

# היטלי שצ"פ

היטל שטחים ציבוריים פתוחים

# סקירה כללית

- ▶ מעל 70 רשויות מקומיות חוקקו בשנים האחרונות חוק עזר לגביית היטל שצ"פ, בניהן: חיפה, חולון, חדרה, באר שבע, אשדוד, מודיעין, נתניה, קריית אוננו, ראש העין, בית שמש, רחובות ועוד
- ▶ מטרת החוק - מתוך הוראות החוק:
- ▶ **" היטל שטחים ציבוריים פתוחים - 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 "**
- ▶ ובלשון פשוטה - ההיטל נועד לאפשר לרשות המקומית לממן הקמת שצ"פ פים חדשים בכל רחבי העיר. כאשר כל הסכומים שנגבים בגין היטל זה משמשים אך ורק לצורך זה.
- ▶ במועצה קיים חוק עזר, אולם מגבלת הגביה שבו אינה מאפשרת גביה נכון להיום, ולכן יש צורך לאשר מחדש הן את תחשיב היטל השצ"פ והן את הוראות חוק העזר.

## החיוב בתשלום היטל שצ"פ

- ▶ החיוב בהיטל שצ"פ חל על **כל הנכסים** בעיר והקרקעות במועצה, בין אם הנכס קיים (בניה ישנה) ובין אם המדובר על נכס חדש.
- ▶ זהו מהותו של ההיטל - חיוב כאשר הנכס נהנה מהתשתית אשר הוקמה ע"י הרשות המקומית ואשר משרתת את הנכס במישרין או בעקיפין (זהו ההבדל בין מס-אגרה-היטל).
- ▶ עמדת משרד המשפטים בחוות דעת מיום 30.11.2009 שהופצה לכלל הרשויות המקומיות לעניין חיוב חלק משטחי הרשות המקומית בתשלום היטל השצ"פ :

אל: עו"ד יהודה זמרת, היועץ המשפטי למשרד הפנים. ▶

שלום רב, ▶

הנדון: הטלת היטל לפיתוח שטחים ציבוריים על ידי רשויות מקומיות - הטלת היטל על חלק משטח רשות מקומית ▶

.... ▶

מוצע, אפוא שלא לבצע את האבחנה הבעייתית בין תושבי בנייה חדשה לבין תושבי בנייה קיימת. היטלי פיתוח שצ"פים יוטלו גם בשכונות קיימות ולא רק בבנייה חדשה, אולם זאת, אך ורק אם הוקם שצ"פ חדש בשכונה הקיימת... בהתאם לחלופה זו כלל התושבים זוכים לאותו מעמד בהקשר זה, אלא שההיטל נקבע רק בגין פיתוח שצ"פים חדשים. ▶

בברכה, הראל גולדברג, עו"ד ▶

משרד המשפטים ▶

# פסיקת בתי המשפט

- ▶ כב' השופט שמואל בורנשטיין, בפסק דין במסגרת עת"מ 12674-02-16 קופ"ח מאוחדת נגד עיריית רחובות, קבע בעניין זה ממש כי:  
" אותה הסכמה לכאורית על השתת היטל שצ"פ רק על בנייה חדשה לא רק מנוגדת ללשון חוק העזר, אלא אף סותרת את עמדת משרד הפנים כפי שעולה בבירור למקרא הפרוטוקול המלא של ישיבת המועצה "
- ▶ כב' השופט צבי דותן בפסק דין במסגרת עת"מ 26536-04-18 בניני מ.י. גינדי ואח' נגד עיריית רחובות, קבע גם הוא בעניין זה ממש כי:  
" אינני רואה גם מה ההיגיון בטענה, שבעליו של בית קיים לא ישלם היטל שצ"פ, כאשר ברובע שלו או בשכונה שלו מתבצעות כיום עבודות להקמת שצ"פ... החשוב בעיני הוא מתי מקימים או מפתחים את השצ"פ (שהרי לכך נועד ההיטל) ולא מתי נבנה הבית שהשצ"פ מיועד לשמש אותו".

## אופן ומועד החיוב

- ▶ חלוקת הישוב לרובעים עפ"י קביעת מהנדס העיר.
- ▶ בכל רובע יש שצ"פים שהוקמו ע"י המועצה ומשרתים את כלל הנכסים שנמצאים באותו הרובע.
- ▶ פרסום מפת חלוקת העיר לרובעים באתר המועצה ובעיתונות.
- ▶ נציין, כי החלוקה וסבירות ההחלטה של מהנדס המועצה, נתונה לסמכותו הבלעדית.

## מדיניות המועצה

- ▶ המדיניות למעשה כבר קבועה בהוראות חוק העזר - כמו בכל הרשויות המקומיות:
- ▶ היטל שטחים ציבוריים פתוחים יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מהמקרים האלה:
- ▶ (1) תחילת ביצוע עבודות להקמת שצ"פ המיועד לשמש את הנכס כמפורט בהמשך לעניין נכסים קיימים;
- ▶ (2) אישור בנייה חדשה;
- ▶ (3) בנייה חורגת;
- ▶ (4) טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין או טרם מתן אישורה לצורך העברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל;

## כלומר ניתן לחלק את מועד החיוב בתשלום היטל שצ"פ ל-2 מקרים עיקריים:

- ▶ הקמת שצ"פים חדשים ברובע בו מצוי הנכס - מאפשרת חיוב אוטונומי לאותו נישום (בין אם הוא פרטי או לא פרטי) כאשר המועצה מבקשת להקל במקרים של נכסים קיימים.
- ▶ צמתי גבייה למי שלא נגבה ממנו היטל השצ"פ כאשר הוקמה התשתית - לדוג': בקשה להיתר בניה, חריגות בניה, אישור לטאבו מכל סוג שהוא ועוד (בין אם הוא פרטי או לא פרטי).

# הצעת החלטה

- ▶ מועצת העירייה מתבקשת לאשר מדיניות חיוב אחידה אשר תאפשר הטלת חיוב בהיטל שצ"פ מכלל בעלי הנכסים בעיר, הן נכסים קיימים והן נכסים חדשים, בהתאם לפסיקת בתי המשפט המחוזי והנחיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות חוק העזר הקיים - ובהתאמה למדיניות המועצה, לפיה:
- ▶ היטל שטחים ציבוריים פתוחים יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מהמקרים האלה:
- ▶ (1) בעת תחילת ביצוע עבודות להקמת שצ"פ המיועד לשמש את הנכס - ובמקרה זה נכסים קיימים ישלמו באחת מהדרכים הללו: תשלום מידי / תשלום ההיטל בתשלומים / דחיה למימוש-העברת זכויות;
- ▶ (2) אישור בנייה חדשה (ניתן לחייב גם אם השצ"פ כבר קיים);
- ▶ (3) בנייה חורגת (ניתן לחייב גם אם השצ"פ כבר קיים) ;
- ▶ (4) טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין או טרם מתן אישורה לצורך העברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל (ניתן לחייב גם אם השצ"פ כבר קיים);