

חוק עזר לקדומים (היטל מבני ציבור), התש"ף-2020

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68, 70, 76 א, 86, ו-88א לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון) התשמ"א – 1981, מתקינה מועצה אזורית קדומים חוק עזר זה:

1. בחוק עזר זה:

- "בנייה חורגת" – בנייה חדשה שנבנתה בלא היתר בנייה או בסטייה מהיתר;
- "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" "מחזיק" "נכס" – כהגדרתם בסעיף 1 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א – 1981 (להלן: "התקנון");
- "היתר בניה" – "רישיון" כהגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (חוק זמני) מס' 79 לשנת 1966 (להלן – חוק התכנון);
- "היטל מבני ציבור" – היטל עבור בניית מבני ציבור;
- "מהנדס" – מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה, כולן או חלקן, הואצלו לו לפי סעיף 65 לתקנון;
- "הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים" – כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס – 1980¹, כפי תוקפו בישראל מעת לעת;
- "המועצה" – מועצה אזורית קדומים;
- "חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965²
- "מבנה ציבור" – מבנה או מתקן המיועד לשמש את הציבור, לרבות בית ספר, גן ילדים, מעון יום, מועדוני נוער, מועדון קהילתי, אולם ספורט, מתקני ספורט ולמעט מבני ציבור כלל עירוניים;
- "מבני ציבור כלל-עירוניים" – מבני ציבור המשמשים או מיועדים לשמש לפי תכליתם את כלל תושבי המועצה;
- "מ"ר" – מטר רבוע או כל חלק ממנו.
- "ראש המועצה" – לרבות עובד המועצה שראש המועצה הסמיך אותו לפי סעיף 33 לתקנון, לענין חוק עזר זה;
- "שטח בנין" – הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבנין ולרבות:
- א. שטחה של בניה חורגת;
 - ב. שטחו של בנין או שטחה של תוספת לבנין העתידיים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בניה – לפי הבקשה שאושרה;

¹ ס"ה התש"ס, עמ' 46.

² ס"ת התשכ"ה, עמ' 307.

"שטח קומה" - הסכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה התיצוניים והפנימיים;
 "שטח קרקע" - שטחה הכולל של הקרקע שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב הבניין;
 "תעריפי ההיטל המעודכנים" - תעריפי ההיטל שבתוספת בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום;
 "תעריפי ההיטל שבתוקף" - תעריפי ההיטל שבתוספת לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת המועצה.

2. תשלום היטל

(א) היטל מבני ציבור נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל בניית מבני ציבור שכונתיים או רובעיים בתחומה, בלא זיקה לעלות בנייתם של מבני ציבור המשמשים את הנכס נשוא החיוב דווקא; בסעיף זה - "מבנה ציבור שכונתי או רובעי" - מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכסים המצויים בשכונה או ברובע שבו הוקם מבנה הציבור, לפי קביעת המהנדס; החליט המהנדס על קביעת מבנה ציבור שכונתי או רובעי תונח החלטתו במשרדי המועצה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדומה לדרך הקבועה לפי סעיף 1א לחוק התכנון והבניה ובאתר האינטרנט של המועצה.

(ב) היטל מבני ציבור יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מאלה:

1. תחילת ביצוע עבודות לבניית מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכס לפי קביעת המהנדס;
 תעודת המהנדס בדבר תחילת ביצוע עבודות הבניה תשמש ראיה לדבר;
2. אישור בקשה להיתר בניה;
3. בניה חורגת בנכס.

3. חישוב שיעור היטל

(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) שולם בעד נכס היטל קודם (להלן - חיוב ראשון), לא יכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בעת הטלתו של החיוב הראשון ואשר בעדם שולם אותו חיוב, 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 שנבנתה בנכס או שאושרה בנייתה לאחר ששולם החיוב הראשון, בניכוי מניין השטחים כאמור בסעיף קטן (ד).

(ו) 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.

(ז) 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 לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי הענין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום ההפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה

4. דרישה לתשלום ההיטל

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

(ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כקבוע בסעיף 2(ב).

(ג) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום או באי מסירתה במועדים הנקובים בסעיף קטן (ב) כשלעצמם, כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל מבני ציבור. דרישת תשלום שנמסרה לפי-

1. סעיף 2 (ב) (1) תיפרע בתוך 30 יום ממסירתה לבעל הנכס;
2. סעיף 2 (ב) (2) תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

5. היטל בשל בנייה חורגת

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

(ב) לעניין סעיף זה יום תחילת הבנייה החורגת יהא - המועד שייקבע בידי המהנדס, או יום תחילת ביצוע עבודות הבנייה, לפי המועד המאוחר שבהם, ומועד זה יחשב כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל מבנה ציבור (להלן – מועד התגבשות החיוב).

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

(ד) סכום ההיטל בשל הבנייה החורגת יהא 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 קטן זה "הועלו תעריפי ההיטל" – העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.

(ה) שולם ההיטל ונהרס בניין 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 ועד יום ההשבה.

6. ייעוד ההיטל

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

7. מתן הודעות

(א) מסירת הודעה לפי חוק עזר תהא כדין, אם נמסרה לידי האדם שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הבוגרים או לידי אדם בוגר העובד או המועסק שם, או נשלחה בדואר רשום אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה. אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהא המסירה כדין אם הוצגה ההודעה במקום בולט באחד המקומות האמורים או על הנכס נשוא ההודעה.

(ב) דרישה או הודעה שיש למוסרה לפי חוק עזר זה לבעל נכס או למחזיק בו והיא מוענה אליהם בתור "בעל" או "המחזיק" של אותו נכס, ללא כל שם או תואר נוסף, יראו אותה כאילו מוענה כהלכה.

8. הצמדה למדד

סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, יעודכנו ב-16 בינואר 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.

9. מגבלת גביה

החל ביום 28 במאי 2022 (כז' באייר התשפ"ב) הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מועצת הרשות ושל שר הפנים או מי מטעמו.

10. הוראת שעה

על אף האמור בסעיף 8, יעודכנו סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, במועד פרסומו של חוק עזר זה יום העדכון הראשון, לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת - (להלן - להלן) מדד חודש פברואר 2017.

תוספת

(סעיף 3)

שיעור ההיטל בשקלים חדשים

₪ 111.59	(1) למ"ר בנוי
₪ 57.46	(2) למ"ר קרקע

התשי"ף 110

2020 25



חננאל דורני

ראש מועצה אזורית קדומים

רו"ח אמר (תמי) נאסה
הממונה ביהודה ושומרון