

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 תוכן עניינים

	פרק ח': הפקעות	
42	מטרת ההפקעה	סעיף 188
42	סמכות הועדה המקומית	סעיף 189
42	ביצוע ההפקעה	סעיף 190
43	חילופי קרקע	סעיף 191
43	הסכם אינו היתר לחריגה	סעיף 192
43	דין רכוש שהופקע	סעיף 193
43	שיכון חלוף	סעיף 194
43	דין מקרקעין שנרכשו בתמורה	סעיף 195
43	שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום	סעיף 196
	פרק ח'1: היטל השבחה	
44	היטל השבחה	סעיף 196א
	פרק ט': פיצויים	
44	תביעת פיצויים	סעיף 197
44	התניית הליכי תכנון בכתב שיפוי	סעיף 197א
44	תביעה לפיצויים	סעיף 198
46	פטור מתשלום פיצויים	סעיף 200
47	אין פיצויים למעשים שאחרי הפקדת תכנית	סעיף 201
47	פיצויים על הפסקת חריגה	סעיף 202
47	פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למיתקן גז	סעיף 202א
47	כתב שיפוי כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור	סעיף 202ב
	לתקשורת בשיטה התאית	
47	תוספת שלישית	

פרק ח': הפקעות

188. (א) בכפוף להוראות סעיף 189, מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה:

(1) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, עתיקות, שטחי חניה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים, מיתקנים לאגירת אנרגיה, מיתקני השנאה לחשמל, ובכלל זה חדרי שנאים ותחנות משנה, וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין פסקה זו;

(2) תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, משרדי הממשלה, תחנות לתחבורה ציבורית, תחנות רכבת ארצית, בתי משפט, בתי סוהר, שדות תעופה, שמורות טבע, גנים לאומיים, מיתקנים או אתרים המשמשים לצורך צבאי או ביטחוני, מיתקנים להתפלת מים ומיתקני מים לרבות מאגרים, וכל צורך ציבורי אחר שאישר שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לענין פסקה זו.

מטרת ההפקעה
(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021
(תיקון מס' 101)
תשע"ד-2014
(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021
(תיקון מס' 143)
תשפ"ג-2023

(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021

189. (א) הוועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הוועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הוועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הוועדה המחוזית.

סמכות הוועדה
המקומית
(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(1) הוועדה המקומית לא תפקיע מקרקעין המיועדים בתכנית רק לצורכי ציבור כאמור בפסקה (2) להגדרה "צורכי ציבור" שבסעיף 188(ב), אלא אם כן התקיים אחד מאלה:

(א) ניתנה הסכמת שר האוצר, נוסף על האמור בכל דין;

(ב) שונה ייעודם של המקרקעין לייעוד לצורכי ציבור כהגדרתם בפסקה (1) להגדרה "צורכי ציבור" בסעיף 188(ב) ולא נקבע בתכנית ששינתה את הייעוד כאמור כי המקרקעין יירשמו על שם המדינה;

(2) הוועדה המקומית לא תפקיע מקרקעין המיועדים בתכנית לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) שנקבע בתכנית כי יירשמו על שם המדינה כאמור בסעיף 26(א) או שהם מקרקעי ישראל שנרשמה לגביהם במרשם המקרקעין הערה בדבר ניהולם על ידי מינהל הדיור הממשלתי, אלא אם כן מתקיים אחד מאלה:

(א) ניתנה הסכמת שר האוצר, נוסף על האמור בכל דין;

(ב) שונה ייעודם של המקרקעין לייעוד לצורכי ציבור כהגדרתם בפסקה (1) להגדרה "צורכי ציבור" בסעיף 188(ב) ולא נקבע בתכנית ששינתה את הייעוד כאמור כי המקרקעין יירשמו על שם המדינה.

(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הוועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

ביצוע ההפקעה
(תיקון מס' 92)
תש"ע-2010
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשע"ה-2015

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשירות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;

(2) שר הפנים רשאי להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים

בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף 20(2)(ג) לפקודה האמורה;

(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;

(4) לענין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין – היום הששים לאחר המועד האמור;

(5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;

(6) סעיפים 5א, 7ב, 14(א) ו-14(ב), 14א עד 14ד ו-21 לפקודה האמורה לא יחולו;

(7) סעיף 9א לפקודה האמורה יחול, ואולם לא ייושב סכסוך בענין סכום הפיצויים בהפקעות לפי חוק זה, אלא על ידי שמאי מכריע.

(תיקון מס' 92)
תש"ע-2010

(תיקון מס' 92)
תש"ע-2010

(ב) הועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנתנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלוש ימים מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לוועדה המקומית, לרבות פרסום בעתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

191. הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום כסף תמורתם יועברו לו מקרקעין אחרים, בתחום התכנית או מחוצה לו, לסילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה.

חילופי קרקע

192. שום דבר שבהסכם בדבר חילופי מקרקעין לפי פרק זה לא יתפרש כאילו בא להתיר שימוש במקרקעין שלא בהתאם לתכנית.

הסכם אינו היתר לחריגה

193. מקרקעין שהופקעו לפי פרק זה ינהגו בהם כאמור בתכנית החלה עליהם.

דין רכוש שהופקע

194. בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביורש במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

שיכון חלוף

195. מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:

דין מקרקעין שנרכשו בתמורה
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשע"ה-2015

(1) כל עוד לא שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר הפנים, בהתייעצות עם הועדה המחוזית, נתן אישור על כך;

(2) שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שווייה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אליו כאמור.

196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלם הועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום

(ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

פרק ח'1: היטל השבחה

(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981

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

היטל השבחה
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981

פרק ט': פיצויים

197. (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 זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

תביעת פיצויים
(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1982
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשנ"ה-2015
(תיקון מס' 43)
תשנ"ה-1995

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

197א. (א) (1) מוסד תכנון הדן בתכנית רשאי להתנות את הפקדת התכנית, או את אישורה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197, בשים לב, בין השאר, למהות התכנית והיקפה, למידת תרומתה לצורכי ציבור ולזהות הנהנים ממנה;

התניית הליכי תכנון
בכתב שיפוי
(תיקון מס' 115)
תשנ"ז-2017

(2) מוסד תכנון רשאי להתנות מתן היתר בהפקדת כתב שיפוי כאמור בפסקה (1) אם נקבעה הוראה המתירה זאת בתכנית שאושרה לפני יום ט"ו בכסלו התשע"ז (15 בדצמבר 2016) (בסעיף זה – המועד הקובע).

(ב) הסמכות לדרוש הפקדת כתב שיפוי כאמור בסעיף קטן (א) תהיה נתונה גם לוועדה מקומית הדנה בבקשה למתן היתר מכוח תכנית שבה נדרש אישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, לפי שיקול דעתו, כתנאי למתן ההיתר, ובלבד שנקבעה בתכנית הוראה המתירה זאת, והכול לגבי אותו חלק של הבקשה שנדרש לאישור כאמור; ואולם לעניין תכנית כאמור שאושרה לפני המועד הקובע, תהיה רשאית הוועדה המקומית לדרוש כתב שיפוי כאמור בסעיף קטן זה, אף אם לא נקבעה באותה תכנית הוראה המתירה זאת.

(ג) שר הפנים, בהסכמת שר המשפטים, יקבע נוסח אחיד לכתב שיפוי כאמור בסעיף זה, ויכול שיקבע נוסחים שונים לעניין סוגים שונים של תכניות.

198. (א) הוגשה תביעה לפי סעיף 197, תודיע הועדה המקומית לכל מי שעלול לשאת בתשלום הפיצויים נושא התביעה, כולם או חלקם, בין על פי דין ובין על פי הסכם עם הוועדה המקומית או עם המדינה (בפרק זה – המשיב) על הגשתה ותתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו.

תביעה לפיצויים
(תיקון מס' 43)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשנ"ה-2015

(ב) הועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך תשעים ימים מיום הגשת התביעה, אם לקבלה או לדחותה, ואם החליטה לקבלה – מהו הסכום המוצע כפיצויים.

(ג) הועדה המקומית תודיע לתובע ולמשיב, את החלטתה, ואם החליטה לקבל את התביעה – את הסכום המוצע כפיצויים והנימוקים לכך; הסתמכה הוועדה המקומית בהחלטתה על שומה, תצרך להודעתה גם את אותה שומה.

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(ד) החליטה הועדה המקומית לדחות את התביעה, כולה או חלקה, או החליטה כי בנסיבות הענין אין זה מן הצדק לשלם פיצויים עקב הוראות סעיף 200, רשאי התובע או המשיב, לערור בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה תוך 45 ימים מיום המצאת החלטת הועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ב); יושב ראש ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(תיקון מס' 76)
תשס"ו-2006
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(ה) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ד), החליטה הוועדה המקומית כי התובע זכאי לפיצוי בסכום שונה מהסכום הנתבע, רשאים הוועדה המקומית, התובע והמשיב לפנות, בהסכמה, בתוך 45 ימים, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לכל אחד מהפונים לפי פסקה (1), בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה, על זהותו של השמאי

המכריע שמינה ;
(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2) ידון ויכריע במחלוקת על סכום הפיצוי ; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים ;

(4) (א) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3) יכולים הוועדה המקומית, התובע או המשיב לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע ; יושב ראש ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו ;

(ב) פסקה זו תעמוד בתוקפה עד תום חמש שנים מיום תחילתו של סעיף זה, כנוסחו בחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008.

(1ה) (1) המגיש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף זה, ישלם לאוצר המדינה, במועד הגשתו, אגרה בסכום כמפורט להלן :

(א) כשסכום הערר אינו עולה על 500,000 שקלים חדשים – 837 שקלים חדשים ;

(ב) כשסכום הערר עולה על 500,000 שקלים חדשים – 1,675 שקלים חדשים ;

שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, יקבע נסיבות שבהן יינתן פטור מאגרה לפי סעיף קטן זה ;

(2) ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לא תקבל ערר ולא תדון בו, אלא אם כן שולמה בעת הגשתו אגרה או שניתן פטור מתשלום האגרה לפי הוראות סעיף קטן זה ;

(3) הסכומים האמורים בפסקה (1) יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, בהתאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;

(4) החליטה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבל ערר, כולו או חלקו, רשאית היא להטיל על המשיב לשלם למגיש הערר הוצאות בגובה סכום האגרה, כולה או חלקה, כפי ששילם בעת הגשת הערר ; היו מספר משיבים בערר – רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבוע את חלוקת ההוצאות כאמור בין המשיבים ;

(5) בלי לגרוע מהאמור בפסקה (4), ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאית להטיל על צד לערר לשלם לצד השני את הוצאותיו בערר, כולן או חלקן ;

(6) החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה להטיל הוצאות לפי פסקאות (4) או (5) תיחשב כפסק דין לעניין הוצאה לפועל.

(7) (1) דנה ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה), רשאית היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו ;

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (ד) בלבד, רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי, מתוך רשימת השמאים המכריעים, אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר (בחוק זה – שמאי מייצג) ;

(3) מונה שמאי מייצג, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת ;

(4) הוראות לפי פרק ט' יחולו על שמאי מייצג, לרבות לעניין סדרי הדין בפניו, מינויו ושכרו.

(ז) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה), ועל החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף קטן (ו) או (3), ניתן לערער לבית משפט לעניינים מינהליים.

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(ח) שמאי מקרקעין שהתבקש להכין שומה בהליכים לפי סעיף זה, וכן שמאי מכריע ושמאי מייצג שמונו לפי סעיף זה, רשאים לקבל מידע בהתאם להוראות סעיף 14א(א) לתוספת השלישית, והוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של אותו סעיף יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין מידע כאמור.

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

199. (בוטל).

(תיקון מס' 43)
תשנ"ה-1995

200. (א) לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

פטור מתשלום
פיצויים
(תיקון מס' 149)
תשפ"ג-2023

- (1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;
- (2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;
- (3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;
- (4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;
- (5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;
- (6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;
- (7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים;
- (8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין;
- (9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;
- (10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;
- (11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

(ב) לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי תוכנית שמטרתה היחידה היא קביעת הוראות לבניית אחד או יותר מאלה: מרחב מוגן או חדר עם שיפורי מיגון, במבנה קיים, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, או שטח נוסף באזור עימות כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2).

(תיקון מס' 149)
תשפ"ג-2023

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו לעניין תוכנית כאמור באותו סעיף קטן, אם אותה תוכנית משנה הוראות בתוכנית קודמת וקובעת תנאים שיש בהם כדי להכביד הכבדה של ממש על האפשרות להקים מרחב מוגן או על אופן בנייתו, ובכלל זה הוראות לעניין קווי בניין, גובה בניין ותכנית המגרש, אלא אם כן התוכנית הקודמת היא תוכנית מיתאר ארצית למיגון שמטרתה היחידה היא כאמור באותו סעיף קטן, שאושרה ביום תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 149 והוראת שעה), התשפ"ד-2023, או לאחריו (בסעיף זה – תוכנית מיתאר ארצית למיגון), ומתקיימים שני אלה:

(תיקון מס' 149)
תשפ"ג-2023

- (1) התוכנית המשנה אושרה בתוך שלושים חודשים מיום תחילתה של תוכנית מיתאר ארצית למיגון;
- (2) מתכנן המחוז של השטח שבו חלה התוכנית המשנה, לאחר התייעצות עם יושב ראש הוועדה המחוזית, נתן לה אישור אם מצא כי יש הצדקה של ממש להוראות שנקבעו בה; בהחלטתו ישקול מתכנן המחוז, בין השאר, את הכדאיות הכלכלית בהקמת מרחב מוגן על פי הוראותיה של התוכנית המשנה ואת ההשפעה הצפויה על מימוש האפשרות להקים מרחב מוגן, בשים לב לצורך בעידוד הקמתם של מרחבים מוגנים.

201. לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה בקשר לכל בנין שהוקם, לכל דרך שנשללה ולכל דבר אחר שנעשה בתחום תכנית לאחר שההודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות לפי סעיף 89.

אין פיצויים למעשים שאחרי הפקדת תכנית

202. מי שבתום תקופת המקסימום שנקבעה לשימוש חורג או לבנין חורג לפי פרק ז' הינו בעל זכות במקרקעין שלגביהם נקבעה התקופה, לא יהיה זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו על ידי הפסקת השימוש או על ידי שינוי, הריסתו או סילוקו של הבנין, הכל לפי הענין, אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות ומן הצדק שישולמו פיצויים כאמור.

פיצויים על הפסקת חריגה

202א. נפגעו על ידי תכנית שמטרתה העיקרית ייעוד מקרקעין למיתקן גז, או על ידי כל אחת מן התכניות למערכת ההולכה, או על ידי תכנית הכוללת גם ייעוד מקרקעין למיתקן גז, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחומה או הגובלים עמה, יחולו לענין הפיצויים, לפי הענין, הוראות סעיף 28 לחוק משק הגז הטבעי; בסעיף זה –

פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למיתקן גז (תיקון מס' 58) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014

"מיתקן גז" ו"התכניות למערכת ההולכה" – כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי;

"תכנית" – לרבות תכנית עבודה שאושרה לפי סעיף 25(ד) לחוק משק הגז הטבעי.

202ב. (א) בסעיף זה –

"מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית" – מיתקן המוקם על ידי בעל רישיון או מטעמו, המשמש או המיועד לשמש למתן שירותי רדיו טלפון נייד, לרבות אנטנה, משדר, תורן או כל מכשיר עזר אחר, הנועד לתמוך בתפעול המיתקן;

כתב שיפוי כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית (תיקון מס' 75) תשס"ו-2006 (תיקון מס' 138) תשפ"ב-2022

"בעל רישיון" – בעל רישיון בזק לאספקת שירותי בזק באמצעות מערכת רדיו טלפון נייד בהתאם לסעיף 2(ב) לחוק התקשורת.

(ב) מוסד התכנון ידרוש, כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית, כתב שיפוי מפני תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 ובלבד שדרישה כאמור תהיה בהתאם להנחיות המועצה הארצית; הנחיות המועצה הארצית כאמור יעמדו בתוקפן עד שייקבעו הוראות לענין זה בתכנית מיתאר ארצית.

תוספת שלישית

(סעיף 196א)

(תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

1. (א) בתוספת זו –

פרשנות (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

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

"חכירה לדורות" – כמשמעותה בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145 כמימוש זכויות;

(תיקון מס' 110) תשע"ז-2016

(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 או העברה על פי פסק דין שנקבעה בו, בין השאר, העברה של זכויות במקרקעין בין בני זוג אגב פירוד, בין שהיא בין בני הזוג ובין שהיא מהם לילדיהם; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק

(תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983 (תיקון מס' 146) תשפ"ד-2023

מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961; בפסקה זו, "פירוד" – כל אחת מאלה:

(א) התרת נישואין כהגדרתה בסעיף 2(ד) לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973;

(ב) קביעת הסדר איזון משאבים בידי בית המשפט או בית הדין על פי בקשה לפי סעיף 5א לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973, או קביעת הסדר אחר בידי בית המשפט או בית הדין לחלוקת רכוש בין בני זוג שנפרדו, ובכלל זה להעברת זכויות במקרקעין ביניהם;

"קרוב" – בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם;

(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1982

"שומה סופית" – שומה שאין עוד זכות לשומה חוזרת או לערעור עליה;
"שמאי מקרקעין" – כמשמעותו בחוק שמאי מקרקעין;

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

"תכנית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללת או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לעניין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה.

(תיקון מס' 126)
תשע"ח-2018
(תיקון מס' 139)
תשפ"ב-2022

(ב) (בוטל).

(תיקון מס' 26)
תשמ"ח-1988

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; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד.

חובות בהיטל השבחה
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981
(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1983
ת"ט תשמ"ג-1983

(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.

(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.

3. שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

שיעור ההיטל
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981

3א. (א) על אף האמור בסעיף 3, החל מהמועד הקובע, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי (בסעיף זה – היטל בתכנית פינוי ובינוי) הוא רבע ההשבחה.

שיעור ההיטל
בתכנית פינוי ובינוי
(תיקון מס' 133)
תשפ"ב-2021

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(1) רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיוור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה; קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד קביעתה ועד תום חמש שנים מהמועד הקובע;

(2) בתום כל חמש שנים מהמועד הקובע (בסעיף זה – מועד הקביעה מחדש) רשאות רשות מקומית לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורי היטל כאמור בפסקה (1); קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד הקביעה מחדש ועד תום חמש שנים ממועד זה.

(ג) רשות מקומית תפרסם הודעה על כוונתה לקבל החלטה לפי סעיף קטן (ב) 30 ימים לפחות לפני קבלת החלטה כאמור.

(ד) הודעה על החלטת רשות מקומית לפי סעיף קטן (ב) וכן הודעה לפי סעיף קטן (ג), יפורסמו ברשומות ובעיתון.

(ה) בסעיף זה –

"אזור" – שטח שגודלו לא יפחת מ-30 דונם;

"המועד הקובע" – יום ל' בניסן התשפ"ב (1 במאי 2022);

"תכנית פינוי ובינוי" – תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי או תכנית במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(2);

"תכנית שהוגשה" – לפי הוראות סעיף 1א83.

4. על שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה:

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

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

(3) (בוטלה);

(4) (א) החליטה הוועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהוועדה המקומית בכל עת, לערוך את שומת ההשבחה בעבור אותם מקרקעין; משנתקבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה;

(ב) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע אגרה בעד עריכת שומת השבחה כאמור בפסקת משנה (א), שתשולם לוועדה המקומית, בהתחשב, בין השאר, בעלות עריכת השומה;

(ג) שולמה אגרה לפי הוראות פסקת משנה (ב), ינוכה סכום האגרה ששולם מסכום ההיטל שחלה החובה לשלמו לפי שומת ההשבחה בתוספת ריבית שקלית מיום תשלומו ועד יום ניכוי 1961, ויחולו הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה לעניין ריבית זו, בשינויים המחויבים;

(ד) נערכה שומת השבחה כאמור בפסקת משנה (א), וניתן פטור מתשלום ההיטל לפי סעיף 19, בעת מימוש הזכויות, למי שדרש את עריכת השומה, או לא חלה חובת תשלום היטל לגבי אותם מקרקעין, תחזיר הוועדה המקומית למי שדרש את עריכת השומה את סכום האגרה ששולם; לעניין זה, "פטור מתשלום ההיטל לפי סעיף 19" – למעט לפי הוראות סעיפים קטנים (א), (ב) עד (6) או (ג) של אותו סעיף;

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

(5א) במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תמ"א 70, כהגדרתה בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021 (בסעיף זה – תמ"א

שומת ההשבחה
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981

(תיקון מס' 26)
תשמ"ח-1988
(תיקון מס' 126)
תשנ"ח-2018

(תיקון מס' 126)
תשנ"ח-2018

(תיקון מס' 126)
תשנ"ח-2018
(תיקון מס' 148)
תשפ"ד-2023

(תיקון מס' 126)
תשנ"ח-2018

(תיקון מס' 126)
תשנ"ח-2018
(תיקון מס' 139)
תשפ"ב-2022
(תיקון מס' 154)
תשפ"ד-2024

70), תכנית כוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לענין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל תמ"א 70, התכנית הכוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לענין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, אם היתה;

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;

8) שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע בתקנות כללים לחישוב ההשבחה במקרקעין בשל אישורה של תכנית לפינוי ובינוי.

(תיקון מס' 126)
תשע"ח-2018

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
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981

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
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה)
תשע"ה-2015
(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1982
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 157)
תשפ"ה-2024

(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 לערער על החיוב בהיטל לפי האמור בסעיף 14 או להגיש שומה מטעמו כאמור בסעיף 14(ב).

(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. (א) 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
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981
(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1983

(ב) מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

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
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה)
תשע"ה-2015

(ב) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר דחיית חלק מתשלום ההיטל למועדים 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 המועד לתשלום ההיטל או כל חלק ממנו,

הצמדה
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981
(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1983

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.

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 לתשלום, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

הבטחת אכיפה של תשלום ההיטל (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 103) הוראת שעה) תשע"ה-2015

(1א) רישום משכנתה על מקרקעין, אינו טעון הצגת תעודה כאמור בסעיף קטן (א); לעניין זה, "משכנתה" – כמשמעותה בסעיף 4 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

(תיקון מס' 142) תשפ"ג-2023

(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.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), מתן היתר לשימוש החורג מהיתר, למטרת עסק, לא יותנה בתשלום של יותר מ-25% מההיטל או אותו חלק ממנו המגיע באותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או במתן ערובה לתשלום ההיטל כולו או חלק ממנו העולה על 25%.

(תיקון מס' 110) תשע"ז-2016

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), מתן היתר לשימוש החורג מתכנית, למטרת עסק, לא יותנה בתשלום של יותר מ-40% מההיטל או אותו חלק ממנו המגיע באותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או במתן ערובה לתשלום ההיטל כולו או חלק ממנו העולה על 40%.

(תיקון מס' 110) תשע"ז-2016

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

שותפים במקרקעין (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 126) תשע"ח-2018 (תיקון מס' 126) תשע"ח-2018

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלום על בעל הדירה שאלה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד; לעניין זה –

"בית משותף" – כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו'1 לחוק האמור חל עליו;

"בעל דירה", "דירה" ו"רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;

"הרחבה" – כהגדרתה בסעיף 71א לחוק המקרקעין;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

12. במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת, כאמור בסעיף 19 לחוק זה, יועברו לרשות המקומית או לשוב הנמצא בתחום מרחב התכנון האמור ואינו רשות מקומית, הסכומים שייגבו כהיטל בשל מקרקעין שבתחומם, לאחר ניכוי המגיע מהם לועדה המקומית לפי סעיף 24 לחוק זה, לצורך המטרות המפורטות בסעיף 13.

חלוקת ההיטל (תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983

12א. (בוטל).

(תיקון מס' 49) תש"ס-2000

13. (א) 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 להכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת

יעוד ההיטל (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 ת"ט תשמ"א-1981 (תיקון מס' 31) תשמ"א-1991 (תיקון מס' 98) תשע"ב-2012 (תיקון מס' 103) הוראת שעה) תשע"ה-2015

מקרקעין לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה, ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית.

(תיקון מס' 98)
תשנ"ב-2012

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הרשות המקומית רשאית, מדי שנת כספים, להשתמש בכספים מתוך יתרת ההכנסות לטובת השקעה בחינוך, לפי החלטת המועצה ברוב חבריה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) הסכום לא יעלה על 10% מיתרת ההכנסות או על מכפלה של 75 שקלים חדשים במספר התלמידים הלומדים במוסדות החינוך ברשות המקומית, לפי הנמוך;

(2) הכספים יוחזקו בחשבון בנק נפרד של הרשות המקומית שייועד אך ורק למטרה זו, והם לא ישמשו אלא להשקעה בחינוך כאמור בסעיף קטן זה;

(3) מתקיים אחד מאלה:

(א) היחס שבין יתרת האשראי שקיבלה הרשות המקומית ובין הכנסותיה בתקציב השוטף, למעט הכנסות כאמור לכיסוי הגירעון המצטבר, והכל כפי שהופיעו בדוח המבוקר השנתי האחרון שהוגש, אינו עולה על 42.5% ושיעור הגירעון המצטבר של הרשות המקומית אינו עולה על 17.5%, ולעניין רשות מקומית ששיעור הגירעון המצטבר שלה עולה על השיעור האמור – אם בחמש השנים שקדמו לשנת הכספים לא צברה גירעון שוטף וצמצמה את גירעונה המצטבר באותה תקופה ב-20% לפחות;

(ב) היחס כאמור בפסקת משנה (א) אינו עולה על 50%, ושיעור הגירעון המצטבר כאמור באותה פסקת משנה אינו עולה על 12.5%;

(4) הרשות המקומית אינה זכאית למענק סיוע ממשרד הפנים ובשלוש השנים שקדמו לשנת הכספים לא צברה גירעון שוטף;

(5) היחס שבין סך כל התקבולים מארנונה שגבתה הרשות המקומית בשנת הכספים האחרונה שלגביה הוגש דוח מבוקר ובין סכומים המגיעים לרשות המקומית בעד ארנונה, באותה שנת כספים, על סמך הודעות תשלום שהמציאה לחייבים, הוא 80% לפחות;

(6) היחס שבין הוצאות השכר של הרשות המקומית ובין כלל הכנסותיה, הכל כפי שהופיעו בדוח המבוקר השנתי האחרון שהוגש, אינו עולה על 30%;

(7) ראש הרשות המקומית הגיש לשר הפנים אישורים אלה:

(א) אישור בכתב מאת גזבר הרשות המקומית כי אין גירעון בתקציב בלתי רגיל כהגדרתו בסעיף 213א לפקודת העיריות, המנוהל ברשות המקומית באותה שנת כספים, וכי בשימוש בכספים מתוך יתרת ההכנסות לא יהיה כדי להביא לידי גירעון כאמור;

(ב) אישור בכתב מאת גזבר הרשות המקומית ומהנדס הרשות המקומית כי אין בשימוש בכספים מתוך יתרת ההכנסות משום פגיעה ביכולתה של הרשות לממן, בשנה שבה ניתן האישור ובחמש השנים שלאחר מכן, את כל ההוצאות כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) החלטה כאמור בסעיף קטן (ב) טעונה את אישור השר, ואולם רשאי הוא שלא ליתן אישור כאמור, אף בהתקיים כל התנאים האמורים בסעיף קטן (ב), אם נוכח כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

(תיקון מס' 98)
תשנ"ב-2012

(ד) השר, בהתייעצות עם שר החינוך ועם שר האוצר ובאישור ועדת החינוך התרבות והספורט של הכנסת, רשאי להתקין תקנות לעניין סעיף זה.

(תיקון מס' 98)
תשנ"ב-2012

(ה) בסעיף זה –

(תיקון מס' 98)
תשנ"ב-2012

"אשראי", "גירעון מצטבר", "גירעון שוטף" ו"הדוח המבוקר" – כהגדרתם בסעיף 44 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985;

"השקעה בחינוך" – הוצאות למימון תכניות השלמה, תכניות נוספות

ותכניות העשרה או תגבור, במוסדות חינוך שבשטח שיפוטה של הרשות המקומית, ובלבד שלא ייכללו בהוצאות כאמור הוצאות שאינן נדרשות במיוחד למימון תכניות אלה, ובכלל זה הוצאות תפעול והוצאות שכר שוטפות של הרשות המקומית;

"יתרת ההכנסות" – סך ההכנסות שנגבו כהיטל השבחה בשנת הכספים הקודמת, בניכוי סך ההוצאות כאמור בסעיף קטן (א) שהוצאו בשנת הכספים הקודמת וסך ההתחייבויות להוצאות כאמור בשנת הכספים הקודמת;

"מוסד חינוך" – כהגדרתו בחוק לימוד חובה, התשי"ט-1949, וכן בית ספר מקצועי כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החניכות, התשי"ג-1953;

"שנת כספים" – השנה המתחילה ב-1 בינואר של כל שנה;

"תכנית השלמה" ו"תכנית נוספת" – כמשמעותן בחוק חינוך ממלכתי, התשי"ג-1953;

"תלמיד" – מי שחל עליו לימוד חובה לפי חוק לימוד חובה, התשי"ט-1949.

13א. חיוב בהיטל השבחה יהיה בשיעור הקבוע בשומת ההשבחה שנערכה לפי הוראות סעיף 4 או בשיעור הקבוע בלוח שומה כאמור בסעיף 5, או בהתאם לשומה מוסכמת כאמור בסעיף 14(ב), או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין.

שיעור החיוב בהיטל
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 157)
תשפ"ה-2024

13ב. (א) על אף האמור בסעיף 13(א), רשות מקומית רשאית לנהל קרן תחזוקה ארוכת טווח, לשם תחזוקה ארוכת טווח בנכסים ציבוריים שבבעלות הרשות המקומית (בסעיף זה – הקרן).

ייעוד היטל לתחזוקה
ארוכת טווח
(תיקון מס' 160)
תשפ"ה-2025

(ב) הרשות המקומית רשאית להעביר לקרן, בכל שנת כספים, סכום שלא יעלה על 5% מתוך יתרת היטלי השבחה או על 12 מיליון שקלים חדשים, לפי הנמוך, לפי החלטת המועצה ברוב חבריה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) גזבר הרשות המקומית הגיש אישור בכתב למועצת הרשות המקומית כי אין גירעון בתקציב בלתי רגיל, המנוהל ברשות המקומית באותה שנת כספים, וכי בשימוש בכספים מתוך יתרת היטלי השבחה לא יהיה כדי להביא לידי גירעון כאמור; לא הגיש הגזבר אישור כאמור או חוות דעת כי לא מתקיימים התנאים האמורים, בתוך 30 ימים מיום שראש הרשות המקומית פנה אליו לקבלת אישור כאמור, יראו כאילו אישר כי אין גירעון כאמור וכי אין בשימוש בכספים כדי להביא לגירעון כאמור;

(2) כספי הקרן יוחזקו בחשבון בנק נפרד של הרשות המקומית שיועד אך ורק למטרה זו, והם לא ישמשו אלא להשקעה בתחזוקה ארוכת טווח של נכסים כאמור; הקרן כאמור תנוהל באופן שיאפשר מעקב אחר תקבוליה ואחר ההוצאות שהוצאו בשל תחזוקה ארוכת טווח בנכסים השונים;

(3) התקבלה החלטת המועצה ברוב חבריה לעניין הסכום שיוקצה לכל נכס בכל שנה.

(ג) הוראות סעיף זה יחולו לעניין נכס ציבורי שהחלטת מועצת הרשות המקומית לאשר את מימון בנייתו בתקציב בלתי רגיל של הרשות, התקבלה בשנת 2024 ואילך, או לגבי נכס שתקציב כאמור הוקצה למימון בנייתו עשר שנים או פחות מיום החלטת הרשות המקומית לפי סעיף קטן (ב), ובלבד שאותו תקציב הוקצה לראשונה באותה שנה ואילך.

(ד) הסכום האמור בסעיף קטן (ב) יעודכן ב-1 בינואר של כל שנה (בסעיף זה – יום העדכון) בהתאם לשיעור שינוי המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ב-1 בינואר של השנה הקודמת, ויעוגל לשקל החדש השלם הקרוב; המנהל הכללי של משרד המשפטים יפרסם ברשומות הודעה על הסכום המעודכן כאמור.

(ה) בסעיף זה –

"יתרת היטלי השבחה" – סך ההכנסות שנגבו כהיטל השבחה בשנת הכספים הקודמת לאחר ניכוי הוצאות הגבייה לרבות הוצאות בשל ערעור לפי תוספת זו;

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"נכס ציבורי" – נכס המיועד לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב);
"תחזוקה ארוכת טווח" – תחזוקת מנע או תחזוקת שבר, ולמעט תחזוקה שוטפת;

"תחזוקת מנע" – פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ולתחזוקתם של מיתקנים או תשתיות מרכזיים או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל הידרדרות של מצב הנכס, לרבות כל מיתקניו ולרבות שמירה מראש על מצבו התקין של הנכס ומיתקניו, והכול כדי לאפשר את תפקודם של הנכס וכל מיתקניו לאורך זמן;

"תחזוקת שבר" – פעולות הנדרשות עקב תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממיתקניו או תשתיות של הנכס, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי עקב תקלה או שבר כאמור;

"תחזוקה שוטפת" – פעולות הנדרשות לתפעול שגרתי של הנכס, כגון ניקיון, גינון, צביעה, תקלות קלות כולן או חלקן, והכול בשים לב לאפייניו של הנכס;

"תקציב בלתי רגיל" – כהגדרתו בסעיף 213א לפקודת העיריות.

14. (א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לחייב בהיטל ולוועדה המקומית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה כאמור בפסקה (1), על זהותו של השמאי המכריע שמינה כאמור;

(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2), ידון ויכריע לגבי גובה החיוב; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים;

(4) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3), יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(1) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), (ב) או (ו), חייב בהיטל החולק על גובה החיוב בשומה לפי סעיף 4 או בלוח שומה לפי סעיף 5, וגובה החיוב המעודכן למועד עריכת השומה או לוח השומה, לפי העניין, אינו עולה על 90,000 שקלים חדשים (בסעיף קטן זה – השומה המקורית), רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות לוועדה המקומית בבקשה לשוב ולבחון את סכום החיוב; פנייה כאמור תיעשה בתוך המועדים הקבועים בסעיף קטן (א), ותצורף אליה שומה שנערכה על ידי שמאי מקרקעין;

(2) (א) פנייה כאמור בפסקה (1) תובא לבחינת שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית, והוא יחליט בה בתוך 14 ימים מהמועד שבו הועברה אליו (בפסקה זו – המועד להחלטה);

(ב) לא יחליט השמאי בפנייה כאמור בפסקת משנה (א) אחרי המועד להחלטה, אם הוגש ערר לפי סעיף קטן (א), אם נעשתה פנייה בבקשה למינוי שמאי מכריע לפי סעיף קטן (ב), או אם חלפו 30 ימים מתום המועד להחלטה;

(ג) החליט השמאי להפחית את גובה החיוב, יעביר לחייב בהיטל, בתוך התקופה האמורה בפסקת משנה (א) או (ב), לפי העניין, שומה שנערכה בין השאר בהתחשב במאפייני הנכס

שומה מוסכמת, שמאי מכריע, ערר וערעור (תיקון מס' 84) תנש"ח-2008 (תיקון מס' 157) תנש"ה-2024

(תיקון מס' 157) תנש"ה-2024

ובנסיבותיו ושמתייחסת לשינויים מהשומה המקורית; החייב יודיע לשמאי כאמור, בתוך 21 ימים מהמועד שהועברה לו השומה, אם הוא מסכים לה;

(ד) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו בהתקיים אחד מהמקרים המפורטים להלן, אולם במקום התקופות המנויות בסעיף קטן (א), ימנו 30 ימים מהמועד להחלטה:

- (1) השמאי לא החליט בפנייה במועד להחלטה;
- (2) השמאי שהועברה לו בקשה כאמור בפסקה (1), החליט שלא להפחית את גובה החיוב או שהחליט להפחית את גובה החיוב כאמור בפסקת משנה (ג) והחייב חולק על החלטתו;
- (3) הסכים החייב לשומה כאמור, תעביר הוועדה המקומית את השומה המוסכמת לבדיקה של השמאי הממשלתי הראשי;
- (4) השמאי הממשלתי הראשי רשאי להודיע, בתוך 21 ימים מיום שקיבל לבדיקתו את השומה המוסכמת, כי הוא אינו מאשר את השומה המוסכמת, והוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו, אולם במקום התקופות המנויות בסעיף קטן (א) ימנו 30 ימים מיום שהודיע השמאי הממשלתי הראשי כאמור; לא הודיע השמאי הממשלתי הראשי על החלטתו בתוך התקופה האמורה, יראו את השומה המוסכמת כמאושרת על ידו;
- (5) הוועדה המקומית תפרסם את השומות המוסכמות באתר האינטרנט שלה.

(ג) (1) דנה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיף קטן (א) או (ב)(4) רשיאת היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו;

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (א) בלבד, רשאית ועדת הערר לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מייצג אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר;

(3) מונה שמאי מייצג, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת;

(4) הוראות לפי פרק ט' יחולו על שמאי מייצג, לרבות לעניין סדרי הדין לפניו, מינויו ושכרו.

(ד) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב)(4) ועל החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ג)(1) או (3), ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מינהליים.

(ה) הגשת ערר או ערעור לפי סעיף זה לא תעכב את מימוש הזכויות במקרקעין, אם החייב בהיטל שילם את ההיטל; ואולם לגבי מי שמבקש היתר בניה לצורכי מגוריו או מגורי קרובו והגיש ערר או ערעור כאמור, לא תעכב ההגשה את מתן ההיתר, אם נתן ערובה לתשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת; תקנות על פי סעיף 8(ב) יחולו גם על מתן ערובה כאמור.

(ו) הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין.

14. (א) המנהל כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, או מי שהוא הסמיכו לכך, ימסור לשמאי מקרקעין לשמאי מכריע או לשמאי מייצג, לפי בקשתם, 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, שמאי מכריע או שמאי מייצג 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.

מסירת מידע
(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1983
(תיקון מס' 24)
תשמ"ו-1986
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

15. על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-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
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981

16. בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפנייהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

הפחתת תשלומי
פיגורים
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

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
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981

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, ולעניין היטל המגיע כתוצאה ממתן היתר לשימוש למטרת עסק, החורג מהיתר או מתכנית, תחול על גבייתו פקודת המסים (גבייה), כפי שהוחלה על גביית ארנונה כללית; הוראה זו אינה גורעת מזכותה של הועדה המקומית לגבות את ההיטל על פי כל דין, לרבות בדרך שגובים חוב אזרחי.

גבייה
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981
(תיקון מס' 110)
תשע"ז-2016

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
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשע"ה-2015

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

(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1983

(1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;

(תיקון מס' 109)
תשע"ו-2016
(תיקון מס' 133)
תשפ"ב-2021

(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, תשכ"ה-1965;

(4) השבחה במקרקעין של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט, או במקרקעין של הקדש ציבורי, כמשמעותו בחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים, אם אותם מקרקעין או התמורה בעדם, משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות;

(תיקון מס' 53)
תשס"א-2000
(תיקון מס' 54)
תשס"א-2001

(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 אולם מקבל הפטור רשאי להעביר את הבעלות או את החזקה בדירה גם ללא תשלום היטל על אותה דירה או חלק ממנה שלגביהם קיבל את הפטור;

(תיקון מס' 21)
תשמ"ד-1984

(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 תוקף לפני י"ב בטבת תש"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;

(7) השבחה במקרקעין בשל תוספת שטחי שירות, הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, שבנייתה אינה נדרשת לפי חוק זה או לפי כל דין לרבות תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש כאמור בסעיף 151(ב1);

(תיקון מס' 71)
תשס"ה-2005

(8) השבחה במקרקעין המשמשים או המיועדים לשמש לדרך ציבורית, בין אם היא ממוקמת מעל פני הקרקע ובין מתחת לפני הקרקע, לרבות תחנה, מכל סוג שהוא, לאיסוף נוסעים ולהורדתם, למעט שטח במקרקעין כאמור המשמש או המיועד לשמש לצרכים מסחריים; לענין זה, "דרך ציבורית" – דרך בבעלות המדינה או בבעלות רשות מקומית, לרבות דרך המופעלת בידי גורם שהוסמך על ידי מי מהן לשם כך, לפי הענין, והכל בין אם נגבה תשלום בעבור השימוש בדרך ובין אם לאו;

(תיקון מס' 76)
תשס"ו-2006

(9) (א) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 או השבחה במקרקעין בשל בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה;

(תיקון מס' 79)
תשס"ז-2007
(תיקון מס' 101)
תשע"ד-2014
(תיקון מס' 146)
תשפ"ד-2023
(תיקון מס' 149)
תשפ"ד-2023

(ב) השבחה במקרקעין בשל תוכנית שמטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן או שיפורי מיגון כאמור בפסקת משנה (א); פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי החלק מההשבחה שמקורו בהוראות לבניית מרחב מוגן או שיפורי מיגון;

(ג) פסקאות משנה (א) ו-(ב) יחולו גם לעניין שטח נוסף באזור עימות כמשמעותו בסעיף 151(ג2);

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(תיקון מס' 96)
תשע"א-2011

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

(תיקון מס' 115)
תשע"ז-2017

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א); הוראות פסקה זו יחולו אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38) ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022;

(תיקון מס' 139)
תשפ"ב-2022

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכנית האמורה בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכנית אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;

(10א) (א) על השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה כאמור בסימן ד' לפרק ג', יחול היטל בשיעור רבע ההשבחה; שיעור ההיטל כאמור יחול לגבי כלל ההשבחה הנובעת מתכנית כאמור גם אם היא נובעת מעניינים נוספים המפורטים בסעיף 62א(א) או (א1), שנכללו במסגרת אותה תכנית;

(תיקון מס' 139)
תשפ"ב-2022

(ב) על אף האמור בפסקת משנה (א), במגרש אחר כמשמעותו בסעיף 70(א1) או בסעיף 70(א1), לפי העניין, היטל בשיעור רבע ההשבחה יחול רק על חלק ההשבחה ששיעורו שווה ליחס שבין שטחי הבנייה שנוספו למגרש האחר לפי סעיפים אלה ובין כלל השטח הכולל המותר לבנייה שנוסף למגרש האחר מכוח אותה תכנית, ועל יתרת ההשבחה יחול היטל בשיעור מחצית ההשבחה;

(ג) על השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, במגרש שבו נמצא מבנה הטעון חיזוק כהגדרתו בסעיף 70א, מכוח תכנית שנקבע בה כי יהיה ניתן לממשלה רק בכפוף לחיזוק המבנה הטעון חיזוק כאמור, בין בדרך של חיזוק או חיזוק ועיבוי ובין בדרך הריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש, תחולת חובת תשלום היטל השבחה בשיעור רבע ההשבחה; ואולם שיעור ההיטל לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה חל עליו שיעור ההיטל האמור בפסקת משנה (א) אילו ניתן היתר לפי תכנית כאמור בפסקת משנה (א), ועל יתרת ההשבחה ישולם היטל בשיעור מחצית ההשבחה;

(ד) על אף האמור בפסקת משנה (ג), כל תכנית מפורטת כאמור בפסקה (10)(ב) שהוחלט להפקידה לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), תשפ"ב-2022, יחולו הוראות אותה פסקה;

(ה) הוראות פסקה זו לא יחולו על תכנית במתחם פינוי ובינוי;

(11) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי לבדו או שהוא משולב עם מיתקן אגירה קטן שמתקיימים בה כל מאלה:

(א) המיתקן הפוטו-וולטאי מותקן על גג בניין;

(ב) החשמל המיוצר במיתקן הפוטו-וולטאי והאגירה המאוכסנת במיתקן האגירה הקטן מיועדים לשימוש עצמי של המשתמשים בבניין;

(ג) מיתקן האגירה מחובר לאותו חיבור חשמל שאליו מחובר המיתקן הפוטו-וולטאי;

(ד) תכולת האנרגיה של מיתקן האגירה הקטן היא לכל היותר פי 6 מההספק המותקן של המיתקן הפוטו-וולטאי;

בפסקה זו –

"מיתקן אגירה קטן" – מיתקן לאגירה אנרגיה בעל תכולת אנרגיה מרבית של 600 קילוואט-שעה ושגודלו אינו עולה על 5 מ"ר;

"שימוש עצמי" – לרבות הזרמת עודפים של כמות חשמל שלא נצרכה, לרשת החשמל כהגדרתה בחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, בתמורה להפחתת מחירה של אותה כמות ממחיר כמות החשמל המסופקת לבניין, לפי התקשרות עם מי שעוסק כדן בחלוקה, הספקה או הולכה של חשמל, והכול בהתאם לאמות המידה והתעריפים הנקבעים על ידי רשות החשמל לפי החוק האמור;

(11א) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן לאגירת אנרגיה שגודלו 400 מ"ר או פחות, אם החליטה על כך הרשות המקומית שבתחומה הוקם המיתקן כאמור בסעיף קטן (ב4), והכול בשיעורים ובתנאים שקבעה לפי אותו סעיף קטן;

(12) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי, על גבי מאגר מים, מאגר קולחין או בריכת דגים או על הדפנות החיצוניות של המאגר או הבריכה כאמור;

(13) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי שמתקיים לגביו אחד מאלה:

(א) הוא מותקן בייעוד של דרך או פיתוח נופי של דרך בתחום כלוא של מחליף או על צדדיו החיצוניים בחלקים שבהם נמצאים כבשים (רמפות) או סוללות עד למפגש הדרכים;

(תיקון מס' 160)
תשפ"ה-2025

(תיקון מס' 160)
תשפ"ה-2025
הוראת שעה

(תיקון מס' 160)
תשפ"ה-2025
הוראת שעה

(תיקון מס' 160)
תשפ"ה-2025
הוראת שעה

(תיקון מס' 160)
תשפ"ה-2025
הוראת שעה

(ב) הוא מותקן בייעוד של דרך או פיתוח נופי של דרך על גבי מיגון אקוסטי או קיר תמך ;
(ג) הוא משמש לקירוי קומת גג במבנה המיועד לחניה או לקירוי מגרש המיועד לחניה פתוחה ;
(14) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי שמתקיים בה כל אלה ;
(א) המיתקן הפוטו-וולטאי מותקן על גג בניין ;
(ב) הבניין שעליו מותקן המיתקן הפוטו-וולטאי אינו מיועד ליצור אנרגיה, ושטח המיתקן אינו עולה על 7,000 מ"ר.

(תיקון מס' 160)
תשפ"ה-2025
הוראת שעה

(16) (פקע).
(2) (1) על אף האמור בפסקה (10)(א), בפסקה (10)(א), (ב) ו-(ג) של סעיף קטן (ב), רשות מקומית רשאית לקבוע, לעניין היתרים הניתנים בתחומה, כי לא תחול חובת תשלום היטל על החלק מההשבחה החייב בהיטל ששיעורו רבע ההשבחה כאמור בסיפה של אותה פסקה, או שתחול עליו חובת תשלום היטל ששיעורו שמינית ההשבחה, ורשאית היא לקבוע לגבי החלק מההשבחה החייב בהיטל ששיעורו מחצית ההשבחה לפי פסקה (10)(ג), כי לא תחול עליו חובת תשלום היטל או שתחול עליו חובת תשלום היטל ששיעורו רבע ההשבחה או שמינית ההשבחה ;
(2) החלטה כאמור בפסקה (1) תתקבל על ידי מועצת הרשות המקומית, לפי הצעת ראש הרשות המקומית, והיא תחול על כל תחום הרשות המקומית או חלק ממנו, כפי שנקבע בהחלטה ;
(3) התקבלה החלטה כאמור בפסקה (1), לא ניתן לשנותה עד תום שלוש שנים ממועד קבלתה, אלא אם כן אישרו שר האוצר ושר הפנים שינוי של החלטה כאמור במועד מוקדם יותר, לבקשת הרשות המקומית.

(הוראת שעה)
תשס"ז-2007
(תיקון מס' 115)
תשס"ז-2017
(תיקון מס' 139)
תשפ"ב-2022

(3) מכירת זכויות על ידי קשיש כמשמעותה בסעיף 49(11) לחוק מיסוי מקרקעין, שמתקיימים בה כל התנאים האמורים באותו סעיף, שנעשתה עד מועד קבלת היתר כאמור בפסקאות (10) או (10א) שבסעיף קטן (ב), לא יראו אותה כמימוש זכויות לעניין השבחה לפי אותן פסקאות ; נמכרו זכויות כאמור, יראו לעניין תוספת זו ולעניין השבחה כאמור את מי שנמכרו לו אותן הזכויות כאילו רכש את הזכויות האמורות במועד שבו רכש אותן הקשיש ; בסעיף קטן זה –
"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ;

(תיקון מס' 140)
תשפ"ג-2023

"קשיש" – כהגדרתו בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.
(4) (1) רשות מקומית רשאית לקבוע, לא יאוחר מיום כ"ה בטבת התש"ץ (31 בדצמבר 2029), לפי החלטת מועצת הרשות המקומית כאמור בפסקה (2), כי תחול חובת תשלום היטל בשיעור רבע מההשבחה או שלא תחול חובת תשלום היטל, בשל הקמת מיתקן לאגירת אנרגיה בתחומה, ורשאית היא לקבוע כאמור לגבי מיתקנים לאגירת אנרגיה בגודל או הספק מסוים ;
(2) החלטה כאמור בפסקה (1) תתקבל על ידי מועצת הרשות המקומית ברוב חבריה, לפי הצעת ראש הרשות המקומית, לאחר שהונחה לפניו חוות דעתו של גזבר הרשות המקומית לעניין ההחלטה ; ואולם, לא הגיש גזבר הרשות המקומית את חוות דעתו בתוך 30 ימים מיום שהתבקש, רשאית הרשות להחליט כאמור בלא חוות דעתו של הגזבר ;
(3) הודעה על החלטת רשות מקומית לפי סעיף קטן זה תפורסם ברשומות ובעיתון ;
(4) התקבלה החלטה כאמור בפסקה (1), היא תחול על כל תחום הרשות המקומית ולא ניתן לשנותה אלא בחלוף שלוש שנים ממועד קבלתה.

(תיקון מס' 160)
תשפ"ה-2025
הוראת שעה

(ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא יראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של

(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1983
ת"ט תשמ"ג-1983
(תיקון מס' 21)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 53)
תשס"א-2000
(תיקון מס' 54)
תשס"א-2001

דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

(תיקון מס' 21)
תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 26)
תשמ"ח-1988
(תיקון מס' 53)
תשס"א-2000
(תיקון מס' 54)
תשס"א-2001

(ג1) לענין סעיף זה, "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר.

(תיקון מס' 54)
תשס"א-2001

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

(תיקון מס' 20)
תשמ"ג-1983

(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;

(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 כדן או על-פי אישור מאת מוסד תכנון.

20. מועד שנקבע בתוספת זו, רשאי שר הפנים, על פי בקשה, להאריכו, אלא אם כן קיימת הוראה אחרת באותו עניין בחוק זה או לפיו.

הארכת מועדים
(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשע"ה-2015

21. לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוכרו בחכירה לדורות או שהוכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, וההוכר לדורות שלו הוכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או יחתם חוזה חכירה חדש, יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), תשמ"א-1981.

הסכם מיוחד לגבי
מקרקעי ישראל
(תיקון מס' 24)
תשמ"ו-1986
(תיקון מס' 48)
תשנ"ט-1999