

## קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון

### הצעה להחלטה

מחליטים:

1. לקבוע כי היישובים שמתקיימים בהם אמות המידה שלהלן והמפורטים בנספחים להחלטה זו יוכרזו, לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון בתחומי הפעילות שמפורטים בהחלטה זו, כיישובים בעלי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הדיור והפיתוח (להלן - **היישובים**), במטרה לקדם את השגת היעדים הבאים:

- א. להקל על מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה.
- ב. לחזק את אזורי הפריפריה הגיאוגרפית, ובראשם הגליל והנגב.
- ג. לעודד הגירה חיובית ליישובים.
- ד. לעודד בנייה ביישובים.
- ה. להעצים את חוסנם הכלכלי של היישובים.

2. אמות המידה לקביעת היישובים

בהמשך להחלטת ממשלה מספר 1371 מיום 10.4.2022 (להלן - **החלטה 1371**), שבה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית במפה הכללית, בין היתר, לטובת תחום הדיור והפיתוח העירוני, נקבעו היישובים שלהם יינתנו הטבות בתחום הדיור והפיתוח מתוך כלל היישובים שנכללו בהחלטה 1371 בהתאם לאמות מידה מצטברות אלה:

יישובים עירוניים:

- א. יישובים שמספר תושביהם עולה על 2,000 נפש ואשר אינם כלולים במועצות אזוריות.
- ב. ביישובים שדירוגם במדד החברתי-כלכלי של הלמ"ס הוא 5 ומעלה, אם חל לגביהם אחד מאלה:

(1) מרכיב ערך הקרקע בבנייה רוויה ביישוב, על-פי תוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל בשנים 2018 עד 2021 (כולל), נמוך מ-25% מערך קרקע מפותחת; על אף האמור, ביישובים סמוכי גבול, כהגדרתם בהחלטה 1371, ייבחן ערך הקרקע כאמור אחת לשנה על פי תוצאות המכרזים בשלוש השנים האחרונות טרם ביצוע שיווק ראשון באותה שנה או על פי תוצאות המכרזים שקדמו לכך, אם לא בוצעו שיווקים במהלך שלוש השנים האמורות.

(2) ביישובים שבהם במהלך השנים 2018 עד 2021 (כולל) המדינה לא שיווקה קרקעות לבנייה רוויה או ששיווקי הקרקע לא צלחו בלמעלה מ-25% מן השיווקים ביישוב או ששיווקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ-50 יח"ד, ערך הקרקע וערך הקרקע המפותחת בבנייה רוויה יקבעו על פי שומה ביחס לתקופה האמורה.

### יישובים כפריים:

א. יישובים הכלולים במועצות אזוריות וכן מועצות מקומיות שמספר תושביהן אינו עולה על 2,000 נפש, למעט ביישובים כפריים שבהם שווקו קרקעות על-ידי רשות מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית בשנים 2018 עד 2021 (כולל), ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות המכרזים, גבוה מ-25% מערך קרקע מפותחת.

### 3. דירוג היישובים

#### יישובים עירוניים

א. היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים, בהתאם להגדרות למ"ס ונתוניו, למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטה 1371 או ההגדרות המפורטות להלן:

- (1) מאזן הגירה כהגדרתו בלמ"ס, בשנים 2018 - 2020 - 30; ככל שמאזן ההגירה נמוך יותר, לרבות מאזן הגירה שלילי, הניקוד גבוה יותר.
- (2) שיעור גידול אוכלוסייה כהגדרתו בלמ"ס, בשנים 2018 - 2020 - 20%; ככל ששיעור גידול האוכלוסייה נמוך יותר, לרבות גידול שלילי, הניקוד גבוה יותר.

(3) מדד פריפריאליות כהגדרתו בלמ"ס - 25%.

(4) דירוג חברתי-כלכלי כהגדרתו בלמ"ס - 10%.

(5) שיקול ביטחוני - 15; יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת איום 5 - 15 נק', יישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטווח של עד 7 ק"מ מהגבול ויישובים מאוימים ברמת איום 4 - 10 נק', יישובים סמוכי גבול בטווח של 7 עד 9 ק"מ מגבול לבנון ויישובים מאוימים ברמת איום 3 - 5 נקודות.

לעניין החלטה זו - יישובים סמוכי גבול, יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים: כהגדרתם בהחלטה 1371.

ב. לאחר שקלול הנתונים כאמור בסעיף קטן א' ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות על-פי דירוגם, כמפורט בנספח א', בכפוף לכל אלה:  
(1) יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת איום 5 נכללו בקבוצה א1 אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר.

(2) יישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו נמוך מ-20,000, אשר בהם מאזן ההגירה הממוצע בשנים 2018 - 2020 היה שלילי, בהתאם לנתוני הלמ"ס, נכללו בקבוצה א1 אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר.

(3) יישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו עולה על 20,000, אשר בהם מאזן ההגירה הממוצע בשנים 2018 - 2020 בהתאם לנתוני הלמ"ס היה שלילי, וגובה ההטבה שלהם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההטבה שלהם היו זכאים לפי החלטת הממשלה מס. 4302 מיום 25.11.2018 (להלן - **ההטבה הקודמת**), יהיו זכאים להטבה

הקודמת.

**יישובים כפריים**

א. היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים, בהתאם להגדרות למ"ס ונתוניו, למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטה 1371 או ההגדרות המפורטות להלן:

(1)

מאזן הגירה כהגדרתו בלמ"ס, בשנים 2018 - 2020 - 15% : ככל שמאזן ההגירה נמוך יותר, לרבות מאזן הגירה שלילי, הניקוד גבוה יותר ;

(2)

שיעור גידול אוכלוסייה כהגדרתו בלמ"ס, בשנים 2018 - 2020 - 10% : ככל ששיעור גידול האוכלוסייה נמוך יותר, לרבות גידול שלילי, הניקוד גבוה יותר

(3)

מדד פריפריאליות כהגדרתו בלמ"ס - 20%.

(4)

דירוג חברתי-כלכלי כהגדרתו בלמ"ס - 20%.

(5)

גודל היישוב - 20% : ככל שמספר התושבים ביישוב קטן יותר, הניקוד גבוה יותר.

(6)

שיקול ביטחוני - 15% : יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת איום 5 - 15 נק', יישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטווח של עד 7 ק"מ מהגבול ויישובים מאוימים ברמת איום 4 - 10 נק', יישובים סמוכי גבול בטווח של 7 עד 9 ק"מ מגבול לבנון ויישובים מאוימים ברמת איום 3 - 5 נקודות.

ב. לאחר שקלול הנתונים כאמור בסעיף קטן א' ולנוכח מגבלות תקציב, רשימת היישובים

חולקו לארבע קבוצות כמפורט בנספח ב' להחלטה זו -

קבוצה א1 - יישובים 1 עד 217 ;

קבוצה א2 - יישובים 218 עד 424 ;

קבוצה ב - יישובים 425 עד 514 ;

קבוצה ב1 - יישובים 515 עד 583.

יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת איום 5 נכללו בקבוצה א1 אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר. כן נכללו בקבוצה א1 יישובי עוטף עזה, אף אם דירוגם נמוך יותר, וזאת בהמשך להחלטת ממשלה מס' 566 מיום 22.11.2020 שעניינה תכנית לחיזוק החוסן האזרחי בשדרות וביישובי עוטף רצועת עזה (להלן - **החלטת יישובי עוטף עזה**) ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה. האמור לעיל יהיה בתוקף עד תום תוקפה של החלטת יישובי עוטף עזה או החלטה אשר תאריך את תוקפה או החלטה אשר תבוא במקומה ובלבד שהיא מבוססת על נימוקי עדיפות לאומית.

לעניין החלטה זו - יישובי עוטף עזה - כהגדרתם בסעיף 1 להחלטת יישובי עוטף עזה.

ג. יישובים שמספר תושביהם אינו עולה על 400 נפש, וגובה ההטבה להם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההטבה הקודמת, יהיו זכאים להטבה הקודמת.

ד. יישובים שסעיף קטן (ג) לעיל לא חל עליהם, אשר גובה ההטבה להם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך בשתי דרגות לפחות מגובה ההטבה הקודמת - קרי יישובים שירדו

מקבוצה א 1 לקבוצה ב או ב 1 ויישובים שירדו מקבוצה א 2 לקבוצה ב 1, יהיו זכאים, ביחס לבנייה צמודת קרקע, להטבה הניתנת לקבוצה העולה בדרגה אחת על קבוצת דירוגם לפי החלטה זו.

שכונות מרוחקות ביישובים הכלולים בהחלטה זו, יכללו בקבוצה א 1 בתחום העירוני ו-א 2 בתחום הכפרי, אלא אם יישובים אלה כלולים בקבוצה א 1 בתחום הכפרי.

"שכונות מרוחקות" – שכונות חדשות שקיימת לגביהן תוכנית בניין עיר (תב"ע) בתוקף ושאינן צמודות דופן לשכונות קיימות באותו יישוב, המרוחקות 1 ק"מ ומעלה מתשתיות ראש השטח של יישוב האם, באופן שאינו מאפשר לשכונות אלה לעשות שימוש ברוב התשתיות המשרתות את יישוב האם והמחייב הקמת תשתיות ראש שטח חדשות וייעודיות עבורן. המרחק מתשתיות ראש השטח של יישוב האם יימדד בין קצה התשתיות של יישוב האם הקרוב ביותר לשכונה המרוחקת לבין הנקודה הקרובה ביותר של הקו הכתול של התוכנית שבתוקף של השכונה המרוחקת.

"תשתיות ראש שטח" - קווי מים וביוב וכביש גישה, על מערכותיהם ההנדסיות ;

"שכונה חדשה" - שכונה אשר במועד קבלת החלטה זו טרם חלפה שנה ממועד תחילת עבודות הפיתוח בה ואשר במועד תחילת החלטה זו טרם החל אכלוסה ;

"תחילת אכלוס" - מתן תעודת גמר כמשמעה בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, ליחידת הדיור הראשונה הקבועה בשכונה או מתן אישור כמשמעו בסעיף 37א לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים לשנת 1966, ליחידת הדיור הראשונה הקבועה בשכונה.

#### 4. ההטבות ליישובים

ליישובים הנכללים בהחלטה זו יינתנו ההטבות המפורטות להלן :

א. בתחום התכנון והפיתוח :

משרד הבינוי והשיכון יסבסד הוצאות תכנון, פיתוח, ניהול ופיקוח (להלן - הוצאות פיתוח) לבנייה חדשה למגורים, רוויה וצמודת קרקע על קרקעות מדינה המשווקת על-ידי המדינה, על-פי החלוקה שלהלן :

שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים א 2	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים א 1	יישובים עירוניים
50%	50%	בנייה רוויה ביישובים עירוניים
ללא סבסוד	50% ולא יותר מתקרת הסבסוד כמפורט להלן	בנייה צמודת קרקע ביישובים עירוניים
	שיפוע מרבי	
	תקרת סבסוד	

		ממוצע באתר			
		עד 12%	68,200		
		מעל 12% עד 20%	91,700		
		מעל 20%	114,100		
<b>יישובים כפריים</b>					
	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים ב1	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים ב2	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים א1	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים א2	
	50%	50%	50%	50%	בנייה רוויה ביישובים כפריים
	סבסוד הוצאות תכנון בלבד ולא יותר מ- 10,000 ש"ח ליחידת דיור	20% ולא יותר מתקרת הסבסוד כמפורט להלן	50% ולא יותר מתקרת הסבסוד כמפורט להלן	70% ולא יותר מתקרת הסבסוד כמפורט להלן	בנייה צמודת קרקע ביישובים כפריים
שיפוע מרבי ממוצע באתר	שיפוע מרבי ממוצע באתר	שיפוע מרבי ממוצע באתר	שיפוע מרבי ממוצע באתר	שיפוע מרבי ממוצע באתר	שיפוע מרבי ממוצע באתר
תקרת סבסוד	תקרת סבסוד	תקרת סבסוד	תקרת סבסוד	תקרת סבסוד	תקרת סבסוד
עד 12%	עד 12%	עד 12%	עד 12%	עד 12%	עד 12%
68,200	68,200	68,200	96,000	96,000	96,000
27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300

36,700	מעל 12% עד 20%	91,700	מעל 12% עד 20%	128,000	מעל 12% עד 20%
45,600	מעל 20%	114,100	מעל 20%	160,000	מעל 20%

"בנייה רוויה" - מגרש אשר הבנייה בו היא בצפיפות של 4 יחידות דיור לדונם נטו לפחות, וכן ביישובים העירוניים - בתנאי שבמגרש אמורות להיבנות, על פי התוכנית, 4 יחידות דיור לפחות. על אף האמור, ביישובים הבדואיים בנפת באר שבע, כלל המגרשים שבהם השיווק הוא בפטור ממכרז והמיועדים לבנייה עצמית ייחשבו בנייה צמודת קרקע.

שיעורי הסבסוד בטבלה הינם ליחידת דיור. בבנייה צמודת קרקע "יחידת דיור" הינה היחידה העיקרית בלבד על פי התוכנית החלה על המגרש, ואין היא כוללת יחידה נלווית הנכללת בתוכנית, לרבות יחידה נלווית למגורים, נופש וכיוצא בזה.

כלל הסכומים המפורטים בסעיף זה, מעודכנים למדד בסיס 3/2016 ויעודכנו סמוך למועד כל שיווק בהתאם לעליית מדד תשומות הבנייה.

#### ב. בתחום הסיוע לפרט:

(1) הלוואה לדיור הניתנת למחוסר דיור על-פי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992, תינתן על פי ניקוד מינימאלי של 1,500 נקודות, שנקבע בהתאם לכללים שלפי חוק זה, לרוכשים דירה באחד מהיישובים בקבוצות א1 בתחום העירוני ו-א1-2א בתחום הכפרי.

(2) הלוואת מקום – תינתן תוספת הלוואה לדיור, לזו הניתנת למחוסר דיור כאמור בפסקה (1), בסכומים אלה:

(א) קבוצת היישובים א1 בתחום העירוני ו-א-2א בתחום הכפרי - ₪100,000 למשפחות ו-₪50,000 ליחידים.

(ב) קבוצת היישובים א2 בתחום העירוני ו-ב' בתחום הכפרי - ₪70,000 למשפחות ו-₪35,000 ליחידים.

תקופת הלוואת המקום וכן תנאי ההלוואה, ייקבעו על ידי מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון באישור הממונה על התקציבים במשרד האוצר ויפורסמו לעיון הציבור.

5. הודעה על הוספת יישובים חדשים, כהגדרתם בסעיף 1(ו) להחלטה 1371, בכפוף למבחן ערכי קרקע כמפורט בסעיף 2 לעיל, תפורסם באתרי האינטרנט של משרד ראש הממשלה ומשרד הבינוי והשיכון. הודעה בדבר גריעת יישובים אשר חדלו מלעמוד בהגדרת יישובים חדשים כאמור, תפורסם באופן דומה. היישובים החדשים שהוספו כאמור, ואלה שיתווספו בעתיד לרשימות היישובים, ייכללו ברשימת

היישובים א2, ואם הם יישובים צמודי גדר, יישובי עוטף עזה או יישובים הכלולים בנפות הפריפריאליות ביותר, כהגדרתן בסעיף 1(א) להחלטה 1371, ייכללו ברשימת היישובים א1.  
6. בהמשך להחלטת ממשלה מס' 1357 מיום 10.4.2022 שעניינה המשך סיוע להקמה ולפיתוח בר קיימא של היישוב חריש, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה, ייכלל היישוב חריש בקבוצת יישובי העדיפות הלאומית העירוניים א2 וזאת עד למועד תום אותה החלטה או החלטה אשר תאריך את תוקפה.

7. לקבוע כי יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית במסגרת החלטה זו ונכללים במסגרת החלטות ממשלה אלה, כולן או חלקן: החלטה מספר 1539 מיום 21.3.2010, החלטה 3211 מיום 15.5.2011, החלטה 4432 מיום 18.3.2012, החלטה 2332 מיום 14.12.2014, החלטה 2365 מיום 21.12.2014, החלטה 59 מיום 7.6.2015, החלטה 922 מיום 30.12.2015, החלטה 959 מיום 10.1.2016, החלטה 2397 מיום 12.2.2017 והחלטה 550 מיום 20.12.2021 וכן בכל החלטת ממשלה שתאריך את תוקפה של מי מהן (להלן - **ההחלטות המגזריות**), יקבלו את הטבת סבסוד עלויות הפיתוח בקרקעות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבסוד לפי החלטה זו או לפי החלטה המגזרית הרלבנטית, על פי הגבוה מבין שתי ההחלטות.

8. נתוני למ"ס אשר שימשו לצורך דירוג היישובים על פי החלטה זו, שאינם נתוני הבסיס, כמשמעותם בהחלטה 1371, יהיו קבועים בהתאם לנתונים הקיימים במועד החלטה זו, וזאת כל עוד החלטה זו בתוקף ואף אם פורסמו בינתיים נתונים חדשים.

9. תוקף החלטה זו הינו מיום אישורה בממשלה עד ליום 31.7.2023.

10. מתן הטבות על פי החלטה זו ליישובים באזור יהודה ושומרון יהיה בכפוף להחלטת הדרג המדיני מתוקף כך, בשל המצב הביטחוני המתמשך ועד להחלטה נוספת בעניין, במקום שבו יש פגיעה בגובה ההטבות הנהוגות באזור, הן תישארנה על כנן. ביצוע סעיף זה יהיה בכפוף להצבעה על מקור תקציבי ולבדיקה מקצועית.

11. בנייה עצמית, סבסוד הוצאות הפיתוח יחושב לפי סך יחידות הדיור במגרש על פי התב"ע, אולם גובה הסבסוד שיינתן לא יעלה על מספר רוכשי המגרש בפועל, בכפוף לתנאי המכרז לשיווק הקרקע, כפול הסבסוד הניתן ליחידת דיור אחת על פי הזכויות שבתב"ע. בהתאם לכך, לא יינתן סבסוד הוצאות פיתוח ביחס ליחידת דיור אשר רוכש המגרש העביר את זכויותיו לבנייתה לרוכש אתר מבין רוכשי אותו מגרש, לאחר השיווק, על פי הכללים שיקבע לעניין זה משרד הבינוי והשיכון ויעמדו לעיון הציבור.

לענין סעיף זה, "בנייה עצמית": בנייה העתידה להתבצע על ידי מי שרכשו את הקרקע לצורך בניית דירות, כאשר כל יחידות דיור במגרש מיועדות לרוכשי המגרש.

12. אופן מימוש סבסוד הפיתוח על פי החלטה זו יהיה בהתאם לכללים שיקבע משרד הבינוי והשיכון ויעמדו לעיון הציבור.

13. ביישובים העירוניים, במקרה שבו השיווק נעשה בדרך של הקצאת קרקע בפטור ממכרז, מימוש סבסוד הוצאות הפיתוח והתכנון מותנה בכל אלה:

א. הבקשה למימוש הסבסוד נמסרה למשרד הבינוי והשיכון ואושרה על ידו לא יאוחר מתום 3 שנים ממועד החתימה על חוזה להקצאת הקרקע מול רשות מקרקעי ישראל.  
ב. החלה בניית הפרויקט, בהתאם לכללים שייקבע משרד הבינוי והשיכון.

14. ביישובים עירוניים וביישובים כפריים שבהם הפיתוח או חלקו מבוצע על ידי הרשות המקומית או על ידי חברה כהגדרתה בחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, וזאת באמצעות גביית היטלים ואגרות על פי דין או דמי הקמת מערכת מים או ביוב על פי דין, בהתאמה, משרד הבינוי והשיכון יסבסד לרשות המקומית או לחברה, לפי העניין, סבסוד פיתוח בהתאם לשיעורים שבהחלטה זו ובהתאם לאומדן עלויות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית או תאגיד המים בהתאמה ויאושר על ידי המשרד ועל פי כלליו.

15. ביישובים הכפריים, במקרים שבהם עבודות הפיתוח אינן מבוצעות על ידי משרד הבינוי והשיכון, המשרד יעביר את סבסוד הפיתוח למועצה האזורית אשר היישוב נכלל בה בלבד, וזאת בכפוף לביצוע מכרזי פיתוח על ידי המועצה האזורית ובהתאם לכלל דין. העברת כספי הסבסוד תבוצע לשיעורין על פי התקדמות עבודות הפיתוח ובניית יחידות הדיור, בהתאם לכללי משרד הבינוי והשיכון.

16. הוראות מעבר

א. במתחמים ביישובים עירוניים בבנייה רוויה ובבנייה צמודת קרקע וכן במתחמים ביישובים כפריים שבהם משווקת קרקע לבנייה רוויה, במכרז אשר חלף בו המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז לשיווק הקרקע קודם מועד תחילת החלטה זו, יינתן סבסוד הפיתוח על פי הכללים הקבועים בהחלטה 4302.

ב. במתחמים ביישובים עירוניים בבנייה רוויה ובבנייה צמודת קרקע וכן במתחמים ביישובים כפריים שבהם משווקת קרקע לבנייה רוויה, אשר בהם פורסמו מכרזים לשיווק קרקע טרם מועד תחילת החלטה זו, שבהם המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז הינו לאחר מועד תחילת החלטה זו, תחול החלטה 4302 או החלטה זו, לפי שיעור הסבסוד הגבוה מביניהן. במקרה שבו תחול החלטה זו כאמור לעיל, יעודכן שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח שנקבע במכרז ויפורסם בהתאם לכללי המשרד ורשות מקרקעי ישראל וכן יידחה המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, אם הדבר נדרש.

ג. במתחמים ביישובים כפריים אשר שווקו בהם 30% ומעלה מיחידות הדיור טרם מועד תחילת החלטה זו, ימשיכו לחול הכללים בהתאם להחלטה 4302. במתחמים ביישובים כפריים אשר שיווקם החל טרם מועד תחילת החלטה זו, אך שווקו בהם פחות מ-30% מיחידות הדיור טרם מועד זה, יחולו, לגבי אותם מתחמים, ביחס ליחידות הדיור שטרם שווקו, הכללים לפי החלטה 4302 או החלטה זו, לפי הגבוה מביניהן.

לעניין סעיף קטן זה -- יחידות דיור ששווקו: יחידות דיור אשר המועמדים לרכישתן עברו את הליכי הקבלה ליישוב על פי דין או חתמו על הסכם עם בעל הזכויות בקרקע, ובמתחמים ביישובים כפריים שבהם משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, יחידות דיור שבהן נקבעו זוכים במסגרת שיווק

17. שר הבינוי והשיכון ידווח לממשלה על הטבות שניתנו לאזורי עדיפות לאומית לפי החלטה זו בכל שנה, בהתאם לסעיף 155 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009.

18. השיקולים והנימוקים לקביעת החלטה זו לפי החוק בדבר אזורי עדיפות לאומית :

החלטה זו מוגשת מכוח פרק כ"ו : אזורי עדיפות לאומית לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן - החוק) וזאת לאור השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק וכמפורט להלן.

א. כנקודת מוצא, נבחנו היישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומית שנקבעו בהחלטה 1371 במסגרת המפה הכללית, אשר הביאה בחשבון מגוון מהשיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק. בסעיף 2(ב) להחלטה 3738 נקבע כי ההטבות לאזורי העדיפות הלאומית יינתנו בין היתר בתחום הדיור והפיתוח העירוני. מתוך כלל היישובים הנכללים בהחלטה מס' 1371, יוחדו היישובים המפורטים בהחלטה זו בהתאם לאמות המידה שפורטו לעיל ולאור השיקולים הנוספים המפורטים להלן.

ב. ביישובים העירוניים שדירוגם התבררתי-כלכלי הוא 5 ומעלה, נערך מבחן ערך קרקע, כך שלא נכללו ברשימה יישובים שבהם מרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל בשנים 2018 עד 2021 (כולל), נמוך מ-25% מערך קרקע מפותחת וכן יישובים שבהם במהלך השנים 2017-2014 המדינה לא שיווקה קרקעות לבנייה רוויה או ששיווקי הקרקע לא צלחו בלמעלה מ-25% מן השיווקים ביישוב או ששיווקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ-50 יח"ד, אשר בהם ערך הקרקע וערך הקרקע המפותחת בבנייה רוויה ביישוב יקבעו על פי שומת השמאי הממשלתי בשנים 2018 עד 2021 (כולל). קיומם של ערכי קרקע נמוכים ביישובים או שיווקים שאינם צולחים באחוזים משמעותיים ולחילופין שיווקים דלים של קרקעות לבניה רוויה כפי שפורט לעיל, מעידים כי מדובר ביישובים שבהם הביקוש לדירות בבנייה רוויה הינו נמוך. בהתאם לאמור נערך מבחן ערך קרקע גם ביישובים כפריים, כך שהיישובים בהם שווקו קרקעות על-ידי רשות מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכרזים בשנים 2018 עד 2021 (כולל), גבוה מ-25% מערך קרקע מפותחת, לא נכללו ברשימת היישובים.

מבחן ערך הקרקע הינו שיקול מקצועי מתחום הבנייה. הכללתו במסגרת החלטה זו מטרתה ליצור מנגנון סינון אשר מוחל על מפת היישובים הכללית של החלטה 1371, כך שמתוך המסגרת הכוללת של יישובי העדיפות הלאומית יוצאו יישובים אשר מבחן זה מעיד כי הנימוקים להכללתם במפה הכללית אינם מספיקים במסגרת זו, אשר כאמור לעיל מטרתה היא מתן הטבות לשיפור כוח משיכתם של היישובים במישור הבנייה למגורים.

ג. לאחר קביעת אזורי העדיפות הלאומית הכלולים בהחלטה זו, נקבעו הכללים והמבחנים לצורך דירוג היישובים. לשם כך נבחנו מרכיבים אובייקטיביים המשפיעים ביותר על תחום הדיור כמפורט להלן. מאזן הגירה שלילי של יישוב מעיד על נטישת אוכלוסייה שגדלה ביישוב. שיעור גידול אוכלוסייה

הינו נתון שטומן בחובו את כוח המשיכה של היישוב הן עבור האוכלוסייה שגדלה ביישוב והן לגבי אוכלוסייה חדשה. מדד פריפריאליות ומדד כלכלי-חברתי הינם מדדים המשפיעים באופן מובהק על ביקוש למגורים ביישוב ועל חוזק האוכלוסייה ביישוב. שיקול ביטחוני משפיע במידת מה על הביקוש למגורים ביישוב, ובנוסף קיים אינטרס מדיני ביטחוני לחזק יישובים סמוכי גבול ויישובים מאוימים. כשיקול מקצועי, עוצמת השפעת השיקול הביטחוני על הביקוש למגורים מושפעת ממרחק הישוב מהגבול, זאת אף אם טווח האיום ביחס ליישובים סמוכי הגבול על פי שיקולי מערכת הביטחון הוא אחיד. לאור זאת, וכיוון שבקבוצת היישובים סמוכי הגבול שבהחלטה 1371 נכללו שני מרחקים שונים מהגבול (9 ק"מ מגבול לבנון ו-7 ק"מ מיתר הגבולות), נקבע הניקוד הניתן ליישובים סמוכי גבול תוך הפרדה בין היישובים המרוחקים עד 7 ק"מ מהגבול לבין אלה המרוחקים עד 9 ק"מ מהגבול.

ניתן משקל אף ליישובים צמודי גדר וזאת אף משיקולי פריסת אוכלוסייה. לעניין היישובים העירוניים, כאמור, לאור חשיבותם, ניתן למדד שיעור הגירה ולמדד שיעור גידול האוכלוסייה משקל כולל של 50% מכלל משקל המדדים.

לעניין היישובים הכפריים, התווסף גם מרכיב של גודל היישוב, אשר בשונה מהמגזר העירוני, משפיע כשלעצמו השפעה ניכרת על תפקוד היישוב ועל כוח המשיכה שלו ומעיד על חוזקו של היישוב. לאור זאת, וכן לאור העובדה שביישובים קטנים שינויים כמותיים קטנים יחסית מתבטאים בשיעורים (אחוזים) גבוהים כך שהתנדודתיות של מרכיבים אלה עלולה להיות חריפה ואף לעוות את התמונה, משקלם של מדדי שיעור גידול האוכלוסייה ומאזן ההגירה ביישובים הכפריים נמוך ממשקלם הכולל של מדדים אלה ביישובים העירוניים.

יישובים שמספר תושביהם אינו עולה על 400 נפש, וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההטבה לה היו זכאים לפי החלטת הממשלה 4302, יהיו זכאים להטבה הקודמת. הנימוק לכך הוא כי ביישובים אלה, שהם יישובים קטנים במיוחד, קיים קושי מיוחד בתפקוד היישוב וביכולתו למשוך אוכלוסייה חדשה, שכן קיים בהם חוסר משמעותי בשירותים שונים במסגרת היישוב עצמו, כגון מסגרות חינוך, צרכנייה, מרפאה וכיוצא בזה.

בנוסף, יישובים שהאמור לעיל לא חל עליהם, אשר גובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך בשתי דרגות לפחות מגובה ההטבה הקודמת – קרי יישובים שירדו מקבוצה א1 לקבוצה ב1 או ב1 ויישובים שירדו מקבוצה א2 לקבוצה ב1, יהיו זכאים, ביחס לבנייה צמודת קרקע, להטבה הניתנת לקבוצה העולה בדרגה אחת על קבוצת דירוגם לפי החלטה זו. בחינה מקצועית של היישובים הכפריים אשר היו אמורים לרדת לפחות שתי דרגות סבסוד העלתה כי הירידה החדה ברמת הסבסוד עלולה, בסבירות גבוהה, להביא לכישלון השיווקים המתוכננים בכל אחד מהם, ובכך לסכל את המטרה הבסיסית שלשמה מתקבלת החלטה זו. העלאת דרגת הסבסוד בדרגה אחת בלבד מאפשרת לאזן בין השגת המטרה של הצלחת השיווקים, על פי הצפי המקצועי, לבין השינוי שחל בנתוני היישובים ביחס להחלטה הקודמת.

מכלול שיקולים אלו עולים בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב)(1)-(5) לחוק. דירוג היישובים בתוך הרשימה הכרחי לשם קביעת צרכים וסדרי עדיפויות בחלוקת הסיוע במסגרת המשאבים הקיימים.

השיקולים דלעיל הינם שיקולים הכוללים מעצם מהותם הן את תחומי העדיפות הלאומית, כפי שאלה נקבעו בסעיף 151(ב) לחוק, והן שיקולים מקצועיים מתחומי הבנייה והדיר. לא ניתן להפריד בין שני המישורים הללו, המקריינים ומשפיעים זה על זה. כך לדוגמה, מדד הפריפריאליות הוא במובהק שיקול

עדיפות לאומית ולצד זאת הוא מרכיב המשפיע ישירות על יכולת המשיכה של מתיישבים חדשים ליישובים.

ד. בהמשך להחלטת מס' 566 מיום 22.11.2020, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה ובמטרה לחזק את החוסן האזרחי ביישובי אזור זה, יקבלו "יישובי עוטף עזה", כהגדרתם בסעיף 1 להחלטה האמורה, השלמה לרמת ההטבות של קבוצת יישובי עדיפות לאומית א1 להחלטה זו, וזאת עד תום תוקפה של החלטה זו.

ה. יישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו עולה על 20,000, אשר בהם מאזן ההגירה בשנים 2018 - 2020 היה שלילי, וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההטבה לה היו זכאים לפי החלטת הממשלה 4302 מיום 25.11.2018 יהיו זכאים להטבה הקודמת. הנימוק לכך הוא שבמצב זה, בו למרות שמדובר ביישובים גדולים יחסית ועל אף ההטבה שניתנה בהם במסגרת החלטת העדיפות הלאומית הקודמת, ההגירה בהם היא שלילית, יש מקום לשמר את ההטבה שניתנה בהם במסגרת ההחלטה הקודמת אף אם דירוגם היחסי השתפר.

ו. יישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו נמוך מ-20,000, אשר בהם מאזן ההגירה הממוצע בשנים 2018 - 2020 היה שלילי, נכללו בקבוצה א1 אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר. ביישובים אלה מתקיימים שני תנאים מצטברים: מאזן ההגירה בהם היה שלילי ומדובר ביישובים קטנים יחסית למגזר העירוני. יישובים אלה, לאור גודלם, מאופיינים בבנייה שחלק ניכר ממנה, ובמקרים רבים כולה, אינו רווי ובהתאמה לכך, גם התוכניות לשיווק קרקעות מדינה בשנים הקרובות בעיקרן כוללות בנייה צמודת קרקע. היישובים הכלולים בקבוצה א2 בתחום העירוני אינם זכאים לסבסוד פיתוח לבנייה צמודת קרקע. על מנת למנוע מצב בו יישובים, שכאמור ההגירה בהם הייתה שלילית, לא יקבלו למעשה כל סבסוד, ובמטרה לחזקם, הם ייכללו בקבוצה א1 בתחום העירוני, שבו ניתן סבסוד גם לבנייה צמודת קרקע.

ז. שכונות מרוחקות ביישובים הכלולים בהחלטה זו ייכללו בקבוצה א1 בתחום העירוני ו-א2 בתחום הכפרי, אלא אם יישובים אלה כלולים בקבוצה א1 בתחום הכפרי. "שכונות מרוחקות" הוגדרו בסעיף זה כשכונות חדשות שאינן צמודות דופן לשכונות קיימות באותו יישוב, שקיימת לגביהן תוכנית בתוקף, המרוחקות 1 ק"מ ומעלה מתשתיות ראש השטח של יישוב האם, באופן שאינו מאפשר לשכונות אלה לעשות שימוש ברוב התשתיות המשרתות את יישוב האם, והמחייב הקמת תשתיות ראש שטח חדשות וייעודיות עבורן. הנימוק לכך הוא שבמצב דברים זה העלויות הנוספות הכרוכות בחיבור השכונה החדשה לתשתיות ראש השטח גבוהות במידה לא סבירה ועל מנת לאפשר את הקמתן, על ההטבה להיות בגובה מינימלי כפי שנקבע.

ח. ייחודיות שיווק המגרשים ביישובי הבדואים בנגב באה לידי ביטוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובתקנות חובת המכרזים. בהתאם להחלטת המועצה מס' 1086 מיום 27.3.2007 שכותרתה פטור ממכרז במגרשי בנייה ביישובי בדואים בנגב, ולתקנה 25(20) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 משווקים מגרשי המגורים ביישובי הבדואים בנגב על ידי רשות מקרקעי ישראל בפטור ממכרז.

כפי שנקבע בהחלטת המועצה 1086, יוקצה מגרש למבקש שלו זיקה שבטית/חמולתית למאוכלסים בשכונה/במתחם בה נמצא המגרש. בהתאם למדיניות זו מוקצה בד"כ מגרש לרוכש אחד, תושב היישוב

הבדואי גם במקרה שבו קיימת זכות להקים מספר יח"ד במגרש. הבנייה על המגרשים היא בנייה עצמית.

בתוכניות שמקדמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ביישובי הבדואים דואגת הרשות, גם בהתאם לדרישת גורמי התכנון, להגדיל את מספר יחידות הדיור בכל מגרש, על מנת לנצל את השטח המיועד למגורים באופן מיטבי ומתוך הבנה כי הגדלה זו תיתן פתרון דיור גם לדור הבא.

במגזר הבדואי בנגב, בשונה ממגזרים אחרים, לא קיימת אפשרות לרכישה של יח"ד במגרש בדרך של מכרז/הגרלה כך שיהיו מספר זוכים, לרבות ממשפחות שונות, באותו מגרש. לאור כל זאת, הגדרת בנייה רוויה, וכפועל יוצא הגדרת בנייה צמודת קרקע, אינן עולות בקנה אחד עם אופן הקצאת המגרשים במגזר הבדואי ועם אינטרס ניצול הקרקע באופן מיטבי על ידי הגדלת מספר היחידות בכל מגרש.

יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית במסגרת החלטה זו וכן נכללים במסגרת מי מבין החלטות הממשלה המגזריות כמפורט לעיל, יקבלו את הטבת סבסוד עלויות הפיתוח בקרקעות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבסוד לפי החלטה זו או לפי ההחלטה המגזרית הרלבנטית, על פי הגבוה מבין שתי ההחלטות. כיוון שבמסגרת ההחלטות המגזריות ניתנות הטבות העולות על האמור בהחלטה זו, יש מקום ליתן הטבה עדיפה זו, אשר נקבעה באופן ספציפי למגזר מסוים, על בסיס הנימוקים שבאותה החלטה מסוימת.

נספח א' – רשימת יישובים עירוניים

נספח ב' – רשימת יישובים כפריים

## דברי הסבר

### רקע כללי

החלטה זו נועדה לקבוע רשימת ישובים, עירוניים וכפריים, אשר יוכרו כאזורי עדיפות לאומית בתחומי הבינוי והשיכון, וזאת לצורך מתן הטבות בתחומים אלה, כמפורט להלן.

כנקודת מוצא, נבחנו היישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומית שנקבעו בהחלטה מס' 1371 מיום 10.4.2022 (להלן - החלטה 1371), אשר הביאה בחשבון את מכלול מהשיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "החוק"), לרבות לטובת תחום הדיור. בהמשך להחלטה 1371 אשר בה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטובת תחום הדיור והפיתוח, ולשם קביעת היישובים להם יינתנו הטבות בתחומים אלה, מוצע לקבוע, על בסיס אמות המידה והתנאים המפורטים בהחלטה זו, כי היישובים המפורטים בהחלטה זו יוכרזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון כיישובים בעלי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון (להלן: "היישובים"), וזאת במטרה לקדם את השגת היעדים הבאים:

להקל על מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה.

לחזק את אזורי הפריפריה הגיאוגרפית, ובראשם הגליל והנגב.

לעודד הגירה חיובית ליישובים.

לעודד בנייה ביישובים.

להעצים את חוסנם הכלכלי של היישובים.

ההטבות הניתנות לישובים האמורים במסגרת החלטה זו הן בשני משוורים – סבסוד הוצאות תכנון ופיתוח לבניה חדשה, רוויה וצמודת קרקע, על קרקעות מדינה, וזאת במטרה לאפשר ולתמרץ שיווק קרקע לבניה בישובים אלה, וכן הגדלת היקפי ההלוואות הניתנות לזכאים על פי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב – 1992 באותם ישובים כאמצעי נוסף לתמרץ השיווק והבניה באותם אזורים.

### עיקרי ההחלטה

1. מוצע לקבוע כי היישובים המפורטים בהחלטה יוכרזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון בתחומי הפעילות שמפורטים בהחלטה זו, כיישובים בעלי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון (להלן: "היישובים"), במטרה לקדם את השגת היעדים המפורטים לעיל.

2. מוצע כי אמות המידה לקביעת היישובים וכן לדירוגם יהיו כדלקמן.

בהמשך להחלטה 1371, שבה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטובת תחום הדיור והפיתוח העירוני, נבחנו כלל היישובים הנכללים החלטה 1371, לפי אמות מידה מצטברות שלהלן. לשם דירוג

היישובים ברשימה נלקחו מרכיבים אובייקטיביים המשפיעים ביותר על תחום הדיור. מרכיבים אלה מצביעים על כוח המשיכה של הישובים ועל חוסנם, במישורים המשפיעים על יכולתם למשוך אוכלוסיה ואף לשמר את תושביהם.

#### יישובים עירוניים:

נכללו ברשימה רק ישובים שאינם כלולים במועצות איזוריות, שמשפר תושביהם עולה על 2,000 נפש, מבין אלה הכלולות בהחלטה 1371, ובלבד שהם עמדו במבחן ערכי קרקע.

מבחן ערכי קרקע הוחל רק על היישובים מבין האמורים לעיל, שבהם המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - הלמ"ס) הוא 5 ומעלה. על ישובים אלה לעמוד באחד משני תנאים אלה:

ישובים בהם מרכיב ערך הקרקע בבניה רוויה, על-פי תוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל בשנים 2017 – 6/2022 נמוך מ- 25% מערך קרקע מפותחת. בישובים סמוכי גבול, כהגדרתם בהחלטה 1371, יבחן ערך הקרקע כאמור לעיל אחת לשנה.

יישובים, בהם במהלך השנים 2017 – 6/2022 המדינה לא שיווקה קרקעות לבנייה רוויה או ששיווקי הקרקע לא צלחו בלמעלה מ-25% מן השיווקים ביישוב או ששיווקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ-50 יח"ד, ערך הקרקע וערך הקרקע המפותחת בבנייה רוויה יקבעו על פי שומת השמאי הממשלתי ביחס לשנים 2017 – 6/2022.

#### יישובים כפריים:

נכללו ברשימה כל היישובים הכפריים הכלולים במועצות איזוריות וכן במועצות מקומיות שמשפר תושביהן אינו עולה על 2,000 נפש, אשר מופיעים בהחלטה 1371, ובלבד שהם עמדו במבחן ערכי קרקע.

מבחן ערכי קרקע: ישובים כפריים בהם שווקו קרקעות על-ידי רשות מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכרזים בשנים 2017 – 6/2022, גבוה מ-25% מערך קרקע מפותחת, לא יכללו ברשימת היישובים. ככלל, במגזר הכפרי שיטת הקצאת הקרקע שונה מאופן הקצאת הקרקע ביישובים העירוניים, המבוססת בעיקרה על שיווק תחרותי. במגזר הכפרי, הצטרפות ליישוב כפרי הינה לאחר אישור ועדת קבלה (באזורים בהם זהו ההסדר החוקי) ותתימה על הסכם אל מול היישוב, הגורם המיישב ורשות מקרקעי ישראל. בדרך התיישבות זו, ברוב המקרים, אין למעשה תחרות על שווי הקרקע. המתיישב משלם את המחיר שנקבע על בסיס שומה. במצב דברים זה, בחינת ערכי הקרקע שבוצעו ביישובים העירוניים אינם מתאימים למגזר התיישבות זה. על כן, בחינת ערכי הקרקע מבוצעת רק ביישובים, המעטים יחסית, בהם שווקו קרקעות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית.

3. הישובים העירוניים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים בהתאם להגדרות למ"ס ונתוניו, למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטה 1371 או ההגדרות המפורטות להלן: שיעור הגירה – 30%: ככל ששיעור ההגירה נמוך יותר, לרבות הגירה שלילית, הניקוד גבוה יותר; שיעור גידול אוכלוסיה – 20%: ככל ששיעור גידול האוכלוסיה נמוך יותר, לרבות גידול שלילי, הניקוד גבוה יותר; מדד פריפריאליות – 25%; דירוג חברתי-כלכלי – 10%; שיקול בטחוני – 15%: ישובים צמודי גדר וישובים מאוימים ברמת איום 5 – 15 נק', ישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטווח של עד 7 ק"מ מהגבול וישובים מאוימים ברמת איום 4 – 10 נק', ישובים סמוכי גבול בטווח של 7 עד 9 ק"מ מגבול לבנון וישובים מאוימים ברמת איום 3 – 5 נקודות. לאחר שקלול הנתונים כאמור ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות על-פי דירוגם, כמפורט בנספח א' להחלטה.

ישובים צמודי גדר וישובים מאוימים ברמת איום 5 נכללו בקבוצה העליונה אף אם דירוגם נמוך יותר. ישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו נמוך מ-20,000, אשר בהם מאזן ההגירה הממוצע בשנים 2018 - 2020 היה שלילי, נכללו בקבוצה א1 אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר. כמו כן, ישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו עולה על 20,000, אשר בהם שיעור ההגירה בשנים 2018 - 2020 היה שלילי, וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההטבה לה היו זכאים לפי החלטת הממשלה 4302 מיום 25.11.2018 (להלן: "ההטבה הקודמת"), יהיו זכאים להטבה הקודמת.

4. היישובים הכפריים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים בהתאם להגדרות למ"ס ונתוניו, למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטה 3738 או ההגדרות המפורטות להלן: גודל היישוב – 20%; שיעור הגירה – 15%; שיעור גידול אוכלוסיה – 10%; מדד פריפריאליות – 20%; דירוג חברתי כלכלי – 20%; שיקול בטחוני – 15%: ישובים צמודי גדר וישובים מאוימים ברמת איום 5 – 15 נקודות, ישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטווח של עד 7 ק"מ מהגבול וישובים מאוימים ברמת איום 4 – 10 נקודות, ישובים סמוכי גבול בטווח של 7 עד 9 ק"מ מגבול לבנון וישובים מאוימים ברמת איום 3 – 5 נקודות.

לאחר שקלול הנתונים כאמור, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לארבע קבוצות על-פי דירוגם. יישובים צמודי גדר נכללו בקבוצה העליונה אף אם דירוגם נמוך יותר. כן נכללו בקבוצה א1 יישובי עוטף עזה, אף אם דירוגם נמוך יותר, וזאת בהמשך להחלטת יישובי עוטף עזה, כהגדרתם בסעיף 1 להחלטת הממשלה מס' 566 מיום 22.11.2020 וכתיקון לה, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה, האמור לעיל יהיה בתוקף עד תום תוקפה של ההחלטה האמורה או החלטה המאריכה

ישובים שמספר תושביהם אינו עולה על 400 נפש, וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההטבה הקודמת, יהיו זכאים להטבה הקודמת.

ישובים אשר גובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך בשתי דרגות לפחות מגובה ההטבה הקודמת – קרי ישובים שירדו מקבוצה א1 לקבוצה ב' או ב1 וישובים שירדו מקבוצה א2 לקבוצה ב1, יהיו זכאים, ביחס לבניה צמודת קרקע, להטבה הניתנת לקבוצה העולה בדרגה אחת על קבוצת דירוגם לפי החלטה זו.

5. לקידום של יעדי ההחלטה יינתנו הטבות המפורטות להלן:

#### בתחום התכנון והפיתוח:

משרד הבינוי והשיכון יסבסד הוצאות תכנון ופיתוח לבניה חדשה, רוויה וצמודת קרקע, על קרקעות מדינה המשוקת על-ידי המדינה. שיעור סבסוד הפיתוח לבניה רוויה הוא 50% ולבניה צמודת קרקע – 70%, 50%, 20% או סבסוד תכנון בלבד, בכפוף לתקרה כספית ובהתאם לקבוצת הישובים. בבניה צמודת קרקע בישובים עירוניים נקבע שיעור סבסוד של 50% בקבוצות הדירוג העליונות, בכפוף לתקרה כספית. בבניה צמודת קרקע בישובים עירוניים נקבע שיעור סבסוד של 50%, בכפוף לתקרה כספית, שכן על פי ניסיון העבר, שיעור סבסוד זה הוא אפקטיבי גם ביישובי הפריפריה הגיאוגרפית הרחוקה העירוניים, זאת לעומת הסבסוד המכסימלי בשיעור 70% הנדרש ביישובים הכפריים המרוחקים על מנת לאפשר בהם שיווקים, וכיוון שבאופן יחסי לכלל עלויות הבניה, מרכיב הפיתוח בבניה צמודת קרקע הוא גדול יותר.

#### בתחום הסיוע לפרט:

הלוואה לדירוג הניתנת למחוסר דיור על-פי חוק הלוואות לדירוג, התשנ"ב-1992, תינתן על פי ניקוד מינימאלי של 1,500 נקודות לרוכשים דירה בחלק מקבוצות היישובים וכן תינתן תוספת הלוואה לדירוג, בדרך של הלוואת מקום. הטבה זו מחזקת אף היא, מצד הביקוש, את יכולתם של הישובים הכלולים בהחלטה לעודד רכישת בתים מצד מתיישבים חדשים שהם מחוסרי דיור.

6. לרשימות היישובים דלעיל, יתווספו כלל היישובים החדשים כהגדרתם בסעיף 1(ו) להחלטה 1371 בכפוף למבחן ערכי קרקע כמפורט לעיל ביחס ליישובים עירוניים או כפריים, לפי העניין, ותוקף הכרזתם כיישובי עדיפות לאומית תהיה עד לתום תוקף החלטה זו. הודעה על הוספת ישובים חדשים לרשימה תפורסם באתרי האינטרנט של משרד ראש הממשלה ומשרד הבינוי והשיכון.

היישובים החדשים שהוספו כאמור, ואלה שיתווספו בעתיד לרשימות היישובים, יכללו ברשימת היישובים א2, ואם הם ישובים צמודי גדר, יישובי עוטף עזה או ישובים הכלולים בנפות הפריפריאליות ביותר, כהגדרתן בסעיף 1(א) להחלטה 1371, יכללו ברשימת היישובים א1.

7. שכונות מרוחקות בישובים הכלולים בהחלטה זו, יכללו בקבוצה א1 בתחום העירוני ו- א2 בתחום הכפרי, אלא אם ישובים אלה כלולים בקבוצה א1 בתחום הכפרי.

לענין זה, "שכונות מרוחקות" הוגדרו כדלקמן: שכונות חדשות שקיימת לגביהן תוכנית בתוקף ושאינן צמודות דופן לשכונות קיימות באותו ישוב, המרוחקות 1 ק"מ ומעלה מתשתיות ראש השטח של יישוב האם, באופן שאינו מאפשר לשכונות אלה לעשות שימוש ברוב התשתיות המשרתות את יישוב האם, והמחייב הקמת תשתיות ראש שטח חדשות וייעודיות עבורן. המרחק מתשתיות ראש השטח של יישוב האם, יימדד בין קצה התשתיות של יישוב האם הקרוב ביותר לשכונה המרוחקת לבין הנקודה הקרובה ביותר של הקו הכחול של התוכנית שבתוקף של השכונה המרוחקת. לענין סעיף זה, תשתיות ראש שטח: קווי מים וביוב וכביש גישה, על מערכותיהם ההנדסיות.

8. בהמשך להחלטת הממשלה מס' מס' 1357 מיום 10.4.2022 וכתיקון לה, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה, ייכלל הישוב חריש בקבוצת יישובי העדיפות הלאומית העירוניים א2 וזאת עד למועד תום אותה החלטה או החלטה אשר תאריך את תוקפה.

9. מוצע לקבוע כי יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית במסגרת החלטה זו וכן נכללים במסגרת החלטות ממשלה אלה: מספר 1539 מיום 21.3.2010, 3211 מיום 15.5.2011, 4432 מיום 18.3.12, 2332 מיום 14.12.2014, 2365 מיום 21.12.2014, 59 מיום 7.6.2015, 922 מיום 30.12.2015 ו- 959, 2397 מיום 10.1.2016 ו- 550 מיום 20.12.2021 וכן בכל החלטת ממשלה המאריכה את תוקפה של כל אחת מהן, יקבלו את הטבת סבסוד עלויות הפיתוח בקרקעות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבסוד לפי החלטה זו או לפי ההחלטה המגזרית הרלבנטית, על פי הגבוה מבין שתי ההחלטות.

10. מוצע כי בבניה עצמית רוויה, סבסוד הוצאות הפיתוח יחושב לפי

סך יחידות הדיור במגרש על פי התביע, אולם גובה הסבסוד שיינתן לא יעלה על מספר רוכשי המגרש בפועל כפול הסבסוד הניתן ליחידת דיור אחת על פי הזכויות שבתביע. בהתאם לכך, לא יינתן סבסוד הוצאות פיתוח ביחס ליחידת דיור אשר רוכש המגרש העביר את זכויותיו לבנייתה לרוכש אחר מבין רוכשי אותו מגרש, לאחר השיווק.

11. מוצע לקבוע הוראות מעבר כדלקמן:

א. במתחמים ביישובים עירוניים בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע וכן במתחמים ביישובים כפריים בהם משווקת קרקע לבניה רוויה, במכרז אשר חלף בו המועד האחרון להגשת הצעות במכרז לשיווק הקרקע קודם מועד תחילת החלטה זו, יינתן סבסוד הפיתוח על פי הכללים הקבועים בהחלטה 4302.

ב. במתחמים ביישובים עירוניים בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע וכן במתחמים ביישובים כפריים בהם משווקת קרקע לבניה רוויה, אשר בהם פורסמו מכרזים לשיווק קרקע טרם מועד תחילת החלטה זו, שבהם המועד האחרון להגשת הצעות במכרז הינו לאחר מועד תחילת החלטה זו, תחול החלטה 4302 או החלטה זו, לפי שיעור הסבסוד הגבוה מבניהן.

ג. במתחמים ביישובים כפריים, שאינם בבניה רוויה, אשר שווקו בהם 30% ומעלה מיחידות הדיור טרם מועד תחילת החלטה זו ימשיכו לחול הכללים בהתאם להחלטה 4302. במתחמים ביישובים כפריים, שאינם בבניה רוויה, אשר שווקם החל טרם מועד תחילת החלטה זו, אך שווקו בהם פחות מ-30% מיחידות הדיור טרם מועד זה, יחולו, ביחס לאותם מתחמים, הכללים לפי החלטה 4302 או החלטה זו, לפי הגבוה מבניהן.

נתונים כלכליים והשפעה על משק הנמדינה

לא רלוונטי

גודם אחראי למעקב (בהחלטה שעל פי מהותה טעונה מעקב אחר ביצועה)

שר הבינוי והשיכון

תקציב

בהתאם לסעיף 40א לחוק יסודות התקציב, החלטת הממשלה לא צפויה להוביל לחריגה ממגבלת הגירעון או מתחזית ההוצאות כאמור באותו סעיף.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

ראש הממשלה - תומך.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מס' 4192 מיום 29 בינואר 2012, שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון".

החלטת ממשלה מס' 1527 מיום 13 ביוני 2016, שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון".

החלטת ממשלה מספר 4302 מיום 25 בנובמבר 2018, שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון".

החלטת ממשלה מס' 420 מיום 12 לספטמבר 2021, שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון – תיקון החלטת ממשלה".

החלטת ממשלה מס' 1236 מיום 6 למרץ 2022, שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית – תיקון החלטת ממשלה".

החלטת ממשלה מס' 1371 מיום 10 לאפריל 2022, שעניינה "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית".

החלטת ממשלה מס' 1372 מיום 10 לאפריל 2022, שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון – תיקון החלטת ממשלה".

החלטת ממשלה מס' 1919 מיום 27 בנובמבר 2022, שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון".

החלטת ממשלה מס' 1920 מיום 27 בנובמבר 2022, שעניינה "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית -- תיקון החלטת ממשלה".

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעתה של היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון, מצורפת להחלטה.

סיווגים

סיווג ראשי: 01 ביצועי

תחום פעולה עיקרי: 02 חברה וכלכלה

מגיש: שר הבינוי והשיכון

ט' בטבת התשפ"ג  
02 בינואר 2023

## חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

בהסתמך על פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 – 2010) התשס"ט – 2009 (להלן – **החוק**), גיבש משרד הבינוי והשיכון הצעה לקביעת אזורי עדיפות לאומית בתחום הדיור ומתן הטבות בישובים שבאזורים אלה, כדלקמן:

1. היישובים המפורטים בהצעת ההחלטה יוכרוזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון בתחומי הפעילות שמפורטים בהחלטה זו, כיישובים בעלי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון (להלן – **היישובים**), במטרה לקדם את השגת היעדים המפורטים לעיל.

2. כנקודת מוצא, נבחנו היישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומית שנקבעו בהחלטה מס' 1371 מיום 10.4.2022 (להלן – **החלטה 1371**), אשר הביאה בחשבון את מכלול מהשיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן – **החוק**), לרבות לטובת תחום הדיור. בהמשך להחלטה 1371 אשר בה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטובת תחום הדיור והפיתוח, ולשם קביעת היישובים להם יינתנו הטבות בתחומים אלה, מוצע לקבוע, על בסיס אמות המידה והתנאים המפורטים בהחלטה זו, כי היישובים המפורטים בהחלטה זו יוכרוזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון כיישובים בעלי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון, וזאת במטרה לקדם את השגת היעדים הבאים:

- א. להקל על מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה.
- ב. לתזק את אזורי הפריפריה הגיאוגרפית, ובראשם הגליל והנגב.
- ג. לעודד הגירה חיובית ליישובים.
- ד. לעודד בנייה ביישובים.
- ה. להעצים את חוסנם הכלכלי של היישובים.

3. ההטבות הניתנות ליישובים האמורים במסגרת החלטה זו הן בשני מישורים – סבסוד הוצאות תכנון ופיתוח לבניה חדשה, רוויה וצמודת קרקע, על קרקעות מדינה, וזאת במטרה לאפשר ולתמרץ שיווק קרקע לבניה בישובים אלה, וכן הגדלת היקפי ההלוואות הניתנות לזכאים על פי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב – 1992 באותם יישובים כאמצעי נוסף לתמרוץ השיווק והבניה באותם אזורים.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

הצעת ההחלטה מסתמכת על פרק כ"ו לחוק, לפיו רשאית הממשלה להחליט כי אזור או ישוב מסוים הם בעלי עדיפות לאומית, וכן להחליט על מתן הטבות לאזור עדיפות לאומית, לרבות בתחומי הבינוי והשיכון.

ההצעה מבקשת לקבוע ישובי עדיפות לאומית בתחום הדיור וכן הטבות לישובים אלה בתחומי הפיתוח העירוני והסיוע לפרט.

נקבעו אמות מידה לקביעת הישובים אשר יוכרו כיישובי עדיפות לאומית. אמות מידה אלה נבחנו ביחס לישובים הכלולים בהחלטה 1371, שבה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטובת תחום הדיור.

בתחום העירוני נקבע תנאי סף בישובים בהם המדד החברתי - כלכלי הוא 5 ומעלה שהוא העדר ערכי קרקע גבוהים. תנאי סף זה נועד להבטיח כי לא יכללו ברשימה ישובים בעלי כוח משיכה משמעותי, אשר אינם זקוקים להטבות הכלולות בהחלטה זו לצורך למשיכת אוכלוסיה ולעידוד הבניה.

הישובים שברשימה דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות המפורטים לעיל. אמות המידה של שיעור ההגירה ושיעור גידול האוכלוסייה מבטאות את כוח המשיכה של הישוב ויכולתו להתפתח. יתר המרכיבים, לרבות המדד החברתי - כלכלי, רלבנטיים אף הם לבחינת חוסנו של הישוב. מדד הפריפריאליות והמרכיב הביטחוני (צמודי גדר, סמוכי גבול ומאוימים) אף הובאו בחשבון בהחלטה 3738.

אמות מידה אלה עולות בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ב) לחוק, כמפורט בחלק השיקולים והנימוקים שבהצעת ההחלטה.

ישובים צמודי גדר נכללו בקבוצת יישובי עדיפות לאומית א1 אף אם דירוגם נמוך יותר. ההצדקה לכך היא הקושי במשיכת אוכלוסיה בישובים אלה והצורך לחזקם לאור מיקומם.

ישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו עולה על 20,000, אשר בהם שיעור ההגירה בשנים 2018 - 2020 היה שלילי, וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההטבה לה היו זכאים לפי החלטת הממשלה 4302 מיום 25.11.2018 יהיו זכאים להטבה הקודמת. הנימוק לכך הוא שבמצב זה, בו למרות שמדובר בישובים גדולים יחסית ועל אף ההטבה שניתנה בהם במסגרת החלטת העדיפות הלאומית הקודמת, ההגירה בהם היא שלילית, יש מקום לשמר את ההטבה שניתנה בהם במסגרת ההחלטה הקודמת אף אם דירוגם היחסי השתפר. הדבר עולה בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ב)2, (3) ו- (4) לחוק.

ישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו נמוך מ- 20,000, אשר בהם מאזן ההגירה הממוצע בשנים 2018 - 2020 היה שלילי, נכללו בקבוצה א1 אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר. בישובים אלה מתקיימים שני תנאים מצטברים: מאזן ההגירה בהם היה שלילי ומדובר בישובים קטנים יחסית למגזר העירוני. ישובים אלה, לאור גודלם, מאופיינים בבניה שחלק ניכר ממנה, ובמקרים רבים כולה, אינו רווי ובהתאמה לכך, גם התוכניות לשיווק קרקעות מדינה בשנים הקרובות בעיקרן כוללות בניה צמודת קרקע. הישובים הכלולים בקבוצה א2 בתחום העירוני אינם זכאים לסבסוד פיתוח לבניה צמודת קרקע. על מנת למנוע מצב בו ישובים, שכאמור ההגירה בהם היתה שלילית, לא יקבלו למעשה כל סבסוד, ובמטרה לחזקם, הם יכללו בקבוצה א1 בתחום העירוני, שבו ניתן סבסוד גם לבניה צמודת קרקע. אף כאן, הדבר עולה בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ב)2, (3) ו- (4) לחוק.

לאור דירוג זה ולנוכח מגבלות תקציב, חולקה הרשימה לשתי קבוצות, כאשר בראשונה יינתן סבסוד הפיתוח לבניה רוויה ולבניה צמודת קרקע ובאחרונה יינתן הסבסוד לבניה רוויה בלבד.

בתחום הכפרי, נכללו כלל הישובים שבהחלטה 1371, למעט יישובים בהם שווקו קרקעות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ונמצאו בהם ערכי קרקע גבוהים, והם דורגו על פי מרכיבים ומשקולות כמפורט לעיל.

בתחום הכפרי נוספה אמת מידה של גודל ישוב מבחינת מספר התושבים, שהוא נתון משמעותי המשפיע באופן ישיר על חוסנם של ישובים קטנים.

למדד החברתי-כלכלי ניתן משקל גבוה יותר מאשר ביישובים העירוניים ואף גבוה יותר מאשר בהחלטת הממשלה הקודמת בנושא זה, שכן מדד זה נמדד כיום לכל ישוב כפרי בנפרד, וזאת בשונה מנתוני הלמ"ס שהיו זמינים בעת קבלת החלטת הממשלה הקודמת בנושא זה, אשר שיקפו את

ממוצע המדד של כלל היישובים במועצה האזורית. בנוסף, בישובים קטנים, למדד זה השפעה חריפה יותר על יכולת משיכת האוכלוסיה מצד הישוב.

לאחר שיקלול הנתונים ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לארבע קבוצות, בהן יינתן סבסוד פיתוח בשיעור הולך ויורד.

אמות מידה אלה עולות בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ב) לחוק, כמפורט בחלק השיקולים והנימוקים שבהצעת ההחלטה.

ישובים צמודי גדר ויישובי עוטף עזה נכללו בקבוצת יישובי עדיפות לאומית א1 אף אם דירוגם נמוך יותר. ההצדקה לכך היא כמפורט לעיל ביחס לישובים העירוניים. כמו כן, יישובי עוטף עזה הוכרו כיישובי אזור עדיפות לאומית בהחלטת ממשלה ספציפית.

שכונות מרוחקות בישובים הכלולים בהחלטה זו, יכללו בקבוצה א1 בתחום העירוני ו- א2 בתחום הכפרי, אלא אם ישובים אלה כלולים בקבוצה או א1 בתחום הכפרי. "שכונות מרוחקות" הוגדרו בסעיף זה כשכונות חדשות שאינן צמודות דופן לשכונות קיימות באותו ישוב, שקיימת לגביהן תוכנית בתוקף, המרוחקות 1 ק"מ ומעלה מתשתיות ראש השטח של יישוב האם, באופן שאינו מאפשר לשכונות אלה לעשות שימוש ברוב התשתיות המשרתות את יישוב האם, והמחייב הקמת תשתיות ראש שטח חדשות וייעודיות עבורן. הנימוק לכך הוא שמצב דברים זה העלויות הנוספות הכרוכות בחיבור השכונה החדשה לתשתיות ראש השטח גבוהות במידה לא סבירה ועל מנת לאפשר את הקמתן על ההטבה להיות בגובה מינימלי כפי שנקבע.

הגדרת "בניה רוויה" שונה ביחס ליישובי הבדואים בנגב כמפורט לעיל. ייחודיות שיווק המגרשים ביישובי הבדואים בנגב באה לידי ביטוי בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1086 מיום 27.3.2007 ובתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993. בהתאם לאלה משווקים מגרשי המגורים ביישובי הבדואים בנגב בפטור ממכרז. כפי שנקבע בהחלטת המועצה 1086, יוקצה מגרש למבקש שלו זיקה שבטית/חמולתית למאוכלסים בשכונה/במתחם בה נמצא המגרש. בהתאם למדיניות זו מוקצה בד"כ מגרש לרוכש אחד גם במקרה בו קיימת זכות להקים מספר יח"ד במגרש. בתכניות שמקדמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב דואגת היא להגדיל את מס' יחידות הדיור בכל מגרש, על מנת לנצל את השטח המיועד למגורים באופן מיטבי ולמתן פתרון דיור גם לדור הבא. במגזר הבדואי בנגב, בשונה ממגזרים אחרים, לא קיימת אפשרות לרכישה של יח"ד במגרש בדרך של מכרז/הגרלה כך שיהיו מספר זוכים, לרבות ממשפחות שונות, באותו מגרש. לאור כל זאת, הכללים שנקבעו בהחלטה לבניה עצמית אינם עולים בקנה אחד עם אופן הקצאת המגרשים במגזר הבדואי ועם אינטרס ניצול הקרקע באופן מיטבי על ידי הגדלת מספר היחידות בכל מגרש.

כן נקבע כי לרשימה יתווספו ישובים חדשים כהגדרתם בהחלטה 3738, ויוחל על ישובים חדשים מבחן ערכי הקרקע דלעיל.

בנוסף הישוב חריש נכלל בקבוצת יישובי העדיפות הלאומית א2 וזאת בהמשך להחלטת ממשלה מס' 1357 מיום 10.4.2022 שעניינה המשך סיוע להקמה ולפיתוח בר קיימא של היישוב חריש, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה.

נקבע כי במקרים בהם ניתנות הטבות בשיעור שונה בתחום סבסוד הקרקע על פי החלטות ממשלה קודמות, תינתן ההטבה הגבוהה מביניהן.

נקבעה הוראת מעבר בישובים כפריים, לפיה בישובים אשר שווקו בהם 30% ומעלה מיחידות הדיור טרם מועד תחילת החלטה זו, ימשיכו לחול הכללים בהתאם להחלטת הממשלה 4302. בישובים כפריים, להבדיל מהעירוניים, יחידות הדיור משווקות ליחידים, אשר עוברים תהליך הכולל בין היתר ועדת קבלה בהתאם לדין או משתתפים בהליך תחרותי ביחס לכל מגרש בנפרד. כיוון שכך, מתחם משווק באופן הדרגתי ומתמשך ויש צורך לקבוע את נקודת האל-חזור ביחס להסדרי הפיתוח של אותו מתחם.

לאור כל האמור, אין קושי משפטי בהצעת ההחלטה

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

הייעוץ המשפטי במשרד האוצר והייעוץ המשפטי במשרד ראהם לא העלה הערות להצעה.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה משפטית לאשר את הצעת ההחלטה.



אפרת פרוקצ'יה, עו"ד      היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון

חתימה

תפקיד

שם