

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

כ"ח בסיון התשע"ח
11 ביוני 2018
ימ 2018-3268
תיק 653 עמנואל

לכבוד
מר עזרא גרשי
ראש המועצה המקומית עמנואל

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר לעמנואל (תיעול), התשע"ז-2017

על פי סמכותי לפי סעיף 88 א' (ב) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981, הנני מתכבד להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסום חוק עזר שבנדון, על פי הנוסח המצ"ב והחתום על ידי, שאושר ע"י עו"ד נאוה אושר מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה מתאריך 4.6.2018.

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

בכבוד רב,

רו"ח תמוז נאסה
הממונה ביהודה ושומרון

העותקים:
עו"ד נאוה אושר - לשכה משפטית, משרד הפנים
גב' מיכל פינקלשטיין - מרכז חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי

חוק עזר לעמנואל (תיעול), התשע"ז – 2017

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 68, 76 א, 86 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון) התשמ"א – 1981, מתקינה מועצת המועצה מקומית עמנואל חוק עזר זה;

הגדרות

1. בחוק עזר זה -

קרקע שאין עליה בניין, שייעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ושלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת,	"אדמה חקלאית" –
אישור בקשה להיתר בידי ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמנואל;	"אישור בקשה להיתר בניה חדשה" –
שטח שעבודות התיעול שיבוצעו בו מיועדות לשמש במישרין או בעקיפין את הנכסים שבו;	"אזור איסוף" –
הקמת בניין חדש בנכס שאינו תוספת לבנין קיים הנציב בנכס;	"בנייה חדשה" –
בנייה חדשה שנבנתה בלא היתר בנייה או בסטייה מהיתר;	"בנייה 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;	"בניין" –
האדם המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מהנכס שהיה מקבלם אילו היה הנכס נותן הכנסה, ובאין אדם כזה – הבעל הרשום של הנכס;	"בעל נכס" –
לפי חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (חוק זמני) מס' 79 לשנת 1966;	"היתר בנייה",
כמשמעותו או כהגדרתו בחוק התכנון;	"סטייה מהיתר", "שימוש חורג" –
כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס – 1980 ¹ כפי תוקפו בישראל מעת לעת;	"הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים" –
מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה, כולן או חלקן, הואצלו לו לפי סעיף 65 יח לתקנון;	"המהנדס" –

¹ ס"ח, התש"ס, עמ' 46.

מועצה מקומית עמנואל;

"המועצה"

מי שביקש היתר בניה למגורים בתחום המועצה עפ"י צו התכנון והתקנות, הצווים שהותקנו על פיו ותחיקת הביטחון;

"מבקש היתר בניה"

המערכת המשמשת את המועצה לניקוז מי נגר עילי והמצויה בבעלותה, בחזקתה, ברשותה או בשליטתה, לרבות כל תעלה ומיתקן המשמשים לתכלית זו ולהוציא תעלה פרטית;

"מערכת תיעול"

חלק חיצון של בניין אשר –

"מרפסת"

(1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם;
(2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות;
(3) לאורך שאר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מטר מהמפלס של רצפתו;

כהגדרתו בתקנון המועצות המקומיות;

"נכס"

נכס המיועד או המשמש בפועל למגורים;

"נכס למגורים"

עבודות להתקנה או לחפירה של תעלה וכל עבודה נלווית הנוגעת להתקנתה או חפירתה, שתכליתה ניקוז מי נגר עילי;

"עבודת תיעול"

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 היתר בניה, ככל שנקבע כזה, ולרבות בניני עזר, מרפסות מקורות וסגורות, 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 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה 1975², לעניין חוק עזר זה;

"ראש המועצה"

² ס"ח תשל"ה, עמ' 211

<p>הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבניין לרבות:</p> <p>(1) שטחה של בנייה חורגת ;</p> <p>(2) שטחו של בנין או שטחה של תוספת לבניין העתידיים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בניה - לפי השטח שאושר ;</p>	<p>"שטח בנין" -</p>
<p>שטח קרקע או שטח בנין המיועד בתכנית לצרכי ציבור ;</p>	<p>"שטח המיועד לצרכי ציבור"</p>
<p>סכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים ;</p>	<p>"שטח קומה"</p>
<p>שטחה הכולל של הקרקע שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב בניין ;</p>	<p>"שטח קרקע"</p>
<p>כהגדרתה בצו התכנון ;</p>	<p>"תכנית" -</p>
<p>אפיק ניקוז בין טבעי ובין מותקן או מוסדר, המיועד להולכתם ולניקוזם של מי נגר עילי, מי גשמים ומים אחרים, למעט שפכים או מי קולחין, לרבות צינור מוביל, מוביל יצוק, אבזר, תא ביקורת, תא איסוף, תא קיבול וכל מיתקן ואבזר אחר המהווה חלק מהאפיק או הקשור בו ;</p>	<p>"תעלה" -</p>
<p>תעלה המשמשת נכס פלוני, שאינו בבעלות המועצה ;</p>	<p>"תעלה פרטית" -</p>
<p>תעלה שאינה תעלה פרטית ;</p>	<p>"תעלה ציבורית" -</p>
<p>תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה ;</p>	<p>"תעריפי ההיטל המעודכנים"</p>
<p>תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת המועצה.</p>	<p>"תעריפי ההיטל שבתוקף" -</p>

2. היטל תיעול

- (א) היטל תיעול נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל התקנת מערכת התיעול בתחומה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות תיעול המשמשות את הנכס החייב או הגובלות בו.
- (ב) החליט המהנדס על קביעת שטח כאזור איסוף, תונח החלטתו במשרד מועצת המועצה ותהא פתוחה לעיון הציבור ; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבניה.
- (ג) היטל תיעול יוטל על בעל נכס למגורים בהתקיים אחד מאלה :

- (1) אישור בקשה להיתר בניה ; לא נתקיימו עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס, בעת אישור הבקשה להיתר בניה כאמור, תאשר המועצה לפי הנוסח של טופס 2 שבתוספת השניה, כי הליך תכנון עבודות התיעול כאמור מצוי בעיצומו ותחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור ;
- (2) בניה חורגת בנכס

(3)

(ד) היטל שעילתו אישור בקשה להיתר בנייה עבור בנייה חדשה או בנייה חורגת, ישולם גם אם בוצעו עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס לפני תחילתו של חוק עזר זה.

3. חישוב היטל תיעול

(א) היטל תיעול לנכס יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס, בתעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה.

(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיף 5(ב) ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2(ג) או 5(ג) ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.

(ג) שולמו בעד נכס, בשל ביצוע עבודות תיעול, היטל תיעול (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.

(ד) שולם בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל תיעול, בעד בניה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.
(ה) אושרה בקשה להיתר בניה עבור בנייה חדשה תחת בנין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבנין שנהרס כאמור.

(ג) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בניין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בנייה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס, או תגבה ממנו, לפי העניין, בהתאם 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 בנייה חורגת

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

(ב) לעניין סעיף קטן (א), יראו את יום תחילת הבנייה החורגת, כפי שייקבע בידי המהנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות התיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס, לפי המועד המאוחר שבהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל התיעול (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 אלה:

(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 בנין המהווה בניה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבניה, 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.

5. היטל תיעול באדמה חקלאית

- (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית לא ישלם בעדו היטל תיעול.
- (ב) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, מששונה ייעודו בתכנית למגורים, חייב בעליו בתשלום היטל התיעול.
- (ג) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג למגורים, חייב בעליו בתשלום היטל התיעול.
- (ד) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית והפך לנכס למגורים, בלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג) ובלי ששונה ייעודו בתכנית, יחולו הוראות סעיף 4, בשינויים המחויבים לפי העניין.

6. דרישה לתשלום ההיטל

- (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה 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 התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיפים 2(ג), 4 ו-5.
- (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 ביהודה ושומרון; במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתוקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.
- (ד) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל תיעול.
- (ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי-

(1) סעיפים 2(ג)(1), 4 או 5 (ב), תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס;

(2) סעיפים 2(ג)(2), 5(ג) או 5(ד) תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

7. שערך חיובים וחובות

- (א) לא שולם במועדו היטל תיעול שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ג)(1), 4 או 5, יתווספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלום בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.
- (ב) לא שולם במועדו היטל תיעול שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ג)(2) או 7(ג), תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים, לפי העניין, 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 הסעיפים האמורים בלא ששולם ההיטל או חלק ממנו, יתווספו לסכום שלא שולם תשלומי פיגורים, החל מהמועד שנקבע לתשלום בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

8. טיפול בתעלה

- (א) לא יטפל אדם בתעלה, לא יחבר אליה צינור ולא ישתמש במים הזורמים בתוכה, אלא על פי היתר בכתב מאת ראש המועצה ובהתאם לתנאי ההיתר.
- (ב) לא יטיל אדם לתעלה חפץ, מי שופכין, מים דלוחים, מי פסולת תעשייה או כל נוזל אחר.
- (ג) לא יחסום אדם תעלה, לא יטה מימיה ולא יעשה בהם פעולה אחרת שיש בה כדי לשבש את שימושה הסדיר.
- (ד) ראש המועצה רשאי לדרוש בהודעה בכתב ממי שעשה מעשה בניגוד להוראות סעיפים קטנים (א) עד (ג), לבצע את העבודות הדרושות לשם החזרת התעלה למצב בו הייתה נתונה לפני שנעשה המעשה.
- (ה) בהודעה יצינונו התנאים, הפרטים והדרכים לביצוע העבודות וכן התקופה שבה יש לבצען.
- (ו) מי שקיבל הודעה כאמור חייב למלא אחריה.

9. התקנת תעלה בידי בעל נכס

- (א) ראש המועצה רשאי, בהודעה בכתב, לדרוש מבעל נכס, או להתיר לו, לבקשתו, לבצע עבודות תיעול לצורך התקנת תעלה פרטית לנכסו, שתחובר לתעלה הציבורית, או לשנות או לתקן תעלה פרטית שבנכסו; ההודעה תפרט את התנאים ואת אופן ביצוען של עבודות התיעול, וכן את משך הזמן שבו יש לסיימן.
- (ב) עבודות תיעול לפי היתר או דרישה כאמור בסעיף קטן (א) תתבצענה בהתאם לתנאים שפורטו בהודעה, לפי תכנית ביצוע ומפרטים שאישר המהנדס.

10. חיוב בעלים משותפים

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

11. 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; אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהא המסירה בדרך של הצגה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.

12. הצמדה למדד

סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה, יעודכנו, בכל שנה ביום 1 בינואר (להלן- יום העדכון) לפי שיעור שינוי המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו.

13. מגבלת גביה

החל ביום כ"ב בתשרי תשפ"א (10 באוקטובר 2020) הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של המועצה, שר הפנים והמונה כהגדרתו בתקנון או מי מטעמו.

14. הוראת שעה

על אף האמור בסעיף 12, 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 מאי 2016.

תוספת ראשונה

היטל תיעול
(סעיף 3)

בשקלים חדשים

62.74 1. קרקע - לכל מ"ר משטח הקרקע

44.31 2. בנין - לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שניה

(סעיף 2(ב)(1) ו-2)

טופס 1

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית עמנואל מאשר בזאת כי התוכניות לביצוע עבודות התיעול _____ מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות התיעול האמורות וזאת לא יאוחר מיום _____.

מהנדס המועצה

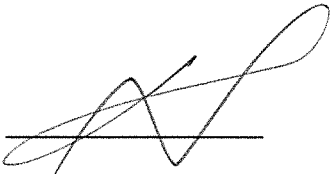
טופס 2

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית עמנואל מאשר בזאת כי הליך תכנון עבודות התיעול _____ מצוי בעיצומו, וכי תחילת עבודות התיעול צפויה להתקיים לא יאוחר מיום _____.

מהנדס המועצה

() ת"ע התשע"ח (31/7) 2018


ראש מועצה מקומית עמנואל