

## חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 20), התשמ"ג—1982 \*

1. בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה—1965<sup>1</sup> (להלן — החוק העיקרי), בסעיף 97א(ב), במקום "לענין פרקים ח' ו-ט", וסעיפי פקודת בנין ערים, 1936, הנזכרים בסעיף 270" יבוא "לענין פרקים ח', ח' 1 ו-ט".
2. בסעיף 197 לחוק העיקרי, במקום סעיף קטן (א) יבוא :
- "(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם וכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."
3. בסעיף 259(ד) לחוק העיקרי, במקום פסקה (3) יבוא :
- "(3) ההוראות שבסעיף 2(ג) לתוספת השלישית לא יחולו."
4. בתוספת השלישית לחוק העיקרי (להלן — התוספת), בסעיף 1(א) —
- (1) בהגדרת "מימוש זכויות" —
- (א) בפסקה (1), בסופה יבוא "שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה";
- (ב) בפסקה (3), במקום הסיפה המתחילה במלים "בפסקה זו" יבוא :
- "ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א—1961<sup>2</sup>;"
- (2) אחרי הגדרת "מימוש זכויות" יבוא :
- "ק"רוב" — בן זוג, הורה, הורה או צאצא של בן הזוג, אב ובני זוגם;"
5. בסעיף 2(א) לתוספת —
- (1) בסעיף קטן (א), במקום הסיפה המתחילה במלים "ההיטל יחול בעקבות אישור תכנית" יבוא "היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמה בלבד";
- (2) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא :
- "(ג) היה המחכיר זכאי, לפי הסכם, לתבוע מן החוכר תשלום עבור ניצול ההשבחה, יהיה החוכר זכאי לנכות את סכום ההיטל מכל תשלום שעליו לשלם למחכיר כאמור."
6. בסעיף 6 לתוספת, במקום "לדרוש שומה חוזרת או לערער על השומה" יבוא "להגיש שומה מטעמו או לערער על החיוב בהיטל".

תיקון סעיף 6 לתוספת השלישית

\* נתקבל בכנסת ביום י"ב בטבת התשמ"ג (28 בדצמבר 1982); הצעת חוק ודברי הסבר פורסמו בה"ח 1579, התשמ"ב, עמ' 188.

1 ס"ח התשנ"ה, עמ' 307; התשמ"א, עמ' 184; התשמ"ב, עמ' 229.

2 ס"ח התשכ"א, עמ' 100.

תיקון סעיף 7  
לתוספת השלישית

7. האמור בסעיף 7 לתוספת יסומן (א) ואחריו יבוא :  
" (ב) מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל."

תיקון סעיף 9  
לתוספת השלישית

8. בסעיף 9 לתוספת, במקום "לפני מועד תשלומו בפועל של ההיטל" יבוא "לפני המועד לתשלום ההיטל".

החלפת סעיף 12  
לתוספת השלישית

9. במקום סעיף 12 לתוספת יבוא :  
"חלוקת ההיטל  
12. במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת, כאמור בסעיף 19 לחוק זה, יעברו לרשות המקומית או לשוב הנמצא בתחום מרחב התכנון האמור ואינו רשות מקומית, הסכומים שייגברו כהיטל בשל מקרקעין שבתחומם, לאחר ניכוי המגיע מהם לועדה המקומית לפי סעיף 24 לחוק זה, לצורך המטרות המפורטות בסעיף 13."

תוספת סעיף 12א  
לתוספת השלישית

10. אחרי סעיף 12 לתוספת יבוא :  
12א. (א) במרחב תכנון מקומי שבו מועצות אוזוריות, והאגודות השייכות להתיישבות שבתחומו או חבריהן או הגרים בתחום מרחב התכנון האמור נושאים בהוצאות שלהן מיועד ההיטל כאמור בסעיף 13, רשאית הועדה המקומית להחליט בדבר ההיטל ושיעורו, וכן לקבוע דרכי שומה, חלוקה וגביה של ההיטל מהאגודות השייכות לתחומן, מחבריהן או מהגרים בתחום מרחב התכנון, לפי מה שלדעת הועדה נחוץ להוצאות האמורות בסעיף 13.

(ב) הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הועדה המקומית, כאמור בסעיף קטן (א), רשאי לערור עליה בפני הועדה המחוזית, תוך 30 ימים מהיום שבו הודעה לו; הוצאות סעיף 14(ד) יחולו גם על ערר לפי סעיף זה."

החלפת סעיף 14  
לתוספת השלישית

11. במקום סעיף 14 לתוספת יבוא :  
14. (א) הוצג לוח שומה, כאמור בסעיף 6, רשאי כל מי שמקרקעיו כלולים בלוח, להגיש שומה אחרת שהכין שמאי מקרקעין מטעמו תוך שנה מיום הצגת לוח השומה; הוכנה שומה עקב מימוש זכויות במקרקעין, רשאי החייב בהיטל להגיש שומה אחרת שהכין שמאי מקרקעין מטעמו, תוך 30 ימים מיום שהודעה לו השומה.

(ב) הסכימו הועדה המקומית ובעל המקרקעין לשומה, יותאם החיוב בהיטל לשומה שהוסכם עליה; לא הסכימו כאמור — יבחרו הועדה המקומית ובעל המקרקעין שמאי מקרקעין אחר (להלן — שמאי מכריע) ושומתו תהא מכרעת; השמאי המכריע יפסוק גם בדבר השתתפות בהוצאות שומתו.

(ג) על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע כאמור בסעיף קטן (ב) ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד, או בעילה שלא ניתנה לועדה המקומית או לבעל המקרקעין או לשמאים משעמם הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע; הערעור יוגש לבית משפט השלום שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 ימים מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים.

(ד) הגשת ערעור לא תעכב את מימוש הזכויות במקרקעין, אם המערער שילם את ההיטל; אולם מי שמבקש היתר בניה לצרכי מגוריו או מגורי קרובו והגיש ערעור כאמור, לא תעכב הגשת הערעור את מתן ההיתר, אם נתן ערובה לתשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת; תקנות על פי סעיף 8(ב) יחולו גם על מתן ערובה כאמור.

(ה) הועדה המקומית, על פי חוות דעת שמאי מקרקעין, רשאית לתקן את השומה אם היא סבורה, מטעמים שיירשמו, שהשומה הקודמת בטעות יסודה; החליטה ועדה מקומית על תיקון שומה, יחולו הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ד) בשינויים המחוייבים; תיקון שומה לא יחול לגבי מקרקעין שבעדם שולם היטל.

(ו) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות את סדרי הדין בערעור לפי סעיף זה, לרבות האגרות שישולמו, והוראות בדבר תשלום ההוצאות של בעלי הדין בערעור.

## 12. אחרי סעיף 14 לתוספת השלישית יבוא:

תוספת סעיף 14  
לתוספת השלישית

"מסירת מידע

14א. (א) המנהל כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א—1961, או מי שהוא מינה לפי סעיף 47 לחוק האמור, ימסור לשמאי מקרקעין לפי בקשתו פרטים שברשותו בדבר המחירים שהוסכמו במספר עסקות של מכירת זכויות במקרקעין, כפי שיהיה דרוש לשמאי לצורך מילוי תפקידו לפי תוספת זו, ובלבד שלא יימסרו פרטי זיהוי של בעלי הנכס.

(ב) לא יגלה שמאי מקרקעין כל ידיעה שהגיעה אליו מכוח סעיף זה, אלא לצורך ביצוע תוספת זו; העובר על הוראה זו, דינו — מאסר 6 חדשים.

(ג) האופן, התנאים והאגרה למימושה של זכות לקבלת פרטים כאמור בסעיף זה ייקבעו בתקנות שיתקין שר המשפטים בהתייעצות עם שר האוצר.

## 13. בסעיף 19 לתוספת, במקום סעיף קטן (ב) יבוא:

תיקון סעיף 19  
לתוספת השלישית

"(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

- (1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;
- (2) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה;
- (3) השבחה במקרקעין למגורים הנכללים באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה—1965<sup>3</sup>;
- (4) השבחה במקרקעין של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט, שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים, אם אותם מקרקעין משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות;

3 ס"ח התשכ"ה, עמ' 279; התשמ"ב, עמ' 10.

(5) השבחה במקרקעין המשמשים לבעליהם לבניה של דירת מגורים או להרחבתה והוא זכאי לסיוע באחת מתכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון, ובלבד שהסיוע מיועד לבניה של אותה דירת מגורים, או להרחבתה, והשטח הכולל של אותה דירה תואם את הוראות תכנית הסיוע לה הוא זכאי; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת; פטור לפי פסקה זו יחול רק לענין קבלת היתר לבניית הדירה האמורה או להרחבתה;

(6) השבחה במקרקעין שבעליהם החזיקו בהם ערב ההשבחה עשר שנים לפחות, והם משמשים לבניה או להרחבה של דירת מגורים עבור בעליהם או קרובו וההשבחה נובעת מתכנית שאושרה, והתכנית שקדמה לה קיבלה חוקף לפני י"ב בטבת התש"י (1 בינואר 1950); פטור לפי פסקה זו יחול רק לגבי השטח המשמש לבניה או להרחבת הדירה האמורה; לענין משך ההחזקה, דין מי שהועברו לו זכויות במקרקעין מכוח הדין, כדין המעביר.

(ג) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות, אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין ששימשו למגוריו או למגורי קרובו, ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינה עולה על 120 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(ד) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות —

(1) הוראות בדבר פטור, מלא או חלקי, מחובת תשלום היטל לסוגים של תכניות לבניה בשטח התיישבות חדשה, או בשטח פיתוח כפי שהוגדרו לצורך סעיף 11 לפקודת מס הכנסה<sup>4</sup>;

(2) סוגים של מבנים לצרכים חקלאיים שבנייתם לא תחשב כמימוש זכויות לענין תשלום היטל;

(3) הוראות בדבר מתן פטור, מלא או חלקי, מחובת תשלום היטל על השבחה במקרקעין הכלולים בתכנית שבתחומה הותרה בפועל בעבר בניה על פי תכנית אחרת שלא הגיעה לכדי אישור כדין או על-פי אישור מאת מוסד תכנון."

14. בסעיף 8 לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), התשמ"א—1981<sup>5</sup> (להלן — החוק המתקן) —

תיקון הוראות  
מעבר בתיקון  
מס' 18

(1) במקום סעיפים קטנים (א) עד (ד) יבוא:

"(א) חוק זה יחול על בעל כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א—1961, של מקרקעין הנמצאים בתחום תכנית אשר אושרה קודם תחילתו, אך לא יותר משש שנים קודם תחילתו, או הגובלים עמה, אם התכנית אושרה בעת שהמקרקעין היו בבעלות או בחכירה לדורות בידי אותו בעל ובלבד שטרם בוצעה בהם כל הבניה וטרם נעשה בהם מלא השימוש כפי שהותרו לראשונה בתכנית כאמור; ואולם לענין האמור בסעיף זה, יובאו בחשבון, לענין ההשבחה, רק אותן זכויות לפי התכנית, אשר טרם

4 דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120; ס"ח התשמ"ב, עמ' 158.  
5 ס"ח התשמ"א, עמ' 184.

נצלו ערב תחילתו של חוק זה; לענין הבעלות או החכירה לדורות בעת אישור התכנית, דין מי שהועברו לו זכויות במקרקעין מכוח הדין או ללא תמורה, כדין המעביר.

(ב) על חיוב בהיטל לפי סעיף קטן (א), ניתן לערער בפני בית משפט השלום שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 ימים מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים, בנימוק שהחיוב אינו סביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק להטילו; בית המשפט רשאי לאשר את החיוב, לבטלו או להפחיתו, הכל כפי שייראה לו צודק; על ערעור לפי סעיף קטן זה יחולו הוראות סעיף 14(ד) של התוספת השלישית לחוק העיקרי.

(ג) מס השבחה שסכמו נקבע על פי פקודת בנין ערים, 1936<sup>6</sup> (להלן – הפקודה), לפני תחילתו של חוק זה, בין בהסכם, בין בפסק בוררות ובין בפסק דין סופי של בית משפט, ייחשב כהיטל השבחה על פי החוק העיקרי; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מתקפם של הסדרים לתשלום שנעשו עקב קביעת המס כאמור.

(ד) מי שחייב בהיטל השבחה לפי הוראות סעיף זה לא יהיה זכאי לטעון שחלף המועד שנקבע בפקודה לדרישת תשלום מס השבחה.

(2) בסעיף קטן (ה), במקום "לתקופה של שנה מיום תחילתו של חוק זה" יבוא "עד יום כ"ו בטבת התשמ"ד (1 בינואר 1984)".

החזר תשלומים

15. תשלומים שגבתה ועדה מקומית על פי החוק המתקן בשל מקרקעין שאינם בתחום תכנית או גובלים עמה או שאין חייבים בשלהם בתשלום היטל השבחה מכוח הוראות סעיף 19(ב)(1) ו- (5) לתוספת, יוחזרו על ידי הועדה המקומית למשלמים כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן בצירוף ריבית בשיעור של 4% לשנה ממועד תשלומם ועד ליום החזרתם בפועל למשלם, ובלבד שהדרישה להחזרתם הוגשה לוועדה המקומית תוך 90 ימים מיום תחילתו של חוק זה.

הוראות מעבר

16. (א) על אף האמור בסעיף 14, מס השבחה או היטל השבחה שהחלו לשלם בפועל בהתאם להוראות סעיף 8 של החוק המתקן כנוסחו לפני תחילתו של חוק זה, ימשיכו בגבייתם לפי הוראות סעיף 8 האמור כאילו חוק זה לא נתקבל; ואולם אם היה ערעור תלוי ועומד לפי סעיף 14 לתוספת כנוסחו לפני תחילתו של חוק זה, יחולו על המערער הוראות חוק זה אם ביקש זאת מהועדה המקומית תוך 60 ימים מיום תחילתו של חוק זה והודיע לבית המשפט על ביטול ערעורו, או אם טרם מימש זכותו במקרקעין שבגינם הוא מערער.

(ב) אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכותו של מי שזכאי להחזר לפי סעיף 15 ובזכותו של מי שזכאי לפטור לפי סעיף 19 לתוספת.

תחילה

17. (א) תחילתו של סעיף 3 ביום י' בתמוז התשמ"ב (1 ביולי 1982).  
(ב) תחילתו של סעיף 14 ביום כ"ט בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981).

יוסף בורג  
שר הפנים

מנחם בגין  
ראש הממשלה

יצחק נבון  
נשיא המדינה

6 ע"ר 1936, חוסי' 1, עמ' 153; ס"ח התשכ"ה, עמ' 349.

