

**חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), התשמ"א — 1981 \***

1. בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה—1965<sup>1</sup> (להלן — החוק העיקרי), במקום הגדרת "בעל" יבוא:

"בעל" — לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, התשכ"ט—1969<sup>2</sup>.

2. אחרי סעיף 196 לחוק העיקרי יבוא:

**"פרק ח' 1: היטל השבחה**

196א. ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.

3. בסעיף 259 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:  
 "ד) לגבי מקרקעין המנוהלים לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך—1960<sup>3</sup> —

- (1) "מכירה לדורות" — לרבות עסקת חכירה לדורות שלא נגמרה ברישום;
- (2) ההוראות שבסעיף 2(ב) לתוספת השלישית לא יחולו אלא אם ההחזקה במקרקעין שהחכיר מינהל מקרקעי ישראל הוחזרה אליו, או אם זכות החכירה במקרקעין הועברה בהסכמתו;
- (3) היה מינהל מקרקעי ישראל חייב בהיטל השבחה, רשאי הוא לדרוש ששומה חוזרת, לפי סעיף 14 לתוספת השלישית, תיערך בידי שמאי מקרקעין ממשלתי.

4. בסעיף 265 לחוק העיקרי, בסופו יבוא:

"(30) הוראות בדבר ביצוע התוספת השלישית, לרבות מתן הודעות לפיה, נוהל שומה חוזרת ומימון הוצאות שמאות, ככל שלא נקבעו בתוספת השלישית."

5. במקום סעיף 270 לחוק העיקרי יבוא:

ביטול 270. פקודת בנין ערים, 1936<sup>4</sup> — בטלה.

6. בסוף החוק העיקרי יבוא:

\* נתקבל בכנסת ביום כ"ו באדר ב' התשמ"א (1 באפריל 1981); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה"ח 1491, התשמ"א, עמ' 54.

1 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשמ"א, עמ' 166.

2 ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

3 ס"ח התש"ך, עמ' 57.

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

**"תוספת שלישית"**  
(סעיף 196א)

פרשנות

1. (א) בתוספת זו —

"השבחה" — עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"חכירה לדורות" — כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט—1969 ;

"מימוש זכויות", במקרקעין — אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ; בפסקה זו, "קרוב" — בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצאו של בן זוג, אח ובני זוגם ;

"שומה סופית" — שומה שאין עוד זכות לשומה חוזרת או לערעור עליה ;

"שמאי מקרקעין" — כמשמעותו בחוק שמאי מקרקעין, התשכ"ב—1962<sup>5</sup> ;

"תכנית" — תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.

(ב) לענין תוספת זו, דין אישורו של שינוי תכנית כדין אישור

תכנית.

2. (א) חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן — היטל) ; היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל ; ההיטל יחול בעקבות אישור תכנית, בין אם המקרקעין כלולים בתחום התכנית ובין אם אינם כלולים בה.

(ב) שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד ; בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה, ואולם אם החכירה לא הוארכה מסיבה כלשהי, זכאי החוכר לדורות כלפי בעל המקרקעין לקבל את הסכום שנוכה לו מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד יוקר המחיה ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל.

3. שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

הבות בהיטל  
השבחה

שיעור ההיטל

5 ס"ח התשכ"ב, עמ' 72.

(1) ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה (להלן – דחיית השומה עד למימוש הזכויות);

(2) החליטה הועדה המקומית על דחיית שומה עד למימוש הזכויות, לגבי מקרקעין שאינם כלולים בתכנית, תודיע הועדה לבעל המקרקעין, תוך חצי שנה מיום תחילת התכנית, על חבותו בהיטל, והוראות סעיף 6(ג) יחולו גם על הודעה לפי פסקה זו;

(3) החליטה הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות, תירשם בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה לגבי חובת בעלי המקרקעין לשלם את ההיטל;

(4) החליטה הועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהועדה המקומית לאפשר לו לשלם מיד את ההיטל החל עליו; משנת-קבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה;

(5) במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה;

(6) הפקעת מקרקעין ללא תשלום פיצויים לפי פרק ח' לחוק זה, לא תובא בחשבון בעת עריכת שומת ההשבחה של אותם מקרקעין;

(7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

5. אושרה תכנית ולא החליטה הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות, תערוך הועדה המקומית, על פי חוות דעת של שמאי מקרקעין, לוח שומה לכל התכנית שאושרה, ובו יפורטו המקרקעין שהושבחו עקב אישור התכנית ושיעור השבחתם.

לוח שומה

6. (א) לוח שומה שנערך לפי סעיף 5 יוצג במשרדי הועדה המקומית ובמשרדי הועדה המחוזית תוך חצי שנה מיום אישור התכנית.

הצגת הלוח והודעת שומה

(ב) הועדה המקומית תביא לידיעת כל חייב בהיטל, עם הצגת לוח שומה או עקב מימוש זכויות, את שיעור ההשבחה שבעדו הוא חייב בהיטל ואת זכותו לדרוש שומה חוזרת או לערער על השומה לפי האמור בסעיף 14.

(ג) שר הפנים, בהסכמת שר המשפטים, יקבע בתקנות את דרכי מתן ההודעה ורשאי הוא לקבוע גם דרכים לתחליף מסירה.

(ד) הוצג לוח שומה, רשאית הועדה המקומית להורות על רישום הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לגבי חובת בעלי מקרקעין הכלולים בלוח לשלם את ההיטל.

(ה) לא הוצג לוח שומה תוך חצי שנה מיום אישור התכנית, ייחשב הדבר כהחלטת הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות.

7. ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה.

מועד תשלום  
ההיטל

8. (א) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי למימוש זכויות במקרקעין אחרי אישור תכנית ולפני שנקבעה שומת ההשבחה לגבי אותם מקרקעין.

ערובות להבטחת  
תשלום

(ב) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר דחיית חלק מתשלום ההיטל למועד דים שלאחר מימוש זכויות במקרקעין; בתקנות כאמור ניתן לקבוע הוראות בדבר ההסדרים והתנאים להבטחת תשלום החלקים הנדחים, כולם או מקצתם, והסדרים לגבי דחיית מועד תשלום ההיטל לגבי שותף במקרקעין שטרם מימש זכויותיו כאמור.

9. עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני מועד תשלומו בפועל של ההיטל או כל חלק ממנו, לעומת מדד כאמור שפורסם בסמוך לפני תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש החורג, שבעקבותיהם חל ההיטל, יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור העליה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים.

הצמדה

10. (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה ביד יושב ראש הועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלומו, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

הבטחת אכיפת  
של תשלום  
ההיטל

(ב) שר הפנים רשאי בתקנות לקבוע הוראות בדבר שילוב תעודה כאמור בסעיף קטן (א) בתעודה הניתנת מאת רשות מקומית והדרושה על פי דין אחר כתנאי לרישום עסקה במקרקעין בפנקסי המקרקעין.

(ג) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערובה לתשלום או לחלק ממנו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

11. שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים.

שותפים  
במקרקעין

12. במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת, כאמור בסעיף 19 לחוק זה, יועברו לרשות המקומית הסכומים שנגבו כהיטל בשל מקרקעין שבתחומה, לאחר ניכוי המגיע ממנה לוועדה המקומית לפי סעיף 24 לחוק זה.

חלוקת ההיטל  
בין רשויות  
מקומיות

13. סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 ולהכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה.

יעוד ההיטל

14. (א) הועדה המקומית תקבע רשימה של שמאי מקרקעין שתכלול לפחות חמישה שמאי מקרקעין ותוצג לעיון הציבור במשרד מהנדס הועדה (להלן — רשימת השמאים).

שומה חוזרת  
וערעור

(ב) מי שחייב בהיטל לפי תוספת זו, יוכל לציין אחד מהשמאים המופיעים ברשימת השמאים כדי שישום את ההשבחה והוא יודיע על בחירתו. ליושב ראש הועדה המקומית או למי שהוא הסמך, תוך 14 ימים מהיום שבו נשלחה אליו הודעת הועדה המקומית על חובתו לשלם את ההיטל בשל מימוש זכויות.

(ג) תוצג לוח שומה כאמור בסעיף 6, רשאי כל מי שמקרקעיו כלולים בלוח לדרוש כי שומה חוזרת של ההשבחה הנוגעת להם תיערך בידי שמאי מתוך רשימת השמאים והוא יודיע על כך ליושב ראש הועדה המקומית או למי שהוא הסמך לא יאוחר משנה מיום הכנת לוח השומה, ואם נשלחה אליו הודעה בדבר חובתו לשלם את ההיטל — תוך 14 ימים מהיום שבו נשלחה אליו הודעה.

(ד) הודיע חייב בהיטל על בחירת שמאי כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ג), יעריך השמאי את ההשבחה ושומתו תבוא במקום כל שומה אחרת שנעשתה עד לאותו מועד לגבי אותו חיוב.

(ה) בהוצאות עריכת שומת ההשבחה על פי סעיף זה ישא החייב בהיטל, אולם אם הפחית השמאי את שומת ההשבחה שנקבעה בלוח שומה או בהודעת הועדה המקומית תישא הועדה המקומית בהוצאות השומה כולה.

(ו) מי שנדרש לשלם היטל לפי תוספת זו, בין שנערכה לו שומה חוזרת ובין שלא נערכה, רשאי לערער על שומת ההשבחה או על חיובו בהיטל לפני בית משפט השלום שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין (להלן — בית המשפט) תוך שלושים ימים מהיום שבו הודעה לו ההחלטה שעליה הוא מערער.

(ז) הגשת ערעור מותנית בתשלום ההיטל או במתן ערובה לתש-לזמו כפי שיקבע שר הפנים בתקנות.

(ח) שילם המערער את ההיטל, לא תעכב הגשת הערעור את מימוש הזכויות במקרקעין.

(ט) יושב ראש הועדה המקומית רשאי לערער לפני בית המשפט על שומה שנערכה לפי סעיף קטן (ד), תוך שלושים ימים מהיום שבו הודעה לו השומה.

(י) יושב ראש הועדה המחוזית רשאי לערער לפני בית המשפט על לוח שומה, כולו או מקצתו, שהוצג במחוז תוך שלושים ימים מיום הצגתו של הלוח, ובין השאר רשאי הוא לערער על אי הכללת מקרקעין בלוח השומה.

(יא) 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 (י), בשינויים המחוייבים; תיקון שומה לא יחול לגבי מקרקעין שבעדם שולם היטל.

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

15. על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם—1980\* (להלן — חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור.

הצמדה

16. נדחה ערעור על חיוב בהיטל, כולו או מקצתו, רשאי בית המשפט, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה.

הפחתת תשלומי פיגורים

17. הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו, יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול.

החזר היטל

18. היטל המגיע על פי שומה סופית לגבי מקרקעין הנמצאים בתחום של רשות מקומית, רשאית הרשות המקומית לגבותו בשם הועדה המקומית ובהסכמתה, בדרך שגובים את הארנונה הכללית של אותה רשות מקומית; הוראה זו אינה גורעת מזכותה של הועדה המקומית לגבות את ההיטל על פי כל דין, לרבות בדרך שגובים חוב אורחי.

גביה

19. (א) חל היטל על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשאית הועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום ההיטל, כולו או חלקו, בגלל מצבו החמרי.

פטור מהיטל

(ב) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי בתקנות לקבוע סוגים של הקלות שלגביהם לא תחול חובת תשלום היטל.

6 ס"ח התש"ם, עמ' 46.

תחילה

7. תחילתו של חוק זה ביום כ"ט בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981).

הוראות מעבר

8. (א) חוק זה יחול על תכניות ושינויים בתכניות שיאושרו מיום תחילתו, ואולם הועדה המקומית תהיה רשאית להטיל מס השבחה לפי סעיף 32 לפקודת בנין ערים, 1936 (להלן — הפקודה), לגבי תכנית או שינוי תכנית שאושרו עד ליום תחילתו של חוק זה, או לנקוט הליכים לגביית מס השבחה שהוטל לפני יום התחילה האמור, וזאת על אף האמור בסעיף 5.

(ב) על אף האמור בסעיף 32(4) לפקודה, מס השבחה שסכומו נקבע על פי הפקודה לפני יום תחילתו של חוק זה, ישולם כולו תוך חדשיים מיום תחילתו האמור או מיום שהודע שיעורו לחייב, הכל לפי המאוחר; לא שילם החייב במס את חובו, כולו או מקצתו עד המועד האמור, יחולו לגבי הסכום שלא שולם הוראות סעיף 15 לתוספת השלישית לחוק העיקרי, כאילו היה היטל השבחה לפי החוק העיקרי.

(ג) תכנית או שינוי לתכנית שאושרו לפני יום תחילתו של חוק זה, ועד יום התחילה האמור טרם נקבע סכום מס ההשבחה, יחולו על קביעת המס וגבייתו הוראות התוספת השלישית לחוק העיקרי, כאילו היה היטל השבחה לפי החוק העיקרי, ואולם אם מומשו זכויות במקרקעין שהתכנית חלה עליהם לפני יום התחילה האמור ישולם כל מס ההשבחה בשל אותם מקרקעין תוך חדשיים מיום התחילה האמור או מיום שבו הודע סכום המס לחייב, הכל לפי המאוחר; לא שילם החייב במס את חובו כולו או מקצתו, עד המועד האמור, יחולו לגבי הסכום שלא שולם הוראות סעיף 15 לתוספת השלישית לחוק העיקרי.

(ד) לא הוטל מס השבחה עקב תכנית או שינוי לתכנית שאושרו לפני יום תחילתו של חוק זה, תחשב ההשבחה, על אף האמור בסעיף 5 לחוק זה ובסעיף 4(5) לתוספת השלישית לחוק העיקרי, על פי ההפרש שבין שווי המקרקעין בעקבות אישור תכנית או שינוי בה לאחר יום תחילתו של חוק זה, ובין שווי המקרקעין כפי ערכם בסמוך לפני האישור האחרון לתכנית או השינוי האחרון בה שקדמו ליום התחילה האמור.

(ה) לגבי מקרקעי ישראל כמשמעותן בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל<sup>7</sup>, שלא הוחכרו בחכירה לדורות, יהא מינהל מקרקעי ישראל רשאי להאריך, לתקופה של שנה מיום תחילתו של חוק זה, את ההסדר בדבר התשלומים לרשויות מקומיות שהיה קיים לפני יום התחילה האמור, ותשלומים אלה יבואו לכל דבר במקום היטל השבחה לגבי מקרקעין כאמור.

יוסף בורג  
שר הפנים

מנחם בגין  
ראש הממשלה

יצחק נבון  
נשיא המדינה

7 ס"ח התש"ד, עמ' 56.