

חוק עזר לרחובות (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"א-2010

פורסם: חש"ס 747, התשע"א (21.9.2010), עמ' 27

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות (להלן - הפקודה), מתקינה מועצת עיריית רחובות חוק עזר זה:

הגדרות

1. - בחוק עזר זה -
"אדמה חקלאית" - כל קרקע שאינה בניין שיעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ואין משתמשים בה או שלא ניתן לגבי ההיתר לשימוש למטרה אחרת;
"אישור בנייה חדשה" - אישור מוסד תכנון, המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה, לבקשה להיתר בנייה להקמת בנייה חדשה כהגדרתה להלן וטרם מתן היתר בנייה;
"בניין" - מבנה, בין שהוא ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין אם לאו, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לו חיבור של קבע;
"בנייה חדשה" - הקמת בניין חדש על גבי נכס או תוספת לבניין קיים הניצב בנכס;
"בעל נכס" - כל אחד מאלה:

(1) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור כמשמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - חוק המקרקעין) - הבעלים הרשום של הנכס, ובהעדר רישום - בעליו של הנכס מכוח הסכם או מסמך מחייב אחר, ובהעדרו מי שזכאי כדן 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 לראותה מבחינת תוכנה כבעלות או כחכירה לדורות; בהעדר חוכר או בר-רשות כאמור - בעליו של הנכס;

"דמי פיתוח" - דמי פיתוח ששולמו בגין נכס למינהל מקרקעי ישראל או למי מטעמו בעבור מימון עלותם של הקמת שטחים ציבוריים פתוחים, ובלבד ששכומם אושר בידי מינהל מקרקעי ישראל;
"היטל שצ"פ" או "היטל" - היטל הקמת שטחים ציבוריים פתוחים;
"היתר בנייה", "סטייה מהיתר", "הקלה", "שימוש חורג" - כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה);
"המהנדס" - מהנדס העירייה או מי שסמכויות מהנדס העירייה הואצלו לו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991;
"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 לסימן א' לתוספת השלישית של תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - תקנות היתר בנייה);
"מרפסת" - חלק חיצון שלבניין אשר -

(1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהן;

(2) לא יותר משלושת קבעי 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" וכן "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 ההתפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין;
"נכס" - כהגדרת "נכסים" בסעיף 269 לפקודה, לרבות דרכי מעבר שאינן ציבוריות;
"עבודות להקמת שטחים ציבוריים פתוחים" - עבודות להקמת שטחים ציבוריים פתוחים בתחום העירייה, לרבות עבודות ופעולות אלה:

(1) חפירה, מילוי, פילוס, קידוחים, ריצוף, סלילה, נטיעה, סילוק או הקמת עמודי חשמל, טלגרף או טלפון, עקירת עצים, גינון, 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 להקמת שטחים ציבוריים,

הצבת ריהוט גן או פרגולות, הצבת מיתקני משחק, התוויית שבילים, התקנת מערכות השקיה, התקנת תאורה, התקנת מיתקני סניטציה לרבות פחי אשפה, שירותים ציבוריים;

(2) הכנת תכניות לשטחים ציבוריים פתוחים ואישורן, ביצוע התכניות ופיקוח על ביצוע העבודות;

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

"העירייה" - עיריית רחובות;

"קומה" - חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, על פי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בסעיף 2.03 לסימן ב' לתוספת השניה לתקנות היתר בנייה, ככל שנקבע כזה, ולרבות בניין עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבולות, יציעים, חדרי מעליות, מעליות גג וכל שטח אחר בקומה;

"ראש העירייה" - לרבות עובד העירייה שהוסמך בכתב בידי ראש העירייה בהתאם לסעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות, סגניו וכהונתם), התשל"ה-1975;

"שטחים ציבוריים פתוחים", **"שצ"פ"** - שטח המשמש כשטח ציבורי פתוח שכונתי או רובעי, הכולל מדשאות, משטחים מרוצפים, משטחים סלולים, מיתקני הצללה, מיתקני משחק, ריהוט גן, פרגולות, מיתקני נופש, ספורט ובידור, גינות נוי, צמחייה, נטיעות, גני שעשועים מגרשי ספורט, שבילים, מסלולי הליכה ואופניים, רחבות או כיצא באלה, ולרבות כיכר עירונית ומעבר; בהגדרה זו-

"כיכר עירונית" - כיכר הממוקמת סמוך למוסדות ציבור או אזור מסחר 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, עשויה לכלול תמיכת קירות, מדרגות, אזורים מגוננים ומעט ריהוט גן;

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

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

(2) שטחו של בניין או שטחה של תוספת לבניין העתידים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה

להיתר בנייה בידי מוסד תכנון - לפי שטחם בתכנית הבנייה שבהיתר;

"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 שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב הבניין;

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

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

"תכנית" - כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה ושאושרה לפיו;

"תעודת העברה לרשם המקרקעין" - כאמור בסעיף 324 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 העירייה.

היטל שטחים ציבוריים פתוחים

2. - (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד למימון הוצאות העירייה בשל הקמת שצ"פ שכונתיים או רובעיים בשטח העירייה, או קנייתם, בלא זיקה לעלות של הקמתם או קנייתם של שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים את הנכס נשוא החיוב דווקא; בסעיף זה, "שצ"פ שכונתיים או רובעיים" 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 במשרדי העירייה 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 בהתקיים אחד מהמקרים האלה:

(1) תחילת ביצוע עבודות להקמת שצ"פ המיועד לשמש את הנכס; בסעיף זה, **"תחילת ביצוע עבודות להקמת שצ"פ"** - גמר תכנית להקמת השצ"פ בהתאם לאישורו של המהנדס בנוסח שבטופס 1 לתוספת השנייה, וכן אישור המהנדס לפי הטופס האמור ולפיו בכוונת העירייה לצאת למכרז לביצוע עבודות הקמת השצ"פ או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע העבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור; לעניין זה, **"שצ"פ המיועד לשמש את הנכס"** - שצ"פ שקבע לגביו המהנדס כי הוא מיועד לשמש את הנכס;

(2) אישור בנייה חדשה; לא קיים שצ"פ המיועד לשימוש של בעל הנכס או לא החלו עבודות לפיתוח שצ"פ המיועד לשימוש של בעל הנכס, בעת אישור הבנייה החדשה כאמור, יאשר

המהנדס, לפי הנוסח של טופס 2 שבתוספת השנייה, כי הליך תכנון העבודות מצוי בעיצומו ותחילת ביצוע העבודות צפויה בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(3) בנייה חורגת כמשמעה בסעיף 4 לחוק עזר זה, ובלבד שבמועד דרישת התשלום קיים שצ"פ המשמש את הנכס, או שהתחיל ולבצע עבודות להקמת שצ"פ המיועד לשמש את הנכס, לפי קביעת המהנדס בהתאם לאישורו לפי טופס 2 לתוספת השנייה.

חישוב היטל

3. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים יחושב לפי שטח הקרקע של הנכס, ולפי שטח הבניין שבנכס, וסכומם יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין בתעריפי ההיטל הנקובים בתוספת הראשונה.
(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2(ב) או 5(ב) יישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2(ב) או 5(ג) יישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.
(ג) שולם בעבור נכס היטל לפי חוק עזר זה (להלן - חיוב ראשון), יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים, בגין בנייה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון, ויופחתו שטח הקרקע ושטח הבניין שחושבו במסגרת החיוב הראשון; אם אושרה הבנייה החדשה במקום בניין שנהרס ושולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בגין הבנייה החדשה לפי שטח הבנייה החדשה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.
(ד) שולמו בעבור נכס בשל פיתוח שצ"פ דמי פיתוח, לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין שהובאו בחשבון לצורך תשלום היטל הפיתוח במניין השטחים לצורך חישוב ההיטל על פי חוק זה.
(ה) נוכחה העירייה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בניין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין כפי שצוין בתכנית 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 ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

בנייה בלא היתר או בסטייה מהיתר

4. - (א) נבנה בניין בנכס או הוספה בנייה לנכס בלא היתר או בסטייה מהיתר (להלן - בנייה חורגת), חייב בעל הנכס בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים בגין אותה בנייה; ההיטל יחושב בהתאם לכללים שבסעיף 3.
(ב) לעניין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבנייה החורג, כפי שייקבע בידי המהנדס, או את מועד הקמת השצ"פ המשמש את הנכס, או את מועד תחילתו של חוק עזר זה, לפי המאוחר שבהם, כמועד שבו קמה החבות בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים (להלן - מועד התגבשות החיוב).
(ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור העירייה לחייב דרישת תשלום.
(ד) סכום ההיטל בשל הבנייה החורגת יחושב לפי תעריף ההיטל הגבוה מבין אלה:
(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 אלה:

(א) מועד ההעלאה;

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

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

(ה) שולם ההיטל בגין בנייה חורגת ונהרס הבניין המהווה את הבנייה החורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבנייה, תשיב העירייה לבעל הנכס את ההיטל ששולם בגין הבנייה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בגין כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה ליום התשלום ועד יום ההשבה.

היטל שטחים ציבוריים פתוחים באדמה חקלאית

5. - (א) לא יוטל היטל שטחים ציבוריים פתוחים בגין אדמה חקלאית, אלא בהתאם לסעיפים קטנים (ב), (ג) ו (ד) להלן.
(ב) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, מששונה ייעודו בתכנית, חייב בעליו בתשלום היטל לפי הוראות חוק עזר זה.
(ג) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג, חייב בעליו בהיטל לפי חוק עזר זה וההיטל ישולם כתנאי למתן 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, בשינויים המחויבים לפי העניין.

חיוב בהיטל בשל שטח המיועד להפקעה

6. (א) לא יוטל היטל שטחים ציבוריים פתוחים בשל נכס מיועד להפקעה.
(ב) שילם בעל נכס היטל בעבור נכס ובמהלך חמש השנים שממועד התשלום הוחל בהליך הפקעה וניתנה הודעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, תשיב העירייה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בניכוי 20% מסכום ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום עד יום ההשבה.

דרישה לתשלום ההיטל

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

(ב) דרישת התשלום תימסר לחייב בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיפים 2(ב), 4 ו-5.
(ג) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד המועדים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (להלן - מועד החיוב המקורי), רשאית העירייה 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 בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים על פי חוק עזר זה.

(ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי -

(1) סעיפים 2(ב), 4, 5(ב) או (ד), תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס;

(2) סעיפים 2(ב), 5(ג), 7(ג), תיפרע בתוך 7 ימים ממועד מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה כתנאי למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים.

שערוך חיובים וחובות

8. (א) לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב), 4, 5(ב) או (ד), ייוספו לסכום הנקוב בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלום בחוק העזר ועד מועד התשלום בפועל.

(ב) לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב), 5(ג), 7(ג), תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור לפי העניין, תהיה בהתאם לתעריפי ההיטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל-7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס.

חיוב בעלים משותפים

9. היה נכס מצוי בבעלות משותפת תחול החובה בתשלום ההיטל על כל אחד מהבעלים המשותפים בנכס לפי חלקם היחסי בבעלות בנכס.

קריית יעודית

10. כספי היטל השצ"פ יופקדו בקרן יעודית אשר תשמש אך ורק לצורכי מימון עבודות להקמת שטחים ציבוריים פתוחים.

מסירת הודעות

11. 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 בדרך של משלוח מכתב בדואר רשום הממוען אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים, הידועים לאחרונה; אם אי-אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהיה המסירה בדרך של הצגת ההודעה במקום בולט לעין באחד מהמקומות האמורים או הדבקה על הנכס שבו היא דנה.

הצמדה

12. תעריפי ההיטל הנקובים בתוספת הראשונה, יעודכנו, החל ממועד פרסומו ברשומות של חוק עזר זה, ב 16 בכל חודש (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

13. החל ביום י"ט בטבת התשע"ג (1 בינואר 2013) הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהיה טעונה את אישורם של מליאת מועצת העירייה ושל שר הפנים או מי מטעמו.

הוראת שעה

14. על אף האמור בסעיף 12, יעודכנו תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה במועד פרסומו של חוק עזק זה ברשומות (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת המדד של חודש דצמבר 2008.

תוספת ראשונה

סעיף 3

היטל שטחים ציבוריים פתוחים

שיעור ההיטל בשקלים חדשים

א.	שטח קרקע	לכל מ"ר משטח הקרקע, לרבות הקרקע שעליה ניצב בניין	23.94
ב.	שטח בניין	לכל מ"ר משטח הבניין	25.62

תוספת שנייה

(סעיף 2)

טופס 1

לכל מעוניין

הח"מ מהנדס/ת עיריית רחובות, מאשר/ת בזה כי התכניות של הקמת שצ"פ בקרקע מצויות בשלבי גמר וכי בכוונת העירייה לצאת למכרז לביצוע עבודות הקמת השצ"פ האמור/להתקשר בדרך של לביצוע עבודות השצ"פ האמור (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום.....

.....
מהנדס/ת עיריית רחובות

טופס 2

(סעיף 2)

לכל מעוניין

הח"מ מהנדס/ת עיריית רחובות, מאשר/ת בזה כי הליך תכנון העבודות להקמת השטחים הציבוריים הפתוחים מצוי בעיצומו, וכי תחילת העבודות צפויה להתקיים לא יאוחר מיום.....

א' באייר התש"ע (15 באפריל 2010)

רחמים מלול

ראש עיריית רחובות