

הכנסת העשרים וחמש

יוזם: חבר הכנסת **** *

פ/0000/25

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – פטור מהיטל השבחה למלכ"ר), התשפ"ו-2025

1. תיקון סעיף 19 לתוספת השלישית
- בסעיף 19(ב) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹ (להלן – החוק העיקרי) בפסקה (4) במקום הסיפא המתחילה במילים: "אם אותם המקרקעין", יבוא – "אם אותם מקרקעין משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות; ואולם אם היו המקרקעין של מוסד לדת, לצדקה או לסעד- גם אם התמורה בעדם מיועדת למטרות אלה.

דברי הסבר

סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, לאחר שתוקן בתיקונים 53 ו- 54 לחוק, מעניק פטור מלא מהיטלי השבחה למוסד ציבור העונה על תנאי הסעיף בעת מימוש זכויות, כאשר במימוש בהיתר נדרש שהמקרקעין עצמם יהיו מיועדים לשמש לצרכי הציבור המנויים בסעיף על מנת לקבל את הפטור, אולם ביחס למימוש במכר לא נדרשת זיקה זו ודי בכך שגם התמורה משמשת למטרות המנויות בסעיף על מנת שיינתן הפטור האמור. לשון הסעיף בוארה לאחרונה גם בפסק דין של בית המשפט העליון בבר"ם 9231-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה נ' הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית בירושלים (פורסם בנבו, 13.8.2023), שקבע כי די בכך שהתמורה שתתקבל במכר תשמש למטרות הסעיף ואין צורך שהמקרקעין עצמם יהיו מיועדים לצרכי הסעיף, לצורך קבלת הפטור.

המשמעות של לשון החוק הקיים ופרשנותו היא מרחיקת לכת – כל מוסד ציבורי כמשמעותו בסעיף שיש בבעלותו מקרקעין, יכול לקדם לגביהם תוכניות משביחות שבהן שטחים סחירים (לרבות פרויקטים למסחר, תעסוקה ומגורים וכד'), שאין בינן לבין מטרות הסעיף דבר וחצי דבר, ולמכור את המקרקעין המושבחים, ללא תשלום היטלי השבחה, ומתוך הבטחה ערטילאית, שלפיה ישתמש בכספי המכר לטובת מטרותיו הציבוריות. זאת ועוד, האפשרות הרחבה לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה גם ביחס לתוכניות משביחות לטובת שימושים סחירים ולא רק לטובת שימושים ציבוריים מייצרת פגיעה קשה כפולה ומכופלת בקופה הציבורית וברשות המקומית- ראשית, הפטור מהיטל ההשבחה מייצר תמריץ "הפוך" למוסדות הציבוריים לצמצם תכנון קרקעות שבבעלותם לצרכי ציבור. שנית וחשוב מכך, היטל ההשבחה המשתלם דרך כלל מהשבחת מקרקעין לצרכים סחירים נמנע מהרשות, והיא נאלצת להתמודד עם חוסר בהכנסות למימון צרכי ציבור, בין היתר של המגרשים הסחירים של המוסדות עצמם! שלישית, אין כל דרך אפקטיבית לוודא שכספי המכר מהקרקעות לשימושים סחירים ינותבו למטרות ציבוריות בלבד. יצוין, כי הנזקים המתוארים אינם תיאורטיים ולאחרונה נאספו מספר מקרים שבהם נוצל הפטור על ידי מוסדות שונים בצורה

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

גורפת.

אשר לכן, מוצע לתקן את הסעיף, לחזור לנוסח שלפני תיקונו, ולדרוש כי לצורך קבלת הפטור, גם במימוש בדרך של מכר, יידרש כי לא רק התמורה תשמש לצרכי המטרות בסעיף אלא גם המקרקעין עצמם יהיו מיועדים לצרכים אלה. בדרך זו תשמר מטרתו המקורית של הסעיף להקל על קיומן ומימושן של תוכניות לצרכי ציבור. כחריג לכלל האמור, מוצע כי בכל הנוגע למוסדות למטרות דת, סעד וצדקה יישמר הנוסח הקיים המאפשר מימוש גם בדרך של מכר ללא תשלום היטל.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום