



דברי הסבר

1. בהתאם לפקודת המועצות המקומיות, המועצה מוסמכת לקבוע בחוקי עזר חובת תשלום אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים וזאת ככל הנדרש למילוי חובותיה והפעלת סמכויותיה בנושאים שונים, וביניהם סלילת רחובות והתקנת תיעול.

2. בתחום המועצה חלים כיום חוק עזר לעמק הירדן (סלילת רחובות), התשפ"ב-2021 וחוק עזר לעמק הירדן (תיעול), התשפ"ב-2022 (להלן יחד: "**חוקי העזר**") אשר מטרתם הנה יצירת מקור מימון להוצאות המועצה הקשורות בפיתוח תשתיות סלילה ותיעול בתחומה.

חוק העזר סלילה בנוסחו הנוכחי מצורף כנספח 1.

חוק העזר תיעול בנוסחו הנוכחי מצורף כנספח 2.

3. בהתאם להנחיות משרד הפנים, בחוקי העזר (בס' 16 לכל אחד מהם) קיימת מגבלת גביה ולפיה לאחר 5 שנים ממועד עריכת התחשיבים לפיהם נקבעו התעריפים, יש לערוך בחינה של התעריפים שנקבעו בתחשיב לאור שינויים הנובעים מחלוף הזמן (עדכון תכניות בניין העיר בתחום המועצה, עלויות סלילה וכיו"ב).

4. תוקף התעריפים הקבועים בחוקי העזר הנו עד ליום 8.3.2027 (לאחר הארכה מיום 8.3.2026).

5. התיקונים בחוקי העזר המובאים לאישור המועצה משקפים בעיקר עדכון של תעריפי ההיטלים לאחר בדיקה מקיפה שנערכה על ידי חברת ק.ב. יעוץ הדרכה ויישום בע"מ, ומשקף בפועל עליה של 24.7% בחיוב ליחידת דיור ממוצעת בשטח קרקע של 500 מ"ר ושטח בנוי של 170 מ"ר, הנובע בעיקר בעליית מחירי הסלילה מאז העדכון האחרון ועדכון שיטת החישוב כך שהיא תתייחס למדגם של כל סוגי התכניות המאושרות בתחום המועצה ולא רק לתכניות הישובים בתחום המועצה.

6. יצוין, כי מאחר ומעלויות המועצה בפיתוח תשתיות סלילה ותיעול הופחתה השתתפות ממשלה צפויה (למרות שבימים אלה לא ניתנת השתתפות ממשלה בפיתוח תשתיות סלילה ותיעול) תוקף האישור שניתן לתעריפים שחושבו בתחשיבים העדכניים הנו ל- 3 שנים ולא 5 שנים כנהוג, ומגבלת הגביה בחוקי העזר תעודכן בהתאם לאישור חברת טאו מטעם משרד הפנים לתחשיב.

אישור חברת טאו לתעריפי היטלי סלילת כביש מצורף כנספח 3.

אישור חברת טאו לתעריפי היטלי סלילת מדרכה מצורף כנספח 4.

אישור חברת טאו לתעריפי היטל תיעול מצורף כנספח 5.

7. לאור פסקי דין שניתנו בשנים האחרונות על ידי בית המשפט העליון ואי בהירויות בנוסחים הקיימים של חוקי העזר יש צורך בתיקון סעיפים נוספים בחוקי העזר, מעבר לתוספת בה קבועים התעריפים והסעיפים המתייחסים לתעריפים (מגבלת הגביה וההצמדה למדד).

8. תיקון הגדרת "נכס אחר" - יאפשר לחייב בהיטל מבנים לתעשייה, למלאכה, לאחסנה או למסחר שגובהם מעל 4.5 מטר לפי שטחם במקרה שבו החיוב לפי נפחם יהיה נמוך מהחיוב לפי שטחם (כך שנכס שאינו למגורים לא יחויב בסכום הנמוך מזה שהיה מחויב נכס למגורים באותו שטח).

9. **תיקון סעיף 2 -** כיום הוראת ס' 2 לכל אחד מחוקי העזר קובעת כי לצורך הטלת חיוב על נכס עקב סלילת רחוב הגובל בו או התקנת תיעול נדרש להמציא אישור מהנדס על גמר תוכניות לביצוע. במקרים רבים הגדרה זו לא ישימה מאחר ועקב אילוצים שונים קיים זמנים פער משמעותי בין מועד תכנון העבודה ומועד ביצועה בפועל. מוצע להבהיר כי תחילת סלילה או תחילת התקנת תיעול יכולה להיות גם מועד תחילת ביצוע העבודות בפועל ללא צורך באישור מהנדס.

10. **הוספת הגדרת "דמי פיתוח" ותיקון סעיף 3 -** בחוקי העזר אין הכרה בדמי פיתוח כמזכים בהפחתה בחיוב בהיטל (באופן המנוגד לפסיקה לפיה אין לגבות חיובי פיתוח בכפל והתחייבויות המועצה בהסכמי פיתוח) ויש הכרה בדמי השתתפות כמזכים בפטור מלא מחיוב בהיטל סלילה, גם אם שולמו לפני עשרות שנים סכומים זעומים.

על מנת להסיר אי ודאות ומחלוקות ביחס **לפטור** שניתן עקב תשלום דמי פיתוח שבוצע ובהתאם להוראות משרד הפנים ולפסיקה מוצע כי הפטור ינתן בהתאם להתחייבויות המועצה שנקבעו במפורש בהסכם.

במקרה בו אין הסכם מפורש הקובע מהו היקף הפטור שינתן מחיוב בהיטלים לפי חוקי העזר או ששולמו דמי השתתפות ינתן פטור חלקי בשעור חלקי של 50%, המשקף את העובדה שהתשלום ששולם בעבר לא כיסה את מלוא חלקו של הנכס בעלות הקמת התשתיות החדשות.

11. מאחר וחוק העזר סלילה אושר בשנת 2021 וכבר לא ניתן להטיל חיובים מכח חוק העזר שקדם לו, מוצע לבטל את הסעיף שמאפשר למועצה להטיל חיובים מכח חוק העזר הקודם במידה ואלה התגבשו אך לא הוטלו.

12. לאור זאת, מליאת המועצה מתבקשת לקבל החלטה בדבר אישור תיקון חוקי העזר בהתאם בנוסח כדלקמן:

"1. המועצה מחליטה לאשר את תיקון חוק עזר לעמק הירדן (סלילת רחובות), התשפ"ב-2021 בהתאם לנוסח המצורף כנספח X לפרוטוקול.

2. המועצה מחליטה לאשר את תיקון חוק עזר לעמק הירדן (תיעול), התשפ"ב-2022 בהתאם לנוסח המצורף כנספח X לפרוטוקול."

נוסח תיקון חוק העזר סלילה המוצע מצורף כנספח 6.

נוסח תיקון חוק העזר תיעול המוצע מצורף כנספח 7.