

הצעה לתיקון פרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

סימן א': הנחות אזור

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. בסעיף 4.2.2 אחרי סעיף קטן (ד)(2) יבוא:

"(3) (א) על אף האמור בסעיף קטן (ד)(1), תקרת ההנחה להקצאת יחידת דיור תוגדל ותעמוד על 550,000 שקלים חדשים ביחס להקצאות לגביהן מתקיימים התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) עד ליום 1.4.2024, יהיה שיווק וחתימה על הסכם פיתוח של לפחות 60 יחידות דיור באותו ישוב או יתרת כל יחידות הדיור במגרשים המתוכננים באותו ישוב שטרם הוקצו נכון ליום 1.3.2022.

(2) ביישובים בהם הקצאת הקרקע מתבצעת בפטור ממכרז בהתאם לפרקי משנה 4.16 ו-8.6, המגרש הוקצה למי שהתגורר בשלוש השנים שקדמו למועד ההקצאה ביישוב שהמדד הכלכלי חברתי שלו, על פי קביעת הלמ"ס, הוא בין 1 ל-5 או עולה חדש שעלה לארץ ב-5 השנים האחרונות. לענין חישוב תקופת המגורים לא יובא בחשבון תקופת שירות צבאי או לאומי או תקופת לימודים במוסד אקדמי או מוסדר להכשרה מקצועית, לרבות תקופת התמחות על פי חוק.

(ב) בהתקיים שני התנאים המפורטים בסעיף קטן (ד)(3)(א), הוראות סעיף קטן (ד)(3) יחולו גם בהתייחס לסעיף קטן (ד)(2), והגבלת ההטבה המפורטת בסעיף (ד)(2) לא תחול.

(ג) בהתקיים שני התנאים המפורטים בסעיף קטן (ד)(3)(א), הרשות תשיב לבעל הזכויות את הפרש ההנחה תוך 90 ימים מיום אישור הרשות כי היישוב עמד בתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) שיווק וחתימה על הסכם פיתוח של לפחות 60 יחידות דיור או יתרת כל יחידות הדיור במגרשים המתוכננים בישוב שטרם הוקצו נכון ל-1.3.2022.

(2) החלה הבנייה במגרשים ששוקו.

(ד) אופן השבת הכספים ייקבע על ידי הנהלת הרשות."

3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

הענקת הנחת אזור עדיפות לאומית מחזקת את הפריפריה על ידי עידוד הגירה ליישובי האזור וביסוסם. יחד עם זאת, קביעת מחיר תקרה להנחה נועדה למנוע מצבים של הנחות משמעותיות ביישובים בהם ערכי הקרקע גבוהים, גם אם הם באזורי עדיפות לאומית.

מחיר תקרה להנחת אזור עדיפות לאומית בהקצאות קרקע למטרות מגורים נקבע בהחלטת מועצה מספר 1273 מיום 26.12.2012 שעניינה מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע, לסך של 350,000 שקלים חדשים, מערך קרקע ליחידת דיור לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ.

תקרת ההנחה עומדת כיום על סך של 450,000 שקלים חדשים ערך קרקע ליחידת דיור מאז החלטת מועצה מספר 1480 מיום 12.9.2016. מסכום זה נגזרת הנחת אזור עדיפות לאומית, 31% באזור עדיפות לאומית א' ו-51% באזור עדיפות לאומית ב'. כאשר ערך הקרקע ליחידת דיור עולה מעל לסכום זה, אזי על החלק שמעל 450,000 שקלים חדשים, ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים בשיעור 91%. בנוסף לאמור ביישובים בהם המדד חברתי כלכלי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8, ההנחה הוגבלה לסך של - 200,000 שקלים חדשים, וביישובים בהם המדד חברתי כלכלי כל פי קביעת הלמ"ס הוא 9, 10, ההנחה הוגבלה לסך של 100,000 שקלים חדשים.

על מנת לעודד הגירה ליישובים הכפריים באזורי עדיפות לאומית, מוצע להגדיל את תקרת ההנחה ולהעמידה בסך של 550,000 שקלים חדשים ביחס להקצאות לגביהן מתקיימים התנאים המפורטים בהצעה: שיווק, חתימה על הסכם פיתוח והתחלת בניה עד ליום 1.4.2024 של לפחות 60 יח"ד באותו ישוב או יתרת כל יחידות הדיור במגרשים המתוכננים באותו ישוב שטרם הוקצו נכון ליום 1.3.2022.

ביישובים בהם הקצאת הקרקע מתבצעת בפטור ממכרז בהתאם לפרקי משנה 4.16 ו-8.6, הגדלת תקרה ההנחה תהיה רק למי שהתגורר בשלוש השנים שקדמו למועד ההקצאה ביישוב שהמדד הכלכלי חברתי שלו על פי קביעת הלמ"ס הוא בין 1 ל-5 או עולה חדש שעלה לארץ ב-5 השנים האחרונות, ובהתקיים גם התנאי הנוסף הנ"ל, הגבלת ההטבה שנקבעה עקב המדד החברתי הכלכלי הגבוה של היישוב, המפורטת בסעיף (ד)(2), לא תחול.

הרשות תשיב לבעל הזכויות את הפרש ההנחה תוך 90 ימים, מיום אישורה כי היישוב עמד בתנאי הצעה. סך הכספים בעקבות ההנחה הנוספת, הגדלת התקרה ל- 550,000 שקלים חדשים, וביטול מגבלת ההנחה עקב המדד החברתי כלכלי של היישוב, יושבו לחוכר כמקשה אחת לאחר אישור על עמידה בתנאים המפורטים.

השפעה תקציבית

נוסח משולב

4.2. הנחות בהקצאת קרקע

סימן א': הנחות אזור

הגדרות

4.2.1. בסימן זה -

"יישובים סמוכי גבול" ו"יישובים חדשים" - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 4302 מיום 25.11.2018 "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון";

"מחיר תקרה" - מחיר קרקע שאינו כולל מע"מ, למגרש מפותח מהוון ליחידת דיור לאחר הפחתת עלויות הפיתוח או מ"ר קרקע לאחר הפחתת עלויות הפיתוח, בהתאם לעניין, שמעליו לא תינתן הנחה בקרקע ותשולם תמורה מלאה;

הקצאת קרקע למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור

4.2.2.

(א) בהקצאת קרקע למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור, יחולו הכללים המפורטים בסעיפים קטנים (ב) עד (ט).

(ב) בהקצאת קרקע לבנייה למגורים שלא בדרך של מכרז ובהקצאת קרקע למוסדות ציבור ולצרכי ציבור, למעט הקצאת קרקע בהתאם לסעיף קטן (ג), ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) אזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לרבות דמי חכירה סמליים, לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה, ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) אזור עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע.

(ג) בהקצאת קרקע לבנייה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 4.6.2, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכאות של חסר דיור על פי הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) אזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) אזור עדיפות לאומית א' - 21% מערך הקרקע;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' - 41% מערך הקרקע.

תוקף סעיף קטן זה יהיה עד ליום 31.12.2019.

(ד) (1) הפחתת דמי החכירה המהווים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 שקלים חדשים, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 שקלים חדשים ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. ביישובים באזור קו עימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף קטן זה.

(2) על אף האמור בסעיף קטן (ד)(1), ביישובים באזור עדיפות לאומית א' ו-ב', שאינם יישובים חדשים ושאינם יישובים סמוכי גבול, תוגבל ההטבה כמפורט להלן:

(א) ביישובים בהם המדד הכלכלי חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8, תוגבל ההטבה ל- 200,00 שקלים חדשים ליחידת דיור לפני מע"מ.

(ב) ביישובים בהם המדד הכלכלי חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 9 - 10, תוגבל ההטבה ל- 100,000 שקלים חדשים ליחידת דיור לפני מע"מ.

(3) (א) על אף האמור בסעיף קטן (ד)(1), תקרת ההנחה להקצאת יחידת דיור תוגדל ותעמוד על 550,000 שקלים חדשים ביחס להקצאות לגביהן מתקיימים התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) עד ליום 1.4.2024, יהיה שיווק וחתימה על הסכם פיתוח של לפחות 60 יחידות דיור באותו ישוב או יתרת כל יחידות הדיור במגרשים המתוכננים באותו ישוב שטרם הוקצו נכון ליום 1.3.2022.

(2) ביישובים בהם הקצאת הקרקע מתבצעת בפטור ממכרז בהתאם לפרקי משנה 4.16 ו-8.6, המגרש הוקצה למי שהתגורר בשלוש השנים שקדמו למועד ההקצאה ביישוב שהמדד הכלכלי חברתי שלו, על פי קביעת הלמ"ס, הוא בין 1 ל-5 או עולה חדש שעלה לארץ ב-5 השנים האחרונות. לעניין חישוב תקופת המגורים לא יובא בחשבון תקופת שירות צבאי או לאומי או תקופת לימודים במוסד אקדמי או מוסדר להכשרה מקצועית, לרבות תקופת התמחות על פי חוק.

(ב) בהתקיים שני התנאים המפורטים בסעיף קטן (ד)(3)(א), הוראות סעיף קטן (ד)(3) יחולו גם בהתייחס לסעיף קטן (ד)(2), והגבלת ההטבה המפורטת בסעיף קטן (ד)(2) לא תחול.

(ג) בהתקיים שני התנאים המפורטים בסעיף קטן (ד)(3)(א), הרשות תשיב לבעל הזכויות את הפרש ההנחה תוך 90 ימים מיום אישור הרשות כי היישוב עמד בתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) שיווק וחתימה על הסכם פיתוח של לפחות 60 יחידות דיור או יתרת כל יחידות הדיור במגרשים המתוכננים בשוב שטרם הוקצו נכון ל- 1.3.2022.

(2) החלה הבנייה במגרשים ששווקו.

(ד) אופן השבת הכספים ייקבע על ידי הנהלת הרשות.

(ה) בוטל.

(ו) על התשלומים בעת שינוי ייעוד וניצול מייעוד ציבורי לייעוד מגורים תחול הנחת אזור הנהוגה להקצאת קרקע למגורים כאמור בסעיף קטן (ב).

(ז) בהקצאת קרקע למבני קיט, צימרים, שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה, תחול הנחת אזור הנהוגה להקצאת קרקע למגורים כאמור בסעיף קטן (ב).

(ח) סיווג היישובים למתן ההנחות, כמפורט בסעיף זה, ייעשה על פי החלטת הממשלה מספר 4302 מיום 25.11.2018 (להלן בפרק משנה זה - החלטה 4302), שעניינן "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

(1) יישובים עירוניים:

(א) קבוצה א1 על פי החלטה 4302 תסווג כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה א2 על פי החלטה 4302 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 4302, והיישובים שיתווספו לרשימת היישובים למתן הנחות על פי פרק משנה זה יסווגו באזור עדיפות לאומית ב' ואם הם יישובים סמוכי גבול יסווגו באזור עדיפות לאומית א';

(ד) יישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 3738 מיום 15.4.2018 בעניין "הגדרת יישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" ויישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי סימן זה;

(ה) על אף האמור בפסקה זו, ביישובים עירוניים בהם המדד הכלכלי חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 7 - 10, לא יינתנו הנחות בקרקע.

(2) יישובים כפריים:

(א) קבוצה א1 ו- א2 על פי החלטה 4302 יסווגו כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה ;

(ב) קבוצה ב' על פי החלטה 4302 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה ;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "ישובים כפריים" ב' להחלטה 4302, והישובים שיתווספו לרשימת הישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באזור עדיפות לאומית ב' ואם הם יישובים סמוכי גבול יסווגו באזור עדיפות לאומית א' ;

(ד) יישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 3738 מיום 15.4.2018 בעניין "הגדרת יישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" ויישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי סימן זה ;

(ה) שכוונות במועצות מקומיות במרחבים צפון ודרום, בעלות תוכנית, שאינן צמודות דופן לנקודת היישוב הקיימת, והמרוחקות ממרכז היישוב הקיים באופן שתושביו אינם יכולים ליהנות מן השירותים הניתנים על ידי המועצה המקומית וממוסדות הציבור שלה, אשר הוקמה לגביהם ועדה לחקירת גבולות מתוך כוונה לבדוק את הפיכתן ליישובים עצמאיים במועצה אזורית, יוכרו לצורך סימן זה כיישובים חדשים ויסווגו באזור עדיפות לאומית א'.

(ט) סיווג היישובים לפי סעיף זה יהיה כמפורט בסעיף 4.2.11 ;

(י) הנתונים שביסוד סימן זה (המדדים והנתונים השונים להלן בסעיף קטן זה - נתוני הבסיס), וכן רשימות האזורים והיישובים הנגזרות מהתבחינים המפורטים בנספח א, קבועים בהתאם לנתונים ולרשימות שבהחלטות הממשלה מספר 3738 ו- 4302 וזאת כל עוד מדיניות הנחות האזור נשמכת על החלטות אלו ואף אם פורסמו נתוני בסיס חדשים. האמור בסעיף קטן זה לא יחול ביחס ליישובים חדשים, כהגדרתם בסימן זה, אשר יתווספו לרשימות בהתאם להחלטות ממשלה שיתקבלו.

4.2.3 הקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה
(א) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה יחולו הכללים המפורטים בסעיפים קטנים (ב) עד (ה) ;

(ב) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה, למעט הקצאות קרקע לתעשייה ומלאכה כמפורט בסעיף קטן (ג), ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים בהתאם למפת אזורי עדיפות לאומית בתעשייה לפי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן בסימן זה - החוק לעידוד השקעות הון) כמפורט בפסקאות (1) עד (3) :

(1) אזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה ;

(2) אזור עדיפות לאומית א' לפי החוק לעידוד השקעות הון - 31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת מפעל;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' לפי החוק לעידוד השקעות הון - 51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים, תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בעת הקמת מפעל.

(ג) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה בהתאם לפרק משנה 8.12, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 4.2.2(ב);

(ד) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 שקלים חדשים למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 שקלים חדשים לא יחולו ההנחות;

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 שקלים חדשים למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 שקלים חדשים למ"ר לא יחולו ההנחות;

(ו) אזורי תעשייה ומלאכה אשר עמדו בתנאי הוראת המעבר 6 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1273, אזורי תעשייה ומלאכה שבמועד קבלת החלטה 1273 היו בעלי תוכנית אשר שילבה חלקים מאזור תעשייה באזור קו עימות וחלקים באזור עדיפות לאומית אחרים, מינימום 20% באזור קו עימות - תחושב ההנחה כנהוג באזור קו עימות לכל המתחם המאושר באותה התוכנית.

4.2.4. הקצאת קרקע לתיירות (א) בהקצאת קרקע לתיירות, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים, בהתאם למפות אזורי עדיפות לאומית בתיירות למלונאות, מלוניות ואטרקציות, על פי החוק לעידוד השקעות הון, כפי שתעודכנה מעת לעת, כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) באזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) שאר האזורים במפות תיירות בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון - 51% מערך הקרקע.

(ב) בהקצאת קרקע לתיירות בהתאם לפרק משנה 8.12, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 4.2.2(ב), ללא הגבלת מחיר תקרה. על אף האמור, למעט בקו עימות, לא יפחת שיעור התשלום מ- 51% מערך הקרקע.

4.2.5. הקצאת קרקע למסחר בהקצאת קרקע למסחר יחולו הכללים הבאים:

- (א) בהקצאת קרקע לבנייה למסחר, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 4.2.2(ב) לעניין הקצאת קרקע למגורים.
- (ב) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 שקלים חדשים למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 שקלים חדשים למ"ר לא יחולו ההנחות.
- 4.2.6 הקצאת קרקע בתחומי מועצות אזוריות שלא בתחום יישובים עם סמל יישוב
- (א) בהקצאת קרקע, בתחומי מועצות אזוריות, שלא בתחום יישובים עם סמל יישוב, תחול הנחת אזור על פי הנחת אזור הנהוגה בלפחות 50% מיישובי המועצה האזורית אשר הקצאת הקרקע בתחומה, אלא אם כן נקבע אחרת בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הנחת אזור קו עימות תחול בתחום קו עימות צפון ובכל תחום קו 7 ק"מ מגבול רצועת עזה גם במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן אינם באזור קו עימות, ולא תחול מעבר לתחומים אלו גם במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן באזור קו עימות.
- 4.2.7 הנחות בהקצאת תוספת קרקע
- על אף האמור בסעיף 4.1.2(ב)4, בהקצאת תוספת קרקע בפטור ממכרז לבעלי קרקע פרטיים או חוכרים אשר קיבלו בעלות במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, תחול הנחת אזור בהתאם לסימן זה בתוספת של עד 50% משטח המגרש המקורי ולא יותר מדונם וחצי. תוספת הקרקע שמעל לשטח של 50% משטח המגרש המקורי או דונם וחצי יחויבו בתשלום מלא.
- 4.2.8 הקצאת קרקע בשטח גלילי
- בהקצאת קרקע בשטח גלילי שאינו בשטח שיפוט של רשות מקומית, מוסמכת הנהלת הרשות לקבוע את הנחת האזור על פי כללים שתקבע.
- 4.2.9 רשימות יישובים
- הרשות תכין רשימות יישובים בהתאם לפרק משנה זה. התבחינים האמורים בהחלטה מספר 4302 ובסימן זה, הם הקובעים ורשימות היישובים ישמשו ככלי עזר בלבד.
- 4.2.10 תחולה
- סימן זה יחול על הקצאות קרקע שלא בדרך של מכרז פומבי.
- 4.2.11 רשימות יישובים
- רשימות יישובים לעניין הנחת אזור:
- (א) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית – מגורים.
- (ב) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית – שטחים כלואים.
- (ג) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית – משרד הכלכלה.
- (ד) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית למטרת תיירות ואטרקציה.

(ה) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית ב' למטרת הקמת מתקן תיירות ללינה בהתאם לצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשע"ו-2006: כל הארץ למעט שטח השיפוט העירוני של עיריות הרצליה ותל אביב יפו.

הוראות מעבר 4.2.11 א הרשות מוסמכת לקבוע הוראות מעבר לעניין פרק משנה זה.