

חוק עזר ללב השרון (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ב-2011

פורסם: חש"מ 763, התשע"ב (29.12.2011), עמ' 99

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 14, 22, 23 ו-24 לפקודת המועצות המקומיות (להלן – הפקודה), מתקינה המועצה האזורית לב השרון חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה -
 - "**אדמה חקלאית**" - כל קרקע שאינה בניין, שייעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ואין משתמשים בה או שלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת;
 - "**אישור בנייה חדשה**" - אישור בקשה למתן היתר להקמת בנייה חדשה בידי מוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה), וטרם מתן היתר;
 - "**בנייה חדשה**" - הקמת בניין חדש בנכס או תוספת לבניין קיים הניצב בנכס;
 - "**בנייה חורגת**" - בנייה חדשה שנבנתה בלא היתר בנייה או בסטייה מהיתר;
 - "**בניין**" - מבנה, בין שהוא ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבניתו הושלמה ובין אם לאו, הבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לו חיבור של קבע;
 - "**בעל נכס**" - כל אחד מאלה:
 - (1) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - חוק המקרקעין), הבעל הרשום של הנכס, ובהעדר רישום - בעלו 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 כבעל;
 - (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; ובהעדר חוכר לדורות או ברשות כאמור - בעלו הרשום של הנכס;
- "**דמי פיתוח**" - דמי פיתוח ששולמו לרשות מקרקעי ישראל כהגדרתה בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, או למי מטעמה בעבור מימון עלותם של הקמת שטחים ציבוריים פתוחים ובלבד ששכומם אושר על ידי רשות מקרקעי ישראל;
- "**היטל**" או "**היטל שצ"פ**" - היטל הקמת שטחים ציבוריים פתוחים;
- "**היתר בנייה**", "**סטייה מהיתר**", "**תעודת גמר**" - כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה;
- "**הפרשי הצמדה**", "**מדד**", "**תשלומי פיגורים**" - כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980;
- "**ייציע**", "**עליית גג**" - כהגדרתם בפרט 1.00.1 בסימן א' לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - תקנות היתר בנייה);
- "**המהנדס**" - מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה הואצלו לו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991;
- "**המועצה**" - מועצה אזורית לב השרון;
- "**מרפסת**" - חלק חיצון של בניין אשר -
 - (1) רצפתו קשורה לרצפת הבניין ודלת מעבר ביניהם;
 - (2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות;
 - (3) לאורך שאר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.1 מטר מהמפלס של רצפתו;
- "**מרתף**" - חלק מבניין אשר חללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מדרכות הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.5 מטר ממישור הקיר החיצוני של הבניין; לעניין זה, "**מפלס פני הקרקע**" וכן "**מפלס כביש או מדרכה**" - גובהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין תפר ההתפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין;
- "**נכס**" - כמשמעותו בסעיף 1 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958 (להלן - צו המועצות המקומיות), לרבות דרכי מעבר שאינן ציבוריות;
- "**עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים**" - עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות עשיית עבודות אלה כולן או חלקן:
 - (1) הכנה ואישור תכניות לשטח ציבורי פתוח;
 - (2) ביצוע תכניות בשטח ציבורי פתוח לרבות -
 - (א) הצבת ריהוט גן או פרגולות;
 - (ב) הצבת מיתקני משחק;
 - (ג) נטיעות;
 - (ד) התוויות שבילים;

- (ה) ריצוף רחובות ;
(ו) התקנת מערכת השקייה ;
(ז) התקנת תאורה ;
(ח) התקנת מיתקני סניטציה לרבות פחי אשפה ושירותים ציבוריים ;
(ט) כל עבודה אחרת הדרושה לפיתוח שטח ציבורי פתוח או הקשורה בה ;
- "עסק"** - נכס המשמש או המיועד לשמש למטרה שאינה מגורים, לרבות נכס שנמצא בו בניין המשמש למטרה כאמור ;
"קומה" - חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד לפי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03 בסימן ב' לחלק ב' לתוספת השנייה של תקנות היתר בנייה, לרבות שטחי שירות, בנייני עזר, מרתפים, מרפסות מקורות ופתוחות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבלות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג, ובשטח אחר בקומה, אך למעט שטח שנקבע בהיתר בנייה כמרתף לחניה ומשמש בפועל לחניה ואינו מהווה עסק בפני עצמו ;
"ראש המועצה" - ראש המועצה האזורית לב השרון, לרבות עובד מועצה שהוסמך על ידו על פי סעיף 4 לצו המועצות המקומיות לעניין חוק עזר זה ;
"שטח בניין" - הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבניין, לרבות -
(1) שטחה של בנייה חורגת ;
(2) שטחו של בניין או שטחה של תוספת לבניין העתידים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה - לפי השטח שאושר ;
- "שטח המיועד להפקעה"** - שטח המיועד לצורכי ציבור לפי תכנית שבתוקף ואשר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הודיעה כי בכוונתה להפקיעו בהתאם לסעיפים 15-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - פקודת הקרקעות) ;
- "שטח המיועד לצורכי ציבור"** - שטח קרקע או בניין המיועד בתכנית לצורכי ציבור ;
- "שטחים ציבוריים פתוחים"**, **"שצ"פ"** - שטח המשמש או המיועד על פי תכנית לשמש כשטח ציבורי פתוח שכוונתי או יישובי, הכולל מדשאות, משטחים מרוצפים, משטחים סלולים, מיתקני הצללה, מיתקני משחק, ריהוט גן, פרגולות, מיתקני נופש, ספורט ובידור, גינות נוי, צמחייה, נטיעות, גני שעשועים, מגרשי ספורט, שבילים, מסלולי הליכה ואופניים, רחבות או כיצוא באלה, ולרבות כיכר עירונית ומעבר ; בהגדרה זו -
"כיכר עירונית" - כיכר הממוקמת סמוך למוסדות ציבור או אזור למסחר והכוללת ריצוף או אזורי ישיבה או הצללה או ריהוט גן או אלמנטים מיוחדים אחרים ;
"מעבר" - שטח המצוי בין שני כבישים ומאפשר מעבר תשתית או גישה להולכי רגל בלבד ; באזורים קשים טופוגרפית, עשוי לכלול תמיכת קירות, מדרגות, אזורים מגוננים ומעט ריהוט גן ;
"שטח קומה" - הסכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים ;
"שטח קרקע" - שטחה הכולל של הקרקע בנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב הבניין ;
"תכנית" - כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה ;
"תעודת העברה לרשם המקרקעין" - כאמור בסעיף 21 לפקודה ;
"תעריפי ההיטל המעודכנים" - תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה ;
"תעריפי ההיטל שבתוקף" - תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת המועצה.

היטל שצ"פ

2. היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד למימון הוצאות המועצה בשל הקמת שצ"פ שכוונתיים או יישוביים בשטח המועצה או קנייתם, בלא זיקה לעלות הקמתם או קנייתם של שצ"פ המשמשים את הנכס נשוא החיוב דווקא ; לעניין זה, **"שצ"פ שכוונתיים או יישוביים"** - שצ"פ המיועד לשמש את הנכסים המצויים בשכונה או ביישוב שבו הוקם השצ"פ, לפי קביעת המהנדס ; החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכוונתי או יישובי תונח החלטתו במשרד המועצה ותהיה פתוחה לעיון הציבור ; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבנייה.

החיוב בהיטל

3. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מאלה :
- (1) תחילת עבודות לפיתוח שצ"פ המיועדים לשמש את הנכס ; לעניין זה - **"תחילת עבודות"** - גמר תכניות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים וכן אישור של המהנדס לפי טופס 1 שבתוספת השנייה, ולפיו בכוונת המועצה לצאת למכרז ביצוע עבודות לפיתוח שצ"פ או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור ; **"שצ"פ המיועדים לשמש את הנכס"** - שצ"פ שקבע המהנדס לגביהם כי הם מיועדים לשמש את הנכס ;
 - (2) אישור בנייה חדשה ; לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש של הנכס, עד לאישור בקשה להיתר בנייה כאמור, יאשר המהנדס לפי טופס 2 שבתוספת השנייה כי הליך תכנון העבודות כאמור מצוי בעיצומו וכי ביצוע העבודות צפוי להתחיל בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור כאמור ;
 - (3) בנייה חורגת.

(ב) היטל שעילתו בנייה חדשה בנכס או בנייה חורגת, ישולם גם אם בוצעו עבודות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לפני תחילת חוק עזר זה.

חישוב ההיטל

4. היטל שטחים ציבוריים פתוחים יוטל ויחושב לפי הכללים האלה:

- (1) היטל שצ"פ בעבור נכס יחושב לפי שטח הקרקע ושטחו של הבניין שבנכס, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה;
- (2) היטל שעילתו קבועה בסעיפים 3(א) או 6(ב) ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיפים 3(א) או 6(ג) ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף;
- (3) שולם בעבור נכס בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים דמי פיתוח או היטל שצ"פ (להלן - חיוב ראשון) לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בעת הטלתו של החיוב הראשון במניין השטחים לפי פסקה 1), לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה;
- (4) שולם בעבור נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שצ"פ, בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון ויופחתו שטח הקרקע ושטח הבניין שחושבו במסגרת החיוב הראשון;
- (5) אושרה בקשה להיתר בנייה בעבור בנייה חדשה תחת בניין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבנייה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור;
- (6) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בניין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בנייה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס, או תגבה ממנו, לפי העניין, את סכום הפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום הפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

בנייה חורגת

5. (א) בעל נכס חייב בתשלום היטל שצ"פ בשל בנייה חורגת שנבנתה בנכס.
(ב) לעניין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבנייה החורגת כפי שייקבע בידי המהנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים או מועד תחילתו של חוק עזר זה, לפי המועד המאוחר מביניהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל השצ"פ (להלן - מועד התגבשות החיוב).
(ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום.
(ד) סכום ההיטל בשל בנייה חורגת יהיה הסכום הגבוה מבין אלה:

- (1) הסכום 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;

לעניין זה, "הועלו תעריפי ההיטל" - העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.

(ה) שולם היטל בשל בנייה חורגת ונהרס הבניין המהווה את הבנייה החורגת בתוך חמש שנים מיום תחילת הבנייה, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בשל הבנייה החורגת, בניכוי של 20% משיעור ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום עד יום ההשבה.

אדמה חקלאית

6. (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית לא ישלם בעדה היטל שצ"פ.
(ב) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, מששונה ייעודו בתכנית, חייב בעליו בהיטל שצ"פ לפי חוק עזר זה.
(ג) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג, חייב בעלו בהיטל שצ"פ לפי חוק עזר זה וההיטל ישולם כנגד מתן ההיתר.
(ד) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, בלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג) ובלי ששונה ייעודו בתכנית, יחול סעיף 5 בשינויים המחויבים לפי העניין.

חיוב בהיטל בשל שטח המיועד להפקעה

7. (א) לא יוטל חיוב בהיטל שצ"פ בעד שטח המיועד להפקעה.
(ב) שילם בעל נכס היטל שצ"פ ובמהלך חמש השנים שממועד התשלום הוחל בהליך הפקעה וניתנה הודעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, 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.

דרישה לתשלום

8. (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום שבה יפורטו הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, סכום ההיטל, המועד לתשלום ודרכי תשלום ההיטל, שטח הנכס ותעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישובו.

- (ב) דרישת תשלום תימסר בעת התגבשות עילת חיוב כאמור בסעיפים 3, 5 ו-6.
- (ג) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים הנקובים בסעיפים המנויים בסעיף קטן (ב) (להלן - מועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור דרישת תשלום בכל אחד מאלה:
- (1) טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין;
- (2) טרם מתן אישור המועצה להעברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל או חליפו על פי דין;
- (3) טרם מתן תעודת גמר לפי חוק התכנון והבנייה או תקנות היתר הבנייה; 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 שצ"פ לפי חוק עזר זה.
- (ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי -
- (1) סעיפים 3(א)(1), 5, 6(ב) או (ד) תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל נכס;
- (2) סעיפים 3(א)(2), 6(ג), 8(ג) או (ג) תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס ובכל מקרה לפני מתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

שערוך חובות בפיגור

9. (א) לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 3(א)(1), 5, 6(ב) או (ד) ייוספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל במועד שנקבע לתשלומו בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.
- (ב) לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 3(א)(2), 6(ג) או 8(ג), תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים לפי העניין, תהיה בהתאם לתעריפי ההיטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל-7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס.

טעות בחיוב

10. שולם למועצה בטעות סכום נמוך או גבוה מסכום ההיטל על פי חוק עזר זה, יישא החייב בתשלום ההיטל או יושב לו, לפי העניין, ההפרש שבין הסכום ששולם בפועל לבין סכום ההיטל שהיה ניתן להטיל ביום התשלום על פי חוק עזר זה, בתוספת הפרשי הצמדה.

חיוב בעלים משותפים

11. היה נכס גובל בבעלות משותפת, תחול חובת ההיטל על כל אחד מהבעלים המשותפים בנכס לפי חלקם היחסי בבעלות בנכס.

קרן ייעודית

12. כספי היטל השצ"פ יופקדו בקרן ייעודית אשר תשמש אך ורק לצורכי מימון עבודות לפיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים.

מסירת הודעות

13. מסירת הודעה, לרבות דרישת תשלום, לפי חוק עזר זה תהיה בדרך של מסירה לידי האדם שאליו היא מכוונת או מסירה במקום מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הבגירים או לידי אדם בגיר העובד או המועסק שם או במשלוח מכתב 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 הצגת ההודעה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או הדבקתה על הנכס שבו היא דנה.

הצמדה למדד

14. סכומי ההיטלים שנקבעו בתוספת הראשונה לחוק עזר זה, יעודכנו בכל שנה ביום 1 בינואר (להלן - יום העדכון), לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו.

מגבלת גבייה

15. החל ביום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014), הטלת היטל לפי חוק עזר זה טעונה אישור של מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי מטעמו.

הוראת שעה

16. על אף האמור בסעיף 14, יעודכנו שיעורי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה במועד פרסומו של חוק עזר זה (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש ספטמבר 2009.

תוספת ראשונה

(סעיף 4)

היטל שטחים ציבוריים פתוחים

שיעורי ההיטל בשקלים חדשים		
7.48	שטח קרקע - בעד קרקע מכל סוג, לכל מ"ר משטח הקרקע	(1)
29.92	שטח בניין - בעד בניין, לכל מ"ר משטח הבניין	(2)

תוספת שנייה

(סעיף 3(א)(1) ו-2)

טופס 1

אישור לצורך גביית היטל שצ"פ

הח"מ, מהנדס המועצה האזורית לב השרון, מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע העבודות האמורות או להתקשר כדין בדרך של לביצוע העבודות האמורות (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום

תאריך

.....
מהנדס המועצה האזורית לב השרון

טופס 2

אישור לצורך גביית היטל שצ"פ

הח"מ, מהנדס המועצה האזורית לב השרון מאשר בזה כי הליך תכנון העבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים מצוי בעיצומו, וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים לא יאוחר מיום

תאריך

.....
מהנדס המועצה האזורית לב השרון

י"ג באייר התשע"א (17 במאי 2011)

עמרי ריטוב

ראש המועצה האזורית לב השרון