

## הכנסת העשרים וחמש

יוזמים : חברי הכנסת  
אריאל קלנר  
יצחק קרויזר  
שלום דנינו  
ניסים ואטורי  
סימון מושיאשוילי  
מתן כהנא  
מיכאל מרדכי ביטון  
אברהם בצלאל  
משה פסל

---

4826/25/פ

### הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – חלף היטל השבחה), התשפ"ד–2024

1. תיקון התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965<sup>1</sup>, בתוספת השלישית, בסעיף 21, במקום הסיפה החל במילים "ההסכם בדבר התשלומים" יבוא "חלף היטל השבחה בשיעורים כדלהלן: במחוזות תל אביב ומרכז 7.5% מהתקבולים שקבלה בגין הקרקע; במחוזות ירושלים, חיפה והדרום ברשויות מקומיות שאינו חלק מהנגב 12% מהתקבולים שקבלה בגין הקרקע; בנגב ובגליל 15% מערך הקרקע כפי שנקבעה בשומה, ובקו העימות 20% מערך הקרקע כפי שנקבעה בשומה; בסעיף זה –

"גליל" – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג–1993<sup>2</sup>;

"מחוז" – כפי שנקבעו גבולותיו בהודעה על חלוקת שטח המדינה למחוזות ולנפות ותיאורי גבולותיהם, שבתוקף מזמן לזמן לפי סעיף 3 לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח–1948<sup>3</sup>;

"נגב" – כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב–1991<sup>4</sup>;

"ערך הקרקע כפי שנקבע שומה" – ערך הקרקע לפי השומה ולפני ההנחות המוענקות באזורי הגליל והנגב, כולל אזורי קו העימות;

---

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

<sup>2</sup> ס"ח התשנ"ג, עמ' 138.

<sup>3</sup> ס"ח התש"ח, עמ' 1.

<sup>4</sup> ס"ח התשנ"ב, עמ' 26.

"קו העימות" – כל אחד מאלה :

(1) האזור שמצוי בתחום שבין גבול מדינת ישראל עם לבנון לבין הקו האנכי העובר 9 ק"מ פנימה ממנו ושטח רמת הגולן כמתואר בתוספת לחוק רמת הגולן, התשמ"ב-1981<sup>5</sup> ;

(2) אזור קו עימות דרומי, כהגדרתו בחוק סיוע לשדרות וליישובי הנגב המערבי (הוראת שעה), התשס"ז-2007<sup>6</sup> ;

"תקבולים" – הסכומים אותם קבלה רשות מקרקעי ישראל בפועל בגין מכירת הזכויות בקרקע בניכוי מס ערך מוסף ;

תחולה 2. הוראות חוק זה יחולו על עסקאות חכירה שאושרו ברשות מקרקעי ישראל לאחר יום א' בטבת התשפ"ה (1 בינואר 2025).

## ד ב ר י ה ס ב ר

חלף היטל השבחה הוא כספי מדינה בשיעור של 12% מהתקבולים (ללא רכיב המע"מ) אותם קבלה רמ"י בעסקאות החכרת קרקע במקרים בהם אין היטל השבחה. חלף היטל השבחה הוא תשלום אותה מעבירה המדינה באמצעות רמ"י לרשויות המקומיות, על מנת לאפשר לרשות המקומית לקלוט את התושבים החדשים וכן על מנת לתכנן ולפתח את הרשות.

מאחר שרמ"י משלמת את "חלף היטל השבחה" עפ"י התקבולים, התשלום לרשויות מקומיות במחוזות שאינם תל אביב והמרכז ובעיקר בנגב ובגליל נמוך בהרבה מאשר תשלומי "החלף" במרכז הארץ. הן בשל ערך הקרקע הנמוך יותר במחוזות אלו, והן כיון, שעל פי החוק וכן על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ישנן הנחות בשיעורים משתנים על עלות הקרקע בנגב ובגליל מה שמוביל לתקבולים נמוכים יותר. לא למוותר לציין, שבקו העימות בדרך כלל התשלום בפועל על הקרקע הוא 0, ועל כן למעשה רשויות מקומיות בקו העימות כמעט ואינן מקבלות חלף היטל השבחה.

מאחר ש"לחלף היטל השבחה" יש משמעות רבה לרשויות המקומיות הן בתכנון והן בפיתוח, ומאחר שעלויות אלו כמעט ואינן משתנות בין האזורים השונים, הרי שנוצר פער עצום לא רק בתקבולים אלא גם בהשקעות שהרשויות המוניציפליות מסוגלות לבצע לקראת תכנון ופיתוח עתידיים.

מתוך חזון הציונות, ומתוך הצורך הלאומי לפיזור אוכלוסין וליישוב הנגב והגליל מוצע להגדיר חלף היטל השבחה דיפרנציאלי הלוקח בחשבון את כלל הקריטריונים המשפיעים על גובה התקבולים על מנת לצמצם את הפערים בין התקבולים הגבוהים אותם מקבלות הרשויות החזקות בתל אביב ובמרכז. כמו כן, כיון שכפי שצוין לעיל במקרים רבים רמ"י נותנת הנחות שונות על הקרקע בנגב ובגליל, מוצע שרמ"י תשלם לרשויות המקומיות בנגב ובגליל את "חלף היטל השבחה" מתוך ערך הקרקע לפי שומה ולא מהתקבולים בפועל.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים  
והונחה על שולחן הכנסת ביום  
י"ח בתמוז התשפ"ד (24.07.2024)

<sup>5</sup> ס"ח התשמ"ב, עמ' 6.  
<sup>6</sup> ס"ח התשס"ז, עמ' 459.