

# חוק עזר לקריית יערים (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ח-2017

פורסם: חש"מ 889, התשע"ח (3.10.2017), עמ' 10.

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 14 ו-22 לפקודת המועצות המקומיות (להלן - הפקודה), מתקינה מועצת המועצה המקומית קריית יערים 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;

**"בנייה חדשה"** - הקמת בניין חדש בנכס או תוספת לבניין קיים הניצב בנכס;

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

**"בניין"** - מבנה בתחום המועצה המקומית, 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 אליו חיבור של קבע;

**"בעל נכס"** - כל אחד מאלה:

(1) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין, הבעלים הרשום של הנכס, לרבות חוכר או חוכר לדורות כמשמעו בסעיף 3 בחוק המקרקעין 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 דורות; וכן מי שזכאי לקבל הכנסה מהנכס ולהינות מפירותיו של הנכס כבעל זכות, בהעדר חוכר או בר-רשות כאמור - בעליו של הנכס;

**"דמי פיתוח"** - דמי פיתוח ששולמו לרשות מקרקעי ישראל או למי מטעמו בעד מימון עלותם של הקמת שטחים ציבוריים פתוחים ובלבד שסכומם אושר על ידי רשות מקרקעי ישראל;

**"היטל שצ"פ"** - היטל להקמת שטחים ציבוריים פתוחים;

**"היתר"** - כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה;

**"המועצה המקומית"** - המועצה המקומית קריית יערים;

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

**"חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

**"חוק התכנון והבנייה"** - חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

**"יציע"**, **"עליות גג"** - כהגדרתם בפרט 1.00.1 לתוספת השלישית לתקנות היתר בנייה;

**"מהנדס"** - מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה נאצלו לו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991;

**"מ"ר"** - מטרים רבועים;

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

(1) רצפתו קשורה לרצפת הבניין ודלת מעבר ביניהם;

(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;

**"מרתף"** - חלק מבניין אשר חללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצוני של הבניין; לעניין זה, **"מפלס פני הקרקע"** ו**"מפלס כביש או מדרכה"** - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו קשרי התפשטות - גובהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין תפר ההתפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין;

**"נכס"** - כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950 ;

**"סטייה מהיתר"** - כהגדרתו בסעיף 203(א) לחוק התכנון והבנייה ;

**"פיתוח שטח ציבורי פתוח"** - לרבות עשיית עבודות אלה, כולן או חלקן :

(1) הכנת תכניות ואישורן לשטח ציבורי פתוח -

(2) ביצוע תכניות לשטח ציבורי פתוח לרבות -

(א) הצבת ריהוט גן או פרגולות ;

(ב) הצבת מיתקני משחק ;

(ג) נטיעות ;

(ד) התוויות שבילים ;

(ה) ריצוף רחבות ;

(ו) התקנת מערכות השקיה ;

(ז) התקנת תאורה ;

(ח) התקנת מיתקני סניטציה לרבות פחי אשפה ושירותים ציבוריים ;

(ט) כל עבודה אחרת הדרושה לפיתוח שטח ציבורי פתוח או הקשורה ;

**"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 בנייה, לרבות, בנייני עזר, מרתפים, מרפסות מקורות ופתוחות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג, ובכל שטח אחר בקומה ;

**"ראש המועצה"** - לרבות מי שהוסמך על ידו על פי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975, לעניין חוק עזר זה ;

**"שימוש חורג"**, **"תעודת גמר"**, **"תכנית"** - כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ;

**"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 העתידיים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה - לפי השטח שאושר ;

**"שטח המיועד להפקעה"** - שטח המיועד לצורכי ציבור ואשר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הודיעה כי בכוונתה להפקיעו לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 ;

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

**"שטח ציבורי פתוח"** - שטח המיועד לפי תכנית כשטח ציבורי פתוח פנים שכונתי, שכונתי או רובעי לשימוש תושבי השכונה או הרובע או כל חלק מהם, הכולל ריהוט גן או פרגולות או מיתקני משחק או נטיעות או התוויות שבילים, או דרכי גישה ולרבות כיכר עירונית, שטח הפרדה בנוי וכיוצא באלה, למעט שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את כלל תושבי המועצה ; ולרבות כיכר עירונית ומעבר, ולמעט שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את כלל בעלי נכסים בעיר ; 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 והמאפשר מעבר תשתית וגישה להולכי רגל בלבד ; באזורים קשים טופוגרפית, עשוי לכלול תמיכת קירות, מדרגות, אזורים מגוונים 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 ;

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

"תעריפי ההיטל המעודכנים" - תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה לחוק עזר זה (להלן - התוספת 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 ;

"תקנות היתר בנייה" - תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

## היטל שצ"פ

2. (א) היטל שצ"פ נועד למימון הוצאות המועצה המקומית בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בשטחה או קנייתם, בלא זיקה לעלות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים המשמשים את הנכס נושא החיוב דווקא.

(ב) החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכונתי או רובעי תונח החלטתו במשרדי המועצה המקומית ותהיה פתוחה לעיון הציבור ; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם באתר האינטרנט של המועצה ובעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבנייה ; בסעיף קטן זה - "שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעיים" שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את הנכסים המצויים בשכונה או ברובע שבו הוקם השטח הציבורי הפתוח, לפי קביעת המהנדס.

## החיוב בהיטל שצ"פ

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

(1) תחילת עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס ; לעניין זה, "תחילת עבודות" - גמר תכניות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים וכן אישור של המהנדס, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השנייה, ולפיו בכוונת המועצה המקומית לצאת למכרז לביצוע עבודות הפיתוח או להתקשר כדון בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור ; בחוק עזר זה, "שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס" - שטחים ציבוריים פתוחים שקבע המהנדס כי הם מיועדים לשמש את הנכס ;

(2) הוספת בנייה או בנייה חדשה בנכס ; לעניין זה, "בנייה חדשה" או "הוספת בנייה" - אישור מוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון, לבקשה להיתר בנייה בנכס וטרם מתן ההיתר או הבנייה בפועל ; לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש הנכס, עד לאישור בקשה להיתר בנייה כאמור, יאשר המהנדס לפי טופס 2 שבתוספת השנייה כי הליך התכנון העבודות כאמור מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור ;

(3) בנייה חורגת.

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

## חישוב ההיטל

4. (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, כפי שיעודכנו מזמן לזמן, לפי הוראות חוק עזר זה.

(ב) שולמו בעד נכס דמי פיתוח (להלן - חיוב ראשון) לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בעת הטלת דמי הפיתוח במניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה.

(ג) שולם בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שצ"פ, בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.

(ד) אושרה בקשה להיתר בנייה בעד בנייה חדשה תחת בניין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבנייה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.

(ה) 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, לפי הוראות כל דין, את סכום הפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה ; סכום הפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

## דרישה לתשלום ההיטל

5. (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה המקומית לחייב בתשלום דרישת תשלום שבה יפורט סכום ההיטל, הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, תעריפי ההיטל אשר שימשו בסיס לחישובו, מידות הנכס ששימשו יסוד לחיוב, דרכי תשלום ההיטל ומועד תשלומו; דרישת תשלום תימסר בעת התגבשות עילת חיוב כאמור בסעיפים 3, 4 ו-6.

(ב) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת התשלום באחד מהמועדים כאמור בסעיף 3, רשאית המועצה המקומית למסור את דרישת התשלום -

- (1) עם הגשת בקשה למתן תעודת העברה לרשם המקרקעין;
  - (2) עם הגשת בקשה לאישור המועצה המקומית להעברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל;
  - (3) עם הגשת בקשה לתעודת גמר לפי חוק התכנון או תקנות היתר הבנייה.
- (ג) פגם בדרישת תשלום אינו גורע מחובת בעל נכס לשלם למועצה המקומית היטל שצ"פ לפי חוק עזר זה.
- (ד) המועצה המקומית רשאית לסרב לתת תעודת העברה לרשם המקרקעין או היתרי בנייה לפי חוק התכנון או תעודת גמר לפי חוק התכנון, אלא לאחר תשלום ההיטל לפי חוק עזר זה.
- (ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיפים 3(א) או (1) או (3), 6 ו-11(ב) או (ד) תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירת דרישת תשלום לבעל נכס; דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיפים 3(א) או (2) ו-5(ב) תיפרע לפני מתן ההיתר, האישור או התעודה המבוקשים כמפורט בסעיף 11(ג) וכתנאי להוצאתם.

## בנייה חורגת

6. (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 מבניהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל השצ"פ.
- (ג) 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 הפרשי הצמדה וריבית, החל במועד המאוחר מבין אלה:
- (1) מועד ההעלאה;
  - (2) חמש שנים טרם המועד שבו התגלתה הבנייה החורגת;
- לעניין סעיף זה, "העלאת תעריפי ההיטל" - העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.

## דרישה לתשלום ההיטל

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

(ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיפים 3(ב), 4 ו-6.

## שערוך חובות בפיגור

8. לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום, יחושב סכום ההיטל לפי שיעורו בדרישת התשלום, בתוספת תשלומי פיגורים מהיום שנקבע לתשלום ועד יום התשלום בפועל.

## טעות בחיוב

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

## חיוב בבעלות משותפת

10. היה נכס בבעלות משותפת, רשאית המועצה המקומית לגבות תשלומים המגיעים לה מהם לפי חוק עזר זה מהבעלים המשותפים בנכס, לפי חלקם היחסי בנכס.

## אדמה חקלאית

11. (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, בלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג), יחולו הוראות סעיף 6 בשינויים המחויבים לפי העניין.

## קרן ייעודית

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

## חיוב בהיטל בשל שטח המיועד להפקעה

13. (א) לא יוטל חיוב בהיטל סלילת רחובות בעד שטח המיועד להפקעה.  
(ב) שילם בעל נכס היטל בעבור נכס ובמהלך 5 השנים שממועד תשלום ההיטל הוחל בהליך הפקעה וניתנה הודעה לפי סעיפים 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.

## מסירת הודעות

14. 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 באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.

## הצמדה למדד

15. סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, יעודכנו ב-16 בכל חודש 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.

## מגבלת גבייה

16. מיום י"ד בטבת התשע"ח (1 בינואר 2018), הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהיה טעונה את אישורם של מליאת המועצה המקומית ושר הפנים או מי מטעמו.

## הוראת שעה

17. על אף האמור בסעיף 15 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 ינואר 2014.

## תוספת ראשונה

(סעיפים 1 ו-4)

### היטל שצ"פ

שיעורי ההיטל בשקלים חדשים		
52.89	שטח קרקע, בעד קרקע מכל סוג, לכל מ"ר משטח הקרקע (כולל השטח שעליו עומד בניין)	1.
46.31	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 מועצת קריית יערים, מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ב-  
מצויות בשלבי גמר וכי בכוונת המועצה המקומית לצאת למכרז לביצוע העבודות  
האמורות/להתקשר כדין בדרך של ..... לביצוע העבודות האמורות (מחק את המיותר) וזאת  
לא יאוחר מיום .....  
תאריך: .....

.....

מהנדס המועצה המקומית קריית יערים

### טופס 2

אישור לצורך גביית היטל שצ"פ

הח"מ, מהנדס מועצת קריית יערים, מאשר בזה כי הליך התכנון של עבודות פיתוח השצ"פ ב-  
מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים לא יאוחר מיום .....  
תאריך: .....

.....

מהנדס המועצה המקומית קריית יערים

י"א באב התשע"ז (3 באוגוסט 2017)

אברהם רוזנטל

ראש המועצה המקומית קריית יערים