השינוי
מתחיל
מהפנים

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת הממונה ביהודה ושומרון

ט׳ באייר תשפ״ו
26 באפריל 2026
0600-1071-2026-0000047

לכבוד
מר יוסי דגן
ראש המועצה האזורית שומרון

שלום וברכה,

הנדון: חוק עזר למועצה האזורית שומרון (שמירה ושיפוץ של חזיתות נכסים), התשפ״ו-2026

על פי סמכותי לפי סעיף 72א(ב) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), התשל״ט – 1979, (להלן – התקנון). הנני מתכבדת להודיעך כי אין לי התנגדות לפרסום חוק העזר המוצע, בנוסח המצורף בה והחתום על ידי, והמועצה רשאית לפרסמו.

באחריות הרשות לדאוג לפרסום חוק העזר כקבוע בסעיף 94 לתקנון. תוקף החוק הינו מיום הפרסום באתר האינטרנט של הרשות (אלא אם כן צוין יום תחילה אחר בחוק העזר). על הרשות לציין באתר האינטרנט לצד הפרסום את תאריך הפרסום של חוק העזר. יש להודיע באופן מידי על מועד הפרסום באתר האינטרנט במייל michal@halachot.net בצרוף נוסח החוק כפי שפורסם.

בכבוד רב

רו״ח תמי נאסה
הממונה ביהודה ושומרון

העתק:
מר יוסי פינץ - גזבר המועצה האזורית שומרון
עו״ד בת אל בן-עזרא – לשכה משפטית
עו״ד מיכל וינוגרד - הוצאת הלכות
גב׳ אודליה כהן - מרכזת חוקי עזר, מינהל שלטון מקומי

חוק עזר למועצה האזורית שומרון (שמירה ושיפוץ של חזיתות נכסים), התשפ״ו - 2026

בתוקף סמכותה לפי סעיף 57, 65 ו-72 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון) התשל״ט-1979, מתקינה המועצה האזורית שומרון חוק עזר זה:

פרק א׳: הגדרות

הגדרות

1. בחוק עזר זה –

״**בית משותף**״ ו״**חוכר לדורות**״ – כהגדרתם בחוק המקרקעין;

״**בית**״ – כהגדרת ״בניין״ בחוק התכנון והבנייה, ולרבות חלק של בניין;

״**בעל נכס**״ – מי שרשום או זכאי להירשם לפי חוק המקרקעין כבעלים של קרקע, לרבות אדם המקבל, או הזכאי לקבל הכנסה מהנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, בין בזכותו הוא ובין כבא כוחו או כנאמן, לרבות חוכר לדורות;

״**הוועדה**״ – ועדה שבה חברים המנהל הכללי של המועצה או מי מטעמו, גזבר המועצה או מי מטעמו ואדריכל שאינו עובד המועצה או ממלא מקומו שימונו על ידי המועצה;

״**חוק המקרקעין**״ – חוק המקרקעין, התשכ״ט-1969;

״**חוק התכנון והבנייה**״ – חוק התכנון והבנייה, התשכ״ה-1965;

״**חוק תכנון ערים**״ - חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים חוק זמני מס׳ (79) לשנת 1966 כפי תיקונו מזמן לזמן בצו מס׳ 418 לרבות הצו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה ושומרון) מס׳ 997, התשמ״ב 1982;

״**חזית**״ – חלק מהמעטפת החיצונית של הנכס הנשקף אל כביש, שדרה, סמטה, כיכר, גינה, טיילת ומקום פתוח שהציבור רשאי להיכנס אליו או להשתמש בו, לרבות גג, קומת עמודים מפולשת, חלון, מרפסת, גדר, קיר, קיר תומך וקיר אחר;

״**מנהל**״ – מהנדס לפי חוק הרשויות המקומיות (מהנדס רשות מקומית), התשנ״ב-1991, או אדם אחר שמינה ראש המועצה ובלבד שנתקיימו בו תנאי הכשירות לפי סעיף 4 של החוק האמור;

״**מחזיק**״ – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל, כשוכר, כמורשה, או באופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון.

״**מועצה**״ –המועצה האזורית שומרון.

״**נכס**״ – לרבות בית או חלק מבית, בניין או מבנה אחר, בין שהוא בנוי אבן, בטון, ברזל, עץ או חומר אחר, וכולל בית משותף, דירה, בית עסק, מפעל, מבנה תעשיה ובניין ציבורי, בין שהוא תפוס ובין שאינו תפוס, לרבות שטח קרקע שעיקר שימושו עם הנכס כחצר או כגינה או לצורך אחר של אותו נכס, לרבות גדרות, קירות מגן, קירות תמך, סככות, מחסנים וכיוצא בהם;

״**שיפוץ**״ – עבודות בחזיתו של נכס, לרבות –

(1) עבודות צביעה, טיוח, סיוד, סתימה, מילוי, ציפוי, עיבוי, חיפוי וחישוף;

(2) שינוי מקום צנרת חיצונית;

(3) התקנה או תיקון או החלפת ריצוף, גינון, גדרות, חומות, חזיתות ומסתורי אשפה;

(4) עבודות להגנה מפני חלודה, סדיקה, רטיבות או מים;

(5) הסרת מזגן, מיתקן קירור או הסקה, העתקתו או חיפויו, לרבות צנרת המשמשת אותם;

(6) תיקון, צביעה או החלפה של חלונות, הוספת אדני חלון וכרכובים, שמשות, דלתות, מעקות, ארובות, סורגים, מרזבים, תריסים, גגות, גגונים, מצללות, בדי הצללה, סוככים, ספסלים, אדניות ושלטים;

(7) הסרת תורני אנטנות, דוודים, קולטים, שאין בהם שימוש או תיקונם;

(8) איסוף, הסדרה או הבלעה בתוך צנרת או תעלות של מיתקני גז ושל כבלים, לרבות כבלי חשמל, כבלי טלוויזיה ותקשורת, על ציודם הנלווה;

(9) תיקון, צביעה, החלפה, הסרה או העתקה של מיתקנים ואבזרים, בין שהם מחוברים חיבור של קבע לבית או לחצריו, ובין אם לא.

פרק ב': שיפוץ חזיתות נכסים ובתים

חובת בעל נכס

2. בעל נכס חייב לשמור על מראה תקין של חזית הנכס ולצורך כך יעשה את עבודות השיפוץ הדרושות כדי למנוע את התבלותה והזנחתה של חזית הנכס בכפוף לחוק עזר זה ובכפוף להוראות החוק.

שיפוץ ברישיון בלבד

3. (א) לא יעשה אדם שיפוץ, אלא על פי רישיון לפי חוק עזר זה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), התקנה של כבלי חשמל או תקשורת בחזית הנכס, ובלבד שהכבלים הונחו בתוך צנרת פלדה אנכית באופן המשתלב עם חזית הנכס, וכן תיקונים בחזית הנכס שאינם פוגמים באחידות הנכס ובהשתלבותו בסביבה יכול שייעשו בלא רישיון.

(ג) ניתן היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה או חוק תכנון ערים, יראו את העבודות על פיו כאילו ניתן להן רישיון גם לפי חוק עזר זה.

דרישה לשיפוץ

4. (א) נוכח המנהל כי מראה חזית הנכס אינו תקין, רשאי הוא לדרוש מבעל הנכס בהודעה בכתב, כי יעשה בה שיפוץ.

(ב) בהחלטה על מתן דרישה לשיפוץ, ישקול המנהל, בין השאר, שיקולים אלה:

(1) אופי הנכס;
(2) מראה חזית הנכס, לרבות הצורך באחידות צורתה;
(3) השתלבות מראה הנכס בסביבתו, לרבות באזור, ברחוב ובשכונה שבהם הוא מצוי;
(4) הוראות תכנית על פי חוק התכנון והבנייה או חוק בניין ערים;
(5) התאמת הנכס להנחיות בדבר שיפוץ המתחם שבו הוא מצוי.

(ג) בדרישת השיפוץ יקבע המנהל את מהות העבודות הנדרשות, המועד שבו על בעל הנכס להגיש לו בקשה לרישיון שיפוץ; כמו כן, תכלול דרישת השיפוץ הודעה על זכותו של בעל הנכס להגיש השגה לוועדה בתוך המועדים הקבועים בסעיף 7 לחוק עזר זה.

(ד) בעל נכס שקיבל דרישה לשיפוץ, יגיש למנהל, בתוך התקופה שצוינה בדרישה, בקשה לרישיון שיפוץ ובה יכלול את תיאור עבודות השיפוץ שיבצע בהתאם לדרישה.

סייג לדרישה

5. (א) לא ידרוש המנהל לשפץ נכס לפני חלוף חמש עשרה שנים מיום גמר בנייתו או מיום שנעשה בו שיפוץ להנחת דעתו של המנהל, זולת אם היה סבור, מטעמים מיוחדים שיפרט בדרישתו, כי מצבו של הנכס מחייב זאת לפני חלוף התקופה.

(ב) לא תינתן דרישה לשיפוץ לגבי נכס המיועד לשימור כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, אלא בהתייעצות עם הוועד לשימור אתרים כמשמעותה בתוספת הרביעית לחוק האמור.

רישיון לשיפוץ

6. (א) הוגשה בקשה לרישיון שיפוץ, ומצא המנהל כי היא תואמת את דרישתו, ייתן המנהל רישיון לשיפוץ.

(ב) ברישיון השיפוץ יכלול המנהל פירוט של העבודות שיש לבצע ואת לוח הזמנים לביצוען וכן תנאים נוספים, ככל שאלה דרושים להשגת מטרות השיפוץ, ובלבד שלא תוטל חובה להתחיל בשיפוץ לפני חלוף שלושה חודשים ממועד מתן הרישיון אלא בהסכמת בעל הנכס.

השגה

7. (א) קיבל בעל נכס דרישה לשיפוץ והוא סבור, כי הנכס אינו טעון שיפוץ או כי אין לבצע בו עבודות שפורטו בדרישה, רשאי הוא, בתוך 60 ימים ממועד שקיבל את הדרישה, להגיש לוועדה

השגה על החלטתו של המנהל; הוועדה תדון בהשגה ותיתן את החלטתה בכתב בתוך 90 ימים מיום הגשת ההשגה.

(ב) הגיש בעל הנכס השגה כאמור, יידחה המועד להגשת בקשה לרישיון שיפוץ עד למתן החלטה של הוועדה.

(ג) לעניין סעיף זה יראו השגה שהוגשה לגבי בית משותף, אם חתמו עליה בעלי הדירות אשר שליש לפחות מן הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה לדון בהשגה שהוגשה באיחור, אם ראתה שיש טעמים מיוחדים לכך מנימוקים שיירשמו.

ביצוע בידי המועצה

8. (א) בכל אחד מהמקרים כמפורט בפסקאות (1) עד (4) להלן, המנהל ישלח התראה בכתב לבעל הנכס ויורה לו לבצע את המוטל עליו לפי סעיף זה בתוך פרק הזמן שיקבע ובלבד שלא יפחת מ-15 ימים ממועד מסירת ההתראה; ההתראה תכלול אזהרה כי אי-קיום הדרישה שבהתראה להנחת דעתו של המנהל יגרום למועצה לבצע את העבודה על חשבון בעל הנכס בלי שהאמור יפגע בכל עונש או תרופה אחרת שבידי המועצה (להלן – ההתראה):

(1) דרש המנהל מבעל נכס להגיש בקשה לרישיון שיפוץ כאמור בסעיף 4(ד) והוא לא הגישה וכן לא הגיש השגה, כאמור בסעיף 7, או שהגיש השגה וזו נדחתה;

(2) ניתן רישיון לשיפוץ ולא הוחל בעבודות במועד שנקבע;

(3) בוצע השיפוץ שלא לפי הרישיון או שלא להנחת דעתו של המנהל;

(4) השיפוץ לא הושלם בתוך התקופה שנקבעה לכך.

(ב) מקבל התראה כאמור בסעיף קטן (א) חייב למלא אחריה; לא פעל בעל הנכס לפי ההתראה, רשאית המועצה לבצע את השיפוץ בעצמה ולחייב את בעל הנכס בעלות השיפוץ.

(ג) היה הנכס בית משותף, יישא כל אחד מבעלי הדירות בעלות השיפוץ על פי סעיף זה בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ד) בסעיף זה, "עלות השיפוץ" – הוצאות השיפוץ בתוספת דמי תקורה בשיעור שלא יעלה על 15% מהוצאות השיפוץ.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ב), רשאי המנהל לדרוש בכתב מבעל הנכס, כי ישלם למועצה מראש את עלויות השיפוץ לפי אומדן שיציג לו; 20% מעלות השיפוץ ישולמו בתוך 15 ימים מיום הדרישה והיתרה תסולק בתשלומים חודשיים שווים לפי לוח סילוקין שיקבע, אך לא פחות מעשרה תשלומים.

(ו) על אף האמור בסעיף קטן (ה), המנהל רשאי להורות על המצאת ערובות מתאימות להבטחת תשלום עלות השיפוץ במקום תשלומם כאמור.

(ז) אין המועצה חייבת להתחיל בביצוע עבודות השיפוץ לפי סעיף זה לפני שקיבלה שני שליש לפחות מעלות השיפוץ (להלן – המקדמה).

(ח) גביית המקדמה כמפורט בסעיף קטן (ז) מותנית במשלוח החלטה בכתב מאת המנהל בדבר ביצוע השיפוץ על ידי המועצה וקביעת מועד תחילתו.

(ט) גבתה המועצה מקדמה כאמור בסעיף זה ולא התחילה בביצוע עבודות השיפוץ בתוך 6 חודשים מהמועד שנקבע בהחלטה כמפורט בסעיף קטן (ח) לעיל, תשיב המועצה את המקדמה בהתאם לסעיף 6 בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980 (להלן – חוק הרשויות המקומיות).

(י) הוצאות שיפוץ שנגבו לפי סעיף זה ינוהלו על ידי המועצה בקרן ייעודית נפרדת.

(יא) בתום ביצוע עבודות השיפוץ על ידי המועצה יערוך המנהל חשבון סופי של עלות השיפוץ (להלן – עלות השיפוץ הסופית); אם יתברר כי עלות השיפוץ הסופית שונה מהתשלום ששולם בפועל, תגבה המועצה או תשיב, בהתאם לנסיבות, את ההפרש בתוך 30 ימים מיום עריכת חשבון עלות השיפוץ הסופית בהתאם לסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות.

כניסה למקרקעין

9. (א) נתן המנהל דרישה לשיפוץ או רישיון לשיפוץ, או החליט המנהל על ביצוע השיפוץ כאמור בסעיף 6 רשאי המנהל וכל אדם הפועל מטעמו להיכנס למקרקעין בקשר עם השיפוץ בכל עת סבירה בהסכמה ובתיאום עם המחזיק כדי לסקור אותם, בכפוף להוראות חוק עזר זה.

(ב) לא יתחיל המנהל בעבודות השיפוץ בנכס אלא אם כן נתן לבעלו הודעה על כך, בכתב, שלושים ימים מראש.

(ג) לא ייכנס המנהל לדירת מגורים אלא בהסכמת מחזיקו ובאין הסכמה – לפי צו שניתן על ידי בית משפט מוסמך.

מסירת הודעות

10. (א) מסירת הודעה לפי חוק עזר זה תהיה כדין, אם נמסרה למי שאליו הופנתה ההודעה או לאחד מבני משפחתו הבגירים במקום מגוריו או במקום עסקו או נשלחה אליו בדואר רשום לפי מקום מגוריו או מקום עסקו, לפי העניין.

(ב) נוכח המנהל, כי אין אפשרות להמציא הודעה לפי סעיף קטן (א), רשאי הוא להורות על המצאתה באמצעות הדבקת עותק ממנה במקום נראה לעין בנכס שלגביו ניתנה דרישת שיפוץ.

(ג) היה הנכס בית משותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, תוצג גם מודעה במקום בולט לדיירי הבית, ואם אפשר, תימסר גם הודעה לנציגות הבית המשותף.

ד׳ ניסן התשפ״ו, 22/03/2026

יוסי דגן
ראש מועצה אזורית שומרון

יוסי דגן

משרד הפנים
לשם זיהוי בלבד

אסף דהן רו"ח

מאת: עדן אלמודאי
נשלח: יום ראשון 22 מרץ 2026 11:06
אל: אסף דהן רו"ח
נושא: FW: חוק עזר למועצה האזורית שומרון (שמירה ושיפוץ של חזיתות נכסים), התשפ"ה -2025 CRM:0014016
קבצים מצורפים: חוק עזר למועצה האזורית שומרון (שמירה ושיפוץ של חזיתות נכסים) התשפו 2026.pdf

שלום אסף, אנא שלח למכותבים במייל מטה (מועצה האזורית שומרון) מכתב אי התנגדות לחוק העזר המצורף.

בברכה,

עדן אלמודאי, עו"ד
עוזרת (יעוץ משפטי)
לשכת היועץ המשפטי
edenal@moin.gov.il | |
משרד הפנים
השינוי מתחיל מהפנים **www.moin.gov.il**

From: אלמוג חיים תירם<almogt@shomron.org.il>
Sent: Sunday, March 22, 2026 10:27 AM
To: אייל בוקובזה<Eyal.b@muni.co.il>; עדן אלמודאי<edenal@moin.gov.il>
Cc: נתנאל ברודר<netanelb@shomron.org.il>
Subject: RE: CRM:0014016חוק עזר למועצה האזורית שומרון (שמירה ושיפוץ של חזיתות נכסים), התשפ"ה -2025

שבוע טוב ובשורות טובות ,

להלן חוק עזר מתוקן חתום מטעם מועצה אזורית שומרון

בברכה

אלמוג חיים תירם
מנהל מחלקה לפיתוח כלכלי ומיצוי משאבים
www.shomron.org.il | 054-7406927

From: נתנאל ברודר<netanelb@shomron.org.il>
Sent: Sunday, March 22, 2026 9:38 AM
To: אייל בוקובזה<Eyal.b@muni.co.il>; אלמוג חיים תירם<almogt@shomron.org.il>
Cc: חיים מרגוליס<ceo@shomron.org.il>; רוני חורי<izbarkan@shomron.org.il>; שמרית מקוננט <minhelet@shomron.org.il>
Subject: Re: CRM:0014016חוק עזר למועצה האזורית שומרון (שמירה ושיפוץ של חזיתות נכסים), התשפ"ה -2025

שלום אלמוג