



מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

י"ט בטבת תשפ"ב
23 בדצמבר 2021
0600-1071-2021-0001257

לכבוד
מר שלמה נאמן
ראש המועצה האזורית גוש עציון

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר לגוש עציון (סלילת רחובות), 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 תוק העזר המוצע, בנוסח המצורף בה והחתום על ידי, כפי שאושר ע"י עו"ד רעות פרקש צימרינג מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה מתאריך 22/11/2021 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 (סלילת רחובות), 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, שייעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ושאינו משתמשים בה או שלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת;
- "**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**" - בנייה 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 סלילה;
- "**היטל או היטל סלילת רחובות**" - היטל המוטל לכיסוי הוצאות סלילת כביש, סלילת מדרכה או סלילת רחוב משולב, לפי העניין;
- "**היתר בנייה**", "**סטייה מהיתר**", "**שימוש חורג**", "**הקלה**" - לפי חוק 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;
- "**המועצה**" - מועצה אזורית גוש עציון;
- "**הפרשי הצמדה**", "**מדד**", "**תשלומי פיגורים**" - כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס, 1980- כפי תוקפו בישראל מעת לעת;
- "**כביש**" - רחוב, או חלק מרחוב המיועד למעבר כלי רכב או לחנייתם, פנימי או חיצוני;
- "**כביש פנימי**" - כביש הנמצא בתוך שכונה
- "**כביש חיצוני**" - כביש המקשר בין שכונות
- "**מדרכה**" - חלק מרחוב המיועד למעבר הולכי רגל, לרבות אבני שפה, קיר משען, מדרגות וקירות תומכים, פנימית או חיצונית;
- "**מדרכה פנימית**" - מדרכה הגובלת בכביש פנימי
- "**מדרכה חיצונית**" - מדרכה הגובלת בכביש חיצוני
- "**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;
- "**נכס גובל**" - נכס הגובל ברחוב או בקטע מרחוב, בין אם יש גישה לנכס מאותו רחוב ובין אם אין גישה כאמור, ובכלל זה נכס שיש אליו גישה מאותו רחוב או קטע רחוב דרך נכס אחר או דרך מדרכה, לרבות נכס, שבינו ובין אותו רחוב, או קטע רחוב, יש תעלה, חפירה, רצועת ירק, נטיעות, שדרה או כיוצא בהם, או שטח המיועד לשימוש כאמור לפי תכנית, ולרבות נכס שבינו לבין אותו רחוב מפריד נכס אחר, ובלבד שקיימת גישה מאותו הרחוב לנכס האמור שלא דרך רחוב אחר;
- "**סוג רחוב**" - כביש, מדרכה או רחוב משולב;
- "**סלילת רחוב**" - סלילת כביש ומדרכה או סלילתם של כביש בלבד או מדרכה בלבד או רחוב משולב, או הרחבתם,

לרבות עשיית עבודות ומטלות הדרושות לסלילה או הקשורות בה, כולן או חלקן, ובכלל זה תכנון, פיקוח, ביצוע הסלילה ושיקומה, התקנת מערכות נלוות ופיתוח דרך כהגדרתה בחוק בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418 תשל"א 1971- וכל עבודה אחרת הכרוכה בסלילה או הקשורה בה ;

”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, גבולות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה;

"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 שטח 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;

"ראש המועצה" - ראש המועצה לרבות מי שהוסמך על ידו על פי סעיף 33 לתקנון, לעניין הוראות חוק עזר זה;

"רחוב" - שטח המיועד על פי תכנית לדרך, כהגדרתה בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (חוק זמני) מס' 79 לשנת 1966;

"רחוב גובל" - רחוב הגובל בנכס או בחלק מהנכס, בין אם יש גישה לנכס מאותו רחוב ובין אם אין גישה כאמור, ובכלל זה רחוב שיש דרכו גישה לאותו נכס או לחלק ממנו דרך נכס אחר או דרך מדרכה, לרבות רחוב, שבינו ובין אותו נכס יש תעלה, חפירה, רצועת ירק, נטיעות, שדרה או כיוצא בהם, או שטח המיועד לשימוש כאמור לפי תכנית, ולרבות רחוב שבינו לבין הנכס מפריד נכס אחר, ובלבד שקיימת גישה לאותו נכס מהרחוב האמור שלא דרך רחוב אחר;

"רחוב משולב" - רחוב המשמש למעבר הולכי רגל ולמעבר כלי רכב גם יחד, בין אם מדובר ברחוב העשוי מחומר אחד ובין מכמה חומרים, בין במפלס אחד ובין בכמה מפלסים;

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

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

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

היטל סלילת רחובות

2. (א) היטל סלילת רחובות נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל סלילת רחובות בתחומה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות סלילת רחוב הגובל בנכס נושא החיוב או המשמש אותו.

(ב) היטל סלילת רחובות יוטל על בעל נכס, בהתקיים אחד או יותר מאלה:

(1) תחילת סלילת סוג רחוב הגובל בנכס; לעניין זה, **"תחילת סלילה"** - גמר תכניות לביצוע סלילה של סוג הרחוב הגובל וכן אישור של המועצה, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השנייה, ולפיו בכוונתה לצאת למכרז לביצוע עבודות הסלילה או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(2) אישור בקשה להיתר בנייה; לא היה סלול רחוב סלול הגובל בנכס, בעת אישור הבקשה להיתר בנייה כאמור, תאשר המועצה, לפי הנוסח של טופס 2 שבתוספת השנייה, כי הליך תכנון עבודות הסלילה של הרחוב הגובל בנכס מצוי בעיצומו ותחילת סלילת הרחוב צפויה בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;

(3) בנייה חורגת בנכס.

(ג) היטל שעילתו אישור בקשה להיתר בנייה בעבור בנייה חדשה או בנייה חורגת, ישולם גם אם הרחוב הגובל בנכס נסלל לפני תחילתו של חוק עזר זה, למעט היכן שעבודות סלילת הרחוב הגובל מומנו על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד ממשלתי אחר.

היטל סלילה לנכס

3. (א) היטל סלילה 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 קבוע בסעיפים 2(ג) או 5(ב) ישולם לפי תעריפי היטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2(ג) או 5(ג) ישולם לפי תעריפי היטל שבתוקף.
- (ג) שולמו בעד נכס בשל ביצוע עבודות סלילה דמי פיתוח או היטל סלילה (להלן - חיוב ראשון), לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס שבעדו 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 סלילה, בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.
- (ה) אושרה בקשה להיתר עבור בנייה חדשה תחת בניין שנהרס ושולם בעדו חיוב ראשון, יחושב היטל 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 סלילה, תשיב לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי העניין ובהתאם להוראות כל דין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום ההפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי היטל שהיו בתוקף בעת תשלום היטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

היטל בשל בנייה חורגת

4. (א) בעל נכס חייב בתשלום היטל סלילה 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 הסלילה ברחוב או ברחוב הגובל או ברחוב המשולב שבו מצוי הנכס, לפי המועד המאוחר מבניהם, כמועד שבו התגבש מועד החיוב בהיטל הסלילה (להלן - מועד התגבשות החיוב).
- (ג) לצורך תשלום היטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום החיוב בהיטל בעד הבנייה החורגת יהיה סכום המחושב לפי תעריפי היטל במועד התגבשות החיוב בתוספת תשלומי פיגורים;
- (ה) שולם היטל ונהרס בניין המהווה בנייה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבנייה, תשיב המועצה לבעל הנכס את היטל ששילם בשל הבנייה החורגת, בניכוי 20% משיעור היטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

היטל סלילה באדמה חקלאית

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

דרישה לתשלום היטל

6. (א) לצורך תשלום היטל, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום שבה יפורט סעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל היטל, סכום היטל, המועד לתשלום, שטחו של הנכס לפי העניין ותעריפי היטל המעודכנים אשר שימשו בסיס לחישוב סכום היטל ודרכי תשלום היטל.
- (ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כאמור בסעיפים 2(ג), 4 או 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 וטרם מתן אישור לפי סעיף 37א לצור בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), תשל"א - 1971; במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי היטל כפיה שהיו בתקופת מועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.

אין בפגם שנפל בדרישת תשלום או באי מסירתה כדי לגרוע מחובת בעל נכס בתשלום היטל 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 שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים (ב1), 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 שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים (ב2), 2 או (ג6), 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.

סלילה בידי בעל נכס

9. (א) ראש המועצה רשאי, בהודעה בכתב, לדרוש מבעל נכס גובל או להתיר לו, לבקשתו, לסלול סלילה ראשונה של דרך הגובלת בנכסו; ההודעה תפרט את התנאים ואת אופן ביצוע הסלילה, וכן את משך הזמן שבו יש לסיימה.

(ב) סלילה לפי היתר או דרישה כאמור בסעיף קטן (א), תבצע בהתאם לתנאים שפורטו בהודעה, לפי תכנית ביצוע ומפרטים שאושרו בידי המהנדס, וכן על פי אומדן תקציבי שאישרו המהנדס וגובר המועצה.

(ג) סלל אדם דרך שלא בהתאם לקבוע בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), רשאית המועצה לסלול בעצמה את הדרך מחדש או לתקנה, ולגבות מאותו אדם את הוצאות שהוציאה לשינוי הדרך או להריסתה ולסלילתה מחדש.

(ד) סלל בעל נכס גובל דרך כאמור בסעיף קטן (ב), או שילם למועצה את הוצאות סלילתה בהתאם לסעיף קטן (ג), ינוכו הוצאות הסלילה שהוציא בעל הנכס מסכום ההיטל שהוא חייב בו לפי הוראות חוק עזר זה; סכום הוצאות הסלילה ייקבע בידי המהנדס.

מסירת הודעות

10. 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 המועסק 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.

הצמדה למדד

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

מגבלת גבייה

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

הוראת שעה

13. על אף האמור בסעיף 11, 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 אוקטובר 2020.

תוספת ראשונה
(סעיף 3)
היטל סלילה – נכס

שיעורי ההיטל
בשקלים חדשים

	1. היטל סלילת כביש –
	כביש פנימי
26.01	(א) קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע
91.02	(ב) בניין, לכל מ"ר משטח הבניין
	כביש חיצוני
39.01	(א) קרקע לכל מ"ר משטח הקרקע
136.53	(ב) בניין, לכל מ"ר משטח הבניין
	היטל סלילת מדרכה –
	סלילת מדרכה פנימית
7.21	(א) קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע
25.24	(ב) בניין, לכל מ"ר משטח הבניין
	סלילת מדרכה חיצונית
10.82	קרקע לכל מ"ר משטח הקרקע
37.86	בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

(סעיף 2(ב)(1) ו- (2))


טופס 1


לכל מאן דבעי הח"מ, מהנדס המועצה האזורית גוש עציון מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות סלילת רחובות מצויות בשלבי גמר, וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות הסלילה האמורות/להתקשר כדין בדרך של עבודות הסלילה האמורות (מחק את המיתר) וזאת לא יאוחר מיום.....

.....
מהנדס המועצה

לכל מאן דבעי הח"מ, מהנדס המועצה האזורית גוש עציון מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות סלילת רחובות מצוי בעיצומו, וכי תחילת הסלילה צפויה להתקיים לא יאוחר מיום.....

.....
מהנדס המועצה


שלמה נאמן
ראש המועצה האזורית
גוש עציון


רו"ח תמר (תמי) נאסה
הממונה ביהודה ושומרון