06 \text{ מ' } > 0.08 \text{ מ'}$$

חישוב הסכום בציר האנכי

$$1.80 + 7.43 + (-6.68) + (-2.48) = 0.07 \text{ מ' } > 0.08 \text{ מ'}$$

- 8. חישוב שטח הנכס**
- 8.1 לצורך חישוב השטח יתבצע חישוב של הנכס בהתאם לצו הארנונה.
- 8.2 במהלך החישוב והעריכה תתבצע בדיקה של התאמה בין מדידות הביקורת, לפי הפרוט הבא :
- (א) ההפרש בין שתי מדידות של אורך קיר שנמדדו בסרט מדידה או מד טווח לייזר לא יעלה על 2 ס"מ.
- (ב) ההפרש בין שני ערכים של נקודות שנמדדו בתחנה כוללת (Total Station) או GPS לא יעלה על 3 ס"מ.
- 8.3 חישוב חלקי הנכס יתבצע בתוכנה מתאימה, והוא יוצג בדיוק של חלקי מ"ר לכל אחד מחלקי הנכס בנפרד, כולל שני מקומות מימין לנקודה העשירונית, לדוגמא: 54.23 מ"ר.
- 8.4 דיוק חישוב השטח יהיה 2% לכל היותר, כלומר לא תתאפשר סטיה של 2% בין חישובי שטחים מ- 2 מדידות בלתי תלויות של אותו נכס.

- 9. עריכת תשריט לנכס**
- 9.1 עריכת התשריט הנכס תתבצע בהתאם למתכונת הנדרשת מהרשות המקומית.
- 9.2 המודד יחתום על התשריט במקום המיועד לכך.

