

חוק עזר לתל מונד (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ג-2013

פרסום : חש"מ 792, התשע"ג (21.8.2013), עמ' 723
תיקון : חש"מ 916, התשע"ח (9.7.2018), עמ' 643

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 14, 22, 23 ו-24 לפקודת המועצות המקומיות (להלן - הפקודה), מתקינה המועצה המקומית תל מונד חוק עזר זה :

הגדרות

1. בחוק עזר זה -
 - "**אדמה חקלאית**" - כל קרקע שאין עליה בניין, שייעודה לפי תכנית הוא לחקלאות ואין משתמשים בה או שלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת ;
 - "**אישור בנייה חדשה**" - אישור בקשה להיתר בנייה להקמת בנייה חדשה מטעם מוסד התכנון המוסמך כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ;
 - "**בנייה חדשה**" - הקמת בניין חדש על גבי נכס או תוספת לבניין קיים הניצב בנכס ;
 - "**בנייה חורגת**" - בנייה חדשה שנבנתה בלא היתר בנייה או בסטייה מההיתר ;
 - "**בניין**" - מבנה, בניין שהוא ארעי ובניין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין שלא, הבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לבניין 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 כהגדרתו 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 לדורות, בהעדר חוכר או בר-רשות כאמור - בעליו של הנכס ;
 - "**דמי פיתוח**" - דמי פיתוח ששולמו למינהל מקרקעי ישראל או למי מטעמו בעבור מימון עלותם של הקמת שטחים ציבוריים פתוחים, ובלבד שסכומם אושר בידי מינהל מקרקעי ישראל ;
 - "**היטל**", או "**היטל שטחים ציבוריים פתוחים**" - היטל הקמת שטחים ציבוריים פתוחים ;
 - "**היתר בנייה**", "**סטייה מהיתר**", "**שימוש חורג**", "**תכנית**" - כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ;
 - "**הפרשי הצמדה**", "**מדד**", "**תשלומי פיגורים**" - כהגדרתם לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980 ;
 - "**ייעוץ**", "**עליות גג**" - כהגדרתם בפרט 1.00.1 לסימן א' לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - תקנות היתר בנייה) ;
 - "**מהנדס**" - מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה נאצלו לו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991 ;
 - "**המועצה**" - המועצה המקומית תל מונד ;
 - "**מרפסת**" - חלק חיצון של בניין אשר -
 - (1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהן ;
 - (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 ;
- "**מרתף**" - חלק מבניין שחללו 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 החיצון שלו ; לעניין זה, "**מפלס פני הקרקע**", "**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 תפר התפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין ;

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

"עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים" - עבודות להקמתם או לפיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים ולרבות עשיית עבודות אלה:

(1) חפירה, מילוי, פילוס, קידוחים, סילוק עמודי חשמל, טלגרף או טלפון, הקמתם מחדש, עקירת עצים, נטיעת עצים, גינון, ריצוף, התקנת מיתקני משחק, התקנת פרטי ריהוט, הריסת קירות, גדרות או מבנים אחרים, בנייתם מחדש, בנייתם, הקמתם או שינויים של קירות תומכים, אבני שפה, הנחת צינורות, ייבוש אדמות וביצות, תיקון נזקים שנגרמו לנכסים כתוצאה מביצוע עבודות הפיתוח להקמת שטחים ציבוריים;

(2) הכנת תכניות להקמת שטחים ציבוריים פתוחים ופיקוח על ביצוע העבודות;

(3) עבודה או פעולה אחרת הדרושה להקמת שטחים ציבוריים פתוחים או כרוכה בה;

"קומה" - חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, לפי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בסעיף 2.03 לסימן ב' לחלק ב' לתוספת השנייה לתקנות היתר בנייה, ככל שנקבע כזה, ולרבות בנייה עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה, לרבות שטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992;

"ראש המועצה" - ראש מועצה לרבות מי שהוסמך על ידו לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות סגניו וכהונתם), התשל"ה-1975, לענין חוק עזר זה;

"שטח בניין" - הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבניין ולרבות -

(1) שטחים מבונים שהוקמו בלא היתר או בסטייה או בחריגה מהיתר;

(2) שטחו של בניין או שטחה של תוספת לבניין העתידים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה על ידי מוסד תכנון - לפי השטח שאושר;

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

"שטח קומה" - סכום המ"ר הכולל של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים;

"שטח קרקע" - שטחה הכולל של הקרקע שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב הבניין;

"שטחים ציבוריים כלל-עירוניים" - שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים או המיועדים לשמש לפי תכליתם את כלל תושבי המועצה;

"שטחים ציבוריים פתוחים" או "שצ"פ" - שטחים פתוחים המיועדים ופתוחים לציבור ושהם מיועדים לפי טיבם ומיקומם לשימושם של בעליהם או מחזיקיהם של נכסים המצויים באזור מסוים בתחום המועצה כולם או חלקם, ולרבות משטחים מרוצפים, מיתקני הצללה, מיתקני משחק, גינות נוי, גני שעשועים, פארקים, מגרשי ספורט, בתחום המועצה, למעט שטחים ציבוריים כלל-עירוניים;

"שטחים ציבוריים פתוחים חדשים" - שטחים ציבוריים פתוחים אשר יקומו לאחר כניסת חוק עזר זה;

"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 שטחים ציבוריים פתוחים

2. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד למימון הוצאות המועצה בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים חדשים, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס; החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכונתי תונח החלטתו במשרדי המועצה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבנייה.

(ב) היטל שטחים ציבוריים פתוחים יוטל על בעל נכס במסגרת פיתוח שטחים ציבוריים חדשים צמוד לנכס בלבד, בהתקיים אחד מאלה:

(1) תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים חדשים המיועדים לשימוש של הנכס; לענין זה -

"שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס" - שטחים ציבוריים פתוחים שקבע לגביהם המהנדס כי הם מיועדים לשמש את הנכס ;

"תחילת ביצוע עבודות" - גמר עריכת תכניות לביצוע עבודות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים כאמור, וכן אישור של המהנדס, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השנייה, ולפיו בכוונתה לצאת למכרז לביצוע עבודות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים כאמור או להתקשר כדן בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור ;

(2) אישור בקשה להיתר בנייה, וזאת בכפוף לקיומם של שטחים ציבוריים חדשים המיועדים לפיתוח ושימוש הנכס או לתחילתן של עבודות כהגדרתו של מונח זה בפסקה (1); לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס בעת אישור הבנייה החדשה כאמור, יאשר המהנדס, לפי הנוסח של טופס 2 שבתוספת השנייה, כי תחילתן של העבודות, צפויה בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור ;

(3) בנייה חורגת כמשמעה בסעיף 4 לחוק עזר זה ובמועד התגבשות החיוב כקבוע בסעיף האמור.

חישוב היטל

3. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים לנכס, יוטל ויחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס בתעריפי היטל הנקובים בתוספת הראשונה.

(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2(ב) ו-3 או 5(ב) ו-5 ישולם לפי תעריפי היטל המעודכנים ; היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב) ו-2 ישולם לפי תעריפי היטל שבתוקף.

(ג) שולמו בעד נכס דמי פיתוח יחולו ההוראות האלה :

(1) לא יחויב בעל הנכס בהיטל בעד שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס ערב תחילתו של חוק עזר זה ;

(2) יחויב בעל הנכס בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים, בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר תחילתו של חוק עזר זה.

(ד) שולם בעד נכס היטל שטחים ציבוריים פתוחים (להלן - ההיטל הראשון) יחולו הוראות אלה :

(1) לא יחויב בעל הנכס בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים בשל שטח הקרקע ושטח הבניין שבעדם שולם ההיטל הראשון ;

(2) יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר תשלומו של ההיטל הראשון.

(ה) אין בהוראות סעיפים קטנים (ג) ו-ד, כדי לגרוע מחבותו של בעל נכס בתשלום היטל בשל בנייה חורגת כקבוע בסעיף 4.

(ו) אושרה בנייה חדשה תחת בניין שנהרס ושולם בעדו היטל ראשון, יחושב ההיטל בשל הבנייה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.

(ז) ראתה המועצה לאחר גמר בנייתו של בניין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין כפי שצוין בתכניות הבנייה שעל פיהן שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי העניין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה ; סכום ההפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי היטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

היטל בשל בנייה חורגת

4. (א) בעד בנייה חורגת חייב בעל הנכס בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים.

(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 המאוחר מביניהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל (להלן - מועד התגבשות החיוב).

(ג) סכום ההיטל בשל הבנייה החורגת יהיה הסכום הגבוה מבין אלה :

(1) סכום המחושב לפי תעריפי היטל במועד התגבשות החיוב בתוספת תשלומי פיגורים ;

(2) אם הועלו תעריפי היטל במועד כלשהו לאחר מועד התגבשות החיוב (להלן - מועד ההעלאה) - סכום המחושב לפי תעריפי היטל המעודכנים בתוספת תשלומי פיגורים מהמועד המאוחר מבין אלה :

(א) מועד ההעלאה ;

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

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

(ד) 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 בשל כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

פטור מהיטל בשל אדמה חקלאית

5. (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 אשר יחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים לפי הוראות חוק עזר זה.

(ג) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג, חייב בעלו בהיטל שצ"פ לפי הוראות חוק עזר זה וההיטל ישולם כנגד מתן ההיתר וחישבו ייעשה לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.

(ד) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, בלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג) ובלי ששונה ייעודו בתכנית, יחולו הוראות סעיף 4 בשינויים המחויבים לפי העניין.

דרישה לתשלום ההיטל

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

(ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיפים 2(ב) ו-5.

(ג) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים הנקובים בסעיפים 2(ב) או 5, רשאית המועצה למסור את דרישת התשלום טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין או טרם מתן אישורה לצורך העברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל;

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 שטחים ציבוריים פתוחים.

(ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי -

(1) סעיפים 2(ב)1 ו-3, 5(ב)2 ו-4, 4 תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס;

(2) סעיפים 2(ב)2, 5(ב)3 או 5(ג), תיפרע כנגד מתן ההיתר או התעודה המבוקשים.

שערוך חיובים וחובות

7. (א) לא שולם במועדו היטל שטחים ציבוריים פתוחים שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב)1 ו-3 או לפי סעיפים 5(ב)2 ו-4 ייוספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלום בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

(ב) לא שולם במועדו היטל שטחים ציבוריים פתוחים שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב)2, 5(ב)3, או 6(ג), תפקע דרישת התשלום; בדרישת תשלום חדשה שתימסר לחייב יצוינו תעריפי ההיטל המעודכנים, והיא תיפרע כנגד מתן היתר או התעודה המבוקשים.

חיוב בעלים משותפים

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

קרן ייעודית

9. תקבולי ההיטל יופקדו בקרן ייעודית וישמשו אך ורק למימון צורכי פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

מסירת הודעות

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

הצמדה למדד

11. תעריפי ההיטלים הנקובים בתוספת הראשונה יעודכנו ממועד פרסומו ברשומות של חוק עזר זה ביום 1 בינואר בכל שנה (להלן - יום העדכון), לפי שיעור שינוי המדד מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו.

מגבלת גבייה

(תיקון : התשע"ח)

12. מיום כ"ח בטבת התשפ"ב (1 בינואר 2022) הטלת חיוב בהיטל לפי חוק עזר זה תהיה טעונה אישור של מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי מטעמו.

הוראת שעה

13. על אף האמור בסעיף 11, יעודכנו תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה במועד פרסומו של חוק עזר זה ברשומות (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש יוני 2012.

תוספת ראשונה¹

(סעיפים 1, 3(א), 11 ו-13)

(תיקון : התשע"ח)

היטל שטחים פתוחים

שיעורי ההיטל
בשקלים חדשים

80.70

שטח קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע

24.72

שטח בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

(סעיף 2(ב)(1) ו-2)

טופס 1

לכל מעוניין

הח"מ, מהנדס המועצה המקומית תל מונד מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ב. מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים האמורות/להתקשר כדין בדרך של לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים הנ"ל (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום

.....

מהנדס המועצה

טופס 2

לכל מעוניין

הח"מ, מהנדס המועצה המקומית תל מונד מאשר בזה כי הליך לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים מצוי בעיצומו, וכי תחילת העבודות צפויה לא יאוחר מיום

.....

מהנדס המועצה

כ"ח באדר התשע"ג (10 במרס 2013)

שלמה רצבי

ראש המועצה המקומית תל מונד

¹ על אף האמור בסעיף 11 לחוק, יעודכנו סכומי ההיטלים שנקבעו בתוספת זו כנוסחה בתיקון התשע"ח ביום 9.7.2018 (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור עדכון המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש מרס 2017.