

הפיתוח עלינו, השצ"פ עליכם

22.08.13

gt& חייב חדש — היטל שצ"פ (שטח ציבורי פתוח). מדובר בהיטל שמוטל בדרך כלל במועד בקשה להיתר בנייה. כך למשל קבלן חייב היטל שצ"פ בגין הקמת בניין חדש ברחובות של תשע קומות עם קרקע ומרתף, בסה"כ 34 דירות, שהסתכם בכ-410 אלף שקל. עבור רכיב הקרקע, בשטח של 5,851 מ"ר נדרש הקבלן לשלם 26.02 שקל למ"ר ובסה"כ ב-152 אלף שקל. עבור רכיב הבניין, בגין שטח בנוי של 9,272 מ"ר נדרשו 27.84 שקל למ"ר ובסה"כ 258 אלף שקל.

זיהו את הפוטנציאל

על פי פקודת העיריות, רשות רשאית להטיל חיובים למימון עבודות תשתית ופיתוח שהיא נדרשה בהתקנתן. כך אנו מכירים את היטל הסלילה, הביוב, התיעול והמים.

לאחרונה חוקקו רשויות רבות חוק עזר המאפשר להן לדרוש חיוב מסוג נוסף — היטל שצ"פ. היטל זה נועד, לגישת הרשויות, לממן את הצואותיהן בפיתוח תשתיות ציבוריות כגון גנים ציבוריים, שבילי הליכה, רחבות משחק ומתקני כושר.

היטל שצ"פ יש ויוטל גם בשכונות קיימות וגם בחדשות, אולם התנאי הנו שהוקם שצ"פ חדש בשכונה קיימת ו/או חדשה, כך שניתן לומר שההיטל משולם תוך קיומה של זיקה לשירות שהרשות מספקת לתושב. בדרך זו, כל בעל נכס בעיר — ללא הבחנה בין שכונה קיימת לשכונה חדשה — שיש לו זיקת הנאה מפיתוח שצ"פ חדש, משלם ומשתתף באופן יחסי במימון כלל הצואות השצ"פ.

קיימים שני סוגים: שצ"פ אקסטנסיבי ושצ"פ אינטנסיבי. אקסטנסיבי הנו שצ"פ המהווה חלק מהמערכת הירוקה אך נשאר לרוב במצבו הטבעי או ברמת פיתוח נמוכה, ולפיכך אינו חלק מהמערכת הנורמטיבית של השצ"פים. המדרג הקיים בשטחים אלו מובנה על פי המיקום, התנאים

הטופוגרפיים של הקרקע והקרבה בפועל לשטחי המגורים.

שצ"פ אינטנסיבי כולל ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק, נטיעות, התווית שבילים ורחבות. השצ"פ מצוי במרחק הליכה סביר משכונות מגורים ובגישות נוחה.

החיוב בהיטל שצ"פ נעשה בגין השטח הבנוי ושטח הקרקע במעמד הצואת היתר בנייה, בין שמדובר בבנייה חדשה ובין שמדובר בתוספת לבנייה קיימת. החיוב מחושב לפי שטח הבנייה והקרקע של אותו הנכס. תעריף ממוצע של חיוב בהיטל שצ"פ עבור רכיב הבניין והקרקע מגיע לעשרות שקלים עבור כל מ"ר. כלומר, היטל שצ"פ עבור דירה בגודל של 100 מ"ר יגיע לאלפי שקלים.

היטל השצ"פ הוא נטל נוסף ומשמעותי על עלויות הבנייה והמיסוי העירוני. עולה השאלה, מה ההבדל בין היטל השצ"פ לבין היטל ההשבחה, שגם הוא מיועד לצורך מימון של הקמת מבנים ציבוריים ולצורך פיתוח מקרקעין "לצורכי ציבור" (המוגדרים בחוק, בין היתר, כדרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, מקלטים ומחסים ציבוריים).

קיים חשש שכסף זה שיזרום לידיהן של הרשויות המקומיות עלול להביא את ראשי הרשויות ליצירת פרויקטים מגלומניים על גבם של התושבים והיזמים, שיצטרכו לשאת בנטל המימון של פרויקטים אלו.

מה הזיקה?

שאלה נוספת שמעורר ההיטל היא היעדר הזיקה הנדרשת בין השירות שניתן לבעל הנכס לבין עלות פיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים את הנכס נשוא החיוב. כלומר, לא מתקיימת זיקת הנאה "קלאסית" של הנכס מהתשתית הציבורית, כמו כביש המוביל לנכס או מערכת ביוב שמסלקת את שפכי, דבר שעשוי להטיל צל כבד על חוקיות ההיטל.

בשורה התחתונה, מדובר בהיטל שמייקר את עלות הדירות באופן עקיף, ובנוסף אין בו תועלת לציבור.

הכותב הוא עו"ד ממשד עו"ד בן אליעזר ושות' העוסק במיסוי עירוני