

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 4.2.1 במקום "החלטת ממשלה מספר 4302 מיום 25.11.2018" יבוא "החלטת ממשלה 651 מיום 21.5.2023".

3. בסעיף 4.2.2:

(א) בסעיף קטן (ד)(1) במקום "450,000 שקלים חדשים" יבוא 650,000 שקלים חדשים".

(ב) אחרי סעיף קטן (ד)(2) יבוא:

"(3) הוראות פסקה (2) לעיל לא יחולו לגבי יישובים בהם ישווקו מגרשים למגורים, אשר גודלם בהתאם לתוכנית החלה עליהם, אינו עולה על 250 מ"ר (להלן בפסקה זו - תוכנית), וזאת בהתאם למפורט בפסקאות משנה (א) עד (ג):

(א) ביישוב אשר קיימים בו מגרשים כאמור, שבמועד קבלת החלטה זו חלה לגביהם תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר - אם עד ליום 30.6.2025 ישווקו 80% מסך המגרשים או ששווקו לפחות 40 מגרשים שבתוכנית שטרם שווקו במועד קבלת החלטה זו.

(ב) ביישוב שאושרה לגביו תוכנית כאמור לאחר מועד קבלת החלטה זו - אם בתוך 36 חודשים מיום אישור התוכנית ישווקו 80% מסך המגרשים שבתוכנית או ששווקו לפחות 40 מגרשים בשנה במשך 36 חודשים - הנמוך מביניהם.

(ג) על אף האמור בסעיף 4.5.9, במגרשים המשווקים בהתאם לאמור בפסקאות (א) ו-(ב) לעיל, שיעור המגרשים אשר יוקצו לבני מקום, ביחס למגרשים אשר יוצעו לציבור באותו מועד, יעמוד על 50%.

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון

(4) אישרה הרשות כי התקיימו לגבי יישוב, התנאים האמורים בפסקה (3), תשיב הרשות לבעלי הזכויות אשר רכשו מגרשים ביישוב, את ההפרש בין דמי החכירה המהוונים ששולמו בפועל, לבין דמי החכירה המופחתים בהתאם לפסקה (1). ההפרש יושב תוך 90 ימים מיום אישור הרשות. אופן החזרת הכספים ייקבע על ידי הרשות."

(ד) בסעיף קטן (ח) במקום החלטת ממשלה מספר 4302 מיום 25.11.2021 יבוא "החלטת ממשלה מספר 561 מיום 21.5.2023"

(ה) בסעיף קטן (ח)(1)(א) במקום "החלטה 4302" יבוא "החלטה 561". אחרי "על פי סימן זה" יבוא "יישובי הפריפריה החברתית בקבוצה זו יהיו זכאים להנחות על פי פרק משנה זה בבנייה רוויה בלבד."

(ו) בסעיף קטן (ח)(1)(ב) במקום "החלטה 4302" יבוא "החלטה 561". אחרי "על פי סימן זה" יבוא "יישובי הפריפריה החברתית בקבוצה זו יהיו זכאים להנחות על פי פרק משנה זה בבנייה רוויה בלבד."

(ז) בסעיף קטן (ח)(1)(ג) במקום "החלטה 4302" יבוא "החלטה 561".

(ח) אחרי סעיף (ח)(1)(ג) יבוא

"(ג)(1) על אף האמור לעיל, ליישובי מפת הפריפריה החברתית לא יבוטל מבחן ערכי הקרקע והיישובים לא יהיו זכאים להנחות על פי פרק משנה זה;"

(ט) בסעיף קטן (ח)(1)(ד) במקום "בהחלטה מספר 3738 מיום 15.4.2018 יבוא "בהחלטה מספר 1371 מיום 10.4.2022"

(י) בסעיף (ח)(2)(א) במקום "החלטה 4302" יבוא "החלטה 561".

(יא) בסעיף (ח)(2)(ב) במקום "החלטה 4302" יבוא "החלטה 561".

(יב) בסעיף (ח)(2)(ג) במקום "החלטה 4302" יבוא "החלטה 561".

(יג) בסעיף (ח)(2)(ד) במקום "בהחלטה מספר 3738 מיום 15.4.2018 יבוא "בהחלטה מספר 1371 מיום 10.4.2022"

(יד) בסעיף (ח)(2)(י) במקום "שבהחלטות הממשל מספר 3738 ו 4302" יבוא "שבהחלטות ממשלה מספר 1371 ו 561"

4. בסעיף 4.2.9 במקום "בהחלטה מספר 4302" יבוא "בהחלטה מספר 561".

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

ד ב ר י ה ס ב ר

הענקת הנחת אזור עדיפות לאומית מחזקת את הפריפריה על ידי עידוד הגירה ליישובי האזור וביסוסם. יחד עם זאת, נקבע מחיר תקרה להנחה, וזאת במטרה למנוע מצבים של הנחות בלתי סבירות ביישובים בהם ערכי הקרקע גבוהים, על אף שהם נמצאים באזורי עדיפות לאומית.

לאור עליית ערכי הקרקע בשנים האחרונות מוצע לעדכן את מחיר תקרת ההנחה ל-650,000 שקלים חדשים. על מנת לעודד שיווק, וכן לעודד קידום תוכניות המוסיפות יחידות דיור, גם ביישובים בהם המדד החברתי כלכלי הוא 8 ומעלה, מוצע לבטל את הגבלת ההטבה ביישובים אלו בכפוף לשיווק 80% מהמגרשים או 40 מגרשים בשנה שטרם שווקו בתוכנית התקפה או אשר תתוכנן ואשר מגרשי המגורים בהתאם להם בשטח של כ-250 מ"ר. על מנת לתמרץ את היישובים לשווק ולקדם תכנון כאמור, מוצע להגביל את ההטבה בזמן כך שביישובים בהם יש תוכנית תקפה ההטבה תסתיים ב-30.6.2025 וביישובים בהם טרם נכנסה לתוקף תוכנית כזו ההטבה תסתיים תוך 36 חודשים מיום אישור התכנית.

תוך 90 יום מהמועד בו תתקבל החלטת הרשות כי היישובים עמדו בתנאים לגבי ביטול הגבלת ההטבה, יושב הפרש הכספים לבעלי זכויות אשר ירכשו יחידות דיור.

אזורי עדיפות לאומית

לאחר חקיקת חוק אזורי עדיפות לאומית ואישור החלטה 1060 בה לא דורגו היישובים לפי איזור עדיפות א' או ב' אלא נכללו היישובים ברשימת סל במעמד זהה, היה על משרדי הממשלה (אם חפצו בכך) להביא לאישור הממשלה את הצעתם לדירוג היישובים בתוך הסל על בסיס קריטריונים הרלוונטיים לפעילות המשרד הממשלתי. בינואר 2012 אישרה הממשלה את החלטה מס 4192 שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" במסגרתה הפעיל משב"ש קריטריונים הרלוונטיים לדירוג היישובים בתחום הבינוי והשיכון. רשות מקרקעי ישראל שבתקופה זו עדיין פעלה על בסיס איזורי העדיפות הקודמים של הממשלה נדרשה אף היא, לראשונה, לדרג את היישובים למתן הנחות בקרקע ובנובמבר 2012 אישרה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה מספר 1273. בהחלטה זו נקבעו הקריטריונים השונים שעל בסיסם דורגו היישובים ברשימת הסל 1060 למתן הנחות בקרקע.

ב-13.6.16 אישרה הממשלה את 1527 בעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן ההטבות בתחום הבינוי והשיכון". החלטה 1527 היוותה למעשה את התחליף להחלטה 4192 כאשר הקריטריונים אותם הפעיל משרד השיכון הופעלו על המפה הכללית של הממשלה הרלוונטית לאותה העת – החלטה 667 מיום 4.8.13.

ב-15.4.18 אישרה הממשלה את החלטה מספר 3738 ויצרה רשימת סל עדכנית של היישובים שבעדיפות לאומית. ב-25.11.18, ולאחר מספר אורכות שאישרה הממשלה להחלטה מספר 1527 בעניין הטבות עדיפות לאומית בתחום השיכון, דנה ואישרה הממשלה את החלטה מספר 4302 שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון".

באוקטובר 2020 עדכנה מועצת מקרקעי ישראל את מדיניותה ועברה למדיניות הנחות המבוססת על המפה הכללית בהחלטה 3738 ודירוג משרד הבינוי והשיכון מהחלטה 4302.

באפריל 2022 עודכנה המפה הכללית של הממשלה והחלטה 3738 הוחלפה בהחלטה 1371.

ב-21.5.23 אישרה הממשלה את החלטה 561 שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" שמחליפה את החלטה 4302 ומעדכנת את מדיניות ההטבות בתחום השיכון כשהיא מדרגת את היישובים למתן הטבות על בסיס מפת העדיפות בהחלטה 1371.

הצעה זו עוסקת בעיקרה בתיקון סעיף 1 להחלטת המועצה במסגרתו מגדירה המועצה את אזורי העדיפות למגורים, אזורי עדיפות בהם עושים שימוש גם בהקצאות תעסוקה במשבצת, מוסדות ציבור ומסחר. מדיניות ההנחות ואזורי העדיפות לתיירות ותעשייה שנגזרות מאזורי העדיפות של משרדי הכלכלה והתיירות אינן מתוקנות בהצעה זו.

1. אזורי עדיפות למגורים מוסדות ציבור וצרכי ציבור

מדיניות ההנחות המוצעת – ללא שינוי מהמדיניות הקיימת:

ישובי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה איזור עדיפות א' – תשלום בשיעור של 31% מערך הקרקע. איזור עדיפות ב' - תשלום בשיעור של 51% מערך הקרקע.

במגזר העירוני נכנסו כל הישובים שנמצאים ברשימת העדיפות של החלטה 1371 שמספר התושבים בהם עולה על 2,000 נפש ואשר אינם כלולים במועצות אזוריות. מתוך רשימה זו, נופו ישובים שלא עברו את מבחן ערכי הקרקע שהופעל עליהם כמפורט בהחלטה 561.

במגזר הכפרי נכללו כל הישובים במועצות אזוריות בהחלטה 1371 וכן מועצות מקומיות שמספר תושביהן קטן מ-2,000. נוסף על ישובי המפה הכללית לעיל, לראשונה הוסיף משרד השיכון לדירוג גם ישובים מן הפריפריה החברתית המוגדרת אף היא בהחלטה 1371. הישובים שנכנסו הם ישובים במפת הפריפריה החברתית במדד סוציאקונומי 1-2 שאינם במפה הכללית, כאשר מבין אלו נופו ישובים שלא עברו את מבחן ערכי הקרקע והתנאים המפורטים בהחלטה.

מוצע כי ישובים בפריפריה החברתית שדורגו ב-561 לסבסוד פיתוח ידורגו בהתאם גם להנחות בקרקע אולם בבנייה רוויה בלבד.

ישובים עירוניים

1. קבוצת הישובים א1 ב-561 תהיה איזור עדיפות לאומית א' של מועצת מקרקעי ישראל.
2. קבוצת הישובים א2 ב-561 תהיה איזור עדיפות לאומית ב' של מועצת מקרקעי ישראל.

ישובים כפריים

1. קבוצת הישובים א1 + א2 ב-561 תהיה איזור עדיפות לאומית א' של מועצת מקרקעי ישראל.
2. קבוצת הישובים ב' + ב1 ב-561 תהיה איזור עדיפות לאומית ב' של מועצת מקרקעי ישראל.

הוראות כלליות למפת המגורים

ללא שינוי למעט מחיר התקרה אשר יעודכן ל-650,000 ₪.

3. תעשייה ומלאכה- ללא שינוי
4. תיירות- ללא שינוי
5. מסחר- ללא שינוי
6. כללי:

שטחים כלואים- ללא שינוי

הקצאת תוספת קרקע לבעלים פרטיים- ללא שינוי

שטח גלילי- ללא שינוי

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון

השפעה תקציבית:

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון

נוסח משולב

4.2. הנחות בהקצאת קרקע

7. סימן א': הנחות אזור

הגדרות	4.2.1. בסימן זה -	
		"יישובים סמוכי גבול" ו"יישובים חדשים" - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 561 מיום 21.5.2023 "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 זכויות 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 המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 650,000 שקלים חדשים, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 650,000 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- 200,000 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) הוראות פסקה (2) לעיל לא יחולו לגבי יישובים בהם ישווקו מגרשים למגורים, אשר גודלם בהתאם לתוכנית החלה עליהם, אינו עולה על 250 מ"ר (להלן בפסקה זו - תוכנית), וזאת בהתאם למפורט בפסקאות משנה (א) עד (ג):

(א) ביישוב אשר קיימים בו מגרשים כאמור, שבמועד קבלת החלטה זו חלה לגביהם תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר - אם עד ליום 30.6.2025 ישווקו 80% מסך המגרשים או ששווקו לפחות 40 מגרשים שבתוכנית שטרם שווקו במועד קבלת החלטה זו.

(ב) ביישוב שאושרה לגביו תוכנית כאמור לאחר מועד קבלת החלטה זו - אם בתוך 36 חודשים מיום אישור התוכנית ישווקו 80% מסך המגרשים שבתוכנית או ששווקו לפחות 40 מגרשים בשנה במשך 36 חודשים - הנמוך מביניהם.

(ג) על אף האמור בסעיף 4.5.9, במגרשים המשווקים בהתאם לאמור בפסקאות (א) ו-(ב) לעיל, שיעור המגרשים אשר יוקצו לבני מקום, ביחס למגרשים אשר יוצעו לציבור באותו מועד, יעמוד על 50%.

(4) אישרה הרשות כי התקיימו לגבי יישוב, התנאים האמורים בפסקה (3), תשיב הרשות לבעלי הזכויות אשר רכשו מגרשים ביישוב, את ההפרש בין דמי החכירה המהוונים ששולמו בפועל, לבין דמי החכירה המופחתים בהתאם לפסקה (1). ההפרש יושב תוך 90 ימים מיום אישור הרשות. אופן החזרת הכספים ייקבע על ידי הרשות."

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

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון

(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 561 מיום 21.5.2023 (להלן בפרק משנה זה - החלטה 561), שעניינן "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

(1) יישובים עירוניים:

(א) קבוצה א1 על פי החלטה 561 תסווג כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה, ישובי הפריפריה החברתית בקבוצה זו יהיו זכאים להנחות על פי פרק משנה זה בבנייה רוויה בלבד;

(ב) קבוצה א2 על פי החלטה 561 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה, ישובי הפריפריה החברתית בקבוצה זו יהיו זכאים להנחות על פי פרק משנה זה בבנייה רוויה בלבד;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 561, 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';

(ג) (1) על אף האמור לעיל, לישובי מפת הפריפריה החברתית לא יבוטל מבחן ערכי הקרקע והיישובים לא יהיו זכאים להנחות על פי פרק משנה זה;

(ד) יישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 1371 מיום 10.4.2022 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 561 יסווגו כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה ב' על פי החלטה 561 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "יישובים כפריים" ב' להחלטה 561, והיישובים שיתווספו לרשימת היישובים 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 1371 מיום 10.4.2022 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 1371 ו-561 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.

(א) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה יחולו הכללים המפורטים בסעיפים קטנים (ב) עד (ה).

4.2.3 הקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה

(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.

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון

(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 בהחלטות 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 561 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 ב למטרת תיירות ואטרקציה.
- (ה) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית 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 עיריית הרצליה ותל אביב יפו.
- 4.2.11.א. הרשות מוסמכת לקבוע הוראות מעבר לעניין פרק משנה זה.