

## החלטת מהנדס העיר נשר בדבר שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים את הנכסים בעיר נשר

מכח סמכותי על פי חוק עזר לנשר (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ז-2016 (להלן – "חוק העזר שצ"פ"), הנני לקבוע בזאת את השטחים הציבוריים הפתוחים (להלן – "שצ"פ") המיועדים לשמש את הנכסים בעיר נשר כדלקמן:

1. סעיפים 8)249 ו-9)249 לפקודת העיריות מסמיכים את העירייה להתקין שצ"פים לרווחת הציבור ובכלל זה: "לספק, להתקין, להתוות, לתכנן, לשפר, לקיים, להסדיר, גנים וגינות ומקומות מרגוע או נופש אחרים לשימור הציבור... לנטוע עצים בכל רחוב או בכל מקום ציבורי, ולהקים סוככי עצים..."

2. המשרד לאיכות הסביבה פרסם בשנת 2008 מסמך ובו עקרונות מנחים בנוגע ל"שטחים ציבוריים פתוחים" ולפיו מטרתם של השצ"פים היא בין היתר: לשמש חיץ בין אזורי מגורים ותעשייה; לשפר את תדמית העיר וכושר המשיכה שלה; לשמש ריאות ירוקות; ליצור שטחים מוצלים הנעימים יותר לפעילות בימות הקיץ; לשמר את מי הנגר על ידי קיום שטחי קרקע בלתי סלולים שדרכם יחלחלו מי גשמים למי התהום; לשמש כשטחי נוי; לשמש כנטיעות שיסייעו בטיהור האוויר ובריכוך נזקים מאזורי תעשייה; לסייע בשימור מיני חי וצומח ובשימור בתי גידול ונופים מיוחדים; לשמש כשטחים לספורט, פנאי ובידור.

3. ביום 4.12.2016 פורסם חוק העזר שצ"פ שהותקן על ידי מועצת העיר נשר מכח סמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות, שמטרתו היא מימון הוצאות העירייה בהקמת שצ"פים על ידי השתתפות על בעלי נכסים בהתקיים אחד מאירועי המס המפורטים בחוק העזר, כאשר ההיטל מוטל בלא זיקה לעלות הקמתם בפועל של השצ"פים.

4. סעיף 1 לחוק העזר שצ"פ מגדיר מהו "שטח ציבורי פתוח" כדלקמן:

"שטח ציבורי פתוח או שצ"פ – שטח המיועד לשמש כשטח ציבורי פתוח שכונתי או רובעי הכולל בין השאר מדשאות או משטחים מרוצפים או משטחים סלולים או קירות ומדרגות או מיתקני הצללה או מיתקני נופש או מיתקני ספורט או מיתקני בידור או ריהוט גן או פרגולות או מיתקני משחק או נטיעות או שבילים או גני שעשועים או מסלולי הליכה ואופניים וכיוצא באלה, ולרבות כיכר עירונית ומעבר;

5. כמו כן, סעיף 1 לחוק העזר שצ"פ מגדיר את המונחים "שטח ציבורי פתוח שכונתי או רובעי" ו"שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את הנכס", תוך הקניית הסמכויות הרלבנטיות למהנדס העיר:

"שטח ציבורי פתוח שכונתי או רובעי" – שטח המיועד על פי תכנית מיתאר לשמש כשטח ציבורי פתוח והמיועד, לפי קביעת המהנדס, לשמש את הנכסים המצויים בשכונה או ברובע שהוא ממוקם; החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכונתי או רובעי תונח החלטתו במשרד העירייה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבנייה;

"שטח ציבורי פתוח המיועד לשמש את הנכס" – שטח ציבורי פתוח שהמהנדס קבע כי הוא מיועד לשמש את הנכס."

6. מפת חלוקה לרובעים – החלטתי על מפת הרובעים של נשר לצורך חוק העזר שצ"פ וזאת בהתבסס על החלוקה שנעשתה באתר govmap בכפוף לשינויים שערכתי לאור אופי הנכסים ברובעים. החלטה זו נעשתה על ידי לאחר שבחנתי מקצועית את החלוקה ומצאתי אותה ראויה וטובה גם לצורכי חוק העזר שצ"פ, בכפוף למספר תיקונים קלים. בהתאם למפה זו העיר נשר חולקה ל – 15 רובעים תוך חלוקה לשכונות מגורים ואזורי תעסוקה ותעשייה, תוך שימת דגש על כך שנשמר הרצף הגיאוגרפי בכל רובע. מפת הרובעים מצורפת להחלטתי כחלק בלתי נפרד ממנה וניתן לעיין בה במשרדי מהנדס העיר בשעות קבלת הקהל.

7. בשונה מסוגי תשתיות אחרים הצמודים לנכס כגון: צנרת מים וביוב או כביש גובל – הרי שהשצ"פ מעצם טיבו ומהותו אינו משמש נכס מסוים או אמור להיות גובל או מוצמד ספציפית לנכס מסוים. כמו כן, מאחר ובתחום העיר נשר ישנם עשרות אלפי נכסים ובהיתן שמדובר בהיטל - אין זה מעשי או נדרש לבצע קביעה פרטנית ביחס לכל נכס ונכס בתחום העיר.

8. לפיכך, מכח סמכותי על פי חוק העזר שצ"פ ולאחר שבחנתי את הנתונים הרלבנטיים אני קובע את השטחים הציבוריים הפתוחים המיועדים לשמש את הכנסים בעיר נשר בהתאם לפרמטרים המצטברים כדלקמן, שקיומם מבציע על זיקת הנאה בין השצ"פ ובין הנכס:

(א) קביעה על בסיס רובעי – השצ"פ ייחשב כמיועד לשמש את הנכס בתנאי שהוא מצוי בתחום הגיאוגרפי של הרובע הרלבנטי שבו מצוי הנכס וזאת בהתאם למפת הרובעים המצ"ב להחלטתי כחלק בלתי נפרד ממנה. דהיינו הקביעה נעשית על בסיס גבולות הרובע שקבעתי.

(ב) הגדרת אזור ההנאה מהשצ"פ על בסיס מרחק – השצ"פ ייחשב כמיועד לשמש את הנכס בהתאם לשטח השצ"פ ומרחקו הפיזי מהנכס ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן;

- אם שטח השצ"פ הוא עד 2.5 דונם - בתנאי שהוא מצוי במרחק אווירי [רדיוס] שאינו עולה על 500 מטר מהנכס;

- אם שטח השצ"פ הוא מעל 2.5 דונם - בתנאי שהוא מצוי במרחק אווירי [רדיוס] שאינו עולה על 1000 מטר מהנכס;

יצוין כי די בכך ששטח כלשהו מהנכס מצוי בתוך טווח המרחק המצוין לעיל (500 מ' או 1000 מ' בהתאמה) מחלק כלשהו של השצ"פ [אין הכרח שהמדובר דווקא בכניסה לנכס או במרכז הנכס או בחלק מסוים אחר של הנכס].

לעניין המרחק האווירי אין משמעות לקיומה של חציצה בין הנכס ובין השצ"פ כגון מבנים, כביש, מסילת ברזל, וכיו"ב, וגם אין חשיבות אם ניתן להבחין בשצ"פ מהנכס, אם לאו. במקרה שבו מדובר במתחם המכיל בתוכו מספר נכסים שונים שההגעה אליהם נעשית מכניסה / כניסות משותפות, די בכך שהשצ"פ או חלק ממנו מצוי במרחק אווירי הרלוונטי מאחת הכניסות למתחם, על מנת שכל הנכסים המצויים במתחם ייחשבו כחלק מאזור ההנאה מהשצ"פ.

(ג) זיקת הנאה בהתאם למהות השצ"פ – השצ"פ ייחשב כמיועד לשמש את הנכס וזאת בהתחשב במהות הנכס ובמהות השצ"פ. כך למשל **בנכסים המשמשים למגורים** ייחשב שצ"פ ככזה המיועד לשמש את הנכס במידה ויש בו לפחות אחד מאלה: גני שעשועים, מתקני נופש וספורט, מתקני בידור, פרגולות, מסלולי הליכה ואופניים, משטחים מרוצפים ומתקני הצללה. **באשר לנכסים שאינם משמשים למגורים** כגון: תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, מלונאות וכיו"ב – ייחשב שצ"פ ככזה המיועד לשמש את הנכס במידה ויש בו לפחות אחד מאלה: נטיעות,

מדשאות, משטחים מרוצפים, משטחים סלולים, שבילים, כיכר עירונית, מעבר, מתקני הצללה, מתקני ספורט, ריהוט גן.

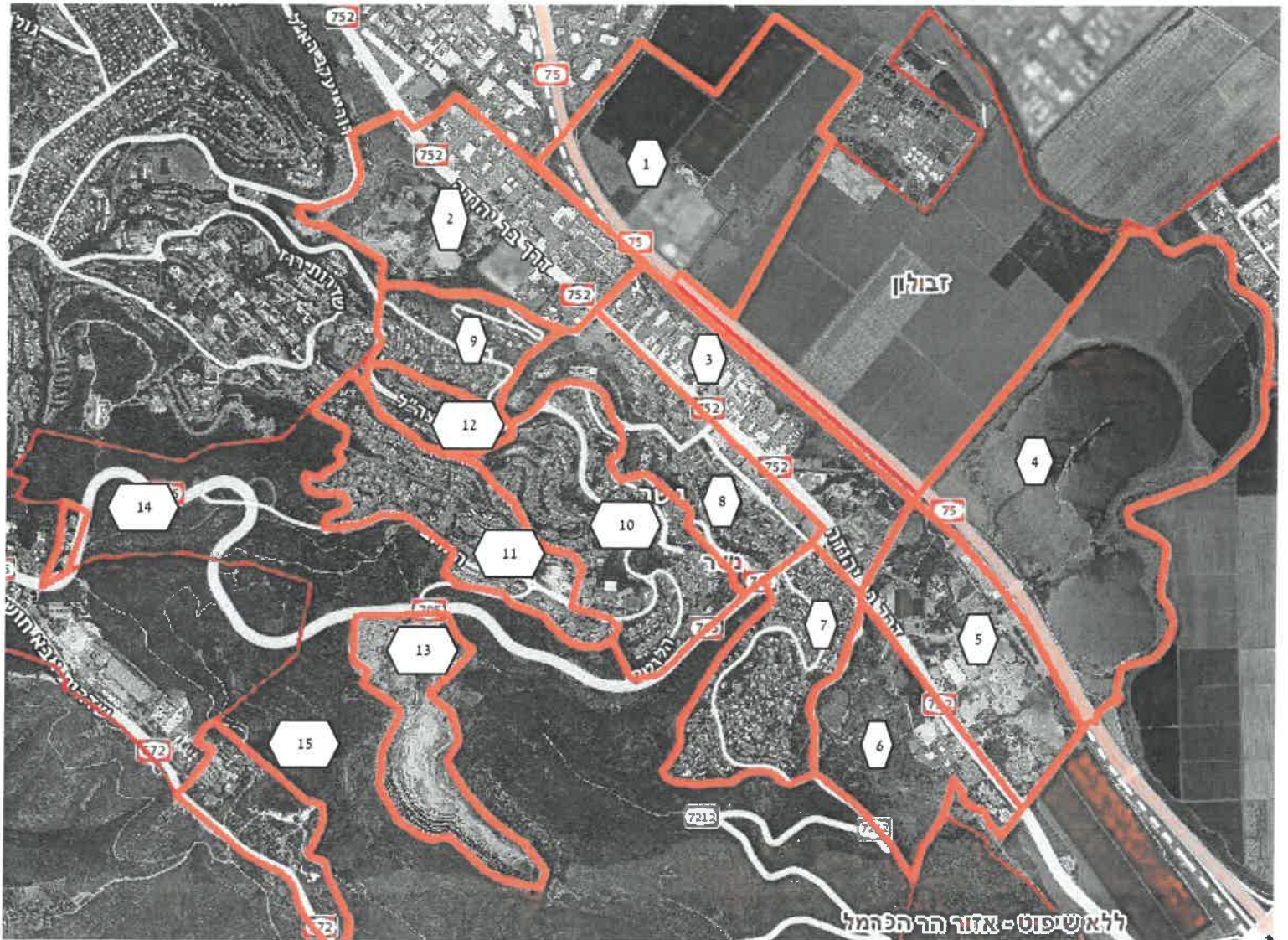
למען הסר ספק יובהר כי אין מניעה ששצ"פ שבו קיימים אחד או יותר מהאלמנטים המאפיינים שצ"פים המיועדים לשמש נכסים למגורים, ייחשב כמיועד לשמש גם נכסים שאינם למגורים, וזאת ככל שיש בו אחד או יותר מהאלמנטים המאפיינים שצ"פ המיועד לשמש נכסים שאינם למגורים.

(ד) מפת הרובעים – מצ"ב מפת הרובעים.



אינג' לאון גורודצקי  
מהנדס העיר  
עיריית - נשר

- רובעים :
- רובע 1 (אזור תעשייה פורט סיטי - מכ/777)
  - רובע 2 (רובע אזור תעסוקה מערבי)
  - רובע 3 (רובע אזור תעסוקה מזרחי)
  - רובע 4 (תכנית 355-0359364 - חלק צפוני)
  - רובע 5 (תכנית 355-0359364 - חלק מרכזי)
  - רובע 6 (תכנית 355-0359364 - חלק דרומי)
  - רובע 7 (שכונת גבעת נשר)
  - רובע 8 (השכונות תל חנו ועמק הכרמל)
  - רובע 9 (שכונת בן דור)
  - רובע 10 (שכונת רמות יצחק צפון)
  - רובע 11 (שכונת רמות יצחק דרום)
  - רובע 12 (שכונת גבעת עמוס)
  - רובע 13 (חצבה ובית עלמין)
  - רובע 14 (מכ/246)
  - רובע 15 (אוניברסיטת חיפה)



אינג' לאון גורודצקי  
 מהנדס העיר  
 עיריית - נשר