

חוק עזר לכפר תבור (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ז-2016

פורסם : חש"מ 862, התשע"ז (14.12.2016), עמ' 102
תיקון : חש"מ 1013, התש"ף (18.5.2020), ע' 566

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 14, 22, 23 ו-24 לפקודת המועצות המקומיות (להלן - הפקודה), מתקינה מועצת המועצה המקומית כפר תבור 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 בקשה להיתר בנייה**" - אישור בקשה למתן היתר בנייה בידי מוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה;

"**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 בתחום המועצה, 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, התשכ"ט-1969 (להלן - חוק 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 כדון 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 וליהנות מפירותיו של הנכס כבעל זכות; בהעדר חוכר או בר-רשות כאמור - בעליו של הנכס;

"**דמי פיתוח**" - דמי פיתוח ששולמו בעד הנכס לרשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי בעבור מימון עלותם של הקמת שטחים ציבוריים פתוחים, ובלבד ששכומם אושר בידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי;

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

"**היתר בנייה**", "**סטייה מהיתר**" - כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון), והתקנות שהותקנו לפיו;

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

"**יציע**", "**עליית גג**" - כהגדרתם בפרט 1.00.1 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - תקנות היתר בנייה);

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

"**המועצה**" - המועצה המקומית כפר תבור;

"**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 תפרי התפשטות - גובהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין תפרי ההתפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין;

"נכס" - כמשמעותו בסעיף 1 לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950;

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

- (1) הכנה ואישור של תכניות 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 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 בנייה, לרבות שטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בניין עזר, מרתפים, מרפסות מקורות ופתוחות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג, ושטח אחר בקומה;

"ראש המועצה" - ראש המועצה לרבות מי שהוסמך על ידו, לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975, 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 לצורכי ציבור" - שטח קרקע או שטח בניין המיועד בתכנית לצורכי ציבור;

"שטח ציבורי פתוח" - שטח המיועד על פי תכנית כשטח ציבורי פתוח פנים שכונתי, שכונתי או רובעי לשימוש בעלי נכסים בשכונה או הרובע או כל חלק מהם, הכולל ריהוט גן או פרגולות או מיתקני משחק או נטיעות או התוויות שבילים או רחבות וכיוצא באלה, 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 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;

"שימוש חורג", **"תעודת גמר"**, **"תכנית"** - כהגדרתם 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. היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או רובעים בתחום המועצה או קנייתם, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות לפיתוח או לקנייה של השטחים הציבוריים הפתוחים המשמשים את הנכס נושא החיוב דווקא; לעניין זה, **"שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעים"** - שצ"פ המיועד לשמש את הנכסים השכונה או ברובע שבו הוקם שצ"פ, לפי החלטת המהנדס; החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכונתי או רובעי תונח החלטתו במשרדי המועצה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק תכנון והבנייה.

החיוב בהיטל

3. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים 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 לצאת למכרז לביצוע עבודות הפיתוח או להתקשר כדן 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) אישור בקשה להיתר בנייה, להוספת בנייה או לבנייה חדשה בנכס; 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 העבודות¹ כאמור מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(3) בנייה חורגת.

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

חישוב ההיטל

4. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים יחושב לפי שטח הקרקע של הנכס ושטח הבניין של הנכס, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס בתעריפי היטל שבתוספת הראשונה, כפי שיעודכנו מזמן לזמן, בהתאם להוראות חוק עזר זה.

(ב) (1) היטל שעילתו קבועה בסעיפים 3(א) או 6(ב) ישולם לפי תעריפי היטל המעודכנים.

(2) היטל שעילתו קבועה בסעיף 3(א) או 6(ג) ישולם לפי תעריפי היטל שבתוקף.

(3) היטל שעילתו קבועה בסעיף 3(א) יחשוב² על פי המפורט בסעיף 5.

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

(ה) 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.

(ו) 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, בהתאם להוראות כל דין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום ההפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי היטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

בנייה חורגת

5. (א) בעל נכס חייב בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים 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 לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים או מועד תחילתו של חוק עזר זה, לפי המועד המאוחר מביניהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל השטחים ציבוריים פתוחים.
- (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 הפרשי הצמדה וריבית, החל מהמועד המאוחר מבין אלה:
- (א) מועד ההעלאה;
- (ב) חמש שנים טרם המועד שבו התגלתה הבנייה החורגת;
- לעניין סעיף זה, "העלאת תעריפי ההיטל" - העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.
- (ה) שולם ההיטל ונהרס בניין המהווה בנייה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבנייה, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בשל הבנייה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

אדמה חקלאית

6. (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית לא ישלם בעדה היטל שטחים ציבוריים פתוחים.
- (ב) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, מששונה ייעודו בתכנית, חייב בעליו בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים לפי הוראות חוק עזר זה.
- (ג) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג, חייב בעליו בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים לפי הוראות חוק עזר זה וההיטל ישולם כנגד מתן ההיתר.
- (ד) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, בלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג) ובלי שאושרה לגביו תכנית המשנה את ייעודו, יחולו הוראות סעיף 4 לעיל בשינויים המחויבים לפי העניין.

חיוב בהיטל בשל שטח המיועד להפקעה

7. (א) לא יוטל חיוב בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים בעד שטח המיועד להפקעה.
- (ב) שילם בעל נכס היטל בעבור נכס ובמהלך 5 השנים שממועד תשלום ההיטל הוחל בהליך הפקעה וניתנה הודעה בהתאם לסעיפים 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.

דרישה לתשלום ההיטל

8. (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב בתשלומו דרישת תשלום שבה יפורטו סכום ההיטל, הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישוב סכום ההיטל, מידות הנכס ששימשו יסוד לחיוב, דרכי תשלום ההיטל ומועד תשלומו; דרישת תשלום תימסר בעת התגבשות עילת חיוב כאמור בסעיפים 3(א), 4 ו-5.
- (ב) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת התשלום באחד מהמועדים הנזכרים בסעיף קטן (א) (להלן - מועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור את דרישת התשלום טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין או טרם מתן אישורה לצורך העברת זכויות חכירה ברשות מקרקעי ישראל; במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתוקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.
- (ג) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל שטחים ציבוריים פתוחים.

(ד) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיפים -

- (1) 3(א)1, 5 ו-6(ב) תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירת דרישת תשלום לבעל נכס ;
- (2) 3(א)2, 6(ג) ו-ד) או סעיף קטן (ב) תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

שערוך חובות בפיגור

9. לא שולם במועדו היטל שטחים ציבוריים פתוחים שנמסרה לגביו דרישת תשלום, יחושב סכום ההיטל לפי שיעורו בדרישת התשלום, בתוספת תשלומי פיגורים מהיום שנקבע לתשלום ועד יום התשלום בפועל.

חיוב בבעלות משותפת

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

קרן ייעודית

11. כספי היטל השטחים ציבוריים פתוחים יופקדו בקרן ייעודית אשר תשמש אך ורק לצורכי מימון פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

מסירת הודעות

12. 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

13. 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

(תיקון התשי"ף)

14. מיום י"ב בתמוז התשפ"ג (1 ביולי 2023) הטלת היטל לפי חוק עזר זה טעונה את אישורם של מליאת המועצה ושר הפנים או מי מטעמו.

ביטול

15. חוק עזר לכפר תבור (שטחים ציבוריים פתוחים), התשס"ט-2009 - בטל.

הוראת שעה

16. 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 אוקטובר 2015.

תוספת ראשונה³

(סעיף 4)

(תיקון התש"ף)

היטל שצ"פ

שיעורי ההיטל בשקלים חדשים		
41.60	שטח קרקע - בעד קרקע מכל סוג, לכל מ"ר משטח הקרקע (כולל השטח שעליו עומד בניין)	(1)
54.18	שטח בניין, בעד בניין, לכל מ"ר משטח הבניין	(2)

תוספת שנייה

(סעיף 3(א)(1) ו-2)

טופס 1

אישור לצורך גביית היטל שטחים ציבוריים פתוחים

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית כפר תבור, מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות לפיתוח

שטחים ציבוריים פתוחים ב-..... מצויות בשלבי גמר וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע העבודות האמורות/להתקשר כדין בדרך של..... לביצוע העבודות האמורות (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום..... תאריך:.....

.....
מהנדס המועצה המקומית כפר תבור

טופס 2

אישור לצורך גביית היטל שטחים ציבוריים פתוחים

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית כפר תבור, מאשר בזה כי הליך התכנון של עבודות פיתוח השטחים ציבוריים פתוחים ב-..... מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים לא יאוחר מיום..... תאריך:.....

.....
מהנדס המועצה המקומית כפר תבור

יוסי דולה

ראש המועצה המקומית כפר תבור

¹ כך נכתב במקור.

² כך נכתב במקור.

³ על אף האמור בסעיף 14, יעודכנו סכומי ההיטלים, כתיקונם בתיקון התש"ף ביום 18.5.2020 (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש יוני 2019.