

חוק עזר לשער שומרון (שטחים ציבוריים פתוחים), התשפ"ה- 2025

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68 ו-76א (א) לתקנון המצורף לצו בדבר ניהול המועצות המקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892), תשמ"א-1981 (להלן - "התקנון"), מתקינה מועצה מקומית שער שומרון חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה -
 - "אדמה חקלאית" - כל קרקע שאינה בנין, שייעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ואין משתמשים בה או שלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת;
 - "אישור בניה חדשה" - אישור מוסד תכנון לבקשה להיתר בניה להקמת בניה חדשה כהגדרתה להלן וטרם מתן היתר בניה;
 - "בניה חדשה" - הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;
 - "בניה חורגת" - בנייה חדשה שנבנתה בלא היתר בניה או בסטייה מהיתר;
 - "בנין" - 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" - כהגדרתו בתקנון;
 - "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 המוטל לכיסוי הוצאות להקמת שטחים ציבוריים פתוחים;
 - "היתר בניה" - "רישיון" לפי חוק תכנון ערים וכפרים ובניינים (חוק זמני) מס' 79 לשנת 1966 (להלן - חוק התכנון);
 - "הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים" - כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980, כפי תוקפו בישראל מעת לעת;
 - "חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
 - "מהנדס" - מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה, כולן או חלקן, הואצלו לו לפי סעיף 65 לתקנון;
 - "המועצה" - מועצה מקומית שער שומרון;
 - "מרפסת" - חלק חיצון של בנין אשר -
 - (1) רצפתו קשורה לרצפת הבנין 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;
 - "מרתף" - חלק מבנין שהחלל שבין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מדרכות הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצוני של הבנין; לענין זה, "מפלס פני הקרקע" ו"מפלס כביש או מדרכה" - גובה של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין תפר התפשטות הסמוך לקצה הבנין ובין קצה הבנין;
 - "נכס" - כהגדרת נכסים בתקנון;
 - "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 השניה של תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשי"ל-1970, לרבות בשטחי שירות, בניני עזר, מרתפים, מרפסות מקורות ופתוחות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, ביציעים, חדרי מעליות, עליות גג, ובשטח אחר בקומה ;

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

"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 העתידיים להיבנות, שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה - לפי השטח 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 שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב בנין ;

"תכנית" - כהגדרת תכנית תכנון מאושרת בחוק התכנון ;

"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 ;

"תקנות התכנון והבניה" - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשי"ל-1970 ;

היטל שטחים ציבוריים פתוחים

2. 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 ברבים באמצעות שילוט ובעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבניה.

החיוב בהיטל

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 תוכניות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים וכן אישור של המהנדס, לפי נוסח

שבטופס 1 שבתוספת השניה, לפיו בכוונת המועצה לצאת למכרז ביצוע עבודות כאמור או להתקשר כדין 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 הוספת בניה או אישור בניה חדשה בנכס; לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש הנכס, עד לאישור בקשה להיתר בניה 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;

(3) 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.

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.

(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 שטחה בנין שנהרס כאמור.

(ו) נוכחה המועצה 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 הפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום הפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

בניה חורגת

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

(ב) לענין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבניה החורגת, כפי שייקבע בידי המהנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, לפי המועד המאוחר שבהם, 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 הבניה החורגת יהא 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;

לענין 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.

אדמה חקלאית

6. (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית לא ישלם בעדו 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, יחויב 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) ומבלי ששונה ייעודו בתכנית, יחולו הוראות סעיף 4 לעיל בשינויים המחויבים לפי הענין.

דרישה לתשלום ההיטל

7. (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 מהמועדים הנזכרים בסעיף קטן (א) (להלן - מועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור דרישת התשלום טרם מתן תעודת העברה לממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון או מי מטעמו.
- 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 יום מיום מסירתה לבעל הנכס;
- (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.

שערוך חובות בפיגור

8. (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 7(ב), תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים, לפי הענין, תהיה בהתאם לתעריפי ההיטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל-7 ימים ממסירתה לבעל הנכס.

טעות בחיוב

9. 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.

חיוב בעלים משותפים

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

קרן ייעודית

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

מסירת הודעות

12. 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 הדבוקה 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 גביה

14. החל ביום י"ג באדר התשפ"ט (28 בפברואר 2029) הטלת היטל לפי חוק עזר זה טעונה את אישורם של מליאת המועצה ושר הפנים או מי מטעמו.

הוראת שעה

15. 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 2023.

התוספת הראשונה

(סעיף 3)

היטל שצ"פ

שיעורי היטל בשקלים חדשים

- | | | |
|-----|--------------------------------------|------------|
| (1) | שטח קרקע - | |
| | בעד קרקע מכל סוג, לכל מ"ר משטח הקרקע | 73.87 ש"ח |
| | (כולל השטח שעליו עומד בניין) | |
| (2) | שטח בנין - | 277.48 ש"ח |
| | בעד בניין, לכל מ"ר משטח הבניין | |

התוספת השניה

(סעיף 3(א)(1) ו-2)

טופס 1

אישור לצורך גביית היטל שצ"פ

הח"מ, מהנדס המועצה המקומית שער שומרון, מאשר בזאת 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 שער שומרון

טופס 2

אישור לצורך גביית היטל שצ"פ

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית שער שומרון, מאשר בזה כי הליך התכנון של עבודות פיתוח השצ"פ ב- _____ מצוי בעיצומו, וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים לא יאוחר מיום _____

תאריך: 25/5/25

כ"ט אייר תשפ"ה

מהנדס המועצה המקומית שער שומרון


ראש המועצה המקומית שער שומרון

נתאשר,

רו"ח תמי נאסה,
הממונה ביהודה ושומרון