

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

י"ד בכסלו התשע"ו
26 בנובמבר 2015
ימ 2015-8960
תיק 653 קרני שומרון

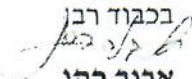
לכבוד
מר יעקב גוטרמן
ראש העירייה
מודיעין עילית

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר למודיעין עילית (היטל מבני ציבור), התשע"ה-2015

על פי סמכותי לפי סעיף 88 א' (ב) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981, הנני מתכבד להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסם חוק עזר שבנדון, על פי הנוסח המצ"ב שאושר ע"י עו"ד רעות שוורץ מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה אלי מתאריך 25.11.2015 והחתום על ידי.

לאחר הפרסום, אבקש לשלוח לי שלושה עותקים של חוק העזר חתומים בידי ראש המועצה, ובציון המועד בו פורסם חוק העזר כדין.

בכבוד רב

אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

העותקים:
עו"ד רעות שוורץ-לשכה משפטית
גב' מיכל פינקלשטיין-מרכז חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי

חוק עזר למחזיקי עילית (היטל מבני ציבור), התשע"ה – 2015

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68, 70, 76א, 86 ו-88 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון) תשמ"א – 1981 (להלן: "החוק"), מתקנה מועצת עיריית מודיעין עילית חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה –
 - "אישור בקשה להיתר בניה" – אישור בקשה למתן היתר בניה בידי מוסד התכנון המוסמך לפי חוק תכנון ערים כפרים ובניינים, חוק זמני מס' 79 לשנת 1966 או כל חיקוק אחר שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה;
 - "בניה חדשה" – הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;
 - "בניה חדרגת" – בניה חדשה שנבנתה בלא חיתר בניה או בסטיח מהיתר;
 - "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" – הבעל הרשום של הנכס או חוכרו לדורות מאת הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש, או בעל חסכם פיתוח עם הממונה על הרכוש לרבות חסכם שתוקפו פג אך הוא לא בוטל עיני הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש; ובהעדרו – מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס או ליהנות מפירותיו של הנכס או שהיה מקבלם אילו היה הנכס נותן הכנסה;
 - "היטל המוטל עבור בניית מבנה ציבור לפי חוק עזר זה בשמורים שנקבעו בתוספת ביום התשלום" – היטל המוטל עבור בניית מבנה ציבור לפי חוק עזר זה בשמורים שנקבעו בתוספת ביום התשלום;
 - "היתר בניה", "סטיח", "מחזור", "שימוש חורג" – כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ולרבות רישיון ואו הרשאה לפי חוק תכנון ערים; במקרה של סתירה בין הוראות חוק התכנון והבניה לבין חוק תכנון ערים, יחול הדין החל על העירייה.
 - "הסרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים" – כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי תוכה), התש"ס – 1980¹;
 - "חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965" – 1965² ותקנות שהותקנו לפיו;
 - "חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים חוק זמני מס' (79) לשנת 1966 לרבות חצו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה ושומרון) (מס' 997) התשמ"ב 1982

סייח התש"ס, עמ' 46.
סייח התשכ"ח, עמ' 307.

משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

מבנה או מתקן המיועד לשמש את הציבור ולרבות בית ספר, נ"ל ילדים, מעון יום, מועדוני נוער, מועדונים קהילתיים, אולם ספורט, מתקני ספורט, בריכת שחייה, בית כנסת, מקווה, מועדוניות שימוש, תחנת אם וילד, ספריה, מועדוני קשישים ולמעט מבני ציבור כלל עירוניים;	"מבנה ציבור"
מבני ציבור המשמשים או מיועדים לשמש לפי תכליתם את כלל תושבי העירייה;	"מבני ציבור כלל עירוניים"
מהנדס העירייה או מי שהמכויות מנהלס העירייה הואצלו לו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991;	"תמהלס"
מטר רביע או חלק ממנו	"מ"ר"
עיריית מודיעין עילית,	"העירייה"
כמשמעותו בסעיף 1 לתקנון;	"נכס"
הסכום במ"ק של שטחי כל הקומות בבנין, המוכפלים כל אחד מהם בטוחה של אותה הקומה הנמדד במטר אורך, לפי כללי המדידה שנקבעו בפרט 1.00.5 לתוספת השלישית של תקנות חיתר בניה, ולרבות נפה של בנין או תוספת לבנין העתידיים להיבנות, שאושרה לגביהם בקשה להיתר בניה - לפי הבקשה שאושרה;	"נפה בנין"
הלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד על-פי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03 לתוספת השנייה של תקנות חיתר בניה, ככל שנקבע כזה, ולרבות בנין עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה;	"קומה"
ראש העירייה לרבות מי שהוסמך על ידו על פי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכחונתם), התשל"ח-1975, לענין חוק עזר זה;	"ראש העירייה"
הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבנין לרבות:	"שטח בנין"
(1) שטחה של בניה חורגת;	
(2) שטחו של בנין או שטחה של תוספת לבנין העזריים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בניה - לפי הבקשה שאושרה;	
שטח קרקע או שטח בנין המיועד בתכנית לצרכי ציבור,	"שטח תמיתנד לצרכי ציבור"
הסכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים;	"שטח קומה"
שטחה הכולל של הקרקע שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב בנין,	"שטח קרקע"

"תכנית"	כהנדסתה בחוק התכנון והבנייה;
"תעריפי החיטל המעודכנים"	תעריפי החיטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן במועד היצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה;
"תעריפי החיטל שבתוקף"	תעריפי החיטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן כיום התשלום לקופת העירייה.

2. חיטל מבני ציבור

(א) חיטל מבני ציבור נועד לכיסוי הוצאות העירייה בשל בניית מבני ציבור שכונתיים או רבועיים בתחומה, בלא זיקה לעלות בנייתם של מבני ציבור המשמשים את הנכס שהוא החיוב דווקא; בסעיף זה – מבנה ציבור שכונתי או רבועי – מבנה ציבור שמיועד לשמש את הנכסים המצויים בשכונה או ברובע שבו חוקם מבנה הציבור, לפי קביעת המהנדס; החליט המהנדס על קביעת מבנה ציבור שכונתי או רבועי תונה החלטתו במשרדי העירייה ותחיה פתוחה לעיון תציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבעה לפי חוק התכנון והבניה ובאתר האינטרנט של העירייה.

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

(1) תחילת ביצוע עבודות לבניית מבנה ציבור, המיועד לשמש את הנכס לפי קביעת המהנדס; לעניין זה, תחילת עבודות – גמר תוכניות לבניית מבנה ציבור וכן אישור המהנדס לפי נוסח שבטופס 1 בתוספת השנייה ולפני בכוונת העירייה לצאת למכרז ביצוע עבודות כאמור או להתקשר כדין לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור.

(2) אישור בניית הרשה בנכס; לא החלו עבודות לבניית מבנה ציבור המיועדים לשימוש בנכס, עד לאישור בקשה לחיתוך בניה כאמור, יאשר המהנדס לפי טופס 2 בתוספת השנייה, כי חליד תכנון עבודות כאמור מצוי מעצמו ולי תחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור.

(3) בניה חורגת בנכס.

3. חישוב שיעור חיטל מבני ציבור

(א) חיטל מבני ציבור, יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבנין שבנכס וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכירת שטח הקרקע ושטח הבנין בנכס, בתעריפי החיטל שבתוספת הראשונה.

(ב) חיטל שעילתו קבועה בסעיפים 2 (א) ו-2 (ב) יישולם לפי תעריפי החיטל המעודכנים; חיטל שעילתו קבועה בסעיף 2 (ב) ו-2 (א) יישולם לפי תעריפי החיטל שבתוקף.

(ג) שולם בעד נכס בשל בניית מבנה ציבור חיטל מבנה ציבור (להלן – חיוב ראשון), לא יכללו שטח הקרקע ושטח הבנין בנכס, בעת הטלת החיוב הראשון במניין השטחים לפי סעיף קטן א לצורך חישוב החיטל לפי חוק עזר זה.

משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

2016-10-27

- (ג) שולם בעד נכס חייב ראשון, יחייב בעל הנכס או חיסם פעם נוספת בתשלום היטל מבני ציבור, בגד בניה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.
- (ד) אושרה בקשה לחיתוך בניה עבור בניה חדשה תחת בניה שנהרס וששולם בעדו היוב ראשון, יהושב ההיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבנין שנחרס כאמור.
- (ה) נכונה העירייה לרעה, לאחר גמר בנייתו של בנין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבנין שלגביו אושרה הבקשה לוותר בניה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי הענין ובהתאם להוראות כל דין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום ההפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

4. היטל בשל בניה חורגת

- (א) בעל נכס חייב בתשלום היטל מבני ציבור בשל בניה חורגת שנבנתה בנכס.
- (ב) לענין סעיף קטן (א) יראו את מה תחילת הבניה החורגת, כפי שייקבע בידי המהנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות בנית מבנה הציבור, לפי המועד המאוחר שבהם, כמועד שבו התגבש החיוב והיטל מבני ציבור (להלן - מועד התגבשות החיוב).
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור העירייה לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום ההיטל בשל הבניה 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 החלאת) - סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים, בתוספת תשלומי פיגורים החל מהמועד המאוחר מבין אלו:
- (א) מועד החלאת;
 - (ב) חמש שנים טרם המועד בו התגלתה הבניה החורגת;
- לענין סעיף קטן זה "הועלו תעריפי ההיטל" - חלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.
- (ה) שולם ההיטל ונחרס בנין המהווה בניה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבניה, תשיב העירייה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בשל הבניה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום החשבון.

5. דרישת תשלום ההיטל

- (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור העירייה לחייב דרישת תשלום, שבה יפורטו הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, סכום ההיטל, המועד לתשלום, שטח הנכס, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישוב סכום ההיטל ודרכי תשלום ההיטל.
- (ב) דרישת תשלום הימסר בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיף 2(ב).



משרד הפנים
אברהם כהן
הממונה ביהודה ושומרון

(ג) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום כדי לגרוע מחובת בעל נכס או יום לשלם היטל מבני ציבור.

(ד) 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 לחוצאתם.

6. שערך חיובים וחובות

(א) לא שולם במועדו היטל מבני ציבור שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיף 2(ב)(1) יתווספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלומם בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

(ב) לא שולם במועדו היטל מבני ציבור שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיף 2(ב)(2), תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיף האמור, תהיה בהתאם לתעריפי ההיטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל-7 ימים ממסירתה לבעל הנכס.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), אם ניתנו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיף האמור בלא ששולם ההיטל או חלק ממנו, יתווספו לסכום שלא שולם תשלומי פיגורים, החל מהמועד שנקבע לתשלומם בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

7. חיוב בעלים משותפים

חיה נכס בבעלות משותפת, תחול חובת ההיטל על כל אחד מהבעלים המשותפים של הנכס כפי חלקם היחסי בבעלות בנכס.

8. קרן ייעודית

תקבולי ההיטל יועדו בקרן ייעודית אשר תשמש אך ורק לצרכי בניית מבנה ציבור.



משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון

9. מסירת הנדסות

מסירת דרישת תשלום לפי חוק עזר זה תהא בדרך של מסירה לידו האדם שאליו היא מכוונת או מסירה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או חידועים לאחרונה, לדי אחד מבני משפחתו הנגירים או לידו אדם בגיר העובד או המועסק שם, או משלוח במכתב רשום הערוך אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או חידועים לאחרונה; אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהא המסירה בדרך של הצגה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.

10. הצמדת למיד

סכומי החיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, יעודכנו, ב- 16 בכל חודש 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.

11. מגבלת גביה

החל ביום 10 בסבת התשפ"א (31.12.2020) הטלת חיטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מועצת העיריה ושל שר הפנים.

12. תוראת שעה

על אף האמור בסעיף 10, יעודכנו סכומי החיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, במועד פרסומו של חוק עזר זה (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מידד חודש מרץ 2013.



משרד הפנים
אבנר כהן
חממונה ביהודה ושומרון

27.12.2015

תוספת ראשונה

סעיף 3 לחוק עזר למודיעין עילית (היטל מבני ציבור), התשע"ה – 2015

שיעורי היטל בשקלים

היטל מבני ציבור

חדשים

שטח קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע

שטח בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

46.87 ₪ למ"ר

116.86 ₪ למ"ר

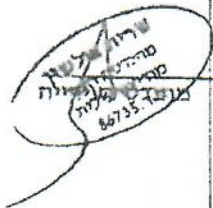
תוספת שנייה

(סעיף 2(ב)(1)-(2)) לחוק עזר למודיעין עילית (היטל מבני ציבור), התשע"ה – 2015

טופס 1

לכל מאן דבעי

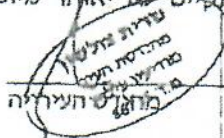
הח"מ, מהנדס עיריית מודיעין עילית מאשר בזאת כי התוכנית לביצוע עבודות לכניית מבני ציבור מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת העירייה לצאת למכרז לביצוע עבודות הפיתוח האמורות, להתקשר כדין בדרך של _____ לביצוע עבודות הפיתוח האמורות (לחק את המיתר) וזאת לא יאוחר מיום _____.



טופס 2

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס עיריית מודיעין עילית מאשר בזאת כי הליך תכנון מבנה הציבור שמיקומו מסומן במפה הרצ"ב מצוי בעיצומו, וכי תחילת עבודות הפיתוח צפויה להתבצע לא יאוחר מיום _____.



תושב"ה _____
(2015)

יעקב גוסטרמן
ראש עיריית מודיעין עילית

משרד הפנים
אבנר כהן
הממונה ביהודה ושומרון