

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

י"ד באדר א' התשע"ט
19 בפברואר 2019
ימ 2019-168


לכבוד
מר מאיר רובינשטיין
ראש העירייה
מודיעין עילית

שלום וברכה,

הנדון : חוק עזר לביתר עילית (היטל שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ט - 2019

על פי סמכותי לפי סעיף 88 א' (ב) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981, הנני מתכבדת להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסם חוק עזר שבנדון, על פי הנוסח המצ"ב שאושר ע"י עו"ד נאוה אושר מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה אלי מתאריך 10/2/2019 יש לפרסם את האישור על לוחות המודעות ובאתר האינטרנט של הרשות. לאחר הפרסום, אבקש לשלוח לי שלושה עותקים של חוק העזר חתומים בידי ראש המועצה, ובציון המועד בו פורסם חוק העזר כדין.

ר"ח תמר (תמי) נאסה
הממונה ביהודה ושומרון

בכבוד רב,

תמי נאסה
הממונה ביהודה ושומרון

העותקים :
עו"ד נאוה אושר-לשכה משפטית
גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי
עו"ד מיכל וינוגרד – הוצאת הלכות

חוק עזר לביתר עילית (היטל שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ט - 2019

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68, 70, 76א, 86 ו-88 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון) תשמ"א - 1981 (להלן: "התקנון"), מתקינה מועצת עיריית ביתר עילית חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה -

אישור בקשה למתן היתר בניה בידי מוסד התכנון המוסמך לפי חוק תכנון ערים כפרים ובניינים, חוק זמני מס' 79 לשנת 1966 (להלן: חוק תכנון ערים) או כל חיקוק אחר שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה;

"אישור בקשה להיתר בניה"

הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;

"בניה חדשה"

בניה חדשה שנבנתה בלא היתר בניה או בסטיה מהיתר;

"בניה חורגת"

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;

"בנין"

הבעל הרשום של הנכס או חוכרו לדורות מאת הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש, או בעל הסכס פיתוח עם הממונה על הרכוש לרבות הסכס שתוקפו פג אך הוא לא בוטל ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש; ובהעדרו - מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס או ליהנות מפירותיו של הנכס או שהיה מקבלם אילו היה הנכס נותן הכנסה;

"בעל נכס"

היטל המוטל לפי חוק עזר זה בשיעורים שנקבעו בתוספת ביום התשלום;

"היטל או היטל שצ"פ"

כמשמעותם בחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו לפיו ולרבות רישיון ו/או הרשאה לפי חוק תכנון ערים; במקרה של סתירה בין הוראות חוק התכנון והבניה לבין חוק תכנון ערים, יחול חוק תכנון ערים.

"היתר בניה",
"סטיה מהיתר",
"שימוש חורג"

כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס - 1980¹;

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

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965² והתקנות שהותקנו לפיו;

"חוק התכנון והבניה"

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים חוק זמני מס' (79) לשנת 1966 לרבות הצו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה ושומרון) מס' 997, התשמ"ב 1982.

"חוק תכנון ערים"

1 ס"ח התש"ס, עמ' 46.
2 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

כהגדרתם בפרט 1.00.1 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל-1970 (להלן – תקנות היתר בנייה);

"יציע";
"עליית גג"

חלק חיפון של הבניין אשר –

"מרפסת"

(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 מ' 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 1.5 מ' 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;

"המהנדס"

מהנדס העירייה או מי שסמכויות מהנדס העירייה הואצלו לו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991³;

"מ"ר"

מטר רבוע או חלק ממנו;

"העירייה"

עיריית ביתר עילית;

"כיכר עירונית"

כיכר או רחבה הממוקמת סמוך למוסדות ציבור או לאזור מסחר והכוללת ריצוף או אזורי ישיבה או הצללה או ריהוט גן או אלמנטים מיוחדים אחרים;

"מעבר"

שטח המצוי בין שני רחובות ומאפשר מעבר תשתית וגישה להולכי רגל בלבד; באזורים קשים טופוגרפית עשוי לכלול תמיכות קירות, מדרגות, אזורים מגוננים ומעט ריהוט גן;

"נכס"

כמשמעותו בסעיף 1 לתקנון, לרבות שטחי מגורים, שטחי מסחר ושטחי תעשייה;

"עבודות לפיתוח שטח
ציבורי פתוח"

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

(1) הכנת תכניות לשטח ציבורי פתוח;

(2) אישור וביצוע תכניות לשטח ציבורי פתוח לרבות:

(3) (א) חציבה, ישור והכשרת קרקע;

(ב) הצבת ריהוט גן או פרגולות;

- (ג) הצבת מיתקני משחק ;
 (ד) נטיעות ;
 (ה) התוויות שבילים ;
 (ו) ריצוף רחבות ;
 (ז) התקנת מערכות השקייה ;
 (ח) התקנת תאורה וחשמל ;
 (ט) התקנת מיתקני סניטציה
 לרבות פחי אשפה ושירותים
 ציבוריים ;
 (י) כל עבודה אחרת הדרושה
 לפיתוח שטח ציבורי פתוח או
 הקשורה בה ;

"קומה"

חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד על-פי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03 לתוספת השניה של תקנות היתר בניה, ככל שנקבע כזה, ולרבות בניני עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה לרבות שטחים שאינם מקורים ;

"ראש העירייה"

ראש העירייה לרבות מי שהוסמך על ידו על פי סעיף 33 לתקנון, לעניין חוק עזר זה ;

"שטח בנין"

הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבנין לרבות :

- (1) שטחה של בניה חורגת ;
 (2) שטחו של בנין או שטחה של תוספת לבנין העתידיים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בניה – לפי השטח שאושר ;

**"שטח המיועד
 לצרכי ציבור"**

שטח קרקע או שטח בנין המיועד בתכנית לצרכי ציבור ;

**"שטח ציבורי פתוח",
 "שצ"פ"**

"שטח ציבורי פתוח" או "שצ"פ" – שטח המיועד לשמש כשטח ציבורי פתוח שכונתי או רובעי הכולל בין השאר מדשאות או משטחים מרוצפים או משטחים סלולים או קירות ומדרגות או מיתקני הצללה או מיתקני נופש או מיתקני ספורט או מיתקני בידור או ריהוט גן או פרגולות או מיתקני משחק או נטיעות או שבילים או גני שעשועים או מסלולי הליכה ואופניים וכיוצא באלה, ולרבות כיכר עירונית ומעבר ;

"שטח קומה"

הסכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים לרבות שטחים שאינם מקורים ;

"שטח קרקע"

שטחה הכולל של הקרקע שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב בנין ;

"תכנית"

כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה ;

**"תעריפי ההיטל
 המעודכנים"**

תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה ;

תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת העירייה.

**"תעריפי ההיטל
שבתוקף"**

2. היטל שטחים ציבוריים פתוחים

(א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד לכיסוי הוצאות העירייה בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או אזוריים בשטח העירייה, או קנייתם, בלא זיקה לעלות של הקמתם או קנייתם של שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים את הנכס נשוא החיוב דווקא; בסעיף זה – "שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או אזוריים" – שצ"פ המיועד לשמש את הנכסים המצויים בשכונה או באזור שבו הוקם השצ"פ, לפי קביעת המהנדס; החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכונתי או אזורי תונח החלטתו במשרדי העירייה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1 א' לפי חוק התכנון והבניה ובאתר האינטרנט של העירייה.

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

(1) תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, המיועדים לשמש את הנכס לפי קביעת המהנדס; לעניין זה, תחילת עבודות – עמידה בשלושת התנאים המצטברים:

א. גמר תוכניות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים;

ב. אישור המהנדס לפי נוסח שבטופס 1 בתוספת השנייה ולפיו בכוונת העירייה לצאת למכרז ביצוע עבודות כאמור או להתקשר כדין לביצוע עבודות כאמור, בתוך 24 חודשים ממתן האישור;

ג. אישור מועצת העירייה לפיו קיים לעירייה תקציב ייעודי בגובה שמונים אחוזים מהסך הנאמד לטובת פיתוח שצ"פ.

(2) אישור בנייה חדשה בנכס; לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש בנכס, עד לאישור בקשה להיתר בניה כאמור, יאשר המהנדס לפי טופס 2 בתוספת השנייה, כי הליך תכנון עבודות כאמור מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 24 חודשים ממתן האישור וכן התקבל אישור מועצת העירייה לפיו קיים לעירייה תקציב ייעודי בגובה שמונים אחוזים מהסך הנאמד לטובת פיתוח שצ"פ.

(3) בניה חורגת בנכס.

(ג) היטל שעילתו בניה חדשה בנכס או בניה חורגת, ישולם גם אם בוצעו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לפני תחילת חוק עזר זה.

3. חישוב שיעור היטל שטחים ציבוריים פתוחים

(א) היטל שצ"פ, יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבנין שבנכס וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבנין בנכס, בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה, כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם להוראות חוק עזר זה.

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

- (ג) אושרה בקשה להיתר בניה עבור בניה חדשה תחת בנין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבנין שנהרס כאמור.
- (ד) נוכחה העירייה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בנין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבנין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בניה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי הענין 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.

4. היטל שצ"פ בשל 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 לפיתוח שצ"פ, לפי המועד המאוחר שבהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל שצ"פ (להלן - מועד התגבשות החיוב).
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור העירייה לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום ההיטל בשל הבניה החורגת יהא הסכום הגבוה מבין אלו:
- (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 אלו:
- (א) מועד ההעלאה;
- (ב) חמש שנים טרם המועד בו התגלתה הבניה החורגת;
- לענין סעיף קטן זה "הועלו תעריפי ההיטל" - העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.

- (ה) שולם ההיטל בגין בניה חורגת ונהרס בנין המהווה בניה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבניה, תשיב העירייה 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.

5. דרישה לתשלום ההיטל

- (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור העירייה לחייב דרישת תשלום, שבה יפורטו הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, סכום ההיטל, המועד לתשלומו, שטח הנכס, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישוב סכום ההיטל ודרכי תשלום ההיטל.
- (ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיף 2(ב) ו-4.
- (ג) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים כאמור הנזכרים בסעיף קטן (ב) (להלן - מועד החיוב המקורי), רשאית העירייה למסור את דרישת התשלום בכל אחד מאלה:

- (1) טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין ;
 (2) טרם מתן אישור העירייה להעברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל או בחברה משכנת ;
 (3) טרם מתן היתר או טופס 4 לפי תקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981, או טרם מתן תעודת גמר לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 ;
 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 לשלם היטל שצ"פ.

(ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי חוק עזר זה תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס וטרם הוצאת היתר, תעודה או האישור כאמור בסעיף 5(ג)-

(1) דרישה שנמסרה לפי סעיף 2(ב) תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן היתר, תעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

6. שערך חיובים וחובות

לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיף 2(ב) או 4, יחושב סכום ההיטל לפי שיעורו במועד דרישת התשלום בתוספת תשלומי פיגורים מהיום שנקבע לתשלום ועד יום התשלום בפועל.

7. חיוב בעלים משותפים

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

8. קרן ייעודית

כספי ההיטל יופקדו בקרן ייעודית אשר תשמש אך ורק לצרכי מימון פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים.

9. מסירת הודעות

מסירת דרישת תשלום לפי חוק עזר זה תהא 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 המועסק 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, תהא המסירה בדרך של הצגה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.

10. הצמדה למדד

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.

11. מגבלת גביה


החל ביום ז' בטבת התשפ"ב (31.12.2022) הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מועצת העירייה ושל שר הפנים או מי מטעמו.

12. הוראת שעה

על אף האמור בסעיף 10, יעודכנו סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, במועד פרסומו של חוק עזר זה (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש יוני 2017.

ח' תמר (תמי) נאסה
הממונה ביהודה ושומרון

ח' באדר א' התשע"ט
(13 בפברואר 2019)


מאיר רובינשטיין
ראש עיריית ביתר עילית



תוספת ראשונה

סעיף 3 לחוק עזר לביתר עילית (היטל שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ט – 2019

שיעורי ההיטל בשקלים חדשים

₪ 345.52

₪ 180.48

היטל שצ"פ

שטח קרקע, לכל מ"ר משטח קרקע

בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שניה

סעיף 2(ב)(1) ו-2 לחוק עזר לביתר עילית (היטל שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ט – 2019

טופס 1

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס עיריית ביתר עילית מאשר בזאת כי התוכניות לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת העירייה לצאת למכרז לביצוע עבודות הפיתוח האמורות/ להתקשר כדין בדרך של _____ לביצוע עבודות הפיתוח האמורות (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום _____.

מהנדס העירייה

טופס 2

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס עיריית ביתר עילית מאשר בזאת כי הליך תכנון פיתוח שטחים ציבוריים שמיקומם מסומן במפה הרצ"ב מצוי בעיצומו, וכי תחילת עבודות הפיתוח צפויה להתקיים לא יאוחר מיום _____.

מהנדס העירייה