

מספר הצעה : 777

תאריך : 17/12/18

מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל מיום לתקן את החלטת מועצה מספר 1537 כלהלן :

1. סעיף 11 ימחק.

2. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1537.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל מיום לתקן את החלטת מועצה מספר 1537 כלהלן :

הגדרות

- | | | |
|-------------------|---|---|
| ישובי קו עימות | - | כהגדרתם בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985. |
| רמת הגולן | - | שטח רמת הגולן כמתואר בתוספת לחוק רמת הגולן, התשמ"ב-1981. |
| ישובים סמוכי גבול | - | כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16. |
| ישובים חדשים | - | כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16. |
| 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. |
| ערך הקרקע | - | ערך זכויות הבעלות במקרקעין. |

1. הקצאת מקרקעין למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור

1.1. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים שלא בדרך של מכרז, למעט הקצאת מקרקעין בהתאם לסעיף 1.2, ישולמו לרשות מקרקעי ישראל (להלן : "הרשות") דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן :

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

ישובי עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע.

ישובי עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע.

1.2. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים בבנייה צמודת קרקע בבניה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 3 להחלטת מועצה מספר 1446, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכויות של מחוסר דיור על פי הקריטריונים של משרד הבינוי, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן:

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

ישובי עדיפות לאומית א' - 21% מערך הקרקע.

ישובי עדיפות לאומית ב' - 41% מערך הקרקע.

תוקף סעיף זה יהיה עד ליום 31.12.2019.

1.3. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 ₪, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 ₪ ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. בישובי קו העימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.

1.4. על אף האמור בסעיף 1.3 לעיל, בישובים הנמנים על אזורי עדיפות א' ו-ב', שאינם ישובים חדשים ושאינם ישובים סמוכי גבול, המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8-10, תוגבל ההטבה ל- 50,000 ₪ ליחידת דיור (לפני מע"מ).

1.5. על התשלומים בעת שינוי יעוד וניצול מיעוד ציבורי ליעוד מגורים תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 1.1.

1.6. בהקצאת קרקע למבני קיט (צימרים), שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונות, מלון או אטרקציה, תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 1.1.

1.7. סיווג הישובים למתן ההנחות, כמפורט בסעיף זה, ייעשה על פי החלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 (להלן: "החלטה 1527"), בעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן ההטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

1.7.1. ישובים עירוניים:

1.7.1.1. קבוצה א1 על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי החלטה זו.

1.7.1.2. קבוצה א2 על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי החלטה זו.

1.7.1.3. יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "ישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והישובים שיתווספו לרשימת הישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באזור עדיפות לאומית ב' ואם הם ישובים סמוכי גבול יסווגו באזור עדיפות לאומית א'.

1.7.1.4. ישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" וישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי החלטה זו.

1.7.2. יישובים כפריים:

1.7.2.1. קבוצה א1 ו-א2 על פי החלטה 1527 יסווגו כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי החלטה זו.

1.7.2.2. קבוצה ב' על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי החלטה זו.

1.7.2.3. יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "ישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527,

והישובים שיתווספו לרשימת הישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באיזור עדיפות לאומית ב' ואם הם ישובים סמוכי גבול יסווגו באיזור עדיפות לאומית א'.

1.7.2.4. ישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין

"הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" וישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי החלטה זו.

1.7.2.5. שכונות במועצות מקומיות במרחבים צפון ודרום, בעלות תכנית בתוקף, שאינן צמודות

דופן לנקודת היישוב הקיימת, והמרוחקות ממרכז הישוב הקיים באופן שתושביו אינם יכולים להנות מן השירותים הניתנים על ידי המועצה המקומית וממוסדות הציבור שלה, אשר הוקמה לגביהם ועדה לחקירת גבולות מתוך כוונה לבדוק את הפיכתן לישובים עצמאיים במועצה אזורית, יוכרו לצורך החלטה זו כישובים חדשים ויסווגו באיזור עדיפות א'.

1.8. סיווג היישובים לפי סעיף זה מצורף להחלטה זו כנספח א'.

2. הקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה

2.1. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה, למעט הקצאות מקרקעין לתעשייה ומלאכה כמפורט בסעיף 2.2 להלן,

ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים בהתאם למפת אזורי עדיפות בתעשייה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 כפי שתעודכן מעת לעת, כלהלן:

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

איזור עדיפות לאומית א' לפי חוק עידוד השקעות הון - 31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת מפעל.

איזור עדיפות לאומית ב' לפי חוק עידוד השקעות הון - 51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים, תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בעת הקמת מפעל.

2.2. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה בהתאם להחלטת מועצה מספר 1455, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 1.1 לעיל.

2.3. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ 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 ₪ לא יחולו ההנחות.

2.4. על אף האמור לעיל בסעיף 2.2, הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

2.5. אזורי תעשייה ומלאכה אשר עמדו בתנאי הוראת המעבר 66 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1273 (אזורי תעשייה ומלאכה שבמועד קבלת החלטה 1273 היו בעלי תכנית בתוקף אשר שילבה חלקים מאזור תעשייה בקו עימות וחלקים באיזורי עדיפות אחרים) (מינימום 20% באזור קו עימות) - תחושב ההנחה כנהוג בקו עימות לכל המתחם המאושר באותה התכנית.

3. הקצאת מקרקעין לתיירות

3.1. בהקצאת מקרקעין לתיירות, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים, בהתאם למפות אזורי עדיפות בתיירות למלונאות, מלונאות ואטרקציות, עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959, כפי שתעודכנה מעת לעת, כלהלן:

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

שאר היישובים במפות - 51% מערך הקרקע.
תיירות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון

4. הקצאת מקרקעין למסחר

- 4.1. בהקצאת מקרקעין לבניה למסחר, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 1.1 להחלטה זו לעניין הקצאת קרקעות למגורים.
- 4.2. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ₪ למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

כללי

5. בהקצאת קרקע, בתחומי מועצות אזוריות, שלא בתחום ישובים עם סמל ישוב, תחול הנחת אזור עפ"י הנחת אזור הנהוגה בלפחות 50% מיישובי המועצה אשר הקצאת המקרקעין בתחומה, אלא אם נקבע אחרת בהחלטת מועצה.
6. על אף האמור לעיל, יובהר כי במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן בקו עימות, יחולו הנחות קו עימות אך ורק באזורים העומדים בהגדרת קו העימות בצפון ובקו 7- הק"מ מגבול רצועת עזה בדרום.
7. בהקצאת תוספת קרקע בפטור ממכרז לבעלי מקרקעין פרטיים או חוכרים אשר קיבלו בעלות במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטה זו 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.
8. בהקצאת מקרקעין בשטח גלילי שאינו בשטח שיפוט של רשות מקומית, מוסמכת הנהלת הרשות לקבוע את הנחת האזור על פי כללים שתקבע.
9. החלטה זו תחול על הקצאות מקרקעין שלא בדרך של מכרז פומבי.
10. הרשות תכין רשימות ישובים בהתאם להחלטה זו. יובהר כי הקריטריונים האמורים בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 ובהחלטה זו, הם הקובעים ורשימות הישובים ישמשו ככלי עזר בלבד.
11. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1537.

1. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – מגורים
2. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – שטחים כלואים
3. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – משרד הכלכלה
4. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה
5. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב' למטרת הקמת מתקן תיירותי ללינה בהתאם לצו לעידוד השקעות הון
(קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשע"ו – 2016 : כל הארץ, למעט שטח השיפוט העירוני של עיריות הרצליה ותל אביב יפו.

דברי הסבר

ביום 25.11.18 התקבלה החלטת ממשלה מספר 4302 הקובעת את אזורי העדיפות הלאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון. עד לקבלת החלטת מועצה חדשה הקובעת את מדיניות ההנחות בקרקע מוצע לבטל את ההוראה הקובעת תוקף של חלק מהסעיפים בהחלטה בהתאם לתוקפה של החלטת ממשלה שכבר אינה בתוקף החלטה מספר 1527 מיום 19.6.16.