

**תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), תשס"ד-2004**

בתוקף סמכותי לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם הועדה, אני מתקין תקנות אלה:

1. (א) בתקנות אלה –
    1. "יחידה" – כהגדרתה בסעיף 49 לחוק, אשר נעשה בה שימוש עצמאי ונפרד;
    2. "מקרקעין" – השטח שבו מבקש יזם לבצע פינוי ובינוי או עיבוי בניה, ובלבד שיש בו עשרים וארבע יחידות לפחות, ושהוא מצוי בתחום מוניציפלי של עיריה או מועצה מקומית.
    3. (ב) לכל מונח אחר בתקנות אלה תהיה המשמעות הנודעת לו בפרק חמישי 4 לחוק.
  2. (א) הועדה רשאית להמליץ לממשלה להכריז על מקרקעין כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי בהתקיים כל אלה:
    1. (1) היזם הגיש לוועדה בתקופה הקובעת בקשה להכרזה על המקרקעין כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, שצורפו אליה כל המסמכים המפורטים להלן:
      - (א) תכנון ראשוני לפינוי של 24 יחידות או לעיבוי של 24 יחידות לפחות במקרקעין ולבנייתן של מספר יחידות שמספרן לפחות כמספר היחידות שפוננו או לעיבוין של מספר יחידות כאמור, לפי העניין;
      - (ב) מפה מאושרת על ידי מודד מוסמך לפי דין, המתארת את מצב המקרקעין במועד הגשת הבקשה, לרבות סימון חלקות וסימון היחידות במקרקעין;
      - (ג) אישור מהנדס הרשות המקומית שבתחומה מצויים המקרקעין, על הסכמת אותה רשות לפינוי ובינוי או לעיבוי במקרקעין בהתאם לתכנון הראשוני כאמור בפסקת משנה (א) שצורף לבקשה, לפי העניין;
    2. ברשומות פורסמה הודעה על הפקדת תכנית, שמטרתה פינוי ובינוי או עיבוי במקרקעין לפי סעיף 85 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
    3. (3) הסכמי היזם במקרקעין –
      - (א) לעניין פינוי ובינוי – ליזם הסכמים לרכישת 24 יחידות לפחות במקרקעין, ובלבד שהם הסכמים לרכישת כל היחידות במקרקעין שרכישתן תאפשר את ביצוע הבינוי בפועל על פי התכנית;
      - (ב) לעניין עיבוי – ליזם הסכמים לעיבוי בניין שיש בו 24 יחידות לפחות בתמורה לזכויות במקרקעין, ובלבד שרכישת הזכויות במקרקעין האמורים תאפשר את ביצוע העיבוי בפועל על פי התכנית;
      - (ג) לעניין פסקת משנה זו, יימנה בעל דירה מסרב, כמשמעותו בסעיף 2 לחוק פיצוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, כאילו הסכים או חתם על הסכם, לפי העניין.
  - (ב) נתקיים האמור בתקנת משנה (א) (3) בחלק מהמקרקעין בלבד, רשאית הועדה להמליץ לממשלה להכריז כאמור בתקנה זו על אותו החלק בלבד שלגביו התקיים התנאי.
3. הועדה רשאית להודיע ליזם כי בהתקיים התנאים הקבועים בתקנות אלה, בכוונתה להמליץ לממשלה להכריז על מקרקעין כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, לאחר שהוגשה בקשה וצורפו אליה המסמכים כאמור בתקנה 2(א)1.
4. תחילתן של תקנות אלה ביום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001).

ט"ו בכסלו התשס"ד (10 בדצמבר 2003)

בנימין נתניהו  
שר האוצר