

חוק עזר לשומרון – איזורי תעשייה (תיעול), התשע"ט – 2019

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 57-72 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון) התש"ט-1979 (להלן: "התקנון") ויתר סמכויותיה לפי כל דין ותחיקת בטחון, מתקינה המועצה האזורית שומרון חוק עזר זה;

הגדרות

1. בחוק עזר זה -

קרקע שאין עליה בנין, שייעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ושלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת, ואין משתמשים בה בפועל למטרה אחרת;	"אדמה חקלאית"
אישור בקשה למתן היתר בניה למי שביקש היתר בניה לתעשייה בתחום המועצה האזורית עפ"י צו בדבר תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), התשל"א 1971 – להלן: "צו התכנון");	"אישור בקשה להיתר בניה"
שטח שעבודות התיעול שיבוצעו בו מיועדות לשמש במישרין או בעקיפין את הנכסים שבו;	"אזור איסוף"
תקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;	"בניה חדשה"
בניה חדשה שנבנתה בלא היתר בניה או בסטייה מחיתר;	"בניה חורגת"
מבנה, בין שהוא ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין אם לאו, תבנוי אבן, בטון, סיט, ברזל, עץ או חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל המחובר לו חיבור של קבע;	"בנין"
כהגדרתם בסעיף 1 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון) התש"ט – 1979 (להלן: "התקנון")	"בעל נכס"
דכוי פיתוח ששולמו למנהל מקרקעי ישראל ו/או למשרד הכלכלת או למי מטעמם עבור מימון עלותם של פיתוח תשתיות תיעול;	"דמי פיתוח"
חיטל חמוטל לכיסוי הוצאות של התקנת מערכת תיעול לפי חוק עזר זה;	"חיטל"

ר"ח תמר (תמי) נאסה
הממונה ביהודה ושומרון

- לפי חוק תכנון ערים. כפרים ובניינים (חוק זמני) מס' 79 לשנת 1966
(להלן: "חוק התכנון"):
- "היתר בניה",
"סטייה מהיתר",
"שימוש חורג"
- כהגדרתם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי
חובה), התשי"ם - 1980¹ כפי וזקפו בישראל מעת לעת;
- "הפרשי
הצמדה", "מוד",
"תשלומי
פיגורים"
- מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה, כולן או חלקן, הואצלו
לו לפי סעיף 65 לזקנון:
- "המהנדס"
- המועצה האזורית שומרון;
- "המועצה
האזורית"
- מי שביקש היתר בניה למגורים בתחום המועצה עפ"י צו התכנון והתקנות,
הצווים שהותקנו על פיו ותחיקת הבטחון:
- "מבקש היתר
בניה"
- הנערכת המשמשת את המועצה האזורית לניקוז נני נגר עילי והמצויות
בבעלותה, בחזקתה, ברשותה או בשליטתה, לרבות כל תעלה ומיתקן
המשמשים לתכלית זו ולהוציא תעלה פרטית;
- "מערכת
תיעול"
- חלק חיצון של בנין אשר -
(1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הבנין 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;
- "מרמסת"
- חלק מבנין 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; לענין זה, "מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס 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 התפשטות חסמוך לקצת
הבנין ובין קצה הבנין;
- "מרתף"
- כמשמעותו בתקנון;
- "נכס"
- נכס המיועד או המשמש במעורב הן לשימושים של נכס למסחר והן
לשימושים של תעשייה והן לשימושים בתי מלאכה;
- "נכס מעורב"
- הסכום במ"ק של שטחי כל הקומות בבנין. המוכפלים כל אחד מהם
בגובהה של אותה הקומה הנמדד במטר אורך, לפי כללי המדידה
שנקבעו בפרט 1.00.5 לתוספת השלישית של תקנות היתר בניה, ולרבות
נפח של בנין או תוספת לבנין העתידיים להיבנות, שאושרה לגביהם
בקשה להיתר בניה לפי הבקשה שאושרה;
- "נפח בניין"

עבודות להתקנה או חפירה של תעלה וכל עבודה נלווית הנוגעת להתקנתה או חפירתה, שתכליתה ניקוז מי נגר עילי;	"עבודות תיעול"
חלל המשתרע בין שתי רצופות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד לפי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03 לתוספת השנייה של תקנות היתוך בניה כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה ", לרבות בשטחי שירות, בנייני עזר, מרתפים, מרפסות מקורות ופתוחות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, ביציעים, חדרי מעליות, עליות גג, ובשטח אחר בקומה;	"קומה"
לרבות מי שחוסמך על ידו ע"פ סעיף 4 לתקנון לעניין חוק עזר זה;	"ראש המועצה"
הסכום בני"ך 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 ;	"שטח המיועד לצרכי ציבור"
שטח קרקע או שטח בנין המיועד בתכנית לצרכי ציבור ;	"שטח קומה"
סכום הכולל במ"ר של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים ;	"שטח קרקע"
שטחה הכולל של חקרקע שבנכס לרבות חקרקע שעליה ניצב בנין ;	"תכנית"
כהגדרת תכנית בחוק התכנון ;	"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 להכנת תעלה פתוחה וכל מיתקן ואבזר אחר המהווה חלק מהאפיק או חקשור בו ;	"תעלה פרטית"
תעלה המשמשת נכס פלוני, שאינו בבעלות המועצה האזורית ;	"תעלה ציבורית"
תעלה שאינה תעלה פרטית ;	"תעריפי החיטל המעודכנים"
תעריפי החיטל שבתוספת הראשונה בשיעורם המעודכן במועד חוצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה ;	"תעריפי החיטל שבתוקף"
תעריפי החיטל שבתוספת הראשונה לפי שיעורם המעודכן ביום התשלום לקומת המועצה האזורית.	

ר"ח תמל (תמ"א) נאסה
הממונה ביהודה ושומרון

2. החיטל

- (א) תהיטל נועד לכיסוי הוצאות המועצה האזורית בשל התקנת מערכת תיעול בתחומה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות תיעול המשמשות את נכס החייב או הגובלות בו.
- (ב) החליט המהנדס על קביעת שטח כאזור איסוף, תונח החלטתו במשרד מועצת המועצה האזורית ותחא פתוחה לעיון חציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבניה.
- (ג) תהיטל יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מאלה:
- (1) תחילת ביצוע עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס נושא החיוב;
- לעניין זה, "תחילת ביצוע עבודות תיעול" - גמר תכניות לביצוען של עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס וכן אישור של המועצה האזורית, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השנייה, לפיו בכוונתה לצאת למכרז לביצוע עבודות תיעול או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע עבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור;
- (2) אישור בקשה להיתר בניה;
- לא נתקיימו עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס, בעת אישור הבקשה להיתר בניה כאמור, תאשר המועצה האזורית לפי הנוסח של טופס 2 שבתוספת השנייה, כי הליך תכנון עבודות התיעול כאמור מצוי בעיצומו ותחילת ביצוע העבודות צפויה להתקיים בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור.
- (3) בניה חורגת בנכס.
- (ד) היטל שעילתו אישור בקשה להיתר בניה עבור בניה חדשה או בניה חורגת, ישולם גם אם בוצעו עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס לפני תחילתו של חוק עזר זה.

3. חיטל לנכס

- (א) היטל תיעול לנכס יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבנין שבנכס, וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבנין בנכס, בתעריפי החיטל שבתוספת הראשונה.
- (ב) היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2 (ג) (1) או 5 (ב) ישולם לפי תעריפי החיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2 (ג) (2) או 5 (ג) ישולם לפי תעריפי החיטל שבתוקף.
- (ג) שולמו בעד נכס, בשל ביצוע עבודות תיעול, היטל קודם, היטל תיעול (להלן - חיוב ראשון) לא ייכללו שטח הקרקע ושטח הבנין בנכס, בעת הטלתו של החיוב הראשון, כמניין השטחים לפי סעיף קטן (א), לצורך חישוב החיטל לפי חוק עזר זה.
- (ד) שולם בעד נכס חיוב ראשון, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום החיטל, בעד בניה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.
- (ה) אושרה בקשה להיתר בניה עבור בניה חדשה תחת בנין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב החיטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבנין שנהרס כאמור.
- (ו) נוכחה המועצה האזורית לדעת, לאחר גמר בנייתו של בנין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבנין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בניה ושעל פיו שולם החיטל, תשיב לבעל הנכס, או תגבה ממנו, לפי הענין, כחתיאם להוראות כל דין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום ההפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי החיטל שתיו בתוקף בעת תשלום החיטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

ר"ח תמר (תמי) נאסוף
הממונה ביהודה ת"ת

4. היטל בשל בניה חורגת

- (א) בעל נכס חייב בתשלום ההיטל בשל בניה חורגת שנבנתה בנכס.
- (ב) לעניין סעיף קטן (א), יראו את יום תחילת הבניה החורגת, כפי שייקבע בידי המהנדס, או את יום תחילת ביצוע עבודות התיעול באיזור האיסוף שבו מצוי הנכס או מועד תחילתו של חוק עזר זה, לפי המועד המאוחר שבהם, כמועד שבו התגבש החיוב בהיטל התיעול (להלן - מועד התגבשות החיוב).
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה האזורית לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום ההיטל בשל הבניה החורגת יהא תסכום הגבוה מבין אלו:
- (1) סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל במועד התגבשות החיוב בתוספת תשלומי פיגורים;
- (2) אם חועלו תעריפי ההיטל במועד כלשהו לאחר מועד התגבשות החיוב (להלן - מועד החעלאה) - סכום המחושב לפי תעריפי ההיטל המעודכנים בתוספת תשלומי פיגורים החל מהמועד המאוחר מבין אלו:
- (א) מועד החעלאה;
- (ב) חמש שנים טרם המועד בו התגלתה הבניה החורגת;
- לעניין סעיף קטן זה "חועלו תעריפי ההיטל" - העלאת תעריפים באמצעות תיקונו של חוק העזר.
- (ח) שולם ההיטל ונהרס בנין המהווה בניה חורגת בתוך 5 שנים מיום תחילת הבניה, תשיב המועצה האזורית לבעל הנכס את ההיטל ששילם בשל הבניה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

5. היטל באדמה חקלאית

- (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית לא ישלם היטל.
- (ב) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, מששונה ייעודו בתכנית, ואשר לא שולם בעדו היטל מנפחת, חייב בעליו בתשלום היטל חתיעול, לפי תוראות חוק עזר זה.
- (ג) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג, ולא שולם בעדו היטל מנפחת, חייב בעליו בתשלום היטל חתיעול, לפי תוראות חוק עזר זה.
- (ד) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, בלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג) ובלי ששונה ייעודו בתכנית, יחולו תוראות סעיף 4, בשינויים המחויבים לפי הענין.

6. חיוב בהיטל בשל שטח המיועד לחפקה

- (א) לא יוטל חיוב בהיטל בעד שטח המיועד לחפקה.
- (ב) שילם בעל נכס היטל בעבור נכס ובמחלף 5 השנים שממועד תשלום ההיטל חותל בהליך הפקעה וניתנה הודעה בהתאם לתוראות הדין חל במקום, תשיב המועצה האזורית לבעל הנכס את ההיטל ששילם בניכוי 20% מסכום ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

ר"ח תמר (תמי) גאסה
הממונה ביהודה ושומרון

7. דרישה לתשלום ההיטל

(א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה חאזורית 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 עלות החיוב כאמור בסעיפים 2(ג), 4 ו-5.

(ג) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם ההיטל.

(ד) דרישת תשלום שנמסרה לפי סעיפים-

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

(2) 2(ג)(2), 5(ג) ו-4(ד) או סעיף קטן 2(ג), תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן החיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

(ה) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד המועדים הנוכרים בסעיף קטן 2(א)(להלן-מועד החיוב המקורי), רשאית המועצה למסור דרישת תשלום בכל אחד מאלה-

(1) טרם מותן תעודת העברה לרשם המקרקעין ביהודה ושומרון;

(2) טרם מתן תעודת גמר לפי חוק התכנון;

8. שערוך חיובים וחובות

(א) לא שולם במועדו ההיטל 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 ההיטל שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ג)(2), תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו החיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים, לפי העניין, תחיה בהתאם לתעריפי ההיטל המעודכנים ותעמוד בתוקפה ל-7 ימים ממסירתה לבעל הנכס.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן 2(ב), אם ניתנו החיתר, 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.

9. טיפול בתעלה

(א) לא יטפל אדם בתעלה, לא יחבר אליה צינור ולא ישתמש במים הזורמים בתוכה, אלא על פי היתר בכתב מאת ראש המועצה חאזורית 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 יטח מימיה ולא יעשה בהם פעולה אחרת שיש בה כדי לשבש את שימוש חסדיר.

(ד) ראש המועצה חאזורית רשאי לדרוש בהודעה בכתב ממי שעשה מעשה בניגוד להוראות סעיפים קטנים (א) עד (ג), לבצע את העבודות הדרושות לשם החזרת התעלה למצב בו היתה נתונה לפני שנעשה המעשה.

ד"ר תמר (תמר) נאסה
ממונה ביהודה ושומרון

- (ה) בהודעה יצוינו התנאים, הפרטים והדרכים לביצוע העבודות וכן התקופה שבה יש לבצען.
 (ו) מי שקיבל הודעה כאמור חייב למלא אחריה.

10. התקנת תעלה בידי בעל נכס

- (א) ראש המועצה האזורית 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) תתבצעה בהתאם לתנאים שפורטו בהודעה, לפי תכנית ביצוע ומפרטים שאישר המהנדס.

11. חיוב בעלים משותפים

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

12. טעות בחיוב

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

13. מסירת תודעות

מסירת דרישת תשלום לפי חוק עזר זה תחא 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 חמוסק 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, תחא המסירה בדרך של תצגה במקום כולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.

14. הצמדה למדד

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

ר"ח תמר (תמ"ל) נאס"ח
 הממונה ביהודה ושומרון

15. מגבלת גביה

החל ביום ב" בסיוון התשפ"ג (22 במאי 2023) הטלת חיטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מועצת מליאת המועצה האזורית ושל שר הפנים.

16. הוראת שעה

על אף האמור בסעיף 15, 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 ינואר 2018.

ד"ר יצחק תמיר (תמ"ר) נאסה
הממונה ביהודה ושומרון

תוספת ראשונה

חיטול תיעול איזורי תעשייה

(סעיף 3(א))

שיעורי החיטול בשקלים חדשים

24.96	1.	קרקע לכל מ"ר משטח חקרקע
29.85	2.	בנין- לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

(סעיף 2(ב)(1)-ו(2))

טופס 1

לכל מאן דבעי

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

מהנדס המועצה האזורית שומרון

טופס 2

לכל מאן דבעי

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

מהנדס המועצה האזורית שומרון



ד"ר דגן
ראש המועצה
האזורית שומרון

ד"ר המועצה האזורית שומרון

כל קעסן תתשע"ט
(30 באפריל 2019)