

חוק עזר לשלומי (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה-2015

פרסום: חש"מ 818, התשע"ה (5.2.2015), עמ' 179

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 22 ו-23 לפקודת המועצות המקומיות (להלן - הפקודה), מתקינה המועצה המקומית שלומי חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה -

"**אדמה חקלאית**" - קרקע שאין עליה בניין, שייעודה הוא לחקלאות על פי תכנית ואין משתמשים בה בפועל למטרה אחרת ושלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת;

"**אישור בקשה להיתר בנייה**" - אישור בקשה למתן היתר בנייה להקמת בנייה חדשה מטעם מוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה);

"**בנייה חדשה**" - הקמת בניין על גבי נכס או תוספת לבניין קיים הניצב בנכס;

"**בנייה חורגת**" - בניין שהוקם בלא היתר בנייה או בסטייה מהיתר;

"**בניין**" - מבנה, בניין שהוא ארעי ובניין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין אם לאו, הבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לבניין חיבור של קבע;

"**בעלים בנכס**" - כל אחד מאלה:

(1) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור כמשמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - חוק המקרקעין) - הבעלים הרשום של הנכס, ובהעדר רישום - בעליו של הנכס מכוח הסכם או מסמך מחייב אחר, ובהעדרו מי שזכאי כדין להירשם כבעליו, ובהעדרו מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס או ליהנות מפירותיו של הנכס כבעלים;

(2) בנכסים שהם מקרקעי ציבור כאמור - החוכר לדורות כמשמעותו בחוק המקרקעין, בין שבדין ובין שביושר, ובהעדר חוכר לדורות מי שניתנה לו הרשאה להשתמש בנכס, שניתן לראות בה מבחינת תוכנה כבעלות או כחכירה לדורות; בהעדר חוכר או בר-רשות כאמור - בעליו של הנכס;

"**דמי פיתוח**" - דמי פיתוח ששולמו למינהל מקרקעי ישראל או למי מטעמו בעבור פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, ולרבות דמי פיתוח ששולמו לצדו של תשלום נוסף בעבור פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ששולם למועצה במסגרת הסדר מימוני שנקשר בין המועצה למינהל מקרקעי ישראל או מי מטעמו;

"**היטל שטחים ציבוריים פתוחים**" או "**היטל**" - היטל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים;

"**היתר בנייה**", "**סטייה מהיתר**", "**שימוש חורג**" - כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה;

"**הפרשי הצמדה**", "**מדד**", "**תשלומי פיגורים**" - כמשמעותם לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980;

"**יציע**", "**עליית גג**" - כמשמעותם בסעיף 1.00.1 לסימן א' לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - תקנות היתר בנייה);

"**מהנדס**" - מהנדס המועצה המקומית או מי שמהנדס המועצה אצל לו מסמכויותיו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991;

"**מרפסת**" - חלק חיצון של בניין אשר -

(1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהן;

(2) לא יותר משלושה רבעים מהיקף רצפתו מוקפים קירות;

(3) לאורך שאר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מטר מהמפלס של רצפתו;

"**נכס**" - כמשמעותו בסעיף 1 לצו המועצות המקומיות, לרבות דרכי מעבר שאינן ציבוריות;

"**המועצה**" - המועצה המקומית שלומי;

"**עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים**" - עבודות להקמתם או לפיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים כהגדרתם להלן ולרבות אלה:

(1) חפירה, מילוי, פילוס, קידוחים, סילוק עמודי חשמל, טלגרף או טלפון, הקמתם מחדש, עקירת עצים, נטיעת עצים, גינון, הריסת קירות, גדרות או מבנים אחרים, בנייתם מחדש, בנייתם, הקמתם או שינויים של קירות תומכים, אבני שפה, הנחת צינורות, ייבוש אדמות וביצות, תיקון נזקים שנגרמו לנכסים כתוצאה מביצוע עבודות להקמת שטחים ציבוריים;

(2) הכנת תכניות להקמת שטחים ציבוריים פתוחים ופיקוח על ביצוע העבודות;

(3) עבודה או פעולה אחרת הדרושה להקמת שטחים ציבוריים פתוחים או הכרוכה בה;

"קומה" - חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, על פי גובה המזערי של אותו חלל, כקבוע בסעיף 2.03 לסימן ב' לחלק ב' לתוספת השנייה לתקנות היתר בנייה, ככל שנקבע כזה, ולרבות קומה מפולשת, בנייני עזר, מרתפים, מרפסות לרבות מרפסות גג, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה;

"ראש המועצה" - לרבות עובד המועצה שראש המועצה הסמיכו בכתב לעניין חוק עזר זה;

"שטח בניין" - הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבניין, לרבות -

(1) שטחים מבוניים המהווים בנייה חורגת;

(2) שטחו של בניין או שטחה של תוספת לבניין העתידים להבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה על ידי מוסד תכנון, לפי השטח שאושר;

"שטחים ציבוריים פתוחים" - שטחים פתוחים המוקצים לפי תכנית כשטחים ציבוריים פתוחים לציבור והמיועדים על פי טיבם ומיקומם לשימושם של בעליהם או מחזיקיהם של נכסים המצויים באזור מסוים בתחום המועצה, כולם או חלקם, ולרבות משטחים מרוצפים, מיתקני הצללה, מיתקני משחק, גינות נוי, גני שעשועים, פארקים, מגרשי ספורט, בתחום המועצה, לרבות שבילים ומעברים המצויים בהם וכל מיתקן המשמש אותם למעט שטחים ציבוריים כלל עירוניים;

"שטחים ציבוריים כלל עירוניים" - שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים או המיועדים לשמש לפי תכליתם את כלל תושבי המועצה;

"שטחים ציבוריים המיועדים לשמש את הנכס" - שטחים ציבוריים פתוחים שקבע המהנדס כי הם מיועדים על פי טיבם ותכליתם לשמש את בעל הנכס כגינה, מקום מנוחה, מקום משחק וביילוי לילדים וכיוצא באלה;

"שטח קומה" - סכום המ"ר הכולל של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים;

"שטח קרקע" - השטח הכולל של הקרקע בנכס, לרבות קרקע שעליה ניצב בניין;

"שטח המיועד לצורכי ציבור" - שטח קרקע או בניין המיועד בתכנית לצורכי ציבור;

"שטח המיועד להפקעה" - שטח המיועד לצורכי ציבור לפי תכנית שבתוקף ואשר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הודיעה כי בכוננתה להפקיעו בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943;

"תכנית" - כמשמעה בחוק התכנון והבנייה;

"תעודת העברה לרשם המקרקעין" - כאמור בסעיף 21 לפקודה;

"תעריפי היטל המעודכנים" - תעריפי היטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה;

"תעריפי היטל שבתוקף" - תעריפי היטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת המועצה.

היטל שטחים ציבוריים פתוחים

2. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או קנייניים, בלא זיקה לעלות עבודות הקמתם או פיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס מושא החיוב. הודעה על החלטת מהנדס בדבר קביעת שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס, תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבנייה כמו כן תונח במשרדי המועצה לעיון הציבור בשעות העבודה המקובלות, ותפורסם באתר האינטרנט של המועצה.

(ב) היטל שטחים ציבוריים פתוחים יוטל על חייב בהיטל בהתקיים אחד מאלה:

(1) תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש של הנכס; בסעיף זה -

"תחילת ביצוע עבודות" - גמר עריכת תכניות לביצוע עבודות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים כאמור, וכן אישור של המועצה, לפי הנוסח של טופס 1 לתוספת השנייה, ולפיו בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים כאמור או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

"שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש של הנכס" - שטחים ציבוריים פתוחים שקבע לגביהם המהנדס כי הם מיועדים לשמש את הנכס";

(2) אישור בקשה להיתר בנייה; לא היה שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את הנכס, בעת אישור הבקשה להיתר בנייה כאמור, או לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס בעת הבקשה להיתר בנייה כאמור, תאשר המועצה, לפי הנוסח של טופס 2 שבתוספת השנייה, כי תחילתן של העבודות צפויה בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(3) בנייה חורגת - בהתאם לקבוע בסעיף 6 ובמועד התגבשות החיוב שנקבע בו;

(4) שינוי ייעודה של אדמה חקלאית לייעוד אחר בהתאם לקבוע בסעיף 4, ובמועד התגבשות החיוב שנקבע בו.

(ג) היטל שעילתו בנייה חדשה או בנייה חורגת בהתאם לסעיף קטן ב(2) ו-3(3) ישולם גם אם השטחים הציבוריים המיועדים לשמש את הנכס הוקמו או פותחו לפני תחילתו של חוק עזר זה.

אופן חישוב ההיטל

3. (א) חישוב ההיטל ייערך על פי הכללים האלה:

(1) היטל שטחים ציבוריים פתוחים יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה;

(2) היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב)1, ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב)2, ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.

(ב) שולמו בעבור נכס, בשל שטחים ציבוריים פתוחים, דמי פיתוח או היטל שטחים ציבוריים פתוחים (להלן - חיוב ראשון) לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס שבעבורם שולם החיוב הראשון, במניין השטחים לפי סעיף קטן (א)1 לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה.

(ג) שולם בעבור נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.

(ד) אושרה בנייה חדשה תחת בניין שנהרס ששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבנייה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור, שבעבורו שולם החיוב הראשון.

(ה) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בניין, כי השטח הבנוי בפועל קטן מהשטח שצוין בתכניות הבנייה, שעל פיהן שולם היטל שטחים ציבוריים פתוחים, תשיב לבעל הנכס ובהתאם להוראות כל דין את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום ההפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

היטל בנכס מסוג אדמה חקלאית

4. (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית פטור מחבות בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים.

(ב) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, יחויב בעליו בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים; על חיוב כאמור יחולו ההוראות האלה:

(1) ההיטל יוטל בכפוף לקיומו של שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את הנכס או תחילתן של עבודות פיתוח בהתאם להגדרה "תחילת ביצוע עבודות" בסעיף 2(ב)1;

(2) חיוב בהיטל אשר יוטל בעקבות שינוי ייעודה של אדמה חקלאית לייעוד אחר מכוח תכנית יחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים;

(3) חיוב בהיטל אשר יוטל בעקבות מתן היתר לשימוש חורג יחושב לפי תעריפי ההיטל שבתוקף וישולם כנגד מתן ההיתר;

- (4) חיוב בהיטל אשר יוטל בשל שימוש שנעשה בנכס למטרה שאינה אדמה חקלאית, שלא מכוח היתר לשימוש חורג או תכנית, יוטל ויחושב בהתאם לסעיף 6 בהתאמה ובשינויים המחוייבים.
- (ג) על תשלום ההיטל לפי סעיף קטן (ב) יחולו הוראות חוק עזר זה.

חיוב בהיטל בשל שטח המיועד להפקעה

5. (א) לא יוטל חיוב בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים בשל שטח המיועד להפקעה.
- (ב) שילם בעל נכס היטל בעבור נכס ובמהלך 5 השנים שממועד הטלתו הוחל בהליך הפקעה וניתנה הודעה בהתאם לסעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בניכוי 20% מסכום ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה (להלן - סכום ההחזר השנתי) בעבור חלק משנה יושב החלק מתוך סכום ההחזר השנתי, המשקף את היחס שבין אותו חלק שנה לבין השנה במלואה.

היטל בשל בנייה חורגת

6. (א) בשל בנייה חורגת שנבנתה בנכס, חייב בעל נכס בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים.
- (ב) לענין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבנייה החורגת, כפי שייקבע על ידי המהנדס או את יום תחילת ביצוע עבודות לפיתוח השטחים הציבוריים, או את יום תחילתו של חוק עזר זה, לפי המועד המאוחר שבהם, כמועד בו התגבש מועד החיוב (להלן - מועד התגבשות החיוב).
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום החיוב בהיטל בשל הבנייה החורגת יהיה הסכום הגבוה מבין אלה:
- (1) סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל במועד התגבשות החיוב בתוספת תשלומי פיגורים;
- (2) אם הועלו תעריפי ההיטל במועד כלשהו לאחר מועד התגבשות החיוב (להלן - מועד ההעלאה) - סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים בתוספת תשלומי פיגורים החל מהמועד המאוחר מבין אלה:

(א) מועד ההעלאה;

(ב) חמש שנים טרם המועד שבו התגלתה הבנייה החורגת;

לענין זה, "הועלו תעריפי ההיטלים" - העלאתם של התעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.

- (ה) שולם ההיטל ונהרס בניין שנבנה בלא היתר או בסטייה מהיתר בתוך 5 שנים מיום תחילת הבנייה, תשיב המועצה בהתאם להוראות כל דין את ההיטל ששילם בשל הבנייה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בעבור שנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה; בעבור חלק משנה יושב החלק מתוך סכום ההחזר השנתי, המשקף את היחס שבין אותו חלק שנה לבין השנה במלואה.

דרישה לתשלום ההיטל

7. (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום, שבה יפורטו חוק העזר מכוחו הוטל ההיטל, סכום ההיטל, המועד לתשלום, שטח הנכס ותעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישוב סכום ההיטל ודרכי תשלום ההיטל.
- (ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיפים 2(ב), 5 ו-6.
- (ג) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים הנקובים בסעיפים האמורים (להלן - מועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור את דרישת התשלום טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין או טרם מתן אישורה לצורך העברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל; במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתוקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.
- (ד) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום כדי לגרוע מחובת בעל נכס בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים.

(ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיפים -

(1) 2(ב)1, 4(ב)2 ו-6, תיפרע בתוך 90 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס או עד מתן תעודת העדר חובות, לפי המוקדם מביניהם;

(2) 2(ב)2, ו-4(ב)3 תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר המבוקש.

שערוך חיובים וחובות

8. (א) לא שולם במועדו היטל שטחים ציבוריים פתוחים שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב)1 ו-3, 4(ב)2 ו-6 ייוספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלומו בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

(ב) לא שולם במועדו היטל שטחים ציבוריים פתוחים שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב)2, 6(ב)3 ולא ניתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג תפקע דרישת התשלום; בדרישת תשלום חדשה שתימסר לחייב יצוינו תעריפי ההיטל המעודכנים, והיא תיפרע בתוך 30 ימים, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר המבוקש וכתנאי להענקתו.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), אם ניתן היתר בנייה בלא ששולם למועצה סכום ההיטל כולו או חלקו, יחול על הסכום שלא שולם למועצה כנגד מתן ההיתר סעיף קטן (א).

חיוב בעלים משותפים

9. היה נכס בבעלות משותפת, תחול חובת ההיטל על כל אחד מהבעלים המשותפים בנכס כפי חלקם היחסי בבעלות בנכס.

קן ייעודית

10. תקבולי ההיטל יופקדו בקרן ייעודית וישמשו אך ורק למימון צורכי פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

מסירת הודעות

11. מסירת דרישת תשלום לפי חוק עזר זה תהיה בדרך של מסירה לידי האדם שאליו היא מכוונת או מסירה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הבגירים או לידי אדם בגיר העובד או מועסק שם או משלוח במכתב רשום הערוך אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה. אם אי-אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהיה המסירה בדרך של הצגה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.

תיקון חוק עזר לשלומי (הצמדה למדד)

12. בתוספת לחוק עזר לשלומי (הצמדה למדד), התשמ"ה-1985 (להלן - חוק עזר להצמדה), בסופה יבוא "חוק עזר לשלומי (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה-2015".

מגבלת גבייה

13. הטלת היטל בשיעור המעודכן לפי חוק עזר זה מיום ג' בטבת התשע"ז (1 בינואר 2017) תהיה טעונה אישור של מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי מטעמו.

הוראת שעה

14. על אף האמור בחוק עזר להצמדה, יעודכנו תעריפי ההיטל שבתוספת במועד פרסומו של חוק עזר זה ברשומות (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש מאי 2012.

תוספת ראשונה

(סעיף 3)

שיעורי ההיטל
בשקלים חדשים

62.66

31.11

היטל שטחים ציבוריים פתוחים -

1. קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע

2. בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

(סעיף 2(ב)(1) ו-2)

טופס 1

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית שלומי מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ב
מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות לפיתוח
שטחים ציבוריים פתוחים האמורות, להתקשר כדין בדרך של לביצוע עבודות
לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים הנ"ל (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום

.....
מהנדס המועצה

טופס 2

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית שלומי מאשר בזה כי הליך לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים
..... מצוי בעיצומו, וכי תחילת העבודות צפויה לא יאוחר מיום

.....
מהנדס המועצה

י' בטבת התשע"ה (1 בינואר 2015)

גבריאל נעמן

ראש המועצה המקומית שלומי