



רשומות

קובץ התקנות

חיקוקי שלטון מקומי

7 בדצמבר 2021

1158

ג' בטבת התשפ"ב

עמוד

220 חוק עזר לכוכב יאיר- צור יגאל (שטחים ציבוריים פתוחים), התשפ"ב-2021

חוק עזר לכוכב יאיר- צור יגאל (שטחים ציבוריים פתוחים),

התשפ"ב-2021

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 14, 22, 23 ו-24 לפקודת המועצות המקומיות¹, מתקינה מועצת המועצה המוקמת כוכב-יאיר-צור יגאל חוק עזר זה:

1. בחוק עזר זה – הגדרות

"אדמה חקלאית" – כל קרקע שאין עליה בניין, שיעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ושלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת, ואין משתמשים בה בפועל למטרה אחרת;

"אישור בנייה חדשה" – אישור בקשה להיתר בנייה להקמת בנייה חדשה מטעם מוסד התכנון המוסמך כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965²;

"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, בין שהוא ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין שלא, הבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לו חיבור של קבע;

"בעל נכס" – כל אחד מאלה:

(1) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969³ (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 כבעל הנכס, 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 ברירות כאמור – בעליו של הנכס;

"דמי פיתוח" – דמי פיתוח ששולמו למינהל מקרקעי ישראל או למי מטעמו בעבור מימון עלותה של הקמת שטחים ציבוריים פתוחים, ובלבד שסכומם אושר בידי מינהל מקרקעי ישראל;

"היטל" או "היטל שטחים ציבוריים פתוחים" – היטל המוטל לכיסוי הוצאות פיתוח והקמת שטחים ציבוריים פתוחים;

"היתר בנייה", "סטייה מהיתר", "שימוש חורג", "תכנית" – כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה;

"הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים" – כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980⁴;

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

³ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

⁴ ס"ח התש"ם, עמ' 46.

"יציע", "עליית גג" – כהגדרתם בפרט 1.00.1 לסימן א' לתוספת השלישית של תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970⁵ (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-1991⁶;

"המועצה" – המועצה המקומית כוכב יאיר-צור יגאל;

"מרפסת" – חלק היצוץ של בניין אשר –

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

(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 שהחלל שבין 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 התפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין;

"נכס" – כמשמעותו בסעיף 1 לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950⁷;

"עבודת 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, להוציא עבודות, כאמור, המיועדות לאחזקת שטחים ציבוריים פתוחים;

"קומה" – חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד על פי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03 לתוספת השנייה של תקנות היתר בנייה, אם נקבע כזה, ולרבות בנייני עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מגורים, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג, וכל שטח אחר בקומה;

⁵ ק"ת התש"ל, עמ' 1841.

⁶ ס"ח התשנ"ב, עמ' 6.

⁷ ק"ת התשי"א, עמ' 178; התשכ"ו, עמ' 1023; התשכ"ט, עמ' 974.

"ראש המועצה" – לרבות מי שראש המועצה אצל לו מסמכויותיו לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975,⁸ 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 העתידיים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה על ידי מוסד תכנון – לפי השטח שאושר;

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

"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 בניין;

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

"שטחים ציבוריים פתוחים" או "שצ"פ" – שטח פתוח המיועד לפי תכנית כשטח ציבורי פתוח פנים-שכונתי, או רובעי לשימוש תושבי השכונה או הרובע או כל חלק מהם, ולרבות משטחים מרוצפים, מיתקני הצללה, מיתקני משחק, גינות נוי, גני שעשועים, פארקים, מגרשי ספורט, בתחום המועצה, למעט שטחים ציבוריים כלל-עירוניים;

"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.

2. היטל שטחים
ציבוריים פתוחים

(א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד למימון הוצאות המועצה בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעיים בשטחה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס; בסעיף קטן זה, "שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעיים" – שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכסים המצויים בשכונה או ברובע שבו הוקמו השטחים הציבוריים הפתוחים, לפי קביעת המהנדס; החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכונתי, תונח החלטתו במשרדי המועצה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 17 לחוק התכנון והבנייה.

(ב) היטל שטחים ציבוריים פתוחים יוטל על בעל נכס, בהתקיים אחד מאלה:

(1) תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטח ציבורי פתוח המיועד לשימוש של הנכס; לעניין 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 תכנית לביצוע עבודות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים כאמור, וכן אישור של המהנדס, לפי הנוסח של טופס 1

⁸ ס"ח התשל"ה, עמ' 211.

שבתוספת השנייה, ולפיו בכוונתה לצאת למכרו לביצוע עבודות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים כאמור או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(2) אישור בקשה להיתר בנייה; לא קיים שטח ציבורי המיועד לשמש את הנכס או 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 עבודות, צפויה בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

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

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 ההיטל הנקובים בתוספת הראשונה.

(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2(ב) ו-1(3) או 5(ב) ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב) יושלם לפי תעריפי ההיטל 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 ההוראות האלה:

(1) לא יחויב בעל הנכס בהיטל שצ"פ בשל שטח הקרקע ושטח הבניין שבעדם שולם ההיטל הראשון;

(2) יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שצ"פ בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר תשלומם 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 ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

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

(ב) לעניין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבנייה החורגת, כפי שייקבע בידו 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 בחיוב).

- (ג) סכום ההיטל בשל הבנייה החורגת יהיה הסכום 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 מהמועד המאוחר מבין אלה:
- (א) מועד ההעלאה;
- (ב) חמש שנים טרם המועד שבו התגלתה הבנייה החורגת;
- לעניין זה "הועלו תעריפי ההיטל" – העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.
- (ד) שולם ההיטל ונהרס בניין המהווה בניה 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.
5. (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית לא ישלם בעדה היטל שצ"פ.
- (ב) חדל נכס להיות אדמה חקלאית, מששונה ייעודו בתכנית חייב בעליו בתשלום היטל שצ"פ אשר יחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים לפי הוראות חוק עזר זה.
- (ג) חדל נכס להיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג חייב בעליו בתשלום היטל שצ"פ לפי הוראות חוק עזר זה, וההיטל ישולם כנגד מתן ההיתר וחישבו ייעשה לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.
- (ד) חדל נכס להיות אדמה חקלאית, בלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג) ובלי ששונה ייעודו בתכנית, יחולו הוראות סעיף 4, בשינויים המחויבים לפי העניין.
6. (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום, ובה יפורטו הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, סכום ההיטל, המועד לתשלום, שטח הנכס, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישוב סכום ההיטל ודרכי תשלום ההיטל.
- (ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיפים 2(ב), 4 ו-5.
- (ג) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים הנקובים בסעיף קטן (ב) (להלן – מועד החיוב המקורי), 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 שצ"פ.
- (ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי –
- (1) סעיפים 2(ב)1(1) ו-3(3), 4, 5(ב) תיפרע בתוך 30 ימים ממוסירתה לבעל הנכס;
- (2) סעיפים 2(ב)2, 5(ג) או 6(ג), תיפרע כנגד מתן ההיתר או התעודה המבוקשים.

7. (א) לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב) ו-4, שיערוך חיובים או לפי סעיפים 5(ב) ו-ד, ייווספו 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 2(ב) ו-5(ג) ו-6(ג), תפקע דרישת התשלום; בדרישת תשלום חדשה שתימסר לחייב יצוינו תעריפי ההיטל המעודכנים, והיא תיפרע כנגד מתן ההיתר או התעודה המבוקשים.
8. היה נכס גובל בבעלות משותפת, תחול חובת ההיטל על כל אחד מהבעלים המשותפים בנכס לפי חלקן היחסי בבעלות בנכס.
9. תקבולי הקרן יופקדו בקרן ייעודית וישמשו אך ורק למימון צורכי פיתוח שטחים קרן ייעודית ציבוריים פתוחים.
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 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, תהיה המסירה בדרך של הצגה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.
11. תעריפי ההיטלים הנקובים בתוספת הראשונה יעודכנו ממועד פרסומו 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.
12. החל מיום כ"ז באלול התשפ"ה (20 בספטמבר 2025) הטלת היטל לפי חוק עזר זה מגבלת גבייה טעונה אישור של מליאת המועצה ושר הפנים או מי מטעמו.
13. על אף האמור בסעיף 11 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 נובמבר 2019 שפורסם בחודש דצמבר 2019.

תוספת ראשונה

(סעיפים 1, 3(א))

היטל שטחים ציבוריים פתוחים

שיעורי היטל בשקלים חדשים	
18.20	(א) קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע
36.40	(ב) בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

(סעיף 2(ב)(1) ו-2)

טופס 1

לכל מען דבעי

החתום מטה, מהנדס מועצה מקומית כוכב יאיר-צור יגאל 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 העבודות האמורות (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום

.....
מהנדס המועצה

טופס 2

לכל מען דבעי

החתום מטה, מהנדס מועצה מקומית כוכב יאיר-צור יגאל מאשר בזה כי הליך לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים מצוי בעיצומו, וכי תחילת העבודות צפויה להתקיים לא יאוחר מיום

.....
מהנדס המועצה

כ"א בחשוון התשפ"ב (27 בנובמבר 2021)

(חמ 133-8)

יובל ארד

ראש המועצה המקומית

כוכב יאיר-צור יגאל