

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

כ"ו בכסלו תשפ"ג
20 בדצמבר 2022
0600-1071-2022-0000289

לכבוד
מר יהודה אלבוים
ראש המועצה המקומית בית אריה

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר לבית אריה-עופרים (היטל מבני ציבור), תשפ"ג-2022

על פי סמכותי לפי סעיף 88א (ב) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981, הנני מתכבדת להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסום חוק העזר המוצע, בנוסח המצ"ב והחתום על ידי, כפי שאושר ע"י עו"ד רעות פרקש צימרינג מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה מתאריך 04/12/2022 והמועצה רשאית לפרסמו. וזאת על פי החלטת מליאת המועצה המקומית מתאריך 28/09/2022 .

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 נאסר
הממונה ביהודה ושומרון

העתק:
עו"ד רעות פרקש צימרינג – לשכה משפטית
עו"ד מיכל וינוגרד-הוצאת הלכות
גב' מיכל פינקלשטיין - מרכזת חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי
מר אריה אשכנזי - גזבר המועצה המקומית

חוק עזר לבית אריה-עופרים (היטל מבני ציבור), תשפ"ג-2022

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68, 70, 76א, 86 ו-88 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), תשמ"א-1981 (להלן: "התקנון") וכל דין, מתקיימה המועצה המקומית בית אריה-עופרים 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, בין שהוא בנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר למבנה חיבור של קבע;
 - "בעל" "נכס", "מחזיק" - כהגדרתם בסעיף 1 לתקנון;
 - "היטל מבני ציבור" - היטל המיועד לכיסוי הוצאות המועצה בחקמת מבני ציבור;
 - "היתר בנייה" - רישיון, כהגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, חוק זמני מסי 79 לשנת 1966 (להלן - חוק התכנון);
 - "הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים" - כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תשי"ם-1980;
 - "חוק עזר קודם" - חוק עזר לבית אריה (מבני ציבור), התשע"ו-2016;
 - "מבנה ציבור" - מבנה או מתקן המיועד לשמש את הציבור, לרבות בית-ספר, גן ילדים, מעון יום, מועדוני נוער, מועדון קהילתי, אולם ספורט ומתקני ספורט ולמעט מבני ציבור כלל עירוניים;
 - "מבני ציבור כלל עירוניים" - מבני ציבור המשמשים או המיועדים לשמש לפי תכליתם את כלל תושבי המועצה;
 - "המהנדס" - מהנדס/ת המועצה, לרבות עובד המועצה ששמויות מהנדס המועצה לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן, הואצלו לו לפי סעיף 65 לתקנון;
 - "המועצה" - המועצה המקומית בית אריה-עופרים;
 - "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 החשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים;
 - "שטח קרקע" - שטחה הכולל של הקרקע שבנכס, לרבות הקרקע שעליה ניצב הבנין;
 - "תעודת העברה לרשם המקרקעין" - כאמור בסעיף 84 לתקנון;
 - "תעריפי ההיטל המעודכנים" - תעריפי ההיטל שבתוספת בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה;
 - "תעריפי ההיטל שבתוקף" - תעריפי ההיטל שבתוספת לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת המועצה.

תשלום ההיטל

2. (א) היטל מבני ציבור נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל בניית מבני ציבור שכונתיים בתחומה, בלא זיקה לעלות בנייתם של מבני ציבור המשמשים את הנכס נשוא החיוב; בסעיף זה - "מבנה ציבור שכונתי" - מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכסים המצויים בשכונה שבה הוקם מבנה הציבור, לפי קביעת המהנדס; החליט המהנדס על הקמת מבנה ציבור שכונתי, תונח החלטתו במשרדי המועצה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס האמורה תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה לפי חוק התכנון ובאתר האינטרנט של המועצה.

(ב) היטל מבני ציבור יוטל על בעל נכס בגין מבנה ציבור שכונתי בהתקיים אחד מאלה (להלן - "החייב"):

(1) תחילת ביצוע עבודות לבניית מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכס לפי קביעת המהנדס; לעניין זה "תחילת ביצוע עבודות" - תחילת ביצוע העבודות בפועל או גמר עריכת התכנית להקמת מבנה הציבור לרבות אישור של המהנדס לפי הנוסח שבטופס 1 שבתוספת השנייה, ולפיו כוונת המועצה לצאת למכרז לצורך ביצוע עבודות כאמור או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות 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 החקמה 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.

חישוב שיעור היטל מבני ציבור

3. (א) היטל מבני ציבור יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בתעריפי ההיטל שבתוספת.

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

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

(ד) היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב)3 ישולם לפי תעריפי ההיטל כמפורט בסעיף 5.

(ה) שולם בגין נכס היטל קודם או היטל לפי חוק עזר זה (להלן - חיוב ראשון), לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בעת הטלתו של החיוב הראשון, במניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה, בשל אותו סוג מבנה ציבור שבעדו שולם החיוב הראשון.

(ו) שולם בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל מבני ציבור, בעד בניה חדשה שנבנתה בנכס או שאושרה בנייתה לאחר ששולם החיוב הראשון, בניכוי מנין השטחים כאמור בסעיף קטן (ה).

(ז) אושרה בקשה להיתר בניה עבור בניה חדשה תחת בנין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון יחושב ההיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.

(ח) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בנין, 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 האמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

דרישה לתשלום ההיטל

4. (א) לצורך תשלום ההיטל תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום שבה יפורט סכום ההיטל, הסעיף בחוק העזר מכוחו הוטל החיוב בהיטל, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישובו, מידות הנכס ששימשו יסוד לחיוב, דרכי תשלום ההיטל ומועד תשלומם.

(ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב, כקבוע בסעיף 2(ב) ו-5.

(ג) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים הנוכחים 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 בתקופת במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.

(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 וסעיף 5 תיפרע בתוך 30 ימים ממועד מסירתה לחייב.

(ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיף 2(ב)2 או 4(ג) תיפרע בתוך 7 ימים ממועד מסירתה לחייב, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

היטל בשל בנייה חורגת

5. (א) בעל נכס חייב בתשלום היטל בשל בנייה חורגת שנבנתה בנכס, והכל אם הנכס עונה על התנאים האמורים בסעיף 2 ויתר התנאים הקבועים בחוק עזר זה.

לעניין סעיף זה "יום תחילת הבנייה החורגת" היא - המועד שייקבע על ידי המהנדס, או יום תחילת ביצוע העבודות להקמת מבנה הציבור או מועד תחילתו של חוק עזר זה, לפי המועד המאוחר שבהם, ומועד זה יחשב כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל מבנה ציבור (להלן - מועד התגבשות החיוב).

(ב) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום.

(ג) 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.

(ד) 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 יום ההשבה.

קרן ייעודית

6. כספי ההיטל יופקדו בקרן ייעודית אשר תשמש אך ורק לצורכי בניית 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 שנשלחה 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.

מגבלת גבייה

9. החל מיום 29 באוגוסט 2027, כ"ו באב, התשפ"ז, הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מליאת המועצה ושל הממונה כהגדרתו בתקנון או מי מטעמו.

הוראת שעה

10. 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 יוני 2022.

הטלת חיובים מכוח חוק עזר קודם

11. (א) הייתה המועצה מוסמכת לחייב בעל נכס בתשלום היטל בעבור מבני ציבור על פי חוק עזר קודם והוא לא נדרש על ידה, ישלם בעל הנכס למועצה, לפי דרישתה, את ההיטל בהתאם להוראות חוק העזר הקודם שמכוחו הייתה מוסמכת המועצה להטילו.

(ב) סכום ההיטל הקודם שישלם בעל נכס, כאמור בסעיף קטן (א), ייקבע לפי תעריפי ההיטל הקודם; לעניין זה, "תעריפי ההיטל הקודם" – התעריפים שהיו תקפים בעת היווצרות החיוב הקודם בתוספת הפרשי הצמדה מאותו מועד למועד התשלום בפועל.

(ג) הוראת סעיף קטן (א) תחול ביחס לשטח הקרקע ושטח הבניין כפי שהיו במועד היווצרותו של החיוב הקודם; אין בתשלום חיוב קודם כאמור בסעיף קטן (א), כדי לגרוע מחובתו של בעל נכס לשלם היטל בעבור בנייה חדשה שנבנתה בנכס או שהתבקשה בנייתה לאחר מועד היווצרות החיוב הקודם, בהתאם לקבוע בחוק עזר זה.

ביטול חוק עזר קודם

12. חוק עזר לבית אריה (מבני ציבור), התשע"ו-2016 – בטל.

תחילה

13. תחילתו של חוק עזר זה הוא ממועד פרסומו באתר האינטרנט ועל לוח המודעות של המועצה.

תוספת

(סעיף 3)

שעורי ההיטל
בשקלים חדשים


46.72

שטח קרקע - לכל מ"ר משטח הקרקע
(כולל הקרקע שעליה עומד הבניין)

234.43

שטח בניין - לכל מ"ר משטח בנין

שיעור ההיטל עבור חלק הקטן ממ"ר ייקבע באופן יחסי בהתאם לגודלו של החלק, ביחס לגובה שיעור ההיטל הקבוע עבור מ"ר.



יהודה אלבוים
ראש המועצה המקומית
בית אריה-עופרים

רו"ח תמי נאסה

הממונה על המחוז יהודה ושומרון

20-12-2022

תאריך:

תוספת שניה

(סעיף 2(ב)(1) ו-2)

טופס 1

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס/ת המועצה המקומית בית אריה-עופרים מאשר/ת בזאת כי התוכניות לביצוע עבודות לבניית מבני ציבור מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות הפיתוח האמורות/ להתקשר כדין בדרך של לביצוע עבודות הפיתוח האמורות (למחוק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום _____.

מהנדס/ת המועצה

טופס 2

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס/ת המועצה המקומית בית אריה-עופרים מאשר/ת בזאת כי הליך תכנון מבנה הציבור שמיקומו מסומן במפה הרציב מצוי בעיצומו, וכי תחילת עבודות הפיתוח צפויה להתקיים לא יאוחר מיום _____.

מהנדס/ת המועצה