

חוק עזר לכפר ברא (תיעול), התשע"ב-2012

פורסם: חש"מ 775, התשע"ב (27.8.2012), עמ' 545
חש"מ 859, התשע"ו (26.9.2016), עמ' 543

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 14, 22, 23 ו-24 לפקודת המועצות המקומיות (להלן - הפקודה), מתקינה המועצה המקומית כפר ברא חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה -

"**אדמה חקלאית**" - קרקע שאין עליה בניין, שייעודה על פי תכנית הוא לחקלאות ושלא ניתן לגביה היתר לשימוש למטרה אחרת, ואין משתמשים בה בפועל למטרה אחרת;

"**אישור בקשה להיתר בנייה**" - אישור בקשה למתן היתר בנייה בידי מוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 - (להלן - חוק התכנון והבנייה);

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

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

"בעל נכס" -

(1) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעי, התשכ"ט-1969 (להלן - חוק המקרקעי) - הבעל הרשום של הנכס, ובהעדר רישום - בעלו של הנכס מכוח הסכם או מסמך מחייב אחר, ובהעדרו - מי שזכאי כדין להירשם כבעל הנכס, ובהעדרו - מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס או ליהנות מפירותיו של הנכס כבעלים;

(2) בנכסים שהם מקרקעי ציבור כאמור - החוכר לדורות כמשמעותו בחוק המקרקעי, בין שבדין ובין שבישור, ובהעדר חוכר לדורות - מי שניתנה לו הרשאה להשתמש בנכס, שניתן לראותה מבחינת תוכנה כבעלות או כחכירה לדורות; ובהעדר חוכר לדורות או בר-רשות כאמור - בעלו של הנכס;

"**היטל**" או "**היטל תיעול**" - היטל המוטל לכיסוי הוצאות של התקנת מערכת תיעול לפי חוק עזר זה;

היתר בנייה, "סטייה מהיתר", "שימוש חורג" - כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה;

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

"**יזיע**", "**עליית גג**" - כהגדרתם בפרט 1.00.1 לתוספת השלישית של תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - תקנות היתר בנייה);

"**המהנדס**" - מהנדס המועצה או מי שסמכויות מהנדס המועצה נאצלו לו לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ"ב-1991;

"**המועצה**" - מועצה מקומית כפר ברא;

"**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 חיצון של בניין 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 מטרים 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 מטרים 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 הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין;

"נכס" - כהגדרת "נכסים" בסעיף 1 לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950;

"עבודת תיעול" - עבודות להתקנה או לחפירה של תעלה וכל עבודה נלווית הנוגעת להתקנתה או לחפירתה, שתכליתה ניקוז מי נגר עילי;

"קומה" - חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, הנמדד לפי גובהו המזערי של אותו חלל, כקבוע בפרט 2.03 לתוספת השנייה של תקנות היתר בנייה, אם נקבע 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 על ידו לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975, לענין חוק עזר זה;

"שטח בניין" - הסכום במטרים רבועים 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 להפקעה" - שטח המיועד לצורכי ציבור ואשר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הודיעה כי בכוונתה להפקיעו בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - פקודת הקרקעות);

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

"שטח קומה" - סכום כולל במטרים רבועים של שטח ההשלכה האופקית של רצפת הקומה, בתוספת השטח שמתחת לקירותיה החיצוניים והפנימיים;

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

"תכנית" - כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה;

תעודת העברה לרשם המקרקעין" - כאמור בסעיף 21 לפקודה;

"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 הקשור בו;

"תעלה פרטית" - תעלה המשמשת נכס פלוני, שאינו בבעלות המועצה;

"תעלה ציבורית" - תעלה שאינה תעלה פרטית;

"תעריפי ההיטל המעודכנים" - תעריפי ההיטל שבתוספת הראשונה לחוק עזר זה (להלן - התוספת הראשונה), בשיעורם המעודכן במועד הוצאת דרישת התשלום לפי חוק עזר זה;

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

היטל תיעול

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

(ב) החליט המהנדס על קביעת שטח כאזור איסוף, תונח החלטתו במשרד המועצה ותהיה 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 מאלה:

(1) תחילת ביצוע עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס נושא החיוב; לענין זה, **"תחילת ביצוע עבודות תיעול"** - גמר תכניות לביצוען של עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס וכן אישור של

המועצה, לפי הנוסח של טופס 1 שבתוספת השנייה לחוק עזר זה (להלן - התוספת השנייה), ולפיו בכונתה 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 התקיימו עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס, בעת אישור הבקשה להיתר בנייה כאמור, תאשר המועצה 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) בנייה חורגת בנכס.

(ד) היטל שעילתו אישור בקשה להיתר בנייה בעבור בנייה חדשה או בנייה חורגת, ישולם גם אם בוצעו עבודות תיעול באזור האיסוף שבו מצוי הנכס לפני תחילתו של חוק עזר זה.

היטל תיעול לנכס

3. (א) היטל תיעול 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 בסעיפים 2(ג) או 5(ב) ישולם לפי תעריפי ההיטל המעודכנים; היטל שעילתו קבועה בסעיפים 2(ג) או 5(ג) ישולם לפי תעריפי ההיטל שבתוקף.

(ג) שולם בעד נכס היטל תיעול, יחויב בעל הנכס פעם נוספת בתשלום היטל תיעול, בעד בנייה חדשה שאושרה לאחר ששולם היטל התיעול.

(ד) אושרה בקשה להיתר בנייה בעבור בנייה חדשה תחת בניין שנהרס וששולם בעדו היטל תיעול, יחושב ההיטל בשל הבנייה החדשה על בסיס שטחה בניכוי שטח הבניין שנהרס כאמור.

(ה) 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, בהתאם להוראות כל דין, את סכום ההפרש הנובע מפער השטחים שהתגלה; 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 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 האיסוף שבו מצוי הנכס, או את יום 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 לחיוב דרישת תשלום.

(ד) סכום ההיטל בשל הבנייה החורגת יהיה הסכום הגבוה מבין אלה:

(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 במועד המאוחר מבין אלה:

(א) מועד ההעלאה;

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

לעניין 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.

היטל תיעול באדמה חקלאית

5. (א) בעל נכס מסוג אדמה חקלאית לא ישלם בעדו היטל תיעול.

(ב) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, מששונה ייעודו בתכנית, חייב בעליו בתשלום היטל תיעול, לפי הוראות חוק עזר זה.

(ג) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, משניתן לגביו היתר לשימוש חורג, חייב בעליו בהיטל תיעול, לפי הוראות חוק עזר זה.

(ד) חדל נכס מלהיות אדמה חקלאית, בלי שניתן לגביו היתר כאמור בסעיף קטן (ג) ובלי ששונה ייעודו בתכנית, יחולו הוראות סעיף 4, בשינויים המחויבים לפי העניין.

חיוב בהיטל בשל שטח המיועד להפקעה

6. (א) לא יוטל חיוב בהיטל תיעול בעד שטח המיועד להפקעה.

(ב) שילם בעל נכס היטל בעבור נכס ובמהלך 5 השנים שממועד תשלום היטל הוחל בהליך הפקעה וניתנה הודעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, תשיב המועצה לבעל הנכס את ההיטל ששילם בניכוי 20% מסכום ההיטל בעבור כל שנה או חלק ממנה, בצירוף הפרשי הצמדה מיום התשלום עד יום ההשבה.

דרישה לתשלום ההיטל

7. (א) לצורך תשלום ההיטל, תמסור המועצה לחייב דרישת תשלום, שבה יפורטו הסעיף בחוק העזר שמכוחו הוטל ההיטל, סכום ההיטל, המועד לתשלומו, 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(ג), 4 ו-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 או טרם מתן אישורה לצורך העברת זכויות חכירה במינהל מקרקעי ישראל; במקרה זה ייקבע סכום החיוב על בסיס תעריפי ההיטל כפי שהיו בתוקפם במועד החיוב המקורי בתוספת הפרשי הצמדה.

(ד) אין בפגם שנפל בדרישת תשלום כדי לגרוע מחובת בעל נכס לשלם היטל תיעול.

(ה) דרישת תשלום שנמסרה לפי -

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

(2) סעיפים 2(ג)(2), 5(ג), (ד) או 7(ג), תיפרע בתוך 7 ימים מיום מסירתה לבעל הנכס, ובכל מקרה עובר למתן ההיתר, התעודה או האישור המבוקשים וכתנאי להוצאתם.

שיערוך חיובים וחובות

8. (א) לא שולם במועדו היטל תיעול שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ג)(1), 4 או 5, ייוספו לסכום המצוין בדרישת התשלום תשלומי פיגורים החל מהמועד שנקבע לתשלומו בחוק עזר זה עד למועד התשלום בפועל.

(ב) לא שולם במועדו היטל תיעול שנמסרה לגביו דרישת תשלום לפי סעיפים 2(ג)(2) או 7(ג), תפקע דרישת התשלום; כל דרישת תשלום חדשה שתימסר בטרם הוצאו ההיתר, התעודה או האישור נושא הסעיפים האמורים, לפי העניין, תהיה בהתאם 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 לתשלומו בחוק עזר זה עד למועד התשלום בפועל.

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, מי דלוחים, מי פסולת תעשייה או כל נזל אחר.

(ג) לא יחסום אדם תעלה, לא יטה מימיה ולא יעשה בהם פעולה אחרת שיש בה כדי לשבש את שימושה הסדיר.

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

(ה) בהודעה יצונו התנאים, הפרטים והדרכים לביצוע העבודות וכן התקופה שבה יש לבצען.

(ו) מי שקיבל הודעה כאמור בסעיפים קטנים (ד) ו-(ה) חייב למלא אחריה.

התקנת תעלה בידי בעל נכס

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.

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

חיוב בעלים משותפים

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

מסירת הודעות

12. מסירת דרישת תשלום לפי חוק עזר זה תהיה בדרך של מסירה לידי האדם שאליה 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, תהיה המסירה בדרך של הצגה במקום בולט לעין באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו היא דנה.

הצמדה למדד

13. סכומי ההיטלים שנקבעו בתוספת הראשונה יעודכנו ב-16 בינואר שבכל שנה שלאחר פרסומו של חוק עזר זה (להלן - יום העדכון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון שקדם לו.

מגבלת גבייה

(תיקון התשע"ו)

14. מיום י"ז בטבת התשפ"א (1 בינואר 2021), הטלת היטל לפי חוק עזר זה טעונה אישור של מליאת המועצה ושל שר הפנים או מי מטעמו.

הוראת שעה

15. על אף האמור בסעיף 13, 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 2009.

תוספת ראשונה¹

היטל תיעול
(סעיפים 1 ו-3)

שיעורי ההיטל	
בשקלים חדשים	
8.36	1. קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע
13.72	2. בניין, לכל מ"ר משטח הבניין

תוספת שנייה

(סעיף 2(ג)1) ו-2

טופס 1

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית כפר ברא מאשר בזה כי התכניות לביצוע עבודות התיעול התיעול האמורות/ להתקשר כדון בדרך של לביצוע עבודות התיעול האמורות (מחק את המיותר) וזאת לא יאוחר מיום

.....
מהנדס המועצה

טופס 2

לכל מאן דבעי

הח"מ, מהנדס מועצה מקומית כפר ברא מאשר בזה כי הליך תכנון עבודות התיעול התיעול מצוי בעיצומו, וכי תחילת עבודות התיעול צפויה להתקיים לא יאוחר מיום

.....
מהנדס המועצה

כ"א בשבט התשע"ב (14 בפברואר 2012)

מחמוד עאסי

ראש המועצה המקומית כפר ברא

¹ על אף האמור בסעיף 13, ביום 26.9.2016 יעודכנו תעריפי ההיטל שנקבעו בתוספת (בתיקון התשע"ו) (להלן - יום העדכון הראשון), לפי שיעור שינוי המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הראשון לעומת מדד חודש דצמבר 2015.