

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

כ"ה בניסן התשע"ח
10 באפריל 2018
ימ 2018-2357
תיק 653 גבעת זאב


לכבוד
מר עזרא גרשי
ראש המועצה המקומית עמנואל

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר לעמנואל (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ח-2018

על פי סמכותי לפי סעיף 88 א' (ב) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981, הנני מתכבד להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסום חוק עזר שבנדון, על פי הנוסח המצ"ב והחתום על ידי, שאושר ע"י עו"ד נאווה אושר מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה מתאריך 4.6.2018.

לאחר הפרסום, אבקש לשלוח לי שני עותקים של חוק העזר חתומים בידי ראש המועצה, ובציון המועד בו פורסם חוק העזר כדין.

בכבוד רב,

יונתן בן-ציון טוב
מ"מ הממונה ביהודה ושומרון

העותקים:
עו"ד נאווה אושר - לשכה משפטית, משרד הפנים
גב' מיכל פינקלשטיין- מרכז חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי

חוק עזר לעמנואל (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ח – 2018

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68, 76 א, 88 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון) התשמ"א-1981 (להלן- "תקנון המועצות המקומיות"), מתקינה מועצת המועצה המקומית עמנואל חוק עזר זה;

1. הגדרות

בחוק עזר זה-

"אדמה חקלאית" – קרקע שאין עליה בנין, שייעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ושלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת;

"אישור בקשה להיתר בניה חדשה" – אישור בקשה להיתר בידי ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמנואל;

"בניה חדשה" – הקמת בנין חדש בנכס שאינו תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;

"בניה חורגת" – בנייה חדשה שנבנתה בלא היתר בניה או בסטייה מהיתר;

"בניין" – מבנה, בין שהוא ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבנייתו 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" –

האדם המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מהנכס או שהיה מקבלם אילו היה הנכס נותן הכנסה, ובאין אדם כזה – הבעל הרשום של הנכס;

"דמי פיתוח" – דמי פיתוח ששולמו למנהל מקרקעי ישראל או למי מטעמו עבור מימון עלותם של הקמת שטחים ציבוריים פתוחים ובלבד שסכומם אושר על ידי מינהל מקרקעי ישראל;

"היטל שצ"פ" או "היטל" – היטל הקמת שטחים ציבוריים פתוחים;

"היתר בניה" – "רישיון" לפי חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (חוק זמני) מס' 79 לשנת 1966;

"סטייה מהיתר", "שימוש חורג" – כמשמעותו או כהגדרתו בחוק התכנון;

"הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים" –

כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה של

תשלומי חובה), התש"ם – 1980¹ כפי תוקפו בישראל מזמן לזמן;

"מהנדס" – מהנדס המועצה או עובד המועצה שסמכויות המהנדס, כולן או חלקן,

הואצלו לו לפי סעיף 65 יח לתקנון;

"מועצה" – מועצה מקומית עמנואל;

"מרפסת" – חלק חיצון של בנין אשר –

¹ ס"ח התש"ם, עמ' 46.

- (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 1.10 מטר
 מהמפלס של רצפתו ;
"נכס" - כהגדרתו בתקנון המועצות המקומיות ; ;

"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 לשטח ציבורי פתוח לרבות :
 (א) הצבת ריהוט גן או פרגולות ;
 (ב) הצבת מתקני משחק ;
 (ג) נטיעות ;
 (ד) התוויות שבילים ;
 (ה) ריצוף רחובות ;
 (ו) התקנת מערכת השקיה ;
 (ז) התקנת תאורה ;
 (ח) התקנת מתקני סניטציה לרבות פחי אשפה, שירותים ציבוריים ;
 (ט) כל עבודה אחרת הדרושה לפיתוח שטח ציבורי פתוח או קשורה
 בה ;

"קומה" – חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד לפי

גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03 לתוספת השנייה של תקנות היתר בניה, לרבות בשטחי שירות, בניני עזר, מרפסות מקורות וסגורות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, ביציעים, חדרי מעליות, עליות גג, ובשטח אחר בקומה ;

"ראש המועצה" – לרבות כל אדם שראש המועצה הסמיך אותו לעניין חוק עזר זה על פי סעיף 33 לתקנון ;

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

- (1) שטחה של בנייה חורגת ;
 (2) שטחו של בנין או שטחה של תוספת לבנין העתידים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה – לפי שטח שאושר ;

"שטח קומה" – הסכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים ;

"שטח ציבורי פתוח" – שטח המיועד על פי תכנית כשטח ציבורי פתוח פנים שכונתי, או רובעי לשימוש תושבי השכונה, הכולל ריהוט גן או פרגולות או מתקני

משחק או נטיעות או התוויות שבילים או רחובות וכיוצא באלה, ולרבות כיכר עירונית ומעבר, למעט שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את כלל תושבי העיר;

בהגדרה זו-

"כיכר עירונית" - כיכר הממוקמת בסמוך 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 וגישה להולכי רגל בלבד; באזורים קשים טופוגרפית, עשוי לכלול תמיכת קירות, מדרגות, אזורים מגוננים ומעט ריהוט גן;

"שטח קרקע" - שטחה הכולל של הקרקע בנכס, לרבות הקרקע שעליה ניצב הבניין;
"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.

2. היטל שצ"פ

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

3. החיוב בהיטל

(א) היטל שצ"פ יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מאלה:

(1) אישור בקשה להיתר בניה חדשה- לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש הנכס, עד לאישור בקשה להיתר בניה חדשה כאמור, יאשר המהנדס לפי טופס 2 שבתוספת השניה כי הליך תכנון העבודות כאמור מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(2) בניה חורגת.

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

4. חישוב היטל

(א) היטל שצ"פ יחושב לפי שטח הקרקע בנכס ושטחו של בניין שבו, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה.

(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיפים 3(א)1 או 6(ב) ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיפים 3(א)2 או 6(ג) ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.

(ג) שולמו בעד נכס בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים דמי פיתוח שצ"פ או היטל שצ"פ (להלן-חיוב ראשון) לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בעת הטלת החיוב הראשון במניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה.

(ד) שולם בעד נכס היטל לפי חוק עזר זה, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שצ"פ, בעד בניה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון ויופחתו שטח הקרקע ושטח הבניין שחושבו במסגרת החיוב הראשון.

(ה) אושרה בקשה להיתר בניה עבור בניה חדשה תחת בנין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.

(ו) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בנין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בניה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס, או תגבה ממנו, לפי העניין, בהתאם 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.

5. בניה חורגת

(א) בעל נכס חייב בתשלום היטל שצ"פ בשל בניה חורגת שנבנתה בנכס.

(ב) לעניין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבניה 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 בניה חורגת יהיה הסכום הגבוה מבין אלו:

(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 אלו:

(א) מועד ההעלאה;

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

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

(ה) שולם ההיטל בגין בניה חורגת ונהרס בנין המהווה בניה חורגת בתוך חמש שנים מיום תחילת הבניה, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בשל הבניה החורגת, בניכוי

20% משיעור ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

6. אדמה חקלאית

- (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 הוראות חוק עזר זה.
- (ג) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג, חייב בעליו בהיטל שצ"פ לפי הוראות חוק עזר זה וההיטל ישולם כנגד מתן ההיתר.
- (ד) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, מבלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג) ומבלי ששונה ייעודו בתכנית, יחולו הוראות סעיף 6 לעיל בשינויים המחויבים לפי העניין.

7. דרישה לתשלום ההיטל

- (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב בתשלומו דרישת תשלום שבה יפורט סכום ההיטל, הסעיף בחוק עזר מכוחו הוטל ההיטל, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישובו, מידות הנכס ששימשו יסוד לחיוב, דרכי תשלום ההיטל ומועד תשלומו; דרישת תשלום תימסר בעת התגבשות עילת חיוב כאמור בסעיפים 3, 5 ו-6 לחוק עזר זה.
- (ב) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד המועדים הנזכרים בסעיף קטן (א) (להלן- מועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור דרישת התשלום בכל אחד מאלה-

- (1) טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין;
- (2) טרם מתן אישור המועצה להעברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל;
- (3) טרם מתן תעודת גמר לפי חוק התכנון או תקנות היתר הבניה;

במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתוקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.

(ג) פגם בדרישת תשלום אינו גורע מחובת בעל נכס לשלם למועצה היטל שצ"פ לפי חוק עזר זה.

(ד) דרישת תשלום שנמסרה לפי:

- (1) סעיפים 3(א)(1), 5, 6 (ב) או 6 (ד) תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל נכס;
- (2) סעיפים 3(א)(2), 6 (ג) או 7 (ב) תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס ובכל מקרה כתנאי למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים.

8. שערך חובות בפיגור

(א) לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 3(א)(1), 5, 6(ב) או 6(ד) יתווספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד 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(ב), 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 ממסירתה לבעל הנכס.

9. טעות בחיוב

שולם למועצה בטעות סכום נמוך או גבוה מסכום ההיטל על פי חוק עזר זה, ישא 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.

10. חיוב בעלים משותפים

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

11. קרן ייעודית

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

12. מסירת הודעות

מסירת הודעה, לרבות דרישת תשלום, לפי חוק עזר זה תהא 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, תהא המסירה בדרך של הצגת ההודעה במקום בולט באחד המקומות האמורים או הדבקותה על הנכס שבו היא דנה.

13. הצמדה למדד

סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, יעודכנו, ב-1 לחודש ינואר כל שנה שלאחר פרסומו של חוק עזר זה, (להלן- יום העדכון) לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו.

14. מגבלת גביה

החל ביום כ"ב בחשוון תשפ"א (9 בנובמבר 2020), הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי מטעמו.

15. הוראת שעה

על אף האמור בסעיף 13, יעודכנו סכומי 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 מאי 2016.

תוספת ראשונה

(סעיף 4)

שיעורי היטל בשקלים חדשים

היטל שצ"פ

	(1) שטח קרקע-
	בעד קרקע מכל סוג, לכל מ"ר
	משטח הקרקע
64.38	(כולל השטח שעליו עומד בניין)
	(2) שטח בניין-
68.19	בעד בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

(סעיף 3(א) (1) ו-(2))

טופס 1

אישור לצורך גביית היטל שצ"פ

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית עמנואל, מאשר בזאת כי התוכניות לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים _____ מצויות בשלבי גמר וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע העבודות האמורות או להתקשר כדין בדרך של _____ לביצוע עבודות האמורות (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום _____.

אישור זה ניתן לפי סעיף 3(א) (1) לחוק עזר לעמנואל (שטחים ציבוריים פתוחים) התשע"ז – 2017.

תאריך: _____

מהנדס מועצה מקומית עמנואל

אישור לצורך גביית היטל שצ"פ

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית עמנואל, מאשר בזאת כי הליך תכנון העבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים _____ מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים לא יאוחר מיום _____ .
אישור זה ניתן לפי סעיף 3(א) (2) לחוק עזר לעמנואל (שטחים ציבוריים פתוחים) התשע"ח – 2018.

תאריך: _____

מהנדס מועצה מקומית עמנואל


ראש המועצה המקומית עמנואל

י. ר. ג. _____ התשע"ח (31/7 2018)