

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

י"ד בכסלו התשע"ו
26 בנובמבר 2015
ימ 2015-8958
תיק 653 קרני שומרון

לכבוד
מר יעקב גוטרמן
ראש העירייה
מודיעין עילית

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר למודיעין עילית (היטל שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה-2015

על פי סמכותי לפי סעיף 88 א' (ב) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981, הנני מתכבד להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסם חוק עזר שבנדון, על פי הנוסח המצ"ב שאושר ע"י עו"ד רעות שוורץ מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה אלי מתאריך 25.11.2015 והחתום על ידי.

לאחר הפרסום, אבקש לשלוח לי שלושה עותקים של חוק העזר חתומים בידי ראש המועצה, ובציון המועד בו פורסם חוק העזר כדין.

בכבוד רב,

אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

העותקים:
עו"ד רעות שוורץ-לשכה משפטית
גב' מיכל פינקלשטיין- מרכז חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי

חוק עזר למודיעין עילית (היטל שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה – 2015
 בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68, 70, 76א, 86 ו-88 לתקון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון)
 תשמ"א – 1981 (להלן: "התקנות"), מתקינה מועצת עיריית מודיעין עילית חוק עזר זה:

הגדרות

1. **בחוק עזר זה –**
- "אישור בקשה להיתר בניה"
 אישור בקשה למתן היתר בניה בידי מוסד התכנון המוסמך לפי חוק תכנון ערים כפרים ובניינים, חוק זמני מסי 79 לשנת 1966 או כל חיקוק אחר שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה;
 - "בניה חדשה"
 הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;
 - "בניה חורגת"
 בניה חדשה שנבנתה בלא היתר בניה או בסטיה מהיתר;
 - "בנין"
 מבנה, בין שהוא ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין אם לאו, תבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לו חיבור של קבע;
 - "בעל נכס"
 הבעל הרשום של הנכס או הוכרו לדורות מאת הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש, או בעל חסכם פיתוח עם הממונה על הרכוש לרבות חסכם שתוקפו פג אך הוא לא בוטל ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש; ובחעדרו – מי שזכאי להפיק חכנסה מחנכס או ליהנות מפירותיו של הנכס או שהיה מקבלם אילו היה הנכס נותן החכנסה;
 - "היטל או היטל שצ"פ"
 היטל המוטל לפי חוק עזר זה בשמורים שנקבעו בתוספת ביום התשלום;
 - "היתר בניה",
 "סטיה מהיתר",
 "שימוש חורג"
 כמשמעותם בחוק התכנון והבניה והתקנות שחותקנו לפיו ולרבות רישיון ואו הרשאה לפי חוק תכנון ערים; במקרה של סתירה בין הוראות חוק התכנון והבניה לבין חוק תכנון ערים, יחול חדין החל על העירייה.
 - "הפרשי הצמדה",
 "מזד",
 "תשלומי פיגורים"
 כחגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובח), התשי"ס – 1980¹;
 - "חוק התכנון והבניה"
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965² וחותקנות שחותקנו לפיו;
 - "חוק תכנון ערים"
 חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים חוק זמני מסי (79) לשנת 1966 לרבות הצו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה ושומרון) מסי 997, התשמ"ב 1982.


משרד הפנים
אבנר כהן
 הממונה ביהודה ושומרון

¹ סי"ח התשי"ס, עמ' 46.
² סי"ח התשכ"ה, עמ' 307.

כהגדרתם בפרט 1.00.1 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל-1970 (להלן - תקנות היתר בנייה);

"יציע";
"עליית גג"

חלק חיפון של חבנין אשר -

"מרפסת"

- (1) רצפתו קשורה לרצפת חבנין ודלת מעבר ביניהם;
- (2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות;
- (3) לאורך שאר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס של רצפתו;

"מרתף"

חלק מבניין 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 מ' ממישור הקיר החיצוני של הבניין; 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 החתפשות האמורים או במרכז שבין תפרי ההתפשטות הסמוך לקצה חבנין ובין קצה חבנין;

"מהנדס"

מהנדס העירייה או מי שסמכויות מהנדס העירייה הואצלו לו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991;

"מ"ר"

מטר רבוע או חלק ממנו

"העירייה"

עיריית מודיעין עלית;

"נכס"

כמשמעותו בסעיף 1 לתקנון;

"נפה בנין"

הסכום במ"ק של שטחי כל הקומות בבנין, המוכפלים כל אחד מהם בגובהה של אותה הקומה הנמדד במטר אורך, לפי כללי המדידה שנקבעו בפרט 1.00.5 לתוספת השלישית של תקנות היתר בנייה, ולרבות נפה של בנין או תוספת לבנין העתידים לחיבנות, שאושרו לגביהם בקשה להיתר בנייה - לפי הבקשה שאושרה;

"עבודות לפיתוח שטח
ציבורי מתוח"

עבודות לפיתוח שטח ציבורי פתוח, לרבות עשיית עבודות אלה, כולן או חלקן;

(1) הכנה ואישור תכניות לשטח ציבורי פתוח;

(2) ביצוע תכניות לשטח ציבורי פתוח לרבות;

(3) (א) הצבת ריהוט גן או פרגולות;

(ב) הצבת מיתקני משחק;

(ג) נטיעות;

(ד) התנוויות שבילים;

(ה) ריצוף רחבות;



משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

- (ו) התקנת מערכות השקיה;
 (ז) התקנת תאורה;
 (ח) התקנת מיתקני סניטציה
 לרבות פחי אשפת ושירותים
 ציבוריים;
 (ט) כל עבודה אחרת הדרושה
 לפיתוח שטח ציבורי פתוח או
 הקשורה בה;

חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד על-פי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03 לתוספת השניה של תקנות היתר בניה, ככל שנקבע כזה, ולרבות בנייני עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות וג וכל שטח אחר בקומה;

"קומה"

ראש העירייה לרבות מי שהוסמך על ידו על פי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975⁴ או סעיף 33 לתקנון, לעניין חוק עזר זה;

"ראש העירייה"

הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבנין לרבות:

"שטח בנין"

(1) שטחה של בניה
 חורגת;

(2) שטחו של בנין או שטחה של תוספת לבנין העתידיים להיבנות שאושרת לגביהם בקשה לחיתר בניה – לפי השטח שאושר;

שטח קרקע או שטח בנין המיועד בתכנית לצרכי ציבור;

"שטח המיועד
 לצרכי ציבור"

שטח המיועד לפי תוכנית כשטח ציבורי פתוח שכונתי או רובעי לשימוש תושבי השכונה או הרובע, הכולל ריחוט גן, או פרגולות, או מתקני משחק או גני שעשועים או מגרשי ספורט או מתקני נופש ובידור או נטיעות או התווית שבילים או רחובות או משטחים מרוצפים או סלולים וכיוצא באלה ולמעט שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את כלל תושבי העיר;

"שטח ציבורי פתוח",
 "שצ"פ"

הסכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים ותפנימיים;

"שטח קומה"

שטחה הכולל של הקרקע שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב בנין;

"שטח קרקע"

כהגדרתה בחוק התכנון והבניה;

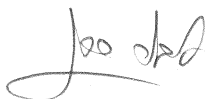
"תכנית"

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

"תעריפי החיטל
 המעודכנים"

תעריפי החיטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן ביום

"תעריפי החיטל"



משרד הפנים
 אבנר כהן
 הממונה ביחודה ושומרון

2. חיטל שטחים ציבוריים פתוחים

(א) חיטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד לכיסוי הוצאות העירייה בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רבעיים בשטח העירייה, או קנייתם, בלא זיקה לעלות של הקמתם או קנייתם של שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים את הנכס נשוא החיוב דווקא; בסעיף זה – "שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רבעיים" – שצ"פ המיועד לשמש את הנכסים המצויים בשכונה או ברובע שבו חוקם השצ"פ, לפי קביעת המהנדס; החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכונתי או רבעי תונח החלטתו במשרדי העירייה ותחיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1 א' לפי חוק התכנון והבניה ובאתר האינטרנט של העירייה.

(ב) חיטל שצ"פ יוטל על בעל נכס, בהתקיים אחד מאלה:

(1) תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, המיועדים לשמש את הנכס לפי קביעת המהנדס; לעניין זה, תחילת עבודות-גמר ותוכניות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים וכן אישור המהנדס לפי נוסח שבסופס 1 בתוספת השנייה ולפיו בכוונת העירייה לצאת למכרז ביצוע עבודות כאמור או להתקשר כדין לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור.

(2) אישור בנייה חדשה בנכס; לא החלו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש בנכס, עד לאישור בקשה להיתר בניה כאמור, יאשר המהנדס לפי סופס 2 בתוספת השנייה, כי הליך תכנון עבודות כאמור מצוי בעיצומו וכי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור.

(3) בניה חורגת בנכס.


(ג) חיטל שעילתו בניה חדשה בנכס או בניה חורגת, ישולם גם אם נוצעו עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לפני תחילת חוק עזר זה.

3. חישוב שיעור חיטל שטחים ציבוריים פתוחים

(א) חיטל שצ"פ, יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבנין שבנכס וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבנין בנכס, בתעריפי החיטל שבתוספת הראשונה, כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם להוראות חוק עזר זה.

(ב) חיטל שעילתו קבועה בסעיפים 2 (ב) (1) ישולם לפי תעריפי החיטל המעודכנים; חיטל שעילתו קבועה בסעיף 2 (ב) (2) ישולם לפי תעריפי החיטל שבתוקף.

(ג) שולם בעד נכס בשל פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים חיטל שטחים ציבוריים פתוחים (לחלו- חיוב ראשון), לא יכללו שטח הקרקע ושטח הבנין בנכס, בעת הטלת החיוב הראשון במניין השטחים לפי סעיף קטן א' לצורך חישוב החיטל לפי חוק עזר זה.



משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון


- (ד) שולם בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל שצ"פ, בעד בניה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון וזוהתו שטח הקרקע ושטח הבניין שחושבו במסגרת החיוב הראשון.
- (ה) אושרה בקשה לחיתור בניה עבור בניה חדשה תחת בנין שנחרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבנין שנחרס כאמור.
- (ו) נוכחה העירייה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בנין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבנין שלגביו אושרה הבקשה לחיתור בניה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי הענין ובהתאם לחוראות כל דין, את סכום החפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום החפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

4. היטל שצ"פ בשל בניה חורגת

- (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 המתנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות לפיתוח שצ"פ, לפי המועד המאוחר שבהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל שצ"פ (להלן - מועד התגבשות החיוב).
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור העירייה לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום ההיטל בשל הבניה החורגת יהא הסכום הגבוה מבין אלו:
- (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 הוחל מהמועד המאוחר מבין אלו:
 - (א) מועד ההעלאה;
 - (ב) חמש שנים טרם המועד בו התגלתה הבניה החורגת;
- לענין סעיף קטן זה "התגלו תעריפי ההיטל" - העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.
- (ה) שולם ההיטל בגין בניה חורגת ונהרס בנין המהווה בניה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבניה, תשיב העירייה 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 החשבה.

5. דרישת תשלום ההיטל

- (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור העירייה לחייב דרישת תשלום, שבה יפורטו הסעיף בחוק העזר שמכותו 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 בסעיף 2(ב) ו-4.


 משרד הפנים
 אבנר כהן
 הממונה ביהודה ושומרון

(ג) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל שצ"פ.

(ד) דרישת תשלום שנמסרה לפי-

(1) סעיף 2(ב)1 תיפרע בתוך 30 יום ממסירתה לבעל הנכס;

(2) סעיף 2(ב)2 תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן תהיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

6. **שערוך חיובים וחובות**

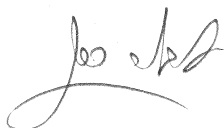
לא שולם במועדו היטל שצ"פ שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיף 2(ב) או 4, יחושב סכום ההיטל לפי שיעורו במועד דרישת התשלום בתוספת תשלומי פיגורים מהיום שנקבע לתשלום ועד יום התשלום בפועל.

7. **חיוב בעלים משותפים**

חיה נכס בבעלות משותפת, תחול חובת ההיטל על כל אחד מהבעלים המשותפים של הנכס כפי חלקם היחסי בבעלות בנכס.

8. **קרן ייעודית**

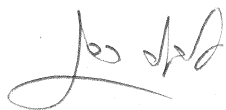
כספי ההיטל יופקדו בקרן ייעודית אשר תשמש אך ורק לצרכי מימון פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים.



משרד הפנים
אבנר כהן
 הממונה ביהודה ושומרון

20-11-2015

9. **מסירת הודעות**
- מסירת דרישת תשלום לפי חוק עזר זה תהא 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, תהא המסירה בדרך של הצגה במקום כולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.
10. **הצמדה למדד**
- סכומי החיטלים 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.
11. **מגבלת גביה**
- החל ביום טז בטבת התשפ"א (31.12.2020) הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מועצת העירייה ושל שר הפנים או מי מטעמו.
12. **הוראת שעה**
- על אף האמור בסעיף 10, יעודכנו סכומי החיטלים 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 2014.



משרד הפנים
אבנר כהן
 הממונה ביהודה ושומרון

20-11-2015

תוספת ראשונה

סעיף 3 לחוק עזר למודיעין עילית (היטל שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה – 2015

שיעורי ההיטל בשקלים חדשים

₪ 46.29

₪ 92.58

היטל שצ"פ

שטח קרקע, לכל מ"ר משטח קרקע

בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

סעיף 2(ב)(1) ו-2 לחוק עזר למודיעין עילית (היטל שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ה – 2015

טופס 1

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס עיריית מודיעין עילית מאשר בזאת כי התוכניות לביצוע עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת העירייה לצאת למכרז לביצוע עבודות הפיתוח האמורות/ להתקשר כדון בדרך של _____ לביצוע עבודות הפיתוח האמורות (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום _____

שרית זילשטיין
מהנדסת עיריית מודיעין עילית
88735

טופס 2

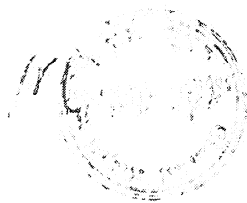
לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס עיריית מודיעין עילית מאשר בזאת כי הליך תכנון פיתוח שטחים ציבוריים שמיקומם מסומן במפה הרצ"ב מצוי בעיצומו, וכי תחילת עבודות הפיתוח צפויה להתקיים לא יאוחר מיום _____

שרית זילשטיין
מהנדסת עיריית מודיעין עילית
88735

ראש עיריית מודיעין עילית

יעקב גוטרמן
ראש עיריית מודיעין עילית



התשע"ה _____
(2015)

Handwritten signature of Jacob Guterman.

משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון