

## חוק עזר לגוש עציון (היטל מבני ציבור), התשפ"א-2021

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 72 ו-75 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), תשל"ט-1979<sup>1</sup> (להלן – התקנון), מתקינה המועצה האזורית גוש עציון חוק עזר זה:

### הגדרות

1. בחוק עזר זה –

**"בנייה חורגת"** - בנייה חדשה שנבנתה בלא היתר בנייה או בסטייה מהיתר הבנייה;

**"בנייה חדשה"** - הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;

**"בנין"** - מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, בין קבוע ובין ארעי, בין שבנייתו הושלמה ובין אם לאו, לרבות:

- (1) חלק של מבנה כאמור ודבר המחובר לו חיבור של קבע;
- (2) מיתקני תברואה ומיתקן אחר;
- (3) קרקע שמשמשים בה או מחזיקים בה יחד עם בנין, כגינה, כחצר או לצורך אחר של הבנין;
- (4) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא בהם, הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל;

אחד או יותר מאלה:

**"בעל נכס"** -

- (1) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור כמשמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>2</sup> (להלן – חוק המקרקעין) – הבעלים הרשום של הנכס, ובהיעדר רישום – בעליו של הנכס מכוח הסכם או מסמך מחייב אחר ובהיעדרו מי שזכאי כדין להירשם כבעליו ובהיעדרו מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס או ליהנות מפרותיו של הנכס כבעלים;
- (2) בנכסים שהינם מקרקעי ציבור כאמור – החוכר לדורות, כמשמעותו בחוק המקרקעין, בין שבדין ובין שביושר ובהעדר חוכר לדורות מי שניתנה לו הרשאה להשתמש בנכס שניתן לראות בה מבחינת תוכנה כבעלות או כחכירה לדורות. בהעדר חוכר לדורות או ברשות כאמור – בעליו של הנכס;

**"דמי פיתוח"** - תשלומים ששולמו בגין נכס להקמה או שדרוג של מבנה ציבור, בין בכסף בין בשווה כסף לרבות הקמתם ושדרוגם של מבנים אלו על ידי בעל נכס או מי מטעמו.

**"היטל מבני ציבור"** – היטל המיועד לכיסוי הוצאות המועצה בהקמת מבני ציבור לפי חוק עזר זה;

**"היטל קודם"** – אגרת מבני ציבור לפי חוק עזר לגוש עציון (אגרת מבני ציבור), תשנ"ט-1999<sup>3</sup>;

<sup>1</sup> תקנון המועצות האזוריות מיום 20.3.1979.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

<sup>3</sup> נתקבל ביום 7.10.1999.

- **"היתר בנייה"** - רישיון, כהגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, חוק זמני מס' 79 לשנת 1966 (להלן – חוק התכנון);
- **"המהנדס"** - מהנדס המועצה, לרבות עובד המועצה שסמכויות מהנדס המועצה לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן, הואצלו לו לפי סעיף 65 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א-1981;
- **"המועצה"** - המועצה האזורית גוש עציון;
- "הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים"** - כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תשי"ם-1980<sup>4</sup>;
- **"הקמת מבני ציבור"** - הקמת מבני ציבור, לרבות שדרוג של מבנה ציבור קיים על ידי הקמת תוספת לשטחו הקיים או כל השקעה בשיפורו שאינה לצורך אחזקה שוטפת או שיקום שיסודו בבילוי שאירע במבנה;
- **"מבנה ציבור"** - מבנה או מתקן המיועד לשמש את הציבור, לרבות בית-ספר, גן ילדים, מעון יום, מועדוני נוער, מועדון קהילתי, אולם ספורט ומתקני ספורט;
- "מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכס"** - מבנה ציבור שקבע המהנדס כי הוא מיועד לפי טבעו, מיקומו ותכליתו לשמש בעל נכס;
- "נכס"** - נכס המיועד לקרקע או בניין המיועדים לפי התכנית החלה עליהם למגורים;
- **"ראש המועצה"** - לרבות עובד המועצה שראש המועצה אצל לו מסמכויותיו לעניין חוק עזר זה לפי סעיף 4 לתקנון;
- **"שטח בנין"** - הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבנין, ולרבות:  
(1) שטחה של בניה חורגת;  
(2) שטחו של בנין או שטחה של תוספת לבנין העתידיים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בניה, לפי הבקשה שאושרה;
- "שטח קומה"** - הסכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים;
- "שטח קרקע"** - שטחה הכולל של הקרקע שבנכס, לרבות הקרקע שעליה ניצב הבנין;
- "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.

## תשלום ההיטל

2. (א) היטל מבני ציבור נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל הקמת מבני ציבור שכוונתיים או רובעיים בתחומה, בלא זיקה לעלות הקמתם של מבני ציבור המשמשים את הנכס נשוא החיוב דווקא.
- (ב) היטל מבני ציבור יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מאלו:

<sup>4</sup> ס"ה התש"ם, עמ' 46.

(1) תחילת הקמתו של מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכס ; לעניין זה, "תחילת הקמה" - גמר תכניות להקמת מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכס וכן אישור של המועצה, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השנייה, לפיו בכוונתה לצאת למכרז לביצוע ההקמה או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע ההקמה כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור ;

(2) אישור בקשה להיתר בניה ; לא החלו עבודות להקמת מבני ציבור המיועדים לשמש את הנכס, בעת אישור הבקשה להיתר בניה כאמור, תאשר המועצה לפי הנוסח של טופס 2 שבתוספת השנייה, כי הליך תכנון עבודות ההקמה כאמור מצוי בעיצומו ותחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור ;

(3) בניה חורגת בנכס.

(ג) חיוב בהיטל מכוח סעיף פסקאות (ב)2 ו-(3) לעיל יוטל גם אם מבנה הציבור המיועד לשמש את הנכס הוקם טרם תחילתו של חוק עזר זה.

### אופן חישוב ההיטל

3. (א) היטל מבני ציבור בשל נכס, יוטל ויחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס בשיעור תעריפי ההיטל הנקובים בתוספת הראשונה.

(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב)1 ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.

(ג) היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב)2 ישולם לפי תעריפי ההיטל כמפורט בסעיף 5(ב) להלן.

(ד) שולמו בעד נכס היטל מבני ציבור, היטל קודם או דמי פיתוח (להלן – חיוב ראשון), לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין המצויים בפועל בנכס בעת הטלתו של החיוב הראשון, במניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה.

(ה) שולם בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל מבני ציבור, בעד בניה חדשה שאושרה לאחר תשלום החיוב הראשון.

(ו) אושרה בקשה להיתר בניה עבור בניה חדשה תחת בניין שנהרס ושולם בעדו היטל קודם, יחושב ההיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.

(ז) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בניין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בניה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב המועצה לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי העניין, 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 בניה חורגת

4. (א) בעל נכס חייב בתשלום היטל בשל בנייה חורגת שנבנתה בנכס.

לעניין סעיף זה, יראו את "יום תחילת הבנייה החורגת" – המועד בו התגלתה הבנייה החורגת למהנדס המועצה, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל מבנה ציבור (להלן – מועד התגבשות החיוב).

(ב) סכום ההיטל בשל הבנייה החורגת היא 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 החל מהמועד המאוחר מבין אלו :
  - (א) מועד ההעלאה ;
  - (ב) חמש שנים טרם המועד בו התגלתה הבנייה החורגת.

לעניין סעיף זה, "הועלו תעריפי ההיטל" – העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.

- (ג) שולם ההיטל ונהרס בנין 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 בפועל ועד ליום ההשבה.

### דרישה לתשלום ההיטל

5. (א) לצורך תשלום ההיטל תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום שבה יפורט סכום ההיטל, הסעיף בחוק העזר מכוחו הוטל החיוב בהיטל, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימוש בסיס לחישובו, מידות הנכס ששימשו יסוד לחיוב, דרכי תשלום ההיטל ומועד תשלומו.
- (ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב, כקבוע בסעיף 2(ב).
- (ג) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום או באי מסירת המועדים הנקובים בסעיף קטן (ב) כשלעצמם, כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל מבני ציבור.
- (ד) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיף 2(ב)1(1) תיפרע בתוך 30 ימים ממועד מסירתה לבעל הנכס.
- (ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיף 2(ב)2(2) תיפרע בתוך 7 ימים ממועד מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

### קרן ייעודית

6. כספי ההיטל יופקדו בקרן מיוחדת, והם לא ישמשו אלא לצורך מימון הקמת מבני ציבור.

### מסירת הודעות

7. מסירת הודעה או דרישה לפי חוק עזר זה תהא כדין אם נמסרה לידי אדם שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה לידי אחד מבני משפחתו הבגירים או לידי כל אדם בגיר העובד או המועסק שם, או נשלחה בדואר במכתב רשום הערוך אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה ; אם אי אפשר לקיים מסירה כאמור, תהא המסירה כדין אם הוצגה ההודעה או

הדרישה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה, או הוכנסה לתיבת הדואר הנושאת את שמו של האדם שאליו היא מכוונת.

### הצמדה למדד

8. סכומי ההיטל שנקבעו בחוק עזר זה יעודכנו ב- 1 לחודש ינואר 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.

### הוראת שעה

9. על אף האמור בסעיף 8, תעריפי ההיטל יעודכנו במועד פרסומו של חוק עזר זה ברשומות (להלן – יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש דצמבר 2021.

### מגבלת גבייה

10. הטלת היטל בשיעור המעודכן לפי חוק עזר זה החל מיום יב' טבת תשפ"ו (1 בינואר 2026) תהא טעונה אישור של מליאת המועצה ושל הממונה כהגדרתו בתקנון או מי מטעמו.

### ביטול

11. חוק העזר לגוש עציון (היטל מבנה ציבור) (הר גילה), התשס"ז-2007<sup>5</sup> – בטל.

### תוספת ראשונה

(סעיף 3)

תעריף ההיטל למ"ר בניין בשקלים חדשים	תעריף ההיטל למ"ר קרקע בשקלים חדשים	יישוב / מתחם
344.8	229.8	מעלה עמוס ואיבי הנחל
344.9	229.9	מיצד ופני קדם
275.1	183.4	כרמי צור
269.2	179.5	קדר
267.9	178.6	הר גילה
370.1	246.7	כפר עציון
261.0	174.0	אלון שבות
274.7	183.1	אלעזר
365.7	243.8	בת עין
411.2	274.1	מגדל עוז
259.8	173.2	נווה דניאל
331.3	220.9	ראש צורים
382.8	255.2	כפר אלדד, נוקדים, שדה בר
341.0	227.3	תקוע

### תוספת שניה

(סעיף 2(ב)(1) ו-2)

#### טופס 1

לכל מאן דבעי

<sup>5</sup> נתאשר על ידי הממונה ביום 10.02.2008

הח"מ, מהנדס המועצה האזורית גוש עציון מאשר בזאת כי התוכניות לביצוע עבודות הקמת מבנה/י הציבור \_\_\_\_\_ מצויות בשלבי גמר וכי בכוונת העיריה לצאת למכרז לביצוע עבודות ההקמה האמורות/ להתקשר כדין בדרך של \_\_\_\_\_ לביצוע עבודות ההקמה האמורות (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 עבודות הקמת מבנה/י הציבור \_\_\_\_\_ מצוי בעיצומו, וכי תחילת עבודות ההקמה צפויה להתקיים לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
מהנדס המועצה

\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ התשפ"א

(\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2021)

\_\_\_\_\_

שלמה נאמן

ראש המועצה האזורית גוש עציון