

חוק עזר למועצה האזורית שומרון (סלילת רחובות), התשפ"א - 2021

בתוקף סמכותה לפי סעיף 57 ו-72 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון) התשל"ט-1979, מתקינה המועצה האזורית שומרון חוק עזר זה:

הגדרות

- בחוק עזר זה -
 - "אישור בקשה להיתר בנייה" - 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 שבתוקף בעת הגשת הבקשה;
 - "בנייה חדשה" - הקמת בניין חדש בנכס או תוספת לבניין קיים הניצב בנכס;
 - "בנייה חורגת" - בנייה חדשה שנבנתה בלא היתר בנייה או בסטייה מהיתר;
 - "בניין" - מבנה, בין שחוא ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין אם לאו, הבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או תומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לו חיבור של קבע;
 - "בעל נכס" הבעל הרשום של הנכס או הוכרו לדורות מאת הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון (איו"ש), או בעל הסכם פיתוח עם הממונה על הרכוש ובהעדרו - מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס או ליהנות מפירותיו של הנכס או שהיה מקבלם אילו היה הנכס נתון תכנון;
 - "דמי השתתפות" - דמי השתתפות לפי חוק עזר קודם של המועצה.
 - "דמי פיתוח" - תשלום עבר מלא של בעל הנכס או של רשות מקרקעי ישראל או של משרד הבינוי והשיכון בעבור פיתוח תשתיות סלילה;
 - "היטל או היטל סלילת רחובות" - היטל המוטל לכיסוי הוצאות סלילת כביש, סלילת מדרכה או סלילת רחוב משולב, לפי העניין;
 - "היטל קודם" - היטל תיעול לפי חוק עזר קודם של המועצה;
 - "היתר בנייה", "סטייה מהיתר", "שימוש חורג" - כמשמעותם בחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו לפיו ולרבות רישיון ו/או הרשאה לפי חוק תכנון ערים; במקרה של סתירה בין הוראות חוק התכנון והבניה לבין חוק תכנון ערים, יחול הדין החל על המועצה.
 - "הפרשי הצמדה", "מדד", "תשלומי פיגורים" - כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי צמדה על תשלומי חובה), התש"ס - 1980 כפי תוקפו בישראל מעת לעת;
- "חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965¹ והתקנות שהותקנו לפיו; והבניה" -
- "חוק תכנון ערים" - חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים חוק זמני מס' (79) לשנת 1966 לרבות הצו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה ושומרון) מס' 997, התשמ"ב 1982.
- "חוק עזר קודם" - חוק עזר לשומרון (סלילת רחובות), התשנ"א-1991;
- "כביש" - רחוב או חלק מרחוב המיועד למעבר כלי רכב או לחנייתם;
- "מדרכה" - חלק מרחוב המיועד למעבר הולכי רגל, לרבות אבני שפה, קיר משען, מדרגות וקירות תומכים;
- "מבקש היתר בניה" - מי שביקש היתר בניה בתחום המועצה על-פי צו התכנון והתקנות, הצוים שהותקנו על פיו ותחיקת הביטחון;
- "המהנדס" - מהנדס המועצה או מי שמהנדס המועצה אצל לו מסמכויותיו, כולן או מקצתן, לפי סעיף 55 לתקנון;
- "המועצה" - המועצה האזורית שומרון;
- "מרתף" - חלק מבניין שהחלל שבין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצון שלו;

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307

לעניין זה, "מפּלס פני הקרקע" וכן "מפּלס כביש או מדרכה" - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות - גובהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין תפרי ההתפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין;

"נכס", "נכסים" כהגדרה בסעיף 1 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט-1979 (להלן: "התקנון");

"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, התקנת מערכות נלוות כדוגמת תאורה 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 בפרט 2.03 לתוספת השנייה של תקנות היתר בנייה, ככל שנקבע כזה, ולרבות בניין עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי תניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה וכן השטחים בקומה שאינם מקורים;

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

"רחוב" - שטח המיועד על פי תכנית לדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, כפי תוקפו בישראל מעת לעת;

"רחוב גובל" - רחוב הגובל בנכס או בחלק מנכס, 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 אחז ובין מכמה חומרים, בין במפּלס אחד ובין בכמה מפּלסים;

"שטח בניין" - הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבניין לרבות -

(1) שטחה של בנייה חורגת;

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

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

"שטח קומה" - הסכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים ובתוספת שטחים שאינם מקורים בקומה;

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

"תכנית" - כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה או בחוק תכנון ערים; במקרה של סתירה בין הוראות חוק התכנון והבנייה לבין חוק תכנון ערים, יחול הדין החל על המועצה במועד החיוב.

"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 למגורים, ישולם גם אם הרחוב הגובל בנכס, נסלל לפני תחילתו של חוק עזר זה.

היטל סלילת רחובות לנכס

3. (א) היטל סלילת רחובות 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 2(ב)1 ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב)2 ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.

(ג) שולמו בעד נכס, בשל סלילת סוג רחוב הגובל בנכס, היטל סלילת רחובות, דמי השתתפות או דמי פיתוח (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 בשל אותו סוג רחוב שבעדו שולם החיוב הראשון.

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

(ה) אושרה בקשה להיתר בנייה בעבור בנייה חדשה תחת בניין שנהרס וששולם 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 שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בנייה ושעל פיו שולם ההיטל, תשיב לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי העניין ובהתאם להוראות כל דין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהוגלה; סכום ההפרש 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 סלילת רחובות בשל בנייה חורגת שנבנתה בנכס ככפוף לסעיף 2(ג).

(ב) לעניין סעיף קטן (א) יראו את יום תחילת הבנייה החורגת, כפי שייקבע בידי המהנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות הסלילה או מועד תחילתו של חוק עזר זה, לפי המועד המאוחר שבהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל סלילת הרחובות (להלן - מועד התגבשות החיוב).

(ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום.

(ד) סכום ההיטל בשל הבנייה החורגת יהא הסכום הנבחר 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 החלואה) - סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים, בתוספת תשלומי פיגורים החל מהמועד המאוחר מבין אלו:

(א) מועד החלואה;

(ב) חמש שנים טרם המועד בו התגלתה הבנייה החורגת;

לענין סעיף קטן זה "הועלו תעריפי ההיטל" - העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר;

(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.

דרישה לתשלום ההיטל

5. (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(ב) ו-4.
- (ג) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום או באי מסירתה כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל סלילת רחובות.
- (ד) דרישת תשלום שנמסרה תיפרע בתוך 30 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס ובכל מקרה עובר למונח ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

שערוך חיובים וחובות

6. (א) לא שולם במועדו היטל סלילת רחובות שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב) ו-1(1) ו-4 ייוספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל במועד שנקבע לתשלום בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.
- (ב) לא שולם במועדו היטל סלילת רחובות שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיף 2(ב) ו-2, תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים, לפי העניין, תהיה כהתאם לתעריפי ההיטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל-7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), אם ניתנו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים בלא ששולם ההיטל או חלק ממנו, ייוספו לסכום שלא שולם תשלומי פיגורים, החל במועד שנקבע לתשלום בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

חיוב בעלים משותפים

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

סלילת מדרכה בידי בעל הנכס

8. (א) ראש המועצה רשאי, בהודעה בכתב, לדרוש מבעל נכס גובל או להתיר לו, לבקשתו, לסלול סלילה ראשונה של מדרכה 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), תתבצע כהתאם לתנאים שפורטו בהודעה, לפי תכנית ביצוע ומפרטים שאושרו בידי המהנדס.
- (ג) סלל אדם מדרכה שלא בהתאם לקבוע בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), רשאית המועצה לסלול בעצמה את המדרכה מחדש או לתקנה, ולגבות מאותו אדם את הוצאות שהוציאה לשינוי המדרכה או להריסתה ולסלילתה מחדש.
- (ד) סלל בעל נכס גובל מדרכה כאמור בסעיף קטן (ב), או שילם למועצה את הוצאות סלילתה של מדרכה בהתאם לסעיף קטן (ג), ינוכו הוצאות הסלילה שהוציאה בעל הנכס, מסכום ההיטל שהוא חייב בו לפי הוראות חוק עזר זה; סכום הוצאות הסלילה ייקבע בידי המהנדס.

הטלת חיובים מכות חוק עזר קודם

9. (א) היתה המועצה מוסמכת לחייב בעל נכס בתשלום היטל קודם על פי חוק עזר קודם וזה לא נדרש על ידה, ישלם בעל הנכס למועצה, לפי דרישתה, את החיוב הקודם בהתאם להוראות חוק העזר הקודם שמכוחו הייתה מוסמכת המועצה להטילו.
- (ב) סכום ההיטל הקודם שישלם בעל נכס גובל כאמור בסעיף קטן (א), ייקבע לפי תעריפי ההיטל הקודם; לענין זה, "תעריפי ההיטל הקודם" – התעריפים שהיו תקפים בעת היווצרות החיוב הקודם בתוספת הפרשי הצמדה מאותו מועד למועד התשלום בפועל.

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 אחז 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, 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-15 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 ט' תמוז התשפ"ד (15 ביולי 2024) הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהיה טעונה אישור של מועצת מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי מטעמו.

ביטול

13. חוק עזר לשומרון (סלילת רחובות), התשנ"א-1991 – בטל.

הוראת שעה

14. 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 יולי 2019.

תוספת ראשונה

היטל סלילה - נכס

שיעורי ההיטל
בשקלים חזשים

	1. היטל סלילת כביש -
105.57	(א) קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע
158.35	(ב) בניין, בעד נכס לכל מ"ר משטח הבניין
	2. היטל סלילת מדרכה -
164.28	(א) קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע
246.42	(ב) בניין, בעד נכס לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

טופס 1

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס המועצה האזורית שומרון מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות סלילת רחובות
מציגות בשלבי גמר, וכי בכוונת המועצה לצאת למכרז לביצוע עבודות הסלילה
האמורות/להתקשר כדין בדרך של לביצוע עבודות הסלילה האמורות (מחק את המיותר) וזאת
לא יאוחר מיום

.....
מהנדס המועצה


טופס 2

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס המועצה האזורית שומרון מאשר בזה כי הליך תכנון סלילת רחובות מצוי
בעיצומו, וכי תחילת הסלילה צפויה להתקיים לא יאוחר מיום

.....
מהנדס המועצה


יוסי זיבן
ראש המועצה


ר' ח' תמר (תמי) יאסה
הממונה ביהודה ושומרון

תשפ"א (12 07 2021) פל'א

14309/0.0/18