

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

כ' באלול תש"פ  
09 בספטמבר 2020  
0600-1071-2020-0003682

לכבוד  
מר אליהו גפני  
ראש המועצה המקומית עמנואל

שלום וברכה,

**הנדון: חוק עזר לעמנואל (היטל מבני ציבור), תש"פ-2020**

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 25/08/2020 והמועצה רשאית לפרסמו. וזאת על פי החלטת מליאת המועצה המקומית מתאריך 07/07/2020.

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](mailto:michal@halachot.net) בצרוף נוסח החוק כפי שפורסם.

בכבוד רב,  
רו"ח תמי נאסה  
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  
תומר עמר-גזבר המועצה המקומית עמנואל

## חוק עזר לעמנואל (היטל מבני ציבור), תש"פ-2020

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68, 76א' ו-88 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), תשמ"א-1981 (להלן: "התקנון"), מתקינה מועצת עמנואל חוק עזר זה:

### הגדרות

#### 1. בחוק עזר זה –

אישור בקשה למתן היתר בניה ו/או לחידוש היתר בנייה קיים בידי מוסד התכנון המוסמך לפי הצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"א-1971.	"אישור בקשה להיתר בניה"
הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;	"בניה חדשה"
בניה חדשה שנבנתה בלא היתר בניה או בסטיה מהיתר;	"בניה חורגת"
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;	"בנין"
כהגדרת המונח "בעל" בסעיף 1 לתקנון;	"בעל נכס"
היטל המיועד לכיסוי הוצאות המועצה בגין עבודות להקמת מבנה ציבור;	"היטל מבני ציבור"
כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;	"היתר בניה", "סטיה מהיתר", "שימוש חורג" "תכנית"
כהגדרתם בסעיף 1 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980; <sup>1</sup>	"הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים"
הצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מספר 418) תשל"א-1971;	"הצו"
מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה כולן או חלקן הואצלו לו לפי סעיף 65 (יח) לתקנון;	"המהנדס"
המועצה המקומית עמנואל;	"המועצה"
כמשמעותו בסעיף 1 לתקנון;	"נכס"
מבנה או מתקן המיועד לשמש את הציבור, לרבות בית ספר, גן ילדים, מעון יום, מועדני נוער, מועדון קהילתי, אולם ספורט ומתקני ספורט	"מבנה ציבור"

<sup>1</sup> ס"ח תש"ס מס' 956

לרווחת הציבור ולמעט מבני ציבור כלל עירוניים.

מטר רבוע או כל חלק ממנו ;

"מ"ר"

מבני ציבור המשמשים או מיועדים לשמש לפי תכליתם את כלל תושבי המועצה ;

"מבני ציבור כלל עירוניים"

חלל 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 התכנון והבנייה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970<sup>2</sup> ככל שנקבע כזה, ולרבות בניני עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה ;

"קומה" -

ראש המועצה לרבות מי שהוסמך על ידו על פי סעיף 33 לתקנון, לענין חוק עזר זה ;

"ראש המועצה"

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 העתידיים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בניה-לפי השטח שאושר ;

סכום 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"-

תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה ;

"תעריפי ההיטל המעודכנים"-

תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת המועצה.

"תעריפי ההיטל שבתוקף" -

## 2. היטל מבני ציבור

(א) היטל מבני ציבור נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל בניית מבני ציבור שכונתיים או רובעיים בתחומה וזאת, 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 במשרד המועצה ותהיה פתוחה לעיון הציבור ; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבנייה ובאתר האינטרנט של המועצה.

## 3. מועד החיוב בהיטל

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

<sup>2</sup> ק"ת תש"ל מס' 2581

- (1) בשל תחילת ביצוע עבודות לבניית מבנה ציבור המיועד לשמש את הנכס בהתאם לקביעת 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 או בנייה חדשה בנכס.
- (3) בניה חורגת בנכס.

#### 4. חישוב ההיטל

- (א) היטל מבני ציבור יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס, וסכומו של ההיטל יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס בתעריפי ההיטל המעודכנים שבתוספת הראשונה.
- (ב) שולם בעד נכס היטל מבני ציבור (להלן: "**החיוב הראשון**"), לא יכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס בעת הטלת החיוב הראשון במניין השטחים לפי סעיף קטן (א) לצורך חישוב ההיטל לפי חוק עזר זה, בשל אותו סוג מבנה ציבור שבעדו שולם החיוב הראשון.
- (ג) שולם בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל מבני ציבור בעד בנייה חדשה שנבנתה בנכס או שאושרה בנייתה לאחר ששולם החיוב הראשון, בניכוי מניין השטחים כאמור ס"ק (ב).
- (ד) 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.
- (ה) 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 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.
- (ו) היטל שעילתו קבועה בסעיפים 3(א)1) ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיפים 3(א)2) ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.

#### 5. היטל בשל בניה חורגת

- (א) נבנה בניין בנכס או שהוספה בנייה לנכס בלא היתר בנייה או בסטייה או בחריגה ממנו (להלן: "**בנייה חורגת**"), ישלם בעל נכס היטל מבני ציבור לפי חוק עזר זה בשל בנייה חורגת.
- (ב) לעניין סעיף קטן (א), יראו את יום תחילת הבניה החורגת כפי שייקבע בידי המהנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות הקמת מבנה הציבור, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל מבני ציבור בשל בנייה חורגת (להלן: "**מועד התגבשות החיוב**").
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה 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 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 הבניה החורגת;
- לעניין סעיף קטן זה "הועלו תעריפי ההיטל" - העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.

(ה) שולם ההיטל ונהרס בנין המהווה בניה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבניה, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששולם בשל הבניה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

## 6. דרישה לתשלום ההיטל

- (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב בתשלומו דרישת תשלום שבה יפורט סכום ההיטל, הסעיף בחוק העזר מכוחו הוטל היטל, תעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישובו, מידות הנכס ששימשו יסוד לחיוב, דרכי תשלום ההיטל ומועד תשלומו; דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת חיוב כאמור בסעיפים 3 ו-5.
- (ב) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים הנזכרים בסעיף קטן (א) (להלן - מועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור את דרישת התשלום -
- (1) טרם מתן תעודת העברת זכויות המופנית לאחראי על מרשם הזכויות ביהודה והשומרון לרבות ההסתדרות הציונית-החטיבה להתיישבות ו/או למנהל האזרחי ו/או חברת כוכב השומרון.
- (2) אם התברר למועצה כי בוצעה בנייה חדשה בנכס בלי שהתבקש או בלי שניתן לגביה היתר בניה או היתר לשימוש חורג, לפי הענין.
- (3) טרם מתן אישור לחיבור נכס לחשמל או למים בהתאם לאמור בסעיף 37א לצו.
- בכל המקרים המנויים בסעיף קטן זה, ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתוקפם במועד החיוב המקורי, בתוספת הפרשי הצמדה.
- (ג) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל מבני ציבור לפי חוק עזר זה.
- (ד) המועצה רשאית לסרב לתת תעודת העברה לרשם הזכויות ביהודה והשומרון לרבות להסתדרות הציונית-החטיבה להתיישבות ו/או למנהל האזרחי או היתרי בנייה לפי דיני התכנון ביהודה והשומרון או תעודת גמר לפי דיני התכנון ביהודה והשומרון אלא לאחר תשלום ההיטל לפי חוק עזר זה.
- (ה) דרישת תשלום שנמסרה -

(1) כחיוב במועד יזום על ידי המועצה לפי סעיפים 3(א)(1) או 5 תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס.

(2) כחיוב במועד סמוך לבקשת בעל נכס לפי סעיף 3(א)(2), תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס ובכל מקרה עובר למתן ההיתר.

#### 8. שערך חיובים וחובות

(א) לא שולם במועדו היטל מבני ציבור שנמסרה לגביו דרישת תשלום כחיוב במועד יזום על ידי המועצה לפי סעיפים 3(א)(1), ו-5, יווספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל במועד שנקבע לתשלומו בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

(ב) לא שולם במועדו היטל מבני ציבור שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיף 3(א)(2) תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצא ההיתר תהיה בהתאם לתעריפי ההיטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל-7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס.

#### 9. טעות בחיוב

שולם למועצה בטעות סכום נמוך או גבוה מסכום ההיטל על פי חוק עזר זה, יישא החייב בתשלום ההיטל או יושב לו לפי העניין, ההפרש שבין הסכום ששולם בפועל לבין הסכום ההיטל שהיה ניתן להטיל ביום התשלום לפי חוק עזר זה בתוספת הפרשי הצמדה.

#### 10. חיוב בעלים משותפים

היה נכס בבעלות משותפת, תחול חובת ההיטל על כל אחד מהבעלים המשותפים בנכס לפי חלקם היחסי בבעלות בנכס.

#### 11. קרן ייעודית

כספי היטל מבני הציבור יופקדו בקרן ייעודית אשר תשמש אך ורק לצורכי מימון בניית מבני ציבור בישוב עמנואל.

#### 12. מסירת הודעות

מסירת דרישת תשלום לפי חוק עזר זה תהא בדרך של מסירה לידי האדם שאליו היא מכוונת או מסירה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הבגירים או לידי אדם בגיר העובד או המועסק שם או משלוח במכתב רשום הערוך אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה או הנחת ההודעה במקום מגוריו של האדם שאליו היא מכוונת או במקום עסקו הרגילים או הידועים 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.

#### 13. הצמדה למדד

סכומי ההיטלים שנקבעו בתוספת הראשונה 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.

**14. מגבלת גביה**

החל מיום ד' בתמוז תשפ"ה (30.6.2025) הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מליאת המועצה ושל הממונה על הישובים הישראליים ביהודה ושומרון כהגדרתו בתקנון.

**15. הוראת שעה**

על אף האמור בסעיף 13, יעודכנו סכומי ההיטלים 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 מדד חודש דצמבר 2019.

**תוספת ראשונה**

היטל מבני ציבור  
(סעיף 4)

**שיעורי היטל בשקלים חדשים**

1. שטח קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע (כולל הקרקע שעליה עומד הבנין) 95.46 ש"ח
2. שטח בנין, בעד בנין, לכל מ"ר משטח הבנין 95.46 ש"ח

## תוספת שניה

(סעיפים 3(א)(1) ו-3(א)(2))

טופס 1

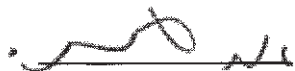
לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס המועצה המקומית עמנואל מאשר בזאת כי התוכניות לביצוע עבודות להקמת מבנה ציבור ברחוב \_\_\_\_\_ מצויות בשלבי גמר וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע העבודות האמורות או להתקשר כדין בדרך של \_\_\_\_\_ לביצוע העבודות האמורות וזאת לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_.

---

 מהנדס המועצה

 י"ד בתמוז התש"פ  
 7.7.2020



ראש המועצה המקומית

 רו"ח תמר (תמי) נאסה  
 הממונה ציחודה ושומרון