



מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

ל' בשבט תשפ"ג
21 בפברואר 2023
0600-1071-2023-0000103

לכבוד
מר ישראל גנץ
ראש המועצה האזורית מטה בנימין

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר למטה בנימין (היטל ביוב), תשפ"ג - 2023

על פי סמכותי לפי סעיף 72א(ב) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), התשלי"ט – 1979, הנני מתכבדת להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסום חוק העזר המוצע, בנוסח המצורף בה והחתום בחותמת המשרד, כפי שאושר ע"י עו"ד אורית מלמד מהלשכה המשפטית של משרד הפנים במכתבה מתאריך 20/02/2023 והמועצה רשאית לפרסמו. זאת על פי החלטת מליאת המועצה מתאריך 13/02/2023.

תוקף החוק הינו מיום הפרסום בלוח המודעות באחריות הרשות לדאוג לפרסום החוק כאמור. יש להודיע באופן מיידי 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 אורית מלמד – לשכה משפטית
עו"ד מיכל וינוגרד - הוצאת הלכות
גב' מיכל פינקלשטיין - מרכזת חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי
מר אילן רם - מנכ"ל המועצה האזורית מטה בנימין

חוק עזר למטה בנימין (היטל ביוב), תשפ"ג - 2023

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 57, 65 ו-72 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט-1979 (להלן – "התקנון") מתקינה המועצה האזורית מטה בנימין חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה -

"אגרת החזר הון" – כמשמעותה בחוק עזר למטה בנימין (אגרת ביוב), התשס"ה – 2005 (להלן: "חוק העזר לאגרת ביוב");

"בקשה להיתר בניה" – בקשה למתן היתר בניה אשר הוגשה למוסד התכנון המוסמך לפי חוק תכנון ערים כפרים ובניינים חוק זמני מספר 79 לשנת 1966 (להלן – "חוק תכנון ערים");

"ביב פרטי", "ביב ציבורי", "ביוב", "בעל" ו"מחזיק" של נכס, "נכס" – כהגדרתם בתקנון;

"ביב מאסף" – ביב שהשופכין נורמים אליו בעיקר מביבים ציבוריים;

"בניה חדשה" – הקמת בנין חדש בנכס או תוספת לבנין קיים הניצב בנכס;

"בניה חורגת" – בניה שנבנתה מבלי לקבל אישור לבנייתה או בסטייה מהיתר שניתן לפי מוסד תכנון מוסמך;

"בנין" – מבנה, בין שהוא ארעי ובין שהוא קבוע, בין שבנייתו הושלמה ובין אם לאו, הבנוי אבן, בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;

"היטל" או "היטל ביוב" – היטל המוטל לכיסוי הוצאות של התקנת ביוב או קנייתו בהתאם לחוק עזר זה;

"היתר בניה", "סטייה מהיתר" – כמשמעותם בחוק תכנון ערים;

"המהנדס" – מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה הואצלו לו לפי סעיף 65 לחוק תכנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), תשמ"א – 1981;

"המועצה" – המועצה האזורית מטה בנימין כמשמעותה בצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783), התשל"ט – 1979 (להלן: "הצו" או "התקנון");

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

"יציע", "עליות גג" – כהגדרתם בפרט 1.00.1 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970 כפי תוקפם בישראל מעת לעת (להלן – תקנות היתר בניה);

"מערכת ביוב" – ביב ציבורי או בור שהשופכין זורמים אליו בעיקר מביבים ציבוריים על כל מתקניהם, ביב מאסף על כל מתקניו, מכונים לטיהור מי שופכין על כל מתקניהם;

"מרפסת" – חלק חיצון של בנין אשר -

(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;

"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; לעניין 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 הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין;

"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 בניה, ככל שנקבע כזה, ולרבות בנייני עזר, מרתפים, מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מעברים, גבליות, מרתפי חניה, חניות מקורות, יציעים, חדרי מעליות, עליות גג וכל שטח אחר בקומה;

"ראש המועצה" - ראש המועצה לרבות עובד המועצה שהוסמך בכתב על ידי ראש המועצה לפי סעיף 4 לתקנון לעניין חוק עזר זה;

"שטח הבניין" - הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות בבניין ולרבות:

(1) שטחה של בניה חורגת;

(2) שטחו של בנין הכלול בבקשה להיתר בניה או שטחה של תוספת לבנין קיים הכלול בבקשה להיתר בניה;

"שטח המיועד להפקעה" - שטח המיועד לצרכי ציבור ואשר הועדה המקומית הודיעה כי בכוונתה להפקיעו בהתאם לסעיף 56 לחוק תכנון ערים;

"שטח המיועד לצרכי ציבור" - שטח קרקע או שטח בנין המיועד בתכנית לצרכי ציבור;

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

"שטח קרקע" - שטחה הכולל של הקרקע בנכס לרבות הקרקע שעליה ניצב בנין;

"שלב ביוב" - ביב ציבורי, ביב מאסף, מכון טיהור מי שפכים או מיתקנים אחרים;

"תכנית" - כהגדרת "תכנית תכנון מאושרת" בחוק תכנון ערים;

"תעודת העברה" - כמשמעות "תעודה" בסעיף 68א לתקנון;

"תעריפי היטל המעודכנים" - תעריפי היטל שבתוספת בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום;

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

היטל ביוב

2. (א) היטל ביוב נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל התקנת מערכת הביוב או קנייתה, בלא זיקה לעלות ההתקנה או הקניה של שלבי ביוב המשמשים את נכס החייב דווקא.

(ב) היטל ביוב יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מאלה:

(1) בנייה חדשה – אישור בקשה להיתר בנייה ובלבד שקיימת מערכת ביוב המשמשת או המיועדת לשמש את הנכס נשוא החיוב במישרין או בעקיפין, בין שהותקנה טרם תחילתו של חוק עזר זה ובין שהותקנה לאחריה או שהחלו העבודות להתקנתה של מערכת ביוב כאמור.

(2) תחילת ביצוע עבודות להתקנת מערכת ביוב אשר תשמש את הנכס נשוא החיוב במישרין או בעקיפין; תעודת המהנדס בדבר תחילת ביצוע עבודות ביוב תשמש ראיה לדבר;

(3) חיבור הנכס לראשונה למערכת ביוב;

(4) בנייה חורגת בנכס.

היטל ביוב לנכס

3. (א) היטל ביוב יחושב לפי שטח הקרקע ושטח הבניין שבנכס החייב וסכומו יהיה הסכום המתקבל ממכפלת שטח הקרקע ושטח הבניין בנכס החייב בתעריפי היטל שבתוספת.

(ב) היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב)1 ישולם לפי תעריפי היטל שבתוקף והיטל שעילתו קבועה בסעיפים 2(ב)2 ו-2(ב)3 ישולם לפי תעריפי היטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיף 2(ב)4 ישולם בהתאם להוראות שבסעיף 4.

(ג) חויב נכס בהיטל (להלן – חיוב ראשון), יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל, בעד כל בניה חדשה שאושרה לאחר ששולם החיוב הראשון.

(ד) אושרה בקשה להיתר בניה בנכס עבור בניה חדשה תחת בנין שנהרס וששולם בעדו חיוב ראשון, יחושב היטל בשל הבניה החדשה על בסיס שטחה לפי הבקשה להיתר בניה בניכוי שטח הבנין שנהרס כאמור.

(ה) נוכחה המועצה לדעת, לאחר גמר בנייתו של בנין, כי שטחו הבנוי בפועל אינו זהה לשטח הבניין שלגביו אושרה הבקשה להיתר בניה ושעל פיו שולם היטל, תשיב לבעל הנכס או תגבה ממנו, לפי העניין, את סכום הפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; סכום הפרש כאמור יחושב על בסיס תעריפי היטל שהיו בתוקף בעת תשלום היטל, בתוספת הפרשי הצמדה.

היטל בשל בניה חורגת

4. (א) בעל נכס חייב בתשלום היטל ביוב 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 הביוב, לפי המועד המאוחר שבהם, כמועד שבו התגבש מועד החיוב בהתאם לסעיף 2(ב)(3) (להלן - **מועד התגבשות החיוב**).
- (ג) לצורך תשלום ההיטל לפי סעיף זה, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום.
- (ד) סכום ההיטל בשל הבניה 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 אלו:
 - (א) מועד ההעלאה;
 - (ב) חמש שנים טרם המועד בו התגלתה הבניה 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 הבניה החורגת, בניכוי 20% משיעור ההיטל בשל כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

חיוב בהיטל בשל שטח המיועד להפקעה

5. (א) לא יוטל חיוב בהיטל ביוב בעד שטח המיועד להפקעה.
- (ב) שילם בעל נכס היטל בעבור נכס ובמהלך 5 השנים שממועד תשלום ההיטל הוחל בהליך הפקעה וניתנה הודעה בהתאם לסעיף 56 לחוק תכנון ערים, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בניכוי 20% מסכום ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום ועד יום ההשבה.

דרישה לתשלום ההיטל

6. (א) המועצה תמציא לחייב דרישה לתשלום ההיטל, שבה יפורטו הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, סכום ההיטל, המועד לתשלום, שטח הנכס, תעריפי ההיטל אשר שימשו בסיס לחישוב סכום ההיטל ודרכי תשלום ההיטל.
- (ב) דרישת התשלום תימסר בעת התגבשות עילת החיוב כקבוע בסעיפים 2(ב) ו-4.
- (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, במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.
- (ד) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום או באי מסירתה במועדים הנקובים בסעיף קטן (ב) כשלעצמם, כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל ביוב.
- (ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי -
- (1) סעיפים 2(ב)(1) ו- 2(ב)(2) תיפרע בתוך שלושה חודשים ממועד מסירתה ובכל מקרה כנגד הוצאת היתר בנייה או תעודת העברה וכתנאי להוצאתם.
 - (2) סעיפים 2(ב)(3), 4, 2(ב)(4) ו- 6(ג) תיפרע בתוך 45 ימים מיום מסירת דרישת התשלום.

חיבור ביב פרטי

7. (א) לא יחובר ביב פרטי לביוב אלא בידי המועצה, או לאחר מתן אישור מראש ובכתב מאת המהנדס, ובכפוף לתשלום היטל ביוב.
- (ב) בעל נכס או מחזיק בנכס המבקש לחבר ביב פרטי שבנכס לביוב, יגיש למהנדס בקשה בכתב בצירוף תכנית החיבור.

- (ג) המהנדס לא יאשר חיבור כאמור בסעיף קטן (א), אלא בכפוף לקיום הוראות חוק עזר זה וכן כל דין שעוסק בהתקנת ביוב.
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית המועצה להורות על חיבור בלא ששולם היטל, בהתקיים נסיבות מיוחדות שעניינן שיקולי מניעת נזק סביבתי על פי קביעת המהנדס.
- (ה) ראש המועצה רשאי להורות בהודעה בכתב לבעל נכס כי הביב הפרטי שבנכס שבבעלותו יחובר לביב הציבורי או יתוקן או יוחלף, באופן ובמועד שיקבע. בעל נכס שקיבל הוראה כאמור חייב למלא אחריה.

התקנת ביב פרטי

8. לא יבצע אדם עבודות להתקנת ביב פרטי, אלא לפי תכנית ביצוע שאושרה מראש ובכתב בידי המהנדס ובהתאם לתנאי האישור. לעניין סעיף זה, "התקנת ביב פרטי" - לרבות חיבור, שינוי או תיקון של ביב פרטי.

שערוך חיובים וחובות

9. (א) לא שולם במועדו היטל ביוב שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב) או 2(ב)3 או 4 יתווספו לסכום המצויין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלום בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.
- (ב) לא שולם במועדו היטל ביוב שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ב)1 או 6(ג) תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצא ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים, לפי הענין, תהיה בהתאם לתעריפי היטל המעודכנים במועד 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, יתווספו לסכום שלא שולם תשלומי פיגורים, החל מהמועד שנקבע לתשלום בחוק עזר זה ועד למועד התשלום בפועל.

איסור פגיעה בביוב

10. לא יעשה אדם מעשה העלול לפגוע או להזיק לביוב השייך למועצה.

מסירת הודעות

11. 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.

הצמדה למדד

12. סכומי ההיטלים שנקבעו בחוק עזר זה יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, שלאחר פרסומו של חוק עזר זה (להלן – יום העדכון), לפי שיעור שינוי מדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש אוקטובר האחרון שלפני יום העדכון לעומת מדד המחירים לצרכן שפורסם לחודש אוקטובר שלפניו.

מגבלת גביה

13. החל ביום כ"ב בטבת תשפ"ז (1 בינואר 2027) הטלת היטל לפי חוק עזר זה תהא טעונה אישור של מליאת המועצה ושל הממונה על הישובים הישראליים ביהודה ושומרון.

הוראת שעה

14. 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 אוקטובר 2021.

תחולה

15. על אף האמור בהוראות חוק עזר זה, לא יוטל היטל ביוב בגין נכס אשר המחזיק בו חויב בתשלום אגרת החזר הון לפי חוק העזר לאגרת ביוב לפני יום תחילתו של חוק עזר זה, ויחולו לגבי הנכס האמור הוראות חוק העזר לאגרת ביוב.

תחילה

16. תחילתו של חוק עזר זה מיום פרסומו בהתאם להוראות צו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה והשומרון) (מס' 783), התשלי"ט – 1979

תוספת

היטל ביוב

(סעיף 3)

לכל מ"ר בנוי	לכל מ"ר קרקע	
₪ 67.23	₪ 17.40 ש"ח	ביב מאסף
₪ 27.96	₪ 7.24	מכון טיהור
₪ 95.19	₪ 24.64 ש"ח	סה"כ

ישראל גנץ
ראש המועצה
מוא"ז מטה בנימין

ישראל גנץ

ראש המועצה האזורית מטה בנימין

21-02-2023

תאריך: _____

משרד הפנים
לשם זיהוי בלבד