



מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

כ"ו בטבת תשפ"ב
30 בדצמבר 2021
0600-1071-2021-0001265

לכבוד
מר שלמה נאמן
ראש המועצה האזורית גוש עציון

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר לגוש עציון (שטחים ציבוריים פתוחים), התשפ"א-2021

על פי סמכותי לפי סעיף 72א(ב) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט – 1979, הנני מתכבדת להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסום חוק העזר המוצע, בנוסח המצורף בה והחתום על ידי, כפי שאושר ע"י עו"ד רעות פרקש צימרינג מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה מתאריך 05/12/2021 והמועצה רשאית לפרסמו. זאת על פי החלטת מליאת המועצה מתאריך 20/06/2021.

תוקף החוק הינו מיום הפרסום בלוח המודעות באחריות הרשות לדאוג לפרסום החוק כאמור. יש להודיע באופן מידי על מועד הפרסום בלוח המודעות במייל michal@halachot.net בצרוף נוסח החוק כפי שפורסם.

בכבוד רב
רו"ח תמי נאסה
הממונה ביהודה ושומרון

העתק:

עו"ד רעות פרקש צימרינג – לשכה משפטית
עו"ד מיכל וינוגרד-הוצאת הלכות
גב' מיכל פינקלשטיין - מרכזת חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי
מר שלו קיים - גזבר המועצה האזורית גוש עציון

חוק עזר לגוש עציון (שטחים ציבוריים פתוחים),

התשפ"א – 2021

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 57, 65 ו-72 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), תשל"ט – 1979 (להלן – "התקנון"), מתקינה המועצה האזורית גוש עציון חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה –

"**אדמה חקלאית**" – קרקע שאין עליה בניין, שייעודה עפ"י תכנית הוא לחקלאות ושלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת ואין משתמשים בה בפועל למטרה אחרת;

"**אישור בקשה להיתר בנייה**" – אישור בקשה למתן היתר בנייה בידי מוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה;

"**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 אם לאו, הבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לו חיבור של קבע;

"**בעל**" – כהגדרתו בסעיף 1 לתקנון

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

"**היתר בנייה**" – כמשמעות "רישיון בחוק התכנון והבנייה";

"**הפרשי הצמדה**", "**מדד**", "**תשלומי פיגורים**" – כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס – 1980;

"**חוק התכנון והבנייה**" – חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים חוק זמני מס' 79 משנת 1966;

"**יציע**", "**עליית גג**" – כהגדרתם בפרט 1.00.1 לסימן א' לתוספת השלישית של תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970, כתוקפם בישראל (להלן – "**תקנות היתר בנייה**");

"**המהנדס**" – מהנדס המועצה או עובד מועצה שסמכויות מהנדס המועצה נאצלו לו לפי סעיף 55 לתקנון;

"**מועצה**" – המועצה האזורית גוש עציון"

"**מרפסת**" – חלק חיצון 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 מעקב 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 קרקע"** 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 שבין תפרי התפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין ;

"נכס" – כמשמעותו בסעיף 1 לתקנון

"עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים" – עבודות להקמתם או לפיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים, כהגדרתם להלן, לרבות אלה :

(1) חפירה, מילוי, פילוס, קידוחים, סילוק עמודי חשמל, טלגרף או טלפון, הקמתם מחדש, עיקרת עצים, נטיעת עצים, גינון, הריסת קירות, גדרות או מבניים 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 ;

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

(3) עבודות או פעולה אחרת הדרושות להקמה ופיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים או הכרוכה בהן, ולרבות :

(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

להוציא עבודות, כאמור, המיועדות לאחזקת שטחים ציבוריים פתוחים ;

"קומה" – חלל המשתרע בין שתלי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד עפ"י 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 מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה;

"ראש המועצה" – לרבות עובד המועצה שראש המועצה אצלולו מסמכויותיו לפי סעיף 4 לתקנון;

"רחוב" – שטח המיועד עפ"י תכנית לדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה;

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

(1) שטחה של בנייה חורגת;

(2) שטחו של בניין או שטחה של תוספת לבניין העתידיים להיבנות, שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה- לפי השטח שאושר;

"שטחים ציבוריים פתוחים" –

שטחים המיועדים לפי תכנית לשטח ציבורי פתוח פנים שכונתי, שכונתי או רובעי לשימוש תושבי השכונה או הרובע או כל חלק מהם, הכולל ריהוט גן או פרגולות או מתקני משחק או נטיעות או התוויות שבילים, או דרכי גישה ולרבות כיכר עירונית, מעבר וכיוצא באלה, למעט שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את כלל תושבי המועצה;

בהגדרה זו-

"כיכר עירונית" - כיכר הממוקמת בסמוך למוסדות ציבור או לאזור מסחר הכוללת ריצוף או אזורי ישיבה או הצללה או ריהוט גן או אלמנטים מיוחדים אחרים;

"מעבר" – שטח המצוי בין שני כבישים והמאפשר מעבר תשתיות וגישה להולכי רגל בלבד, באזורים קשים טופוגרפית, עשוי לכלול תמיכת קירות, מדרגות, אזורים מגוננים ולמעט ריהוט גן;

"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 שמתחם לקירותיה החיצוניים והפנימיים;

"שטח קרקע" – שטחה הכולל שלן הקרקע שבנכס, לרבות הקרקע שעליה ניצב בניין;

"שימוש חורג", **"תכנית"** – כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה;

"תעודת העברה לרשם המקרקעין" – כאמור בסעיף 68א לתקנון;

"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;

¹ כך נכתב במקור.

היטל שטחים ציבוריים פתוחים

2. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד למימון הוצאות המועצה, בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או קניינים בתחומה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות הקמתם או פיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש אתהנכס מושא החיוב; הודעה על החלטת מהנדס בדבר קביעת שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס, תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבנייה, כפי תוקפו בישראל. כמו כן, תונח במשרדי המועצה לעיון הציבור בשעות העבודה המקובלות ותפורסם באתר האינטרנט של המועצה.

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

(1) תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש של הנכס; לעניין זה –

“תחילת ביצוע עבודות” – גמר עריכת תכניות לביצוע עבודות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים כאמור, וכן אישור של המועצה, לפי הנוסח של טופס 1 לתוספת השנייה, ולפיו בכוונת המועצה לצאת למכרז ביצוע עבודות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים כאמור או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

“שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש של הנכס” – שטחים ציבוריים פתוחים שקבע לגביהם המהנדס, כי הם מיועדים לשמש אתל הנכס;

(2) אישור בקשה להיתר בנייה; לא היה שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את הנכס בעת אישור הבקשה להיתר בנייה כאמור, או לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשמש את הנכס בעת הבקשה להיתר בנייה, יאשר המהנדס, לפי הנוסח של טופס 2 שבתוספת השנייה, כי תחילתן של העבודות צפויה בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(3) בנייה חורגת – בהתאם לקבוע בסעיף 4 ובמועד התגבשות החיוב שנקבע;

(ג) היטל שעילתו אישור בקשה להיתר בנייה בעבור בנייה חדשה או בנייה חורגת, ישולם גם אם השטחים הציבוריים המיועדים לשמש את הנכס הוקמו או פותחו לפני תחילתו של חוק עזר זה;

אופן חישוב ההיטל

3. (א) היטל שטחים ציבוריים פתוחים לנכס יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה.

(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2(ב) (1) או 5(ב) ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב) (2) או 5(ג) ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.

- (ג) שולמו בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים, בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.
- (ד) שולם בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים, בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.
- (ה) אושרה בקשה להיתר בנייה בעבור בנייה חדשה תחת בניין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבנייה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.
- (ו) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בניין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בנייה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפני העניין ובהתאם להוראות כל דין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום ההפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

היטל בשל בנייה חורגת

4. (א) בעל נכס חייב בתשלום היטל שטחים ציבוריים פתוחים בשל בנייה חורגת שנבנתה בנכס.
- (ב) לעניין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבנייה החורגת, כפי שייקבע בידי המהנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, לפי המועד המאוחר מביניהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים (להלן – **"מועד התגבשות החיוב"**).
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום ההיטל בשל הבנייה החורגת 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"**) – הסכום המחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים, בתוספת תשלומי פיגורים החל מהמועד המאוחר מבין אלה:
- (א) מועד ההעלאה;
- (ב) חמש שנים טרם המועד שבו התגלתה הבנייה חורגת;
- לעניין סעיף קטן זה, **"הועלו תעריפי ההיטל"** – העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.
- (ה) 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 בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

היטל שטחים ציבוריים באדמה חקלאית

5. (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית לא ישלם בעדו היטל שטחים ציבוריים פתוחים.
- (ב) חדל נכס להיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג, יחויב בעליו בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים, לפי הוראות חוק עזר זה.
- (ג) חדל נכס להיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג, יחויב בעליו בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים, לפי הוראות חוק עזר זה.
- (ד) חדל נכס להיות אדמה חקלאית, בלי שניתן לגביו היתר, כאמור בסעיף קטן (ג) ובי ששונה ייעודו בתכנית, יחולו הוראות סעיף 4 בשינוים המחויבים לפי העניין.

דרישה לתשלום ההיטל

6. (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום, ובה יפורטו הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, המועד לתשלום, שטח הנכס, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לשוב סכום ההיטל ודרכי תשלום ההיטל.
- (ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב, כאמור בסעיפים 2(ב), 4 ו-5.
- (ג) לא נמסרה מסיבה לכשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים הנזכרים 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 אצל הממונה על הרכוש הממשלתי באזור או ברישומי החטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית; 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), 4 או 5(ב), תיפרע בתוך 30 ימים ממסירתה לבעל הנכס ;
- (2) סעיפים 2(ב)(2), 5(ג) ו- (ד) או סעיף 6(ג), תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם ;

שערוך חיובים וחובות

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

(ב) לא שולם במועד היטל שטחים ציבוריים פתוחים שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב) או 7(ג), תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים, לפי העניין, תהיה בהתאם לתעריפי היטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל – 7 ימים ממסירתה לבעל הנכס.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), אם ניתנו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים בלא ששולם היטל או חלק ממנו, ייוספו לסכום שלא שולם תשלומי פיגורים, החל מהמועד שנקבע לתשלומו בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

חיוב בעלים משותפים

8. היה נכס גובל בבעלות משותפת, תחול חובת היטל על כל אחד מהבעלים המשותפים של הנכס, כפי חלקם היחסי בבעלות בנכס.

קרן ייעודית

9. תקבולי היטל יופקדו בקרן ייעודית וישמשו א 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 המועסק שם, או משלוח במכתב רשום הערוך אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה; אם אי-אפשר לקיים א המסירה כאמור, תהיה המסירה בדרך של הצגה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.

הצמדה למדד

11. סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, יעודכנו ב – 16 בינואר בכל שנה 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

12. מיום ב' שבט התשפ"ה (31 בינואר 2025) הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהיה טעונה אישור של המועצה ושל שר הפנים.

הוראת שעה

13. על אף האמור בסעיף 12, 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 יוני 2020.

תוספת ראשונה

(סעיף 3)

שיעור ההיטל

בשקלים חדשים

1. היטל שטחים ציבוריים פתוחים –

146.63

(א) קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע

97.79

(ב) בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

(סעיף 2(ב)(1) ו- (2))

טופס 1

לכל מאן דבעי,

הח"מ, מהנדס המועצה האזורית גוש עציון, מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים _____ מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים/להתקשר כדין בדרך של _____ לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (מחק את המיותר), וזאת לא יאוחר מיום _____.

מהנדס המועצה

טופס 2

לכל מאן דבעי,

הח"מ, מהנדס המועצה האזורית גוש עציון, מאשר בזאת כי הליך תכנון פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים _____ מצוי בעיצומו, וכי תחילת העבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים צפויה להתקיים לא יאוחר מיום _____.

מהנדס המועצה

היום יום 25.11.2021

שלמה נאמן
ראש המועצה האזורית
גוש עציון

רו"ח תמר (תמי) נאסה
הממונה ביהודה ושומרון