

פטור מדמי היתר על תוספות בנייה

בעניין הפטור החדש למגרשים למגורים זועקת לשמים אפליית בעלי זכויות חכירה מהוונות במגרשים ששויכו לחברים בקיבוצים ובמושבים שיתופיים

רו"ח בועז מקלר 12/4/09

חלטה מס' 1184 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 12.3.2009, שעניינה "תוספת בנייה שינוי ייעוד, ניצול ופיצול מגרש - תשלום דמי היתר", קיבלה תוקף ביום 29.3.2009 עם חתימת שר האוצר.

במסגרת החלטה זו מוענקות הטבות כספיות במגרשים צמודי קרקע למטרת מגורים במגזר העירוני ובהרחבות במגזר החקלאי, בדמות פטור מדמי היתר ו/או השלמת דמי חכירה מהוונים על תוספת זכויות בנייה. באזורים שאינם בעדיפות ובאזור עדיפות לאומית ב' יינתן אך ורק פטור מדמי היתר מעבר לזכויות הבנייה התכנוניות אשר היו קיימות במועד הקצאת המגרש.

החלטה זו אינה חלה על מגרשי המגורים המשויכים לחברים בקיבוצים ובמושבים שיתופיים במסגרת שיוך דירות, ואף לא על חלקות המגורים בנחלות בקיבוצים ובמושבים. להלן נסקור את השינויים בהחלטה החדשה 1184 לעומת קודמותיה - 1160, 933.

פטור מדמי היתר ומדמי חכירה מהוונים על תוספות בנייה: לבעלי חוזי חכירה מהוונים למגורים באזור עדיפות לאומית א' ואזור קו עימות - ממ"י לא יגבה דמי היתר ו/או דמי חכירה מהוונים עבור כל תוספת בנייה מבוקשת. תוקף סעיף זה שלוש שנים מיום אישור ההחלטה.

לבעלי חוזי חכירה מהוונים למגורים באזורים אחרים, ממ"י יגבה דמי היתר עבור תוספת בנייה ליחידת מגורים אחת, אם שטחה המבונה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת הבנייה המבוקשת עולה על 240 מ"ר, או אם תוספת הבנייה המבוקשת עולה על 160 מ"ר, אך מתווספת בעקבות מימוש תוספת הבנייה יחידה נוספת לזו הקיימת.

דמי היתר יהיו בשיעור של 31% (באזור עדיפות ב' 15.8%) מהערך המעודכן של זכויות הבנייה הנוספות. תוקף סעיף זה הוא שנתיים.

יודגש כי צומצמה ההוראה הקובעת כי מקום שהתמורה אותה שילם החוכר לממ"י בעת שהוקצו לו המקרקעין חושבה עפ"י שטח לבנייה בפועל יגבה ממ"י דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא עבור זכויות הבנייה המבוקשות בהיתר הבנייה, ואשר לא שולם עבורן בעת ההקצאה כאמור, החל מהמטר הראשון. בהחלטה 1184 נקבע כי הוראה זו לא תחול על אזור עדיפות לאומית א' וקו עימות.

פטור מדמי היתר לשינוי ניצול ופיצול מגרש מגורים באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות: לבעלי חוזה חכירה מהוון למגורים באזורים אלה ממ"י לא יגבה דמי היתר עבור שינוי ניצול ועבור פיצול מגרש מגורים. תוקף סעיף זה שלוש שנים.

הנחיות ממ"י לוועדת התכנון: ממ"י יוציא הנחיות מפורטות לוועדות התכנון והבנייה בעניין הסכמתו או אי התנגדותו הנדרשת לפי תקנה 2א(6) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תוכניות ואגרות), לבקשות להיתר שהוגשו על-פי החלטה זו ותנאיה.

אפליית מגרשי המגורים במגזר החקלאי: דודו קוכמן, מזכ"ל האיחוד החקלאי, פנה למועצת מקרקעי ישראל בטרם ישיבתה בדרישה להחיל החלטה זו, שיש בה הטבה כספית משמעותית במגרשים צמודי קרקע, גם על חלקות המגורים בנחלות החקלאיות, שכן אין כל הגיון באפליית מול אוחזי הקרקע בעיר ובהרחבות.

זועקת לשמים אפליית בעלי זכויות חכירה מהוונות במגרשים ששויכו לחברים בקיבוצים ובמושבים שיתופיים. מהו ההבדל בינם לבין כל חוכר לדורות אחר של מגרש מהוון? במצב עניינים זה של אפליה קשה ומתמשכת, לא נותרה לקברניטי המגזר החקלאי האפשרות אלא

