



מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

ד' בטבת תשפ"ב
08 בדצמבר 2021
0600-1071-2021-0001242

לכבוד
מר שלמה נאמן
ראש המועצה האזורית גוש עציון

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר לגוש עציון (תיעול), התשפ"א-2021

על פי סמכותי לפי סעיף 72א(ב) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט – 1979, הנני מתכבדת להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסום חוק העזר המוצע, בנוסח המצורף בה והחתום על ידי, כפי שאושר ע"י עו"ד רעות פרקש צימרינג מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה מתאריך 20/11/2021 והמועצה רשאית לפרסמו. זאת על פי החלטת מליאת המועצה מתאריך 20/06/2021.

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 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
מר שלו קיים -גזבר המועצה האזורית גוש עציון

חוק עזר לגוש עציון (תיעול), התשפ"א - 2021

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 57, 65 ו- 72 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), תשל"ט – 1979 (להלן – "התקנון"), מתקינה המועצה האזורית גוש עציון חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה -

"**אדמה חקלאית**" - קרקע שאין עליה בניין, שיעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ושאינ משתמשים בה או שלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת;

"**אזור איסוף**" - שטח שעבודות התיעול שיבוצעו בו מיועדות לשמש במישרין או בעקיפין את הנכסים שבו;

"**אישור בקשה להיתר בנייה**" - אישור בקשה למתן היתר בניה ע"פ צו בדבר תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס', 418 התשל"א – 1971 (להלן – "צו התכנון");

"**בנייה חדשה**" - הקמת בניין חדש על גבי נכס או תוספת לבניין קיים הניצב בנכס;

"**בנייה חורגת**" - בניה חדשה שנבנתה בלא היתר בניה או בסטייה מהיתר;

"**בניין**" - מבנה, בין שהוא ארעי ובין 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**" - כהגדרתו בסעיף 1 לתקנון;

"**דמי פיתוח**" - תשלום עבר מלא של בעל הנכס או של משרד הבינוי והשיכון או של משרד ממשלתי אחר לרבות רשות מקרקעי ישראל עבור פיתוח תשתיות תיעול;

"**היטל תיעול**" - היטל המוטל לכיסוי הוצאות של התקנת מערכת תיעול לפי חוק עזר זה, בשיעורים שנקבעו בתוספת כתוקפם ביום התשלום;

"**היתר בנייה**", "**סטייה מהיתר**", "**שימוש חורג**", "**הקלה**" - כמשמעותם בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (חוק זמני) מס' 79 לשנת 1966;

"**המהנדס**" - מהנדס המועצה, או מי שסמכויות מהנדס המועצה הואצלו לו, כולן או חלקן, לפי סעיף 65 יח לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א-1981;

"**המועצה**" - מועצה אזורית גוש עציון;

"**הפרשי הצמדה**", "**מדד**", "**תשלומי פיגורים**" - כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם, 1980 - כפי תוקפו בישראל מעת לעת;

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

"**מרפסת**" - חלק מבניין שאינו מקורה שרצפתו במפלס הקומה והוא מיועד לשמש חלק בלתי נפרד מהקומה;

"**מרתף**" - חלק מבניין שהחלל שבין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש או המדרכה הסמוכים לו.

"**נכס**", "**נכסים**" - כהגדרתם בסעיף 1 לתקנון, לרבות שטחי מגורים, שטחי תעשייה, מלאכה ומסחר;

"**עבודת תיעול**" - עבודה להתקנתה או לחפירתה של תעלה וכל עבודה ומטלה נלווית הנוגעת להתקנתה או לחפירתה ושתכליתה ניקוז מי נגר עילי, מי גשמים ומים אחרים, בין אם כתשתית על ובין אם כתשתית פנימית;

"**קומה**" - חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד על פי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בסעיף 2.03 לסימן ב' לחלק ב' לתוספת השנייה לתקנות היתר בנייה, ככל שנקבע כזה ולרבות בנייני עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי תניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה;

"**ראש המועצה**" - ראש המועצה לרבות מי שהוסמך על ידו על פי סעיף 4 לתקנון, לעניין הוראות חוק עזר זה;

"**שטח בניין**" - הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבניין, ולרבות -

(1) שטחים של בנייה חורגת;

(2) שטחו של בניין או שטחה של תוספת לבניין העתידיים להיבנות שאושרה לגביהם בקשה להיתר בנייה -

לפי שטחם המאושר;

"שטח המיועד לצורכי ציבור" - שטח קרקע או בניין המיועד בתכנית לצורכי ציבור;

"שטח קומה" - סכום המ"ר הכולל של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים;

"שטח קרקע" - שטחה הכולל של הקרקע שבנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב הבניין;

"תכנית" - תכנית תכנון מפורטת כהגדרתה בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס', 418 תשל"א-1971, לרבות תכנית דרך).

"תעלה" - 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 קשור בו;

"תעלה פרטית" - תעלה המשמשת נכס פלוני, ובלבד שהבעלים בנכס זה אינה המועצה;

"תעלה ציבורית" - תעלה שאינה תעלה פרטית;

"תעריפי היטל המעודכנים" - תעריפי היטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן בעת הוצאת דרישת תשלום לפי חוק עזר זה;

"תעריפי היטל שבתוקף" - תעריפי היטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן ביום התשלום לקופת המועצה.

"תשתיות על" - תשתיות המחברות בין שכונה לשכונה

"תשתיות פנים" - תשתיות המשרתות שכונה מסוימת

היטל תיעול

2. (א) היטל תיעול נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל התקנת מערכת התיעול בתחומה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות תיעול המשמשת את נכס החייב או הגובלת בו.

(ב) המהנדס רשאי להחליט על קביעת שטח כאזור איסוף. החליט המהנדס על קביעת שטח כאזור איסוף, תונה החלטתו במשרדי המועצה והיא תהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבנייה.

(ג) היטל תיעול יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מהתנאים האלה:

(1) תחילת ביצוע עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס מושא החיוב בהיטל; לעניין זה, **"תחילת ביצוע עבודות תיעול"** - גמר תכניות לביצוען של עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס מושא החיוב וכן אישור של המועצה, בנוסח שבטופס 1 לתוספת השנייה, ולפיו בכוונתה לצאת למכרז לביצוע עבודות התיעול או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(2) אישור בקשה להיתר בנייה; לא בוצעו עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס בעת אישור הבקשה להיתר בנייה כאמור או טרם הוחל בביצוע העבודות בפועל של עבודות התיעול, תאשר המועצה, בנוסח שבטופס 2 לתוספת השנייה, כי הליך תכנון של עבודות התיעול כאמור מצוי בעיצומו ותחילת ביצוע העבודות צפויה בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(3) בנייה חורגת בנכס.

(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, למעט היכן שעבודות התיעול באזור האיסוף מומנו על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד ממשלתי אחר.

היטל תיעול לנכס

3. (א) היטל תיעול לנכס יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס, בשיעור תעריפי היטל המעודכנים, בהתאם לתוספת הראשונה.

(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיפים (ג2) או (ב5) ישולם לפי תעריפי היטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיפים (ג2) או (ג5) ישולם לפי תעריפי היטל שבתוקף.

(ג) שולמו בעד נכס בשל ביצוע עבודות תיעול דמי פיתוח או היטל תיעול (להלן - חיוב ראשון), לא יכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס שבעד שולם החיוב הראשון, במניין השטחים לפי סעיף קטן (א) לצורך חישוב היטל לפי חוק עזר זה;

(ד) שולם בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל תיעול, בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.

(ה) אושרה בקשה להיתר בנייה עבור בנייה חדשה תחת בניין שנהרס ושולם בעדו חיוב ראשון, יחושב ההיטל בשל הבנייה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.

(ו) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בניין, כי השטח הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בנייה ושעל פיו שולם היטל תיעול, תשיב לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי העניין ובהתאם להוראות כל דין, את סכום הפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום הפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי ההיטל שהיו בתוקף בעת תשלום ההיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

היטל בשל בנייה חורגת

4. (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 האיטוף שבו מצוי הנכס, לפי המועד המאוחר מביניהם, כמועד שבו התגבש מועד החיוב בהיטל התיעול (להלן - מועד התגבשות החיוב).
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום החיוב בהיטל בעד הבנייה החורגת יהיה סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל במועד התגבשות החיוב בתוספת תשלומי פיגורים;
- (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.

היטל תיעול באדמה חקלאית

5. (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית פטור מחבות בהיטל תיעול.
- (ב) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית או מששונה ייעודו בתכנית, יחויב בעליו בתשלום היטל תיעול;
- (ג) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית משניתן לגביו היתר לשימוש חורג יחויב בעליו בתשלום היטל תיעול;
- (4) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית בלי שניתן לגביו היתר ובלי ששונה ייעודו בתכנית, יחולו הוראות סעיף 4, בשינויים המחויבים לפי העניין.

דרישה לתשלום ההיטל

6. (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום שבה יפורט הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, סכום ההיטל, המועד לתשלום, שטחו או נפחו של הנכס לפי העניין ותעריפי ההיטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישוב סכום ההיטל ודרכי תשלום ההיטל.
- (ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיפים (ג2), 4 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 וטרם מתן אישור לפי סעיף 37 לצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס', 418 תשל"א; 1971- במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.
- אין בפגם שנפל בדרישת תשלום או אי מסירתה כדי לגרוע מחובת בעל נכס בתשלום היטל תיעול לפי חוק עזר זה.
- (ד) דרישת תשלום שנמסרה תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה כתנאי למתן ההיתר או התעודה המבוקשים.

שערוך חיובים וחובות

7. (א) לא שולם במועדו היטל תיעול שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים (ג)1, 4 או 5, יתווספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלומו בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.
- (ב) לא שולם במועדו היטל תיעול שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים (ג)2 או (ג)6, תפקע דרישת התשלום; בדרישת תשלום חדשה שתימסר לחייב יצוינו תעריפי היטל המעודכנים.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), אם ניתנו היתר בנייה, תעודה או אישור נשוא הסעיפים האמורים בלא ששולם למועצה ההיטל כולו או חלק ממנו, אזי יתווספו לסכום שלא שולם תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלומו בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

חיוב בעלים משותפים

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

טיפול בתעלה

9. (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 שפכים, מים דלוחים, מי פסולת תעשייה או כל נוזל אחר.
- (ג) לא יחסום אדם תעלה, לא יטה את מימיה ולא יעשה בהם פעולה אחרת שיש בה כדי לשבש את שימושה הסדיר.

(ד) ראש העיר 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. בהודעה יצוינו התנאים, הפרטים והדרכים לביצוע העבודות וכן התקופה שבה יש לבצען. מי שקיבל הודעה כאמור חייב למלא אחריה.

התקנת תעלה בידי בעלים בנכס

10. (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; כמו כן תכלול ההודעה אזהרה בדבר סמכותה של המועצה לבצע את העבודות בעצמה אם לא יבצען הבעלים, תוך השתתפות עלותן על הבעלים, כקבוע בסעיף קטן (ג).

(ב) עבודות תיעול לפי היתר או דרישה כאמור בסעיף קטן (א) יתבצעו בהתאם לתנאים שפורטו בהודעה, לפי תכנית ביצוע ומפרטים שאושרו בידי המהנדס.

(ג) ביצע אדם עבודות תיעול שלא כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב), רשאית המועצה לשנות או להרוס את התעלה שהותקנה כאמור, או לבצע בעצמה את עבודות התיעול מחדש, ולגבות מאותו אדם את ההוצאות שהוציאה לשינוי התעלה או להריסתה ולהתקנתה מחדש.

מסירת הודעה

11. מסירת דרישת תשלום לפי חוק עזר זה תהיה 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 מועסק על ידי אותו אדם לרבות למבקש היתר בנייה מטעמו או משלוח במכתב רשום הערוך אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה; אם אי-אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהיה המסירה בדרך של הצגה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.

מגבלת גבייה

12. מיום יב' טבת התשפ"ו (1 בינואר 2026) הטלת היטל לפי חוק עזר זה טעונה אישור של מועצת המועצה ושל הממונה על היישובים הישראליים ביהודה ושומרון או מי מטעמו.

הצמדה למדד

13. 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.

הוראת שעה

14. על אף האמור בסעיף 13 יעודכנו תעריפי ההיטל הנקובים בתוספת הראשונה במועד פרסומו של חוק עזר זה ברשומות (להלן - יום העדכון הראשון) לפי שיעור שינוי המדד מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש אוקטובר 2020.

תוספת ראשונה

(סעיף 3)
היטל תיעול

היטל תיעול תשתיות על

7.07	שטח קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע	(א)
24.76	שטח הבנייה, לכל מ"ר משטח הבניין	(ב)

היטל תיעול תשתיות פנים

16.50	שטח קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע	(א)
57.77	שטח הבנייה, לכל מ"ר משטח הבניין	(ב)

תוספת שנייה

(סעיף 2(ג)1) ו-2

טופס 1

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס מועצה אזורית גוש עציון, מאשר בזאת כי התכניות לביצוע עבודות תיעול מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות התיעול האמורות / להתקשר כדין בדרך של לביצוע עבודות התיעול האמורות (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום.....

.....
מהנדס המועצה

טופס 2

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס מועצה אזורית גוש עציון, מאשר בזה כי הליך תכנון עבודות תיעול מצוי בעיצומו, וכי תחילת עבודות התיעול צפויה להתקיים לא יאוחר מיום.....

.....
מהנדס המועצה

שלמה נאמן

ראש המועצה האזורית

גוש עציון

רו"ח תמר נתניהו
הממונה ביהודה ושומרון