

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

פורסם בק"ת-חש"ם 748, אי בכסלו התשע"א, 8.11.2010, עמ' 78
 תוקן: ק"ת-חש"ם 818, ט"ז בשבט התשע"ה, 5.2.2015, עמ' 175
 ק"ת-חש"ם 989, כ"ו בכסלו התש"ף, 24.12.2019, עמ' 282
 ק"ת-חש"ם 1448, כ"ה בכסלו התשפ"ה, 29.12.2024, עמ' 221

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 14, 22, 23, ו-24 לפקודת המועצות המקומיות¹ (להלן - הפקודה), מתקינה המועצה המקומית פרדסיה חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה -
- "אדמה חקלאית" - כל קרקע שאינה בנין, שיעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ואין משתמשים בה או שלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת; להלן.
- "בניה חדשה" - הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;
- "בניה חורגת" - הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס 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 אליו חיבור של קבע;
- "בעל נכס" - כל אחד מאלה:
- (1) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969² (להלן: חוק המקרקעין) -
- הבעל הרשום של הנכס, ובהעדר רישום - בעלו של הנכס מכוח הסכם או מסמך מחייב אחר ובהעדרו - מי שזכאי כדין להירשם כבעלו; ובהעדרו - מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס או ליהנות מפרותיו של הנכס כבעלים;
- (2) בנכסים שהם מקרקעי ציבור כאמור -
- החוכר לדורות כמשמעותו בחוק המקרקעין, בין שבדין ובין שביושר, ובהיעדר חוכר לדורות - מי שניתנה לו הרשאה להשתמש בנכס שניתן לראותה מבחינת תוכנה כבעלות או כחכירה לדורות; בהעדר חוכר לדורות בנכס או ברשות כאמור - הבעל הרשום 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;

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

² ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

- "הגשת בקשה להיתר בניה"** - הגשת בקשה למתן היתר בניה לידי המועצה ולידי מוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965³ (להלן - **חוק התכנון והבניה**);
- "היטל שצ"פ"** או **"היטל"** - היטל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים;
- "היתר בניה"**,
"סטיה מהיתר"
"תעודת גמר למבנה"
"תוכנית" - כהגדרתם בחוק התכנון והבניה;
- "המועצה"** - מועצה מקומית פרדסיה;
- "הפרשי הצמדה"**
"מדד",
"תשלומי פיגורים" - כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס - 1980⁴;
- "ניציע"**,
"עליית גג" - כהגדרתם בפרט 1.00.1 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970⁵ (להלן - **תקנות היתר בניה**);
- "המהנדס"** - מהנדס המועצה, לרבות עובד מועצה שסמכויות מהנדס המועצה הואצלו לו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991⁶;
- "מרפסת"** - חלק חיצון של הבנין אשר-
- (1) רצפתו קשורה לרצפת הבניין ודלת מעבר ביניהם;
- (2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות;
- (3) לאורך שאר שוליו ניצב מעקב שגובהו אינו עולה על 1.10 מטר מהמפלס של רצפתו;
- "מרתף"** - חלק מבנין 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 מטר ממישור הקיר החיצוני של הבנין; לענין 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 הבנין ובין קצה הבנין;
- "נכס"** - כהגדרת "נכסים" בסעיף 1 לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950⁷, לרבות דרכי מעבר שאינן ציבוריות;

3 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

4 ס"ח התש"ם, עמ' 46.

5 ק"ת התש"ל, עמ' 1841.

6 ס"ח התשנ"ב, עמ' 6.

7 ק"ת התשי"א, עמ' 178.

**"פיתוח שטח
ציבורי פתוח" –**

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 רחבות;
 - (ו) התקנת מערכות השקייה;
 - (ז) התקנת תאורה;
 - (ח) התקנת מתקני סניטציה לרבות פחי אשפה ושירותים ציבוריים;
 - (ט) כל עבודה אחרת הדרושה לפיתוח שטח ציבורי פתוח או הקשורה בה;

"קומה" –

חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד לפי גובה המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03 לתוספת השניה של תקנות היתר בניה, לרבות בשטחי שירות, בניני עזר, מרתפים, מרפסות מקורות ופתוחות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, ביציעים, חדרי מעליות, עליות גג, ובשטח אחר בקומה;

"ראש המועצה" – לרבות עובד המועצה שהוסמך על ידו על פי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות, סגניו וכהונתם), התשל"ה-1975⁸ לעניין חוק עזר זה;

"שטח בניין" – הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבניין, לרבות:

- (3) שטחה של בניה חורגת;
- (4) 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 המיועד
להפקעה" –**

שטח המיועד לצרכי ציבור ואשר הועדה המקומית לתכנון ולבניה הודיעה כי בכוונתה להפקיעו בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943⁹;

"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 או הרובע, הכולל ריהוט גן, או פרגולות, או מתקני משחק, או נטיעות או התוויות שבילים, או רחובות וכיוצא

⁸ ס"ח התשל"ה, עמ' 211.
⁹ ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

באלה, ולמעט שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את כלל תושבי המועצה;

"שטח קרקע" - שטח הכולל של הקרקע בנכס, לרבות הקרקע שעליה ניצב הבניין;

"תעודת העברה

לרשם המקרקעין" - כאמור בסעיף 21 לפקודה;

"תעריפי היטל

המעודכנים" -

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

"תעריפי היטל

שבתוקף" -

תעריפי היטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת המועצה.

היטל שצ"פ

2. היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד למימון הוצאות המועצה בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעיים בשטח המועצה, או קנייתם, ללא זיקה לעלות ביצוע עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים המשמשים את הנכס נושא 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 המועצה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבניה.

החיוב בהיטל

3. (א) היטל שצ"פ יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מאלה:

(1) תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעיים המיועדים לשמש את הנכס; לענין זה -

"תחילת ביצוע עבודות" - התוכניות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים מצויות בשלבי גמר וכן אישור של המהנדס, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השניה, לפיו בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות הפיתוח או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור; לענין זה, "שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעיים המיועדים לשמש את הנכס" - שטחים ציבוריים פתוחים שלגביהם קבע המהנדס כי הם מיועדים לשמש את הנכס;

(2) הגשת בקשה להיתר בניה; לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש הנכס, עד להגשת בקשה להיתר בניה כאמור, יאשר המהנדס לפי טופס 2 שבתוספת השניה כי הליך התכנון העבודות

(3) כאמור מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה;

(4) 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 בנין שבו, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה, כפי שיעודכנו מזמן לזמן, בהתאם להוראות חוק עזר זה.
- (ג) 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.
- (ד) 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, שחושבו בעת הטלת החיוב הראשון במניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה.
- (ה) הוגשה בקשה להיתר בניה בעבור בנייה חדשה תחת בניין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבנייה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.
- (ו) שולם היטל בעד בנייה חדשה, יחולו, לפי העניין, הוראות אלו:
- (1) בתוך 30 ימים מהמועד בו מסר בעל הנכס למועצה העתק מההיתר בעד הבנייה החדשה, תבדוק המועצה את השטח שנבנה בפועל לעומת השטח שלפיו שולם ההיטל והחיוב יעודכן בהתאם; במקרה שבו תעמוד לבעל הנכס יתרת זכות, תוחזר היתרה בתוך 30 ימים מיום מסירת ההיתר, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה;
- (2) לא קיבל בעל הנכס היתר בנייה או שחזר בו מבקשתו להיתר בנייה בעד הבנייה החדשה, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששולם, בתוך 30 ימים מיום קבלת הודעה בכתב מבעל הנכס על חזרתו מהבקשה או על כך שלא קיבל את היתר הבנייה כאמור בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה;
- (3) בעת תשלום ההיטל כאמור, תמסור המועצה לבעל הנכס הודעה ובה פירוט הוראות סעיף זה.

בנייה חורגת

5. (א) נבנה בנין בנכס או שהוספה בניה לנכס, בלא היתר בניה או בסטיה או בחריגה מהיתר (להלן - **בניה חורגת**), ישלם בעל הנכס היטל שצ"פ לפי חוק עזר זה.
- (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 המשמש את הנכס או את מועד תחילתו של חוק זה, לפי המועד המאוחר מביניהם, כמועד שבו התגבש החיוב בתשלום היטל השצ"פ (להלן - **מועד התגבשות החיוב**).
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום ההיטל בשל בנייה חורגת יהיה הסכום הגבוה מבין אלה:
- (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;

לעניין סעיף זה, "הועלו תעריפי ההיטל" – העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.

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

אדמה חקלאית

6. (א) לא יוטל חיוב בהיטל שצ"פ בגין אדמה חקלאית.

(ב) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, מששונה ייעודו בתוכנית, חייב בעליו בהיטל שצ"פ לפי הוראות חוק עזר זה.

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

(ד) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, מבלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג), ובלי ששונה ייעודו בתוכנית, יחולו הוראות סעיף 5 לעיל בשינויים המחויבים לפי העניין.

חיוב בהיטל בשל שטח המיועד להפקעה

7. (א) לא יוטל חיוב בהיטל שצ"פ בעד נכס המיועד להפקעה.

(ב) שילם בעל נכס היטל בעבור נכס ובמהלך 5 השנים שממועד התשלום הוחל בהליך הפקעה וניתנה הודעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששילם, בניכוי 20% מסכום ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

דרישה לתשלום ההיטל

8. (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב בתשלומו דרישת תשלום שבה יפורט סכום ההיטל, הסעיף בחוק העזר 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 התשלום באחד המועדים כאמור בסעיף קטן (א) (להלן – המועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור את דרישת התשלום בכל אחד מאלה –

(1) עם הגשת בקשה למתן תעודת העברה לרשם המקרקעין;

- (2) עם הגשת בקשה לאישור המועצה להעברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל;
- (3) עם הגשת בקשה לתעודת גמר למבנה לפי חוק התכנון והבניה או תקנות היתר בניה.
- (ג) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיף קטן (ב), יחושב סכום החיוב על פי תעריף ההיטל כפי שהיו בתוקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.
- (ד) פגם בדרישת תשלום אינו גורע מחובת בעל נכס לשלם למועצה היטל שצ"פ לפי חוק עזר זה.
- (ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי-
- (1) סעיפים 3(א)(1), 5, 6(ב) או (ד) תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס;
- (2) סעיפים 3(א)(2), 6(ג) או 8(ב) תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס ובכל מקרה כתנאי למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים.

שערוך חובות בפיגור

9. (א) לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 3(א)(1), 5, 6(ב) או (ד), יווספו לסכום המצויין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלומם 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 8(ב) תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים, לפי העניין, תהיה בהתאם לתעריפי ההיטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל- 7 ימים ממסירתה לבעל הנכס.

טעות בחיוב

10. 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 בעלות משותפת

11. היה נכס מצוי בבעלות משותפת, רשאית המועצה לגבות תשלומים לרבות הפרשי הצמדה ותשלומי פיגורים המגיעים לה לפי חוק עזר זה, מהבעלים המשותפים בנכס, לפי חלקם היחסי בנכס.

קרו ייעודית

12. כספי היטל השצ"פ יופקדו בקרן ייעודית אשר תשמש אך ורק לצרכי מימון פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

מסירת הודעות

13. 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 על הנכס שבו היא דנה.

הצמדה למדד

14. 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 גבייה

15. החל ביום י"ח באב התשפ"ט (30 ביולי 2029), הטלת היטל לפי חוק עזר זה, טעונה אישור של מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי מטעמו.

הוראת שעה

16. על אף האמור בסעיף 14 לחוק העזר העיקרי, יעודכנו תעריפי ההיטל שנקבעו בתוספת הראשונה כנוסחה בסעיף 3 לחוק עזר זה, 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 פברואר 2024.

תוספת ראשונה

(סעיף 4)

היטל שצ"פ

שיעורי ההיטל
בשקלים חדשים

(1) שטח קרקע-

137.90

בעד קרקע מכל סוג, לכל מ"ר משטח הקרקע

(2) שטח בנין-

120.22

בעד בנין, לכל מ"ר משטח הבניין