

כ"א באלול תשפ"ג
07 בספטמבר 2023
0600-1071-2023-0000244

לכבוד
מר שלמה נאמן
ראש המועצה האזורית גוש עציון

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר למועצה האזורית גוש עציון (היטל מבני ציבור), התשפ"ג-2023

על פי סמכותי לפי סעיף 72א(ב) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), התשל"ט – 1979, הנני מתכבדת להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסום חוק העזר המוצע, בנוסח המצורף בה והחתום על ידי, כפי שאושר ע"י עו"ד בת אל בן-עזרא מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה מתאריך 31/08/2023 והמועצה רשאית לפרסמו. זאת על פי החלטת מליאת המועצה מתאריך 12/02/2023.

תוקף החוק הינו מיום הפרסום בלוח המודעות באחריות הרשות לדאוג לפרסום החוק כאמור. יש להודיע באופן מידי על מועד הפרסום בלוח המודעות במייל michal@halachot.net בצרוף נוסח החוק כפי שפורסם.

בכבוד רב,



רו"ח תמי נאמה
הממונה ביהודה ושומרון

העתק:

עו"ד בת אל בן – עזרא – לשכה משפטית
עו"ד מיכל וינוגרד - הוצאת הלכות
גב' מיכל פינקלשטיין - מרכזת חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי
מר שלו קיים - גזבר המועצה האזורית גוש עציון

חוק עזר לגוש עציון (היטל מבני ציבור), התשפ"ג-2023

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 72 ו-75 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), תשל"ט-1979¹ (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 ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין אם לאו, הבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לו חיבור של קבע;
- "בעל נכס" - כהגדרת "בעל" בסעיף 1 לתקנון.
- "דמי פיתוח" - תשלומים ששולמו בגין נכס למועצה על ידי בעל הנכס או מי מטעמו למימון הקמת מבני ציבור בין בכסף ובין בשווה כסף ובכפוף להוראות כל דין, לרבות הקמתם של מבני ציבור עבור הרשות המקומית על ידי בעל נכס או 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 (היטל מבנה ציבור) התשס"ז – 2007.
- "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), תש"ס-1980²; כפי תוקפו בישראל מעת לעת.
- "הקמת מבני ציבור" - הקמת מבני ציבור, לרבות הכנה ואישור תכניות להקמת מבני ציבור, עשיית עבודות ומטלות הדרושות להקמת מבני ציבור או הקשורים בהם, כולן או חלקן, ובכלל זה תכנון, פיקוח, ביצוע ההקמה, התקנת מערכות נלוות, וכל עבודה אחרת הכרוכה בהקמת מבני ציבור, להוציא עבודות, כאמור, המיועדות

- לאחזקת מבני ציבור ;
- "מבנה ציבור" - מבנה או מתקן המיועד לשמש את הציבור שהוקם על ידי המועצה, שנועד לשימוש תושבי ישוב או תושבי אשכול ישובים לרבות בית-ספר, גן ילדים, מעון יום, מועדוני נוער, מועדון קהילתי, אולם ספורט ומתקני ספורט, למעט מבנה ציבור כלל מועצתי ;
- "מבנה ציבור יישובי" - מבנה ציבור המיועד לשמש את תושבי היישוב בו הוא מוקם ;
- "מבנה ציבור אשכולי" - מבנה ציבור המיועד לשמש את תושבי אשכול היישובים בו הוא מוקם ;
- "מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכס" - מבנה ציבור שקבע המהנדס כי הוא מיועד לפי טבעו, מיקומו ותכליתו לשמש את הנכס ;
- "מבנה ציבור כלל מועצתי" - מבנה ציבור המיועד על פי טיבו ותכליתו לשמש את כלל תושבי ויישובי המועצה ;
- "נכס" - כמשמעותו בסעיף 1 לתקנון, המיועד לפי התכנית החלה לשמש למגורים או המשמש למגורים ;
- "ראש המועצה" - לרבות עובד המועצה שראש המועצה אצל לו מסמכויותיו לענין 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 קרקעי" - 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 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 :

(1) תחילת הקמתו של מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכס ; לענין 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 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 או היטל קודם (להלן- החיוב הראשון) לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין שהיו מצויים בפועל בנכס בעת הטלתו של החיוב הראשון, במניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה.

(ה) שולמו בעד נכס דמי פיתוח עבור הקמת מבנה ציבור יישובי, לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין שהיו מצויים בפועל בנכס בעת הטלתם של דמי הפיתוח במניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל בגין מבנה ציבור יישובי לפי חוק עזר זה.

(ו) שולמו בעד נכס דמי פיתוח עבור הקמת מבנה ציבור אשכולי, לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין שהיו מצויים בפועל בנכס בעת הטלתם של דמי הפיתוח במניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל בגין הקמת מבנה ציבור אשכולי לפי חוק עזר זה.

(ז) שולם בעד נכס חיוב ראשון או דמי פיתוח בהתאם לאמור בסעיפים קטנים (ה) ו- (ו), יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל מבני ציבור, בעד בניה חדשה שאושרה לאחר תשלום החיוב הראשון או דמי הפיתוח.

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

(ט) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בנין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבנין 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.

משרד הפנים
לשם זיהוי בלבד

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 הבניה 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) ו-4.
- (ג) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (להלן – מועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור את דרישת התשלום טרם מתן תעודת העברה לרשם המקרקעין; במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.
- (ד) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום או באי מסירת המועדים הנקובים בסעיף קטן (ב) כשלעצמם, כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל מבני ציבור.
- (ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיף 2(ב)1(ב) ו-4 תיפרע בתוך 30 ימים ממועד מסירתה לבעל הנכס.
- (ו) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיף 2(ב)2 או סעיף 5(ג) תיפרע בתוך 7 ימים ממועד מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

קרו ייעודית

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

משרד הפנים
לשם זיהוי בלבד

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 (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 (30 בינואר 2028) תהא טעונה אישור של מליאת המועצה ושל הממונה כהגדרתו בתקנון או מי מטעמו.

ביטול

11. חוק עזר לגוש עציון (היטל מבנה ציבור)(הר גילה), התשס"ז-2007³ – בטל.

תחילה

12. תחילתו של חוק עזר זה ביום פרסומו לפי סעיף 77 לתקנון.

תוספת ראשונה

(סעיף 3)

תעריף ההיטל למ"ר בניין בשקלים חדשים - אשכולי	תעריף ההיטל למ"ר קרקע בשקלים חדשים - אשכולי	תעריף ההיטל למ"ר בנין בשקלים חדשים -יישובי	תעריף ההיטל למ"ר קרקע בשקלים חדשים -יישובי	יישוב / מתחם
134.3	89.53	167.22	111.48	מעלה עמוס
134.3	89.53	167.32	111.55	אספר
144.67	96.45	87.15	58.1	כרמי צור
144.67	96.45	86.84	57.89	קדר

³ נתאשר על ידי הממונה ביום 10.02.2008

**משרד הפנים
לשם זיהוי בלבד**

144.67	96.45	79.97	53.31	הר גילה
143	95.34	183.85	122.56	כפר עציון
143	95.34	74.75	49.85	אלון שבות
143	95.34	88.43	58.96	אלעזר
143	95.34	179.45	119.63	בת עין
143	95.34	224.95	149.97	מגדל עוז
143	95.34	73.56	49.04	נווה דניאל
143	95.34	145.09	96.72	ראש צורים
200.57	133.72	139	92.67	נוקדים
200.57	133.72	97.15	64.76	תקוע

תוספת שניה
(סעיף 2(ב)(1) ו-2)

טופס 1

לכל מאן דבעי
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

י"ג לחודש אלול התשפ"ג

(30 לחודש סעליה 2023)



שלמה נאמן

ראש המועצה האזורית גוש עציון

**יש משוד הפנים
לשם זיהוי בלבד**