

קביעת אזרחי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון

הצעה להחלטה

מחייבים,

1. לקבע כי היישובים המפורטים להלן, יוכרזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון בתחום הפעולות שמפורט בהחלטה זו, כיישובים בעלי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הדיור והפיתוח (להלן: "היישובים"), במטרהקדם את השגת היעדים הבאים:
 - א. להקל על מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה.
 - ב. לחזק את אזרחי הפריפריה הגיאוגרפית, ובראשם הגליל והנגב.
 - ג. לעודד הגירה חיובית ליישובים.
 - ד. לעודד בניה ביישובים.
 - ה. להעצים את חוסנם הכלכלי של היישובים.

2. אמות המידה לקביעת היישובים

במהמשך ההחלטה הממשלה מס' 3738 מיום 15.4.2018 (להלן - ההחלטה 3738), שבנה מוגדרים אזרחי עדיפות לאומית בSTYPE הכללית, כמשמעותה בהחלטה 3738, בין היתר, לטובת תחומי הדיור והפיתוח העירוני, ולשם קביעת היישובים להם יינטנו הטבות בתחום הדיור והפיתוח, מתוך היישובים שנכללו בההחלטה 3738 - נבחנו כלל היישובים הנכללים בההחלטה 3738, לפי אמות מידת מצטברות שייפורטו להלן.

יישובים עירוניים:

- א. יישובים שמספר תושביהם עולה על 2,000 נפש ואשר אינם כלולים במועצות אזוריות.
- ב. יישובים שדירותם במדד החברתי כלכלי של הלמ"ס הוא 5 ומעלה יהל מבחן ערכי קרקע להלן. על יישובים אלו לעמוד באחד משני תנאים אלה:
 - 1) מרכיב ערך הקרקע לבניה רוויה ביישוב, על-פי תוכאות מכורי רשות מקראקי ישראל בשנים 2014-2017, נמוך מ- 25% מערך קרקע מפותחת. ביישובים סמוכי גבול, בהתאם להחלטה 3738, יבחן ערך הקרקע כאמור לעיל אחת לשנה על פי תוכאות המכרים בשלוש השנים האחרונות טרם ביצוע שיווק חדש ראשון באותה שנה או על פי תוכאות המכרים שקדמו לכך, אם לא בוצעו שיווקים במהלך שלוש השנים האחרונות.
 - 2) יישובים בהם במהלך השנים 2014-2017 המדינה לא שיווקה קרקעות לבניה רוויה או שיווקי הקרקע לא צלחו במלואה מ- 25% מן השיווקים ביישוב או שיווקי הקרקע לבניה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות

מ-50 יה"ד.

יישובים כפריים :

- א. נכללו בראשימה כל היישובים הכלולים במועצות אזוריות וכן מועצות מקומיות שמספר תושביהם אינו עולה על 2,000 נפש.
- ב. מבחון ערכי קרקע: יישובים כפריים בהם שוקו קרקע על-ידי רשות מקומית ישראל בשיטת שיווק תחרותית בשנים 2014-2017, ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוכנות המכוונים גבוהה מ-25% מערך קרקע מפותחת, לא נכללו בראשימת היישובים.

3. דירוג היישובים

היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקלות הבאים:

יישובים עירוניים

- א. AMAZON הירה כהגדתו במ"ס, בשנת 2016 – 30% : ככל AMAZON ההירה נמוך יותר, לרבות AMAZON הירה שלילי, הניקוד גבוהה יותר ;
שיעור גידול אוכלוסייה כהגדתו במ"ס – 20% : ככל ששיעור גידול האוכלוסייה נמוך יותר, לרבות גידול שלילי, הניקוד גבוהה יותר ;
מדד פריפריאליות כהגדתו במ"ס – 25% ;
דירוג חברתי-כלכלי כהגדתו במ"ס – 10% ;
שיעור בטחוני – 15% : יישובים צמודי גדר ויעובים מאויימים ברמת איום 5 – 15 נק', יישובים סטטיסטי גבול ובגבול לבנון בטוחה של עד 7 ק"מ מהגבול ויעובים מאויימים ברמת איום 4 – 10 נק', יישובים סטטיסטי גבול בטוחה של 7 עד 9 ק"מ מגבול לבנון ויעובים מאויימים ברמת איום 3 – 5 נקודות.
לענין החלטה זו – יישובים סטטיסטי גבול, יישובים צמודי גדר ויעובים מאויימים כהגדותם בהחלטה 3738.

- ב. לאחר שכלל הנתונים כאמור בסעיף ג' ולאורם, ולנוח מגבלות התקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות על-פי דירוגם, כמפורט בסוף אי' הנמצאת במציאות הממשלה, בכפוף למפורט להלן :
- (1) יישובים צמודי גדר ויעובים מאויימים ברמת איום 5 נכללו בקבוצה א' אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר.

- (2) יישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו נמוך מ- 20,000, אשר בהתאם לhungary המוצע בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, נכללו בקבוצה א' אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר.

- (3) יישובים שמספר תושביהם במועד קבלת ההחלטה זו עולה על 20,000, אשר בהתאם לhungary המוצע בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, וגובה ה大地שה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ה大地שה לה היו זכאים לפי החלטת הממשלה 1527 מיום 13.6.2016 (להלן: "ה大地שה הקודמת"), יהיו זכאים ל大地שה הקודמת.

יישובים כפריים

- א. היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקלות הבאים, בהתאם להגדרות למ"ס ונתוניו, למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטה 3738 או הגדרות המפורטות להלן :
- מazon היראה כהגדתו במ"ס, בשנת 2016 – 15% : ככל שמאזן ההגירה נמוך יותר, לרבות מazon היראה שלילי, הניקוד גבוה יותר ;
- שיעור גידול אוכלוסייה כהגדתו במ"ס – 10% : ככלSSI ששיעור גידול האוכלוסייה נמוך יותר, לרבות גידול שלילי, הניקוד גבוה יותר ;
- מדד פריפריאליות כהגדתו במ"ס – 20% ;
- דירוג חברתי-כלכלי כהגדתו במ"ס – 20% ;
- גודל היישוב – 20% : ככל שמספר התושבים בישוב קטן יותר, הניקוד גבוה יותר ;
- שיקול בטחוני – 15% : יישובים צמודי גדר ויישובים מאויימים ברמת איום 5 – 15 נק', יישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטוחה של עד 7 ק"מ מהגבול ויישובים מאויימים ברמת איום 4 – 10 נק', יישובים סמוכי גבול בטוחה של 7 עד 9 ק"מ מגבול לבנון ויישובים מאויימים ברמת איום 3 – 5 נקודות.
- ב. לאחר שכלל הנתונים כאמור בסעיף ג' ולאורם, ולנוח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לארבע קבוצות על-פי דירוגם, כמפורט בסוף ב' הנמצאת בבמזכירות הממשלה - קבוצה א: 1 עד 217 ; קבוצה א: 218 עד 424 ; קבוצה ב: 425 עד 514 ; קבוצה ב: 515 עד 583 . יישובים צמודי גדר ויישובים מאויימים ברמת איום 5 נכללו בקבוצה א' אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר. כן נכללו בקבוצה א' יישובי עוטף עזה, אף אם דירוגם נמוך יותר, וזאת בהמשך ההחלטה יישובי עוטף עזה וכתיקון לה, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפויות הלאומית באותה החלטה. האמור לעיל יהיה בתוקף עד תום תוקפה של ההחלטה האמורה או החלטה אשר תאריך את תוקפה או החלטה אשר תבוא במקומה ובלבד שהיא מבוססת על נימוקי עדיפות לאומית. לעניין החלטה זו – **יישובי עוטף עזה : כהגדرتם בסעיף 1 להחלטת הממשלה מס' 2156 מיום 11.12.2016** (להלן: "ההחלטה יישובי עוטף עזה").
- ג. יישובים שמספר תושביהם אינם עולה על 400 נפש, וגובה ההטבה לה הם 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 לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך בשתי דרגות לפחות מגובה ההטבה הקודמת – קרי יישובים שירדו מקבוצה א' לקבוצה ב' או בז' ויישובים שירדו מקבוצה א' לקבוצה בז', יהיו זכאים, ביחס לבניה צמודת קרקע, להטבה הנינתה לקבוצה העולה בדרגה אחת על קבוצת דירוגם לפי החלטה זו.
- שכונות מרוחקות ביישובים הכלולים בהחלטה זו, יכללו בקבוצה א' בתחום העירוני ו- א' בתחום החקלאי, אלא אם יישובים אלה כלולים בקבוצה א' בתחום החקלאי. "שכונות מרוחקות" – בסעיף זה, שכונות חדשות שקיימת לגבייהן תוכניות בנין עיר (תב"ע) בתוקף ושאיןן צמודות דופן לשכונות קיימות באותו יישוב, המרוחקות 1

ק"מ ומעלה מתשתיות ראש השיטה של יישוב האם, באופן שאינו אפשר לשכונות אלה ליעשות שימוש ברוב התשתיות המשרתות את יישוב האם והמחייב הקמת תשתיות ראש שיטה חדשות וייעודיות עבורה. המרחק מתשתיות ראש השיטה של יישוב האם, יימדד בין קצה התשתיות של יישוב האם הקרוב ביותר לשכונה המרוחקת לבין הנקודה הקרובה ביותר של הקו הctal של התוכנית שבתקוף של השכונה המרוחקת.

לענין סעיף זה, תשתיות ראש שיטה: קווי מים ובירוב וככיש 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 תעוזת גמר כמשמעותה התקנות הקבעה בשכונה, להיתר, תנאיו וגירותו), תש"ל – 1970, ליחידת הדיר הריאשונה הקבועה בשכונה, או מתן אישור ממשמעו בסעיף 37א לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים לשנת 1966, ליחידת הדיר הריאשונה הקבועה בשכונה.

4. התשובות ליישובים

ליישובים הנכללים בהחלטה זו יינתנו הטבות המפורטות להלן:

בתחומי התכנון והפיתוח:

משרד הבינוי והשיכון יבסס הוצאות תכנון, פיתוח, ניהול ופיקוח (להלן: הוצאות פיתוח) לבניה חדשה למגורים, רויה וצמודת קרקע, על קרונות מדינה המשווקת על-ידי המדינה על-פי החלוקה שלhalbן (רשימת היישובים והחלוקת לקבוצות **בנספחים א' וב' הנמצאים במצוירות הממשלה**):

יישובים עירוניים	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים 2א	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים 1א	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים 2א
בנייה רויה בישראל עירוניים	50%	50%	50%
בנייה צמודת קרקע בישראל עירוניים	50% ולא יותר מותקנות הבססוד כמפורט להלן	50% ולא יותר מותקנות הבססוד כמפורט להלן	50% ולא יותר מותקנות הבססוד כמפורט להלן
שיעור טקרה סבסוד MRI מכועז באטר	68,200	עד 12%	עד 12%
שיעור טקרה סבסוד MRI מכועז באטר	91,700	עד 20%	עד 20%
שיעור טקרה סבסוד MRI מכועז באטר	114,100	20%	20%

ישובים כפריים	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת הישובים ב	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים 2 א'	שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח בקבוצת היישובים 1 א'		
				—	—
—	50%	50%	50%	50%	50%
בנייה רוויה בישובים כפריים	20% ולא יותר מתקרת הסבסוד כמפורט להלן	50% ולא יותר מתקרת הסבסוד כמפורט להלן	70% ולא יותר מתקרת הסבסוד כמפורט להלן	—	—
—	תקורת סבסוד	SHIPOU MARBI ממומצע באטר	תקורת סבסוד	SHIPOU MARBI ממומצע באטר	SHIPOU MARBI ממומצע באטר
צמודות קרקע בישובים כפריים	27,300	12% עד 68,200	12% עד 96,000	12% עד 12%	12% עד 12%
	36,700	12% מעל 20% עד	12% מעל 20% עד 0	12% מעל 20% עד	12% מעל 20% עד
	45,600	20% מעל 0	20% מעל 114,10	20% מעל 160,00	20% מעל 0

לעניין החלטה זו, "בנייה רוויה": מגרש אשר הבניה בו היא בצפיפות של 4 יחידות דיור לדונם נטו לפחות, וכן, ביישובים הירוקניים - בתנאי שבמגרש אמורות להיבנות, על פי התוכנית, 4 יחידות דיור לפחות. ביישובים הבודאים בנפת באר שבע, כלל המגרשים שבהם השיווק הוא בפטור ממכרז והמיועדים לבניה עצמאית יחשבו בנייה צמודת קרקע.

שיעור הסבסוד בטבלה הימן ליחידה דיור. בנייה צמודת קרקע "יחידה דיור" הינה היחידה העיקרי בלבד על פי התוכנית החלה על המגרש, ואין היא כוללת יחידה נלווה הנכללת בתוכנית, לרבות יחידה נלווה למגורים, נופש וכיוצא בהה.

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

בתחום השיווק לפרט:

א. הלואה לדיר הניתנת למחסור דיור על-פי חוק הלואות לדיר, התשנ"ב-1992,

תינתן על פי ניקוד מינימאלי של 1,500 נקודות, שנקבע בהתאם לכללים שלפי חוק זה, לורכשים דירה באחד מהיישובים בקבוצות א' בתחום העירוני ו-א' - א' בתחום החקלאי.

ב. הלואת מקום – תינתן תוספת הלואת לדיר, לוו הניתנת למחוסר דיר כאמור בסעיף א', בסכומים הבאים:

(1) קבוצת היישובים א' בתחום העירוני ו-א' - א' בתחום החקלאי - 100,000 ש"נ למשפחות ו-50,000 ש"נ ליחידים.

(2) קבוצת היישובים א' בתחום העירוני ו-ב' בתחום החקלאי - 70,000 ש"נ למשפחות ו-35,000 ש"נ ליחידים.

תקופת הלואת המקום האמורה בסעיף זה לעיל וכן תנאי ההלוואה, יקבעו 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(ד) להחלטה 3738, בכפוף ל מבחנן ערכי קרקע כמפורט בסעיף 2 לעיל, לרשותם היישובים תפורסם באתר האינטרנט של משרד ראש הממשלה ומשרד הבינוי והשיכון. היישובים החדשים שהווסףו כאמור, אלה שייתווסףו בעתיד לרשימת היישובים, יכללו ברשימה היישובים א' 2, ואם הם יישובים צמודי גדר, יושובי עוטף עזה או יישובים הכלולים בנפות הפריפריאליות ביותר, כהגדרתן בסעיף 1(a) להחלטה 3738, יכללו ברשימה היישובים א' 1.

6. בהמשך להחלטת הממשלה מס' 870 מיום 20.12.2015 וכתיICON לה, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה, יכלול היישוב חריש בקבוצת יישובי העדיפות הלאומית הירונמיים א' 2 וזאת עד למועד תום אותה החלטה או החלטה אשר תאריך את תוקפה.

7. לקבוע כי יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית במסגרת החלטה זו וכן נכללים במסגרת מי מבין החלטות הממשלה אלה: מספר 1539 מיום 21.3.2010, 3211, 59, 21.12.2014, 2332, 18.3.12 מיום 14.12.2014, 2365 מיום 10.1.2016 ו- 2397 מיום 12.2.2017, 7.6.2015, 922 מיום 30.12.2015, 959 מיום 1.1.2017 וכן בכל החלטת ממשלה שתאריך את תוקפה של מי מהן (להלן: ההחלטה המוגזירות), יקבלו את הטבות סבוסוד עלויות הפיתוח בקרקעות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבוסוד לפי החלטה זו או לפי ההחלטה המוגזרת הרלבנטית, על פי הגבוהה מבין שתי ההחלטה.

8. נתוני למ"ס אשר שימושו לצורך דירוג היישובים על פי ההחלטה זו, שאינם נתונים הבסיס, כמשמעותם בהחלטה 3738, יהיו קבועים בהתאם לנתונים הקיימים במועד ההחלטה זו, וזאת כל עוד ההחלטה זו בתוקף וכן אם פורסמו בינתיים נתונים חדשים.

9. תוקף ההחלטה זו הינו מיום אישורה הממשלה עד ליום 30.9.2021.

10. מתן הטבות על פי ההחלטה זו ליישובים באזורי יהודה ושומרון יהיה בכפוף להחלטת הדרוג המדיני.

11. במבנה עצמית, סבוזד הוצאות הפיתוח יחוسب לפי סך יחידות הדירות במגרש על פי התב"ע, אולם גובה הסבוזד שיינטן לא יעלה על מספר רוכשי המגרש בפועל, בכפוף לתנאי המכרו לשיווק הקרקע, כפול הסבוזד הניתן ליחידה דירות אחת על פי הזכיות שבtab"ע. בהתאם לכך, לא יינתן סבוזד הוצאות הפיתוח ביחס ליחידה דירות אשר רוכש המגרש העביר את זכויותיו לבנייתה לרכיש אחר 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 דירות במגרש מיועדות לרכשי המגרש.

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

13. בישובים הירוניים, במקרה בו השיווק נעשה בדרך של הקצתה קרקע בפטור ממכוון, מימוש סבוזד הוצאות הפיתוח והתכנון מותנה באלה:

א. הבקשה למימוש הסבוזד נמסרה למשרד הבינוי והשיכון ואושרה על ידו לא יאוחר מתום 3 שנים ממועד החתימה על חוזה להקצתה הקרקע מול רשות מקומית ישראל.

ב. חילה בניה הפרויקט, בהתאם לכללים שיקבע משרד הבינוי והשיכון.

14. בישובים עירוניים ובישובים כפריים בהם הפיתוח או חלקו מבוצע על ידי הרשות המקומית או על ידי חברת כהדרתת בחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א – 2001, וזאת באמצעות גביהת היטלים ואגרות על פי דין או דמי הקמת מערכת מים או ביוב על פי דין, בהתאם, משרד הבינוי והשיכון יסביס לרשות המקומית או לחברת, לפי העניין, סבוזד פיתוח בהתאם לשיעורים שהחלה זו ובהתאם לאומדן עלויות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית או תאגיד המים בהתאם ויאושר על ידי המשרד ועל פי כלילו.

15. בישובים החקלאיים, במקרים בהם עבודות הפיתוח אינן מבוצעות על ידי משרד הבינוי והשיכון, המשרד יעביר את סבוזד הפיתוח למועצה האזורית אשר היישוב נכלל בה בלבד, וזאת בכפוף לביצוע מכרז פיתוח על ידי המועצה האזורית ובהתאם לכל דין. העברת כספי הסבוזד תבוצע לשיעורין על פי התקדמות עבודות הפיתוח ובנית יחידות הדירות, בהתאם לכללי משרד הבינוי והשיכון.

16. הוראות מעבר

א. במתחמים בישובים עירוניים בניה רוויה ובניה צמודת קרקע וכן במתחמים בישובים כפריים בהם משוקת קרקע לבניה רוויה, במכרז אשרخلف בו המועד האחרון להגשת הצעות במכרז לשיווק הקרקע קודם מועד תחילת החלטה זו, יינתן סבוזד הפיתוח על פי הכללים הקבועים בהחלטה 1527.

ב. במתחמים בישובים עירוניים בניה רוויה ובניה צמודת קרקע וכן במתחמים בישובים כפריים בהם משוקת קרקע לבניה 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 1527 או החלטה זו, לפי שיעור הסבוזד הגבוה מבניהן. במקרה בו תחול החלטה זו כאמור לעיל, יודכו שיעור סבוזד הוצאות הפיתוח שנקבע במכרז ויפורסם בהתאם לכללי המשרד ורשות מקראעי ישראל וכן ידחה המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, באם הדבר נדרש.

ג. במתחמים ביישובים כפריים אשר שווקו בהם 30% ומעלה מיחידות הדיר

טרם מועד תחילת החלטה זו י Mishiko לחול הכללים בהתאם להחלטה 1527 במתחמים ביישובים כפריים אשר שווקם החל טרם מועד תחילת ההחלטה זו, אך שווקו בהם פחות מ-30% מיחידות הדיר טרם מועד זה, יחולו, לגבי לאוותם מתחמים, ביחס ליחידות הדיר שטרם שווקו, הכללים לפי החלטה 1527 או ההחלטה זו, לפי הגובה מבניהן.

לענין סעיף קטן זה – ייחידות דיר שווקו: ייחידות דיר אשר המועדים לרכישתן עברו את הליכי הקבלה לשוב על פי דין או חתמו על הסכם עם בעל הזכויות בקרקע, ובמתחמים ביישובים כפריים בהם משוקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, ייחידות דיר בהן נקבעו זוכים במסגרת שיווק תחרותי.

הוראת סעיף קטן זה לא תחול ביחס ליישובים כפריים אשר לא נכללים בחילה 3738.

17. השיקולים והנימוקים לקביעת החלטה זו לפי החוק בדבר אזרוי עדיפות לאומיות:

ההחלטה זו מוגשת מכוח פרק כ"ו: אזרוי עדיפות לאומיות, לחוק ההטיילות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009-1-2010), התשס"ט-2009 (להלן - "החוק") וזאת לאור השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק, וכמפורט להלן.

א. כנקודות מוצא, נבחנו היישובים הכללים באזרוי עדיפות לאומיות שנקבעו בחילה 3738 במסגרת המפה הכלכלית, אשר הביאה בחשבון מגוון מהשיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק. בסעיף 2(ב) להילה 3738 נקבע כי הטעות לאזרוי העדיפות הלאומית יינתנו בין היתר בתחום הדיר והפיתוח העירוני. מתוך כלל היישובים הנכללים בחילה מס' 3738 יוחזו היישובים המפורטים בחילה זו, בהתאם לאמות המידה שפורטו לעיל ולאור השיקולים הנוספים המפורטים להלן.

ב. ביישובים העירוניים שדירותם החברתי-כלכלי הוא 5 ומעלה, נערך מבחון ערך קרקע, כך שלא נכללו בראשינה ישובים בהם מרכיב ערך קרקע, על-פי תוכאות מכרז רשות מקראעי ישראל בשנים 2014-2017, נموך מ- 25% מערך קרקע מפותחת וכן ישובים בהם במהלך השנים 2014-2017 המדינה לא שיווקה קרקעות לבנייה רוויה או שיווקי הקרקע לא צלחו במלואה מ- 25% מן השיווקים ביישוב או שיווקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מציבר של פחות מ-50 יח"ד. קיומם של ערכי קרקע נמוכים ביישובים או שיווקים שאינם יכולים באחזים משמעותיים ולחילופין שווקים דלים של קרקע לבנייה רוויה

כפי שפורט לעיל, מעדים כי מדובר ביישובים בהם הביקוש לדירות בבניה רוויה הינו נמוך. בהתאם לאמור נערך מבחן ערך קרקע גם ביישובים כפריים, כך שהישובים בהם שווקו קרקעות על-ידי רשות מקראן ישראל בשיטת שיווק תחרותית ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוכאות מרכזים לשנים 2014-2017, גבוהה מ-25% מערך קרקע מפותחת, לא כללו ברשימה היישובים.

מבחן ערך הקרקע הינו שיקול מڪצועי מתחום הבניה. הכללו במסגרת החלטה זו מטרתה ליצור מגנון סינון אשר מוחל על מפת היישובים הכללית של החלטה 8373, כך שמתוך המסגרת הכוללת של יישובי העדיפות הלאומית יוצאו יישובים אשר מבחן זה מעיד כי הנימוקים להכללתם במטה הכללית אינם מספיקים במסגרת זו, אשר כאמור לעיל מטרתה היא מתן הטבות לשיפור כוח משיכתם של היישובים במישור הבניה למגורים..

ג. לאחר קביעת אורי העדיפות הלאומית הכלולים ההחלטה זו, נקבעו הכללים וה מבחנים לצורך דירוג היישובים. לשם כך נבחנו מרכיבים אובייקטיביים המשפיעים ביותר על תחומי הדירור כמפורט להלן. מאzon הגירה שלילית של יישוב מעיד על נתישת אוכלוסייה שגדלה ביישוב. שיעור גידול אוכלוסייה הינו נתון שטומן בחובו את כוח המשיכה של היישוב הן עבור האוכלוסייה שגדלה ביישוב והן לגבי אוכלוסייה חדשה. מدد פריפריאלית וממד כלכלי-חברתי הינם מדדים המשפיעים באופן מובהק על ביקוש למגורים ביישוב ועל חזוק האוכלוסייה ביישוב. שיקול בטחוני משפיע במידה מה על הביקוש למגורים ביישוב, ובנוסף קיימים אינטראנס מדיני בטיחוני לחזק יישובים סמוכי גבול ויישובים מואימים. כשייקול מڪਊי, עצמת השפעת השיקול הבטחוני על הביקוש למגורים מושפעת ממרחק היישוב מהגבול, זאת אף אם טווח האיים ביחס לשיכונים סמוכי הגבול על פי שיקולי מערכת הביטחון הוא אחד. לאור זאת, וכיון שבקבוצת היישובים סמוכי הגבול שבהחלטה 3733 נכללו שני מרחקים שונים מהגבול (9 ק"מ מגבול לבנון ו- 7 ק"מ מיתר הגבולות), נקבע הניקוד הנitin לישובים 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 פרייסת אוכלוסייה. לעניין היישובים העירוניים, כאמור, לאור חשיבותם, ניתן לממד שיעור הגירה ולמדד שיעור גידול האוכלוסייה משקל כולל של 50% מכלל משקל המדדים.

לעניין היישובים החקלאיים, התווסף גם מרכיב של גודל היישוב, אשר בשונה מהאזור העירוני, משפיע כשהעצמו השפעה ניכרת על תפוקוד היישוב ועל כוח המשיכה שלו ומעיד על חזקו של היישוב. לאור זאת, וכן לאור העובדה שבישובים קטנים שינויים קטנים כמוותיים קטנים יחסית מתבטאים בשיעורים (אחוזים) גבוהים כך שהתנוודויות של מרכיבים אלה עלולה להיות חריפה ולאחר עוזת התמונה, משקלם של מזרדי שיעור גידול האוכלוסייה ומאזן ההגירה בישראל החקלאיים נמוך משקלם הכולל של מזרים אלה בישראל היישובים העירוניים. בנוסף, נתוני הממד החברתי – כלכלי הינם ברמת היישוב בלבד, בשונה מהנתונים בעת קבלת החלטה 1527 שהיו ברמה מועצתית, על כן ניתן משקל

גבוה יותר למרכיב זה בהחלטה זו.

ישובים שמספר תושביהם אינו עולה על 400 נפש, וגובה ההתבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההתבה לה היו זכאים לפי החלטת הממשלה 1527 מיום 13.6.2016, יהיו זכאים להטבה הקודמת. הנימוק לכך הוא כי בישובים אלה, שם ישובים קטנים במיוחד, קיים קשי מיוחד בתפקיד היישוב וביכולתו למשוך אוכלוסייה חדשה, שכן קיים בהם חוסר שימושותי בשירותים שונים במסגרת היישוב עצמו, כגון מסגרות חינוך, צרכניה, מרפאה וכיוצא בזו.

בנוסף, ישובים שהאמור לעיל לא חל עליהם, אשר גובה ההתבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך בשתי דרגות לפחות מגובה ההתבה הקודמת – קרי ישובים שירדו מקבוצה א' לקבוצה ב' או ב' וישובים שירדו מקבוצה א' לקבוצה ב', יהיו זכאים, ביחס לבניה צמודת קרקע, להטבה הניתנת לקבוצה העולה בדרגה אחת על קבוצת דירוגם לפי החלטה זו. בחינה מקצועית של היישובים הקרים אשר היו אמורים לרוץ לפחות שתי דרגות בסבוזד העלתה כי הירידה החדה ברמת הסבוזד עלולה, בסביבות גבוהה, להביא לכישלון השיווקים המתוכנים בכל אחד מהם, ובכך לסקל את המטרה הבסיסית לשלהמה מתקבלת החלטה זו. העלתה דרגת הסבוזד בדרגה אחת בלבד מאפשרת לאוון בין השגת המטרה של הצלחת השיווקים, על פי הצפי המקובל, לבין השינוי שחל בנוטוי היישובים ביחס להחלטה הקודמת.

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

השיקולים דלעיל הינם שיקולים הכלולים מעצם מהותם הן את תחומי העדיפות הלאומית, כפי שאלה נקבעו בסעיף 151(ב) לחוק, והן שיקולים מקצועיים בתחום הבניה והדירות. לא ניתן להפריד בין שני המישורים הללו, המקרים ומשפיעים זה על זה. כך לדוגמה, מזד הפריפראליות הוא במובhawk שיקול עדיפות לאומית ולצד זאת הוא מרכיב המשפיע ישירות על יכולת המשיכה של מתישבים חדשים ליישובים.

ד. בהמשך להחלטת הממשלה מס. 2156 מיום 11.12.2016 וכתיקון לה, וכן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה ובמטרה לחזק את החoston האזרחי ביישובי אזור זה, קיבלו "ישובי עוטף עזה" כהגדרתם בסעיף 1 להחלטה האמורה, השלהמה לרמת ההטבות של קבוצת יישובי עדיפות לאומית א' להחלטה זו, וזאת עד תום תוקפה של ההחלטה זו.

ה. יישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת ההחלטה זו עולה על 20,000, אשר בהם מאזן ההגירה בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, וגובה ההתבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההתבה לה היו זכאים לפי החלטת הממשלה 1527 מיום 13.6.2016 יהיו זכאים להטבה הקודמת. הנימוק לכך הוא שבמצב זה, בו למורות שמדובר ביישובים גדולים יחסית ועל אף ההטבה שניתנה בהם במסגרת ההחלטה העדיפות הלאומית הקודמת, ההגירה בהם היא שלילית,

יש מקום לשמר את ההתבה שניתנה בהס במסגרת ההחלטה הקודמת אף אם
דירוגים היחסית השתרפּו.

1. ישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו נזקן מ- 20,000 ,

אשר בהם מאזן ההגירה הממוצע בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, נכללו בקבוצה 1 אף אם דירוגם על פי השקלול נזקן יותר. ביישובים אלה מתקיים שני תנאים מצטברים: מאזן ההגירה בהם היה שלילי ומדובר ביישובים קטנים יחסית למזרע העירוני. יישובים אלה, לאור גודלם, מאופיינים בבניה חלק ניכר ממנה, ובמקרים רבים כולה, איינו רווי ובהתאמה לכך, גם התוכניות לשיווק קרקעות מדינה בשנים הקרובות בעיקרן כוללות בניה צמודת קרקע. היישובים הכלולים בקבוצה 2 בתחום העירוני אינם זכאים לבסיסו פיתוח לבניה צמודת קרקע. על מנת למנוע מצב בו יישובים, שכאמר ההגירה בהם הייתה שלילית, לא יקבלו למעשה כל סבוסד, ובמטרה לחזקם, הם יכללו בקבוצה 1 בתחום העירוני, שבו ניתן סבוסד גם לבניה צמודת קרקע.

2. שכונות מרוחקות ביישובים הכלולים בהחלטה זו, יכללו בקבוצה 1 בתחום העירוני ו- 2 בתחום החקלאי, אלא אם יישובים אלה כוללים בקבוצה 1 בתחום החקלאי. "שכונות מרוחקות" הוגדרו בסעיף זה כשכונות חדשות שאין צמודות דופן לשכונות קיימות באותו יישוב, שקיימת לבניון 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, והחייב הקמת תשתיות ראש שטח חדשות וייעודיות עבעורן. הנימוק לכך הוא שמצוותם זה העליות הנוספות הכרוכות בחיבור השכונה החדשה לתשתיות ראש השטח גבוות מידית לא סבירה ועל מנת לאפשר את הקמתן על ההתבה להיות בגובה מינימלי כפי שנקבע.

3. יהודיות שיווק המגרשים ביישובי הבדואים בגין באה לידי ביטוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובתקנות חובת המכrazים. בהתאם להחלטת המועצה מס' 1086 מיום 27.3.2007 שcotרתה פטור ממכרז במגרשי בנייה ביישובי בדואים בגין, ולתקנה 25(20) לתקנות חובת המכrazים, תשי"ג-1993 משוקרים מגורי המגורים ביישובי הבדואים בגין על ידי רשות מקרקעי ישראל בפטור ממכרז .

כפי שנקבע בהחלטת המועצה 1086, יוקצה מגרש לבקשת שלו זיקה שבטיית/חמולתית למאוכלסים בשכונה/במתחם בה נמצא המגרש. בהתאם למדייניות זו מוקצתה בד"כ מגרש לרוכש אחד, תושב היישוב הבדואי גם במקרה בו קיימת הזכות להקים מספר יח"ד במגרש. הבניה על המגרשים היא בנייה עצמאית.

בתכניות שמקדמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בגין ביישובי הבדואים דואגת הרשות, גם בהתאם לדרישת גורמי התכנון, להגדיל את מס' יחידות הדירות בכל מגרש, על מנת לנצל את השטח המזועד למגורים באופן מיטבי ומתוך הבנה כי הגדלה זו תיתן פתרון דיור גם דור הבא. במזרע הבדואי בגין, בשונה ממכרזים אחרים, לא קיימת אפשרות לרכישה של

יח"ד במגרש בדרך של מכרז/הגרלה כך שייהיו מספר זוכים, לרבות ממשפחות שונות, באותו מגרש. לאור כל זאת, הגדרת בניה רוויה, וכפועל יוצא הגדרת בניה צמודת קרקע, אינם בעליים בקנה אחד עם אופן הקצתה המגרשים במגורר 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 המזרירות כמפורט לעיל, יקבלו את הטבת סבוז עלויות הפיתוח בקרקעאות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבוז לפי החלטה זו או לפי ההחלטה המזרית הרלבנטית, על פי הגבוה מבין שתי ההחלטה. כיוון שבמסגרת ההחלטה המזרית ניתנות הטבות העולות על האמור בהחלטה זו, יש מקום ליתן הטבה עדיפה זו, אשר נקבעה באופן ספציפי למגורר מסוים, על בסיס הנימוקים שבאותה החלטה מסויימת.

דברי הסבר

רקע כללי

ההחלטה זו נועדה לקבוע רשותת יישובים, עירוניים וכפריים, אשר יוכרו אזורי עדיפות לאומית בתחום הבינוי והשיכון, וזאת לצורך מתן הטבות בתחוםים אלה, כאמור להלן. נקבעו היקיון הכלכליים באזורי עדיפות לאומית שנקבעו בהחלטה מס' 3738 מיום 15.4.2018 (להלן: ההחלטה 3738), אשר הביאה בחשבון את מכלול מהISKOLIM הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק התיעילות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009-1-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "החוק"), לרבות לטבות תחום הדירות. בהמשך להחלטה 3738 אשר בה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטבות תחומי הדירות והפיתוח, ולשם קביעת היישובים להם יינתנו הטבות בתחוםים 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 הדירות של רבים מתושבי המדינה.

לחזק את אזורי הפריפריה הגיאוגרפיה, ובראשם הגליל והנגב.

לעודד הגירה חיובית ליישובים.

לעודד בניה ביישובים.

להעצים את חוסנס הכלכלי של היישובים.

ההטבות הנintנות ליישובים האמורים במסגרת ההחלטה זו הן בשני מישורים – סבוסוד הוצאות תכנון ופיתוח לבניה חדשה, רויה וצמודות קרקע, על קרונות מדינה, וזאת במטרה לאפשר ולתמוך שיוק קרקע לבניה ביישובים אלה, וכן הגדלת היקפי הלוואות הנintנות לזכאים על פי חוק הלוואות לדירות, התשנ"ב – 1992 באותם יישובים באמצעות נוסך לתמוך השיווק והבנייה באותם אזורים.

עיקרי ההחלטה

1. מוצע לקבוע כי היישובים המפורטים בהחלטה יוכרזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון בתחום הפעולות 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 3738, שבה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטבות תחומי הדירות והפיתוח העירוני, נקבעו כלל היישובים הנכללים ההחלטה 3738, לפי אמות מידת מצטברות שלහן. לשם דירוג היישובים ברשימה נלקחו מרכיבים

אובייקטיביים המשפיעים ביותר על תחומי הדיזור. מרכיבים אלה מctrיבים על כוח המשיכה של היישובים ועל חוסנם, במישוריהם המשפיעים על יכולתם ל上岗 אוכלוסייה ואף לשמר את תושביהם.

יישובים עירוניים:

כללו בראשימה רק יישובים שאינם כוללים במערכות איזוריות, שמספר תושביהם עולה על 2,000 נפש, מבין אלה הכלולות בהחלטה 3738, ובלבך שהם עמדו בבחן ערכי קרקע.

בחן ערכי קרקע החול רק על היישובים מבין האמורים לעיל, שבהם המדי הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - הלמ"ס) הוא 5 ומעלה. על יישובים אלה לעמוד באחד משני תנאים אלה:
ישובים בהם מרכיב ערך הקרקע לבניה רויה, על-פי תוכאות מכרזוי רשות מקרא עי ישראל בשנים 2014-2017, נזק מ- 25% מערך קרקע מפותחת. ביישובים סמוכי גבול, כהגדרתם בהחלטה 3738, יבחן ערך הקרקע כאמור לעיל אחת לשנה.
יישובים, בהם במהלך השנים 2014-2017 המדינה לא שיווקה קרקע לבניה רויה או שיווקי הקרקע לא צלחו במלואה מ- 25% מן השיווקים ביישוב או שיווקי הקרקע לבניה רויה צלחו בהיקף מctrיבר של פחות מ- 50 יח"ד.

יישובים כפריים:

כללו בראשימה כל היישובים הכפריים הכוללים במערכות איזוריות וכן ומיעוט מקומיות שמספר תושביהם אינם עולה על 2,000 נפש, אשר מופיעים בהחלטה 3738, ובלבך שהם עמדו בבחן ערכי קרקע.

בחן ערכי קרקע: יישובים כפריים בהם שוקו קרקע על-ידי רשות מקרא עי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוכאות מכרזים בשנים 2014-2017, גובה מ- 25% מערך קרקע מפותחת, לא כולל בראשימת היישובים בוגזר הכספי שיטת הקצתה הקרקע שונה מואפן הקצתה הקרקע ביישובים העירוניים, המבוססת בעיקר על שיווק תחרותי. בוגזר הכספי, הטרפות ליישוב כפרי הינה לאחר אישור ועדת קבלה (באזורים בהם זהו ההסדר החוקי) וחתימה על הסכם אל מול היישוב, הגורם המיישב ורשות מקרא עי ישראל. בדרך התיאבות זו, ברוב המקרים, אין למעשה תחרות על שווי הקרקע. המתיאב משלם את המחיר שנקבע על בסיס שומה. במצב דברים זה, בחינת ערך הקרקע שבוצעו ביישובים העירוניים אינם מתאימים למוגר התיאבות זה. על כן, בחינת ערכי הקרקע מבוצעת רק ביישובים, המקיימים יחסית, בהם שוקו קרקע על-ידי מינהל מקרא עי ישראל בשיטת שיווק תחרותית.

למ"ס ונתוניו, מעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטה 3738 או ההגדרות המפורטות להלן: שיעור הגירה – 30%: ככלSSI ששיעור ההגירה נמוך יותר, לרבות הגירה שלילית, הניקוד גבוה יותר; שיעור גידול אוכלוסייה – 20%: ככלSSI ששיעור גידול האוכלוסייה נמוך יותר, לרבות גידול שלילי, הניקוד גבוה יותר; מدد פריפריאליות – 25%; דירוג חברתי-כלכלי – 10%; שיקול בטחוני – 15%: ישובים צמודי גדר וישובים מאויימים ברמת איום 5 – 15 נק', ישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטוח של עד 7 ק"מ מהגבול וישובים מאויימים ברמת איום 4 – 10 נק', ישובים סמוכי גבול בטוח של 7 עד 9 ק"מ מהגבול לבנון וישובים מאויימים ברמת איום 3 – 5 נקודות. לאחר שכלל הנתונים כאמור ולאורם, ולnoch מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות על-פי דירוגם, ממופרט בנספח א' להחלטה.

ישובים צמודי גדר וישובים מאויימים ברמת איום 5 נכללו בקבוצה העליונה אף אם דירוגם נמוך יותר.

ישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו נמוך מ- 20,000, אשר בהם מazon ההגירה הממוצע בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, נכללו בקבוצה א' 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 2015 – 2016 היה שלילי, וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההטבה לה היו זכאים לפי החלטת הממשלה 1527 מיום 2016.13.6 (להלן: "ההטבה הקודמת"), יהיו זכאים להטבה הקודמת.

4. היישובים החקלאיים דורגו על-פי המרכיבים והמשמעות הבאים בהתאם להגדרות למ"ס ונתוניו, מעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטה 3738 או ההגדרות המפורטות להלן:

גודל היישוב – 20%; שיעור הגירה – 15%; שיעור גידול אוכלוסייה – 10%; ממד פריפריאליות – 20%; דירוג חברתי כלכלי – 20%; שיקול בטחוני – 15%: ישובים צמודי גדר וישובים מאויימים ברמת איום 5 – 15 נקודות, ישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטוח של עד 7 ק"מ מהגבול וישובים מאויימים ברמת איום 4 – 10 נקודות, ישובים סמוכי גבול בטוח של 7 עד 9 ק"מ מהגבול לבנון וישובים מאויימים ברמת איום 3 – 5 נקודות.

אחר שכלל הנתונים כאמור, ולnoch מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לארבע קבוצות על-פי דירוגם. ישובים צמודי גדר נכללו בקבוצה העליונה אף אם דירוגם נמוך יותר. כמו כן נכללו בקבוצה א' ישובי עוטף עזה, אף אם דירוגם נמוך יותר, וזאת בהמשך להחלטת ישובי עוטף עזה, כהגדרתם בסעיף 1 להחלטת הממשלה מס' 2156 מיום 11.12.2016 וכתיקון לה, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באotta ההחלטה. האמור לעיל יהיה בתוקף עד תום תוקפה של ההחלטה האמורה או ההחלטה המאריכה את תוקפה.

ישובים שמספר תושביהם אינם עולה על 400 נפש, וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי

דירוגים כאמור לעיל נמוך מגובה ההתבה הקודמת, יהיו זכאים להטבה הקודמת. ישובים אשר גובה ההתבה להם זכאים על פי דירוגים כאמור לעיל נמוך בשתי דרגות לפחות מגובה ההתבה הקודמת – קרי ישובים שירדו מקבוצה א' לקבוצה ב' או בו יישובים שירדו מקבוצה א' לקבוצה ב', יהיו זכאים, ביחס לבניה צמודת קרקע, להטבה הנינתן לקבוצה העולה בדרגה אחת על קבוצת דירוגים לפי החלטה זו.

5. **לקידום של עדי ההחלטה יינתנו הטבות המפורטות להלן:**

בתוחם התכנון והפיתוח:

משרד הבינוי והשיכון יבסס הוצאות תכנון ופיתוח לבניה חדשה, רוויה וצמודת קרקע, על קרונות מדינה המשווקת על-ידי המדינה. שיעור סבסוד הפיתוח לבניה רוויה הוא 50% ולבניה צמודת קרקע – 50%, 70%, 20% או סבסוד תכנון בלבד, בכפוף לתקרה כספית ובהתאם לקבוצת היישובים. לבניה צמודת קרקע ביישובים עירוניים נקבע שיעור סבסוד של 50% בקבוצות הדירוג העליונות, בכפוף לתקרה כספית. לבניה צמודת קרקע ביישובים עירוניים נקבע שיעור סבסוד של 50%, בכפוף לתקרה כספית, שכן על פי ניסיון העבר, שיעור סבסוד זה הוא אפקטיבי גם ביישובי הפריפריה הגיאוגרפיה הרחוקה העירוניים, זאת לעומת הסבסוד המכסימלי בשיעור 70% הנדרש ביישובים הכפריים המרוחקים על מנת לאפשר בהם שיווקים, וכיון שבאופן ייחסי לכל עליות הבניה, מרכיב הפיתוח לבניה צמודת קרקע הוא גדול יותר.

בתוחם הסיווע לפרט:

הלואת לדירור הנינתן למחסור דירור על-פי חוק הלואות לדירור, התשנ"ב-1992, תינתן על פי ניקוד מינימאלי של 1,500 נקודות לרכשים דירה בחלק מקבוצות היישובים וכן תינתן תוספת הלואת לדירור, בדרך של הלואת מקום. היטה זו מחזקת אף היא, מצד הביקוש, את יכולתם של היישובים הכלולים בהחלטה לעודד רכישת בתים מצד מתישבים חדשים שהם מחסורי דירור.

6. **רשימות היישובים דלעיל, יתווסף כלל היישובים החדשניים כהגדרתם בסעיף 1(א) להחלטה 3738 בכפוף ל מבחן ערכי קרקע כמפורט לעיל ביחס ליישובים עירוניים או כפריים, לפי העניין, ותוקף הכרזות כיישובי עדיפות לאומיות תהיה עד לתום תוקף ההחלטה זו. הodata על הוספה ישובים חדשים לרשימה תפורסם בארכי האינטראנט של משרד ראש הממשלה ומשרד הבינוי והשיכון. היישובים החדשניים שהוספו כאמור, אלה שיתווסףו בעתיד לרשימות היישובים, יכללו ברשימה החדשניים א', ואם הם ישובים צמודי גדר, יישובי עוטף עזה או ישובים הכלולים בנפות הפריפריאליות ביותר, כהגדרתן בסעיף 1(א) להחלטה 3738, יכללו ברשימה החדשניים א'.**

7. **שכונות מרוחקות ביישובים הכלולים בהחלטה זו, יכללו בקבוצה א' בתוחם העירוני ו- א' בתוחם הכפרי, אלא אם ישובים אלה כלולים בקבוצה א' בתוחם הכפרי.**

לענין זה, "שכונות מרוחקות" הוגדרו כדלקמן: שכונות חדשות שקיימת לביהן תוכנית בתוקף ושאןן 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, והמחיב הקמת תשתיות ראש שטח חדשות וייעודיות עבורה. המרחק מתשתיות ראש השטח של יישוב האם, יימדד בין קצה התשתיות של יישוב האם הקרוב ביותר לשכונה המרוחקת לבין הנקודה הקרובה ביותר של הקו הctal של התוכנית שבתוקף של השכונה המרוחקת. לעניין סעיף זה, תשתיות ראש שטח: קווי מים ובוב וככיש גישה, על מערכותיהם ההנדסיות.

8. בהמשך להחלטת הממשלה מס' 870 מיום 20.12.15 וכתיקון לה, וכן 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.

9. מוצע לקבוע כי יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית במסגרת החלטה זו וכן נכללים במסגרת החלטות הממשלה אלה: מס' 1539 מיום 21.3.2010 מס' 3211 מיום 21.12.2014 מס' 2365 מיום 14.12.2014 מס' 2332 מיום 18.3.12 מס' 4432 מיום 15.5.2011 מס' 922 מיום 7.6.2015 ומס' 2397 מיום 30.12.2015 ו- 1- 959 מיום 10.1.2016 וכן בכל החלטת הממשלה המאריכה את תוקפה של כל אחת מהן, יקבלו את הטבות סבוסוד עלויות הפיתוח בקרענות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבוסוד לפי החלטה זו או לפי ההחלטה המוגדרת הרלבנטית, על פי הגבואה מבין שתי ההחלטה.

10. מוצע כי בבנייה עצמית רוויה, סבוסוד הוצאות הפיתוח יחוسب לפי סך יחידות הדירות במגרש על פי התב"ע, אולם גובה הסבוסוד שיינטן לא יעלה על מס' רוכשי המגרש בפועל כפול הסבוסוד הנינתן ליחידת דיר או יותר על פי הזכויות שבתב"ע. בהתאם לכך, לא יינתן סבוסוד הוצאות פיתוח ביחס ליחידת דיר 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 ובבנייה צמודת קרקע וכן במתחמים ביישובים כפריים בהם משוקת קרקע לבניה רוויה, במכרז אשר חלף בו המועד האחרון להגשתהצעות במכרז לשיווק הקרקע קודם מועד תחילת ההחלטה זו, יינתן סבוסוד הפיתוח על פי הכללים הקבועים בהחלטה 1527.

ב. במתחמים ביישובים עירוניים בבניה רוויה ובבנייה צמודת קרקע וכן במתחמים ביישובים כפריים בהם משוקת קרקע לבניה רוויה, אשר בהם פורסמו מכרזים לשיווק קרקע טרם מועד תחילת ההחלטה זו, שבמהלך המועד האחרון להגשת

ההצעות במכרז הינו לאחר מועד תחילת החלטה זו, תחול החלטה 1527 או החלטה זו, לפי שיעור הסבסוד הגבוה מבניהן.

ג. במתחמים ביישובים כפריים, שאינם בניה רוויה, אשר שווקו בהם 30% ומעלה מיחידות הדיור טרם מועד תחילת החלטה זו ימשכו לחול הכללים בהתאם להחלטה 1527. במתחמים ביישובים כפריים, שאינם בניה 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 1527 או החלטה זו, לפי הגובה מבניהן.

נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

לא רלוונטי.

תקציב

התקציב יקבע על פי המימוש בפועל של הזכאות לסבסוד פיתוח או להלוואות דיור.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדמה

לא רלוונטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת בתחום סמכותם

ראש הממשלה - תומך

שר האוצר - תומך

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

ההחלטה הממשלה מס' 4192 מיום 29.1.2012 בנושא קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון.

ההחלטה הממשלה מס' 1527 מיום 13.6.2016 בנושא קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון.

ההחלטה הממשלה מס' 3738 מיום 15.4.2018 בנושא הגדרת יישובים ואזוריים כבעלי עדיפות לאומית.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצורפת חוות דעת היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון.

סיוגים

סיוג ראי: 10ביבוצע;

תחום פולח עיקרי: 20חברה וכלכלה

МОГШ УЛ ИДИ ШР ХВИНОИ ИНШИКОН

ו' באב התשע"ח

18 ביולי 2018

חוות דעת משפטית הנלוות להצעת החלטה לממשלה ולօעדות השירותים

על שא הצעת ההחלטה: קביעת אזורי עדיפות לאומיות לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון

תמצית ההצעה בהתיחס להיבטיה המשפטית:

בהתאם על פרק כ'יו חוק החתיילות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 – 2010) התשס"ט – 2009 (להלן – החוק), גיבש משרד הבינוי והשיכון הצעה לקביעת אזורי עדיפות לאומיות בתחום הדיור ומתן הטבות בישובים שבאזורים אלה.

עיסוקי ההחלטה

1. מוצע לקבע כי היישובים המפורטים בהחלטה יוכרזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון בתחום הפעילות שמפורטים בהחלטה זו, כישובים בעלי עדיפות לאומיות לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון (להלן: "הישובים"), במטרהקדם את השגת היעדים המפורטים לעיל.
2. בנקודות מוצא, נבחנו היישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומיות שנקבעו בהחלטה מס' 3738 מיום 15.4.2018 (להלן: 3738), אשר הביאה בחשבון את מכלול מהISKOLIM הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק החתיילות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "החוק"), לרבות לטובת תחומי הדיור. בהמשך להחלטה 3738 אשר בה מוגדרים אזורי עדיפות לאומיות. בין היתר, לטובת תחומי הדיור והפיתוח, ולשם קביעת היישובים להם יינטו הטבות בתחוםים אלה, מוצע לקבע, על בסיס אמות המידה והתנאים המפורטים בהחלטה זו, כי היישובים המפורטים בהחלטה זו יוכרזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון כישובים בעלי עדיפות לאומיות לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון (להלן: "הישובים"), וזאת במטרהקדם את השגת היעדים הבאים:
 - לחזק את אזורי הפירפירה הגיאוגרפית, ובראשם הגליל והנגב.
 - לעודד הגירה חיובית ליישובים.
 - לעודד בניה ביישובים.
 - להעניק את חסןם הכלכלי של היישובים.
3. הטבות הנינתנות ליישובים האמורים במסגרת ההחלטה זו הן בשני מישורים – סבסוד הווצאות תכנון ופיתוח לבניה חדשה, רוויה וצמודת קרקע, על קרונות מדינה, וזאת במטרה לאפשר ולתמרץ שיווק קרקע לבניה ביישובים אלה, וכן הנגדת התקפי הלוואות הנינתנות לצאים על פי חוק הלוואות הדיור, התשי"ב – 1992 באותם יישובים באמצעות מימון נוסף לתמרץ השיווק והבנייה בהם אזורים.
4. מוצע כי אמות המידה לקביעת היישובים וכן לדירוגם יהיו כדלקמן.

בהמשך להחלטה 3738, שבה מוגדרים אזורי עדיפות לאומיות, בין היתר, לטובת תחומי הדיור והפיתוח העירוני, נבחנו כל היישובים הנכללים ההחלטה 3738, לפי אמות מידה מצטברות שלhallן. לשם דירוג היישובים ברשימה נלקחו מרכיבים אובייקטיביים המשפיעים ביזוט על תחומי הדיור. מרכיבים אלה מוצבאים על כוח המשיכה של היישובים ועל חסןם, במישורים המשפיעים על יכולתם למשוך אוכלוסייה ולאחר מכן לשמור את תושביהם.
5. מוצע כי אמות המידה לקביעת היישובים וכן לדירוגם יהיו כדלקמן.

יישובים עירוניים:

כללו ברשימה רק יישובים שאינם כלולים במערכות איזוריות, שמספר תושביהם עולה על 2,000 נפש, מבין אלה הכלולות בחחלה 3738, בלבד שהם עמדו בבחן ערבי קרקע.

בחן ערבי קרקע החול רק על היישובים מבין האמורים לעיל, שבהם המדי הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - הלמ"ס) הוא 5 ומעלה. על יישובים אלה לעמוד באחד משני תנאים אלה:

1. יישובים בהם מרכיב ערך הקרקע בניה רויה, על-פי תוצאות מכבי רשות מקראלי ישראל בשנים 2014-2017, נמוך - 25% מערך קרקע מפותחת. ביישובים סמוכי גבול, כהדרותם בחחלה 3738, בוחן ערך הקרקע כאמור לעיל אחת לשנה.
2. יישובים, בהם במהלך השנים 2014-2017 המדינה לא שיווקה קרקע לבניה רויה או שיפוי הקרקע לא צלחו במלואה מ- 25% מן השיווקים ביישוב או שיפוי הקרקע לבניה רויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ-50 יח'.

יישובים כפריים:

כללו ברשימה כל היישובים הכפריים הכלולים במערכות איזוריות וכן ומערכות מקומיות שמספר תושביהם אינם עולה על 2,000 נפש, אשר מופיעים בחחלה 3738, בלבד שהם עמדו בבחן ערבי קרקע.

בחן ערבי קרקע: יישובים כפריים בהם שווקו קרקע על-ידי רשות מקראלי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכבים בשנים 2014-2017, גבוהה מ- 25% מערך קרקע מפותחת, לא יכולו בראשמת היישובים. בכלל, במגזר החקלאי שיטת הקצתה הקרקע שונה מזו הנקצתה הקרקע ביישובים העירוניים, המבוססת בעיקר על שיווק תחרותי. במגזר החקלאי, הוצאותה ליישוב כפרי היה לאחר אישור ועדת קבלה (באזורים בהם זהו ההסדר החוקי) חתומה על הסכם אל מול היישוב, והגורם המישב ורשות מקראלי ישראל. בדרך התישבות זו, ברוב המקרים, אין למעשה תחרות על שווי הקרקע. המתישב משלם את המחיר שנקבע על בסיס שומה. במקרה דבirs זה, בחינת ערבי הקרקע שבוצעה ביישובים העירוניים אינם מתאימים למגזר התישבות זה. על כן, בחינת מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית

.6. היישובים העירוניים דורגו על-פי המרכיבים והמשמעות הבאים בהתאם להגדרות לימי"ס ונוטנו, לפחות השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החחלה 3738 או ההגדרות המפורחות להלן: שיעור הגירה – 30%: ככל ששיעור ההגירה נמוך יותר, לרבות הגירה שלילית, הניקוד גבוה יותר; שיעור נידול אוכלוסייה – 20%: ככל ששיעור נידול האוכלוסייה נמוך יותר, לרבות גידול שלילי, הניקוד גבוה יותר; ממד פריפריאלית – 25%; דירוג חברתי-כלכלי – 10%; שיקול בטחוני – 15%: יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת אים 5 – 15 נק', יישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטוחה של עד 7 ק"מ מהגבול ויישובים מאוימים ברמת אים 4 – 10 נק', יישובים סמוכי גבול בטוחה של עד 9 ק"מ מגובל לבנון ויישובים מאוימים ברמת אים 3 – 5 נקודות. לאחר שיקול הנתונים כאמור ולאורים, ולnoch מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות על-פי דירוגם, כמפורט בסוף א' לחחלה.

יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת אים 5 נכללו בקבוצה העליונה אף אם דירוגם נמוך יותר.

יישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החחלה זו נמוך מ- 20,000, אשר בהם מażן ההגירה הממוצע בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, נכללו בקבוצה א' אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר.

כמו כן, ישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו עולה על 20,000, אשר בהם שייעור ההגירה לשנים 2015 – 2016 היה שלילי, וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההטבה לה היו זכאים לפי החלטת הממשלה 1527 מיום 13.6.2016 (להלן: "הטבה הקודמת"), יהיו זכאים להטבה הקודמת.

.7. היישובים הכספיים דורגו על-פי המרכיבים והמשמעות הבאים בהתאם להגדרות למש"ס ונוטנו, למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטה 3738 או הגדרות המפורטות להלן:

גודל היישוב - 20%; שייעור הגירה - 15%; שייעור גידול אוכלוסייה - 10%; מדריך פריפריאליות - 20%; דירוג חברתי כלכלי - 20%; שיקול בטיחוני - 15%: ישובים צמודי גדר וישובים מאויימים ברמת איות 5 – 15 נקודות, ישובים סמוכי גבול ובסביבתו של עד 7 ק"מ מהגבול וישובים מאויימים ברמת איות 4 – 10 נקודות, ישובים סמוכי גבול בטוחו של 7 עד 9 ק"מ מוגבל לבנון וישובים מאויימים ברמת איות 3 – 5 נקודות.

לאחר שכלל הנתונים כאמור, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לאربع קבוצות על פי דירוגם. ישובים צמודי גדר נכללו בקבוצה העליונה אף אם דירוגם נמוך יותר. כן נכללו בקבוצה א' ישובי עוטף עזה, אף אם דירוגם נמוך יותר, וזאת בהמשך להחלטת יושבי עוטף עזה, כהגדרתם בסעיף 1 להחלטת הממשלה מס' 2156 מיום 11.12.2016 וכתקיון לה, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפויות הלאומית באותה החלטה. האמור לעיל יהיה בתוקף עד תום תוקפה של ההחלטה האמורה או החלטה המאריכה את תוקפה.

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

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

8. לקידום של יעדי ההחלטה יינתן הטבות המפורטות להלן:

בתחומי התכנון והפיתוח:

משרד הבינוי והשיכון יסבך הוצאות תכנון ופיתוח לבניה חדשה, רוויה וצמודת קרקע, על קרקע המדינה המשווקת על-ידי המדינה. שייעור סבסוד הפיתוח לבניה רוויה הוא 50% ולבניה צמודת קרקע – 70%, 50%, 50%, 20% או סבסוד תכנון בלבד, בכפוף לתקורה כספית ובהתאם לקבוצת היישובים. לבניה צמודת קרקע ביישובים עירוניים נקבע שייעור סבסוד של 50% בקבוצות הדירוג העליונות, בכפוף לתקורה כספית. לבניה צמודת קרקע ביישובים עירוניים נקבע שייעור סבסוד של 50%, בכפוף לתקורה כספית, שכן על פי ניסיון העבר, שייעור סבסוד זה הוא אפקטיבי גם ביישובי הפריפריה היגיוגרפיה הרוחוקה העירונית, זאת לעומת הסבסוד המכטימי בשיעור 70% הנדרש ביישובים הכספיים המרוחקים על מנת לאפשר בהם שיוקים, וכיון שבאופן יחסי לכל עליות הבניה, מרכיב הפיתוח לבניה צמודת קרקע הוא גדול יותר.

בתחומי הסיווע לפרט:

הלואאה לדירור הנינתה למוחסן דירות על-פי חוק הלואאות לדירור, התשניב-1992, תינתן על פי ניקוד מינימאלי של 1,500 נקודות לרוכשים דירה בחלוקת מקבוצות היישובים וכן תינתן תוספת הלואאה לדירור, בדרך של הלואאות מקומות. הטבה זו מחזקת אף היא, מצד הביקוש, את יכולתם של היישובים הכלולים בהחלטה לעודד רכישת בתים מצד מתישבים חדשים שהם מוחסרי דירות.

9. לרשותם היישובים דלעיל, יתווסף כל היישובים החדשניים כהנדרתם בסעיף 1(ז) להחלטה 3738 בכפוף ל מבחון ערכי קרקע ממופרט לעיל ביחס ליישובים עירוניים או כפריים, לפי העניין, ותוקף הכוונות כיישובי עדיפות לאומיות תהיה עד לתום תוקף החלטה זו. הרductה על הוספת יישובים חדשים לרשותה תפורסם באטררי האינטראנט של משרד ראש הממשלה ומשרד הבינוי והשיכון. היישובים החדשניים שהווסף כאמור, ואלה שייתווסף בעתיד לרשותם היישובים, יכללו בראשימת היישובים א'ג', ואם הם יישובים צמודי גדר, יישובי עוטף עזה או יישובים הכלולים בנפות הפריפריאליות ביותר, כהנדרתן בסעיף 1(a) להחלטה 3738, יכולו בראשימת היישובים א'ג'.

10. שכונות מרוחקות ביישובים הכלולים בהחלטה זו, יכולו בקבוצה א'ג' בתחום העירוני ו- א'ג' בתחום הכספי, אלא אם יישובים אלה כלולים בקבוצה א'ג' בתחום הכספי.

לענין זה, "שכונות מרוחקות" הוגדרו כדלקמן: שכונות חדשות שקיימת לגבייה תוכנית בתוקף ושאין צמודות דופן לשכונות קיימות באותו יישוב, המרוחקות 1 ק"מ ומעלה מתשתיות ראש השיטה של יישוב האם, באופן שאינו אפשר לשכונות אלה לעשות שימוש ברוב התשתיות המשרתות את יישוב האם, והמחייב הקמת תשתיות ראש שיטה חדשות וייעודיות עבורה. המרחק מתשתיות ראש השיטה של יישוב האם, יימדד בין קצה התשתיות של יישוב האם הקרוב ביותר לשכונה המרוחקת לבין הנקודה הקדומה ביותר של הקו החול של התוכנית שבתוכה של השכונה המרוחקת. לעיין סעיף זה, תשתיות ראש שיטה: קווי מים וביוב וכביש גישה, על מערכותיהם הנדרסיות.

11. בהמשך להחלטת הממשלה מס' 870 מיום 15.12.2012 וכתיICON לה, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפויות הלאומית באותה החלטה, יכול היישוב חריש בקבוצת יישובי העדיפות הלאומית העירוניים א'ג' ועדת עד למועד תום אותה החלטה או החלטה אשר תאריך את תוקפה.

12. מוצע לקבוע כי יישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומיות במסגרת החלטה זו וכן נכללים במסגרת החלטות ממשלה אלה: מס' 1539 מיום 15.5.2011 מס' 3211, 21.3.2010 מס' 4432, 15.5.2011 מס' 2332, 18.3.12.2014 מס' 2365, 14.12.2014 מס' 59, 21.12.2014 מס' 922, 7.6.2015 מס' 2397- 959 ו- 30.12.2015 מס' 10.1.2016 וכן בכל החלטת ממשלה המאריכה את תוקפה של כל אחת מהן, יקבלו את הטבות סבסטוד עלויות הפיתוח בקרקעות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבסטוד לפי החלטה זו או לפי החלטה המגדירה הRELVENTITY, על פי הגובה מבין שתי ההחלטה.

13. מוצע כי בבנייה עצמית רוויה, סבסטוד הוצאות הפיתוח יחוسب לפי סך יחידות הדירות במגרש על פי התב"ע, אולם גובה הסבסטוד שיינן לא עלתה על מס' רוכשי המגרש בפועל כפול הסבסטוד הנינתן ליחידת דיר או יותר על פי הוצאות שבtab"ע. בהתאם לכך, לא יינתן סבסטוד הוצאות פיתוח ביחס ליחידת דיר אשר רוכש המגרש העביר את זכויותיו לבנייתה לרוכש אחר מבין רוכשי אותו מגרש, לאחר השיווק.

14. מוצע לקבוע הוראות מעבר כדלקמן:

א. במתחמים ביישובים עירוניים בבנייה רוויה ובבנייה צמודות קרקע וכן במתחמים ביישובים כפריים בהם משוקת קרקע לבניה רוויה, במקרה אשר חלף בו המועד האחרון להגשת הצעות במכרז לשיווק הקרקע קודם תחילת ההחלטה זו, יינתן סבסטוד הפיתוח על פי הכללים הקבועים בהחלטה 1527.

ב. במתחמים ביישובים עירוניים בבנייה רוויה ובבנייה צמודות קרקע וכן במתחמים ביישובים כפריים בהם משוקת קרקע לבניה רוויה, אשר בהם פורסמו מכרזים לשיווק קרקע טרם

מועד תחילת החלטה זו, שבמסגרת המועד האחרון להגשת הצעות במכרז היו לאחר מועד תחילת החלטה זו, תחול החלטה 1527 או החלטה זו, לפי שיעור הסבוסוד הגבולה מבניהן.

ג. במתחמים ביישובים כפריים, שאינם בנייה רוויה, אשר שווקו בהם 30% ומעלה מיחידות הדירות טרם מועד תחילת החלטה זו ימשכו לחול הכללים בהתאם להחלטה 1527. במתחמים ביישובים כפריים, שאינם בנייה רוויה, אשר שווקם החל טרם מועד תחילת ההחלטה זו, אך שווקו בהם פחות מ-30% מיחידות הדירות טרם מועד זה, יחולו, ביחס לאותם מתחמים, הכללים לפי החלטה 1527 או החלטה זו, לפי הגבולה מבניהן.

השיקולים והנימוקים לביקעת החלטה זו לפי החוק בדבר אזורי עדיפות לאומיות:

הצעת ההחלטה מפרטת את השיקולים והנימוקים לביקעת רשות היישובים המוצעת, המבוססים על נתונים ועל אמות מידת רלבנטיים לתחומי הבינוי והשיכון.

הצעת ההחלטה מוגשת מכוח פרק כ'ו: אזורי עדיפות לאומיות, לחוק התתייעלות הכלכליות (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "החוק") וזאת לאור השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק, וכמפורט להלן.

- נקודות מוצה, נבחנו היישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומיות שנקבעו בהחלטה 3738, אשר הביאה בחשבון את מכלול מהשיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק, לרבות לטובת תחומי הדירות. מתוך כלל היישובים הנכללים בהחלטה מס' 3738 יוחדו היישובים המפורטים בהחלטה זו, בהתאם לאמות המידה שפורטו לעיל ולאור השיקולים הנוספים המפורטים להלן.
- כלל תחומי הסיווע של משרד הבינוי והשיכון שבהחלטה זו, מיועדים, בין היתר, לשיער לבנייה חדשה ופיתוח היישובים, למניעת הגירה שלילית מהם ולהזוקם. רצינול זה עולה בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב)(3) – (5) לחוק, קרי – תכנון פריסת אוכלוסייה, מיקום גאוגרפי או המרחק מריכוזי אוכלוסייה ומרכז הארץ והצרך בצמצום פערים בין האזור או היישוב לבין קבוצות אוכלוסייה אחרות.
- בהחלטה זו נכללו ונבחנו כלל היישובים שנקבעו בפה הכללית בהחלטה 3738. מפת היישובים זו מבוססת בעיקר על נפות הפריפריה הגאנוגרפית, דבר העולה בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב)(3) – (5) לחוק, קרי – תכנון פריסת אוכלוסייה, מיקום גאוגרפי או המרחק מריכוזי אוכלוסייה ומרכז הארץ והצרך בצמצום פערים בין האזור או היישוב לבין אזוריים או ישובים אחרים.
- קיומם של ערכי קרקע נמוכים ביישובים או שיוקים שאינם צולחים באחזois משמעותיים ולחלוףן שווקים דלים של קרקע לבנייה רוויה כפי שפורט לעיל, מעדים כי מדובר ביישובים בהם החיקוש לדירות לבנייה הרויה נזק. מוקם בו לא שווקו קרקע לבנייה רוויה או שיוקי הקרקע ביישוב לא צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ- 25% מהשיוקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ- 50% ייח"ד, משמעות הדבר כי לא היה ביקוש מספק. מבחוץ ערך הקרקע היו שיקול מקצועי מתחום הבניה. הכללו במסגרת ההחלטה זו מטרתה ליצור מנגנון סיון אשר מוחל על מפת היישובים הכללית של ההחלטה 3738, כך שמתוך המסגרת הכלולית של יישובי העדיפות הלאומית ייצאו יישובים אשר מבחוץ זה מעיד כי הנימוקים להכללתם בפה הכללית אינם מספיקים במסגרת זו, אשר כאמור לעיל מטרתה היא מתן הטבות לשיפור כוח MERCHANTABILITY של היישובים במישור הבניה למוגרים.
- מtan הטבות שפורטו בהחלטה זו ביישובים בהם ערכי הקרקע נמוכים, יצור, ככל,.Conditions כלכלית לבנייה חדשה וסייע, בפרט, לאוכלוסיות חסרי הדירה זכאי משרד הבינוי והשיכון לרכוש דירות ביישובים אלה. רצינול זה עולה בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב)(2) לחוק בדבר חוסנו הכלכלי והחברתי של האזור או היישוב, בסעיף 151(ב)(3) בדבר תכנון פריסת של האוכלוסייה ובסעיף 151(ב)(5) לחוק בדבר הצורך בצמצום פערים בין

האזור או היישוב בין אזוריים או יישובים אחרים או בין קבוצות אוכלוסייה תושבות האזור או היישוב לבין קבוצות אוכלוסייה אחרות.

- לעניין הבניה הっ�ית, שיטת הקצתה החקיע שונה מכך מאופן הקצתה החקיע בישובים עירוניים, המנוססת על שיווק תחרותי. הטרפותו ליישוב כפרי הינה לאחר אישור ועדת קבלה וחתיימה על הסכם אל מול היישוב, הגורם המיישב ושות מקראי ישראל. בדרך התישבות זו, ברובם המכרי של המקרים, אין למעשה תחרות על שווי החקיע. המתישב משלם את המחיר שנקבע על בסיס שומה. במקרה דברים זה, בחינת ערבי החקיע שבוצעו ביישובים העירוניים אינם מתאימים למגור התישבות זו. על כן, בחינת ערבי החקיע שבוצעה מבוצעת רק ביישובים, המקיימים יחסית, בהם שוקן קרקעות על-ידי רשות מקראי ישראל בשיטת שיווק תחרותית.
- יישובים צמודי גדר יכללו בקבוצה העליונה, בכפוף ל מבחון בדבר ערבי החקיע. זאת כיוון שהיה שוב צמוד גדר מהוועה מרכיב המיחד אותו ומקשה על משיכת אוכלוסייה, גם ביחס לישובים סמוכי גבול ופריפריאליים בכלל.
- בן נכללו בקבוצה א' יישובי עוטף עזה, אף אם דירוגם נמוך יותר, וזאת בהמשך להחלטת יישובי עוטף עזה הגדרתם בסעיף 1 להחלטת הממשלה מס' 2156 מיום 11.12.2016 ולה, וכן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה. האמור לעיל יהיה בתוקף עד תום תוקפה של ההחלטה זו.
- המרכיבים שנלקחו לשם דירוג היישובים ברשימה, הינם אובייקטיביים מדידים ולא המשפיעים ביותר על תחומי הדיוור. שיעורי הגירה שליליים של יישוב מעידים על נטיית אוכלוסייה שהתגוררה ביישוב. שיעורי גידול אוכלוסייה היו נתנו המצביע על כוח המשיכה של היישוב הן עבור האוכלוסייה שגדלה ביישוב והן לגבי אוכלוסייה חדשה. מזד פריפריאליות ומדד כלכלי-חברתיי הינם מדידים המשפיעים באופן מובהק על ביקוש למגורים ביישוב ועל חזק האוכלוסייה ביישוב. שיקול בטחוני משפיע על הביקוש למגורים ביישוב, ובנוסף קיימים מדיינים ביחסו לחזק יישובי סמוכי גבול וישובים מואימים. לעניין היישובים העירוניים, כאמור, מזד שיעור הגירה ומדד שיעור גידול האוכלוסייה הינם מדידים המצביעים באופן מובהק על חזק של היישוב בהינתן של משיכת אוכלוסייה ליישוב. לאור חשיבותם של מדידים אלה, ניתן להם משקל כולל של 50% מכלל משקל המדידים.
- לעניין היישובים הっ�יתים, נבחן גם מרכיב של גודל היישוב, אשר בשונה ממהגור העירוני, משפיע ומייד באופן ישיר על חזקו של היישוב.
למזה התרבותי-כלכלי ניתן מזקן גבוח יותר מאשר ביישובים העירוניים ואך גבוח יותר מאשר בהחלטת הממשלה הקודמת בנושא זה, שכן מזד זה נמדד כוונת כל ישוב כפרי בנפרד, וזאת בשונה מנתוני הלמ"ס שהיו זמינים בעת קבלת החלטת הממשלה הקודמת בנושא זה, אשר שיקפו את מוצעו המזד של כל היישובים במועצה האזורית. בנוסף, ביישובים קטנים, מזד זה השפעה חריפה יותר על יכולת משיכת האוכלוסייה מצד היישוב.
- יישובים כפריים 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 מס' 1527 מיום 13.6.2016, יהיו זכאים להטבה הקודמת. הנימוק לכך הוא כי ביישובים אלה, שהם יישובים קטנים במיוחד, קיימים קושי מיוחד בתפקוד היישוב וביכולתו לשמש אוכלוסייה חדשה, שכן קיימים בהם חוסר משמעותם בשירותים במסגרת היישוב עצמו, כגון מסגרות חינוך וצרכנית.
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 מגובהה א' לקבוצה ב' או ב' ויישובים שירדו מגובהה א' לקבוצה ב', יהיו זכאים, ביחס לבנייה צמודת החקיע, להטבה הניתנת לקבוצה העולה בדרגה אחת על קבוצות דירוגים לפי החלטה זו. בחינה מקצועית של היישובים הっ�יתים אשר היו אמורים לדנד לפחות שתי דרגות בסבב העלתה כי הירידה החדה ברמת הסבב עליה, בסביבות גבוחה, להביא לכישלון השיווקים המתווכים בכל אחד מהם, ובכך לסלול את המטרה הבסיסית לשמה מתקבלת החלטה זו. העלתה דרגת הסבב' בדרגה אחת בלבד אפשרות לאזן בין השגת המטרה של החלטת ההחלטה, על פי הצעה המקצועית, לבני השינוי שחל בתווני היישובים ביחס להחלטת הקודמת.

- שיקולים אלו עלולים בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב)(1)-(5) לחוק. דירוג היישובים בתוך הרשימה הכרחי לשם קביעת צרכים וסדרי עדיפויות בחלוקת הטיען במשאים הקיימים.
- כאמור, הגדרת "בנייה רויה" שונה ביחס ליישובי הבודאים נגבי. ייחוזיות שיוקם המגרשים ביישובי הבודאים נגבי באה לידי ביטוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובתקנות חובת המכרזים. בהתאם להחלטת המועצה מס' 1086 מיום 27.3.2007 שcotרתה פטור ממכרז במגרשי בניה ביישובי בודאים נגבי, ולתקנה 25(20) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 משוקיים מגרשי המגוררים ביישובי הבודאים נגבי על ידי רשות מקרקעי ישראל בפטור ממכרז. כפי שנקבע בהחלטת המועצה 1086, יוקצה מגרש לבקשתו של זיקה שבטיית/חמולתיות למאוכלסים בשכונה/במתחם בה נמצא המגרש. בהתאם למדייניות זו מוקצתה בד"כ מגרש לרוכש אחד גם במקורה בו קיימת הזכות לักษ מס' ייח"ד במגרש. הבניה על המגרשים היא בנייה עצמית. בתכניות שמקדמה הרשות לפיתוח והתיישבות הבודאים נגבי דואגת היא, גם בהתאם לדרישות גורמי התכנון, להגדיל את מס' ייחוזות הדירות בכל מגרש, על מנת לנצל את השטח המוצע למגורים באופן מיטבי ומתווך הבנה כי המגדל וזינו פתרונו דיור גם לדoor הבא. במgor הבודאי נגבי, בשונה ממגורים אחרים, לא קיימת אפשרות לרכישה של ייח"ד במגרש בדרך של מכירה/הגרלה כך שהוא מס' זוכים, לרבות משפחות שונות, באותו מגרש. לאור כל זאת, הכללים שנקבעו בהחלטה זו ביחס לבניה עצמית אינם עלולים בקנה אחד עם אופן הקצתה המגרשים במgor הבודאי ועם אינטנסיב ניצול הקרקע באופן מיטבי על ידי הגדרת מסקף היחסיות בכל מגרש.
- נכללו יישובים חדשים כהגדרתם בסעיף 1ז להחלטה 3738, זאות, בין היתר, מתוך הצורך לשיער להتابשות היישובים ולקילוטם באזורי בו הם מוקמים. מתן ההזדמנויות יעודד הקמה ורכישה של דירות למגורים והגעה תושבים ליישוב החדש ובכך ישיער בחיזוק ובKİצ'ר משך הזמן עד להנטסוטו. בסעיף זה נשלק תכון פריסת האוכלוסייה, כאמור בסעיף 151(ב)(3) לחוק.
- היישוב חרייש יוכל בקבוצת יישובי העדיפות הלאומית 2זאות בהמשך להחלטת הממשלה מס' 870 מיום 20.12.15 וכתיקו לה, וכן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה.
- יישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו עולה על 20,000, אשר בהם שיעור ההגירה בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, וגובה ההזדמנות להם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מגובה ההזדמנות להיו זכאים לפי החלטות הממשלה 1527 מיום 13.6.2016 והוא 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 לשמור את ההזדמנות שניתנה בהם במסגרת ההחלטה הקודמת אף אם דירוגם היחסי השתפר.
- יישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו נמוך מ- 20,000, אשר בהם מazon ההגירה הממוצע בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, נכללו בקבוצה 1ז אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר. ביישובים אלה מתקיימים שני תנאים מctrברים: מazon ההגירה בהם היה שלילי ומדובר ביישובים קטנים יחסית למgor העירוני. יישובים אלה, לאור גודלם, מאופיינים במבנה חלק ניכר ממנה, ובמרקם רבים כולה, איינו רווי ובהתאם לכך גם התוכניות לשיווק קרקעות מדינה בשניים הקróבות בעקרון כוללות בניית צמודות קרקע. היישובים הכלולים בקבוצה 2בתוךם העירוני אינם זכאים לסייע פיתוח לבניה צמודות קרקע. על מנת למנוע מצב בו יישובים, שכאמור ההגירה בהם הייתה שלילית, לא יכללו למשה כל סבוסוד, ובמטרה לחזקם, הם יכללו בקבוצה 1ז בתחוםם העירוני, שבו ניתן סבוסוד גם לבניה צמודות קרקע.
- שכונות מרוחקות ביישובים הכלולים בהחלטה זו, יכללו בקבוצה 1ז בתחוםם העירוני ו- 2בתוךם החקרי, אלא אם יישובים אלה כלולים בקבוצה או 1ז בתחוםם החקרי. "שכונות מרוחקות" הוגדרו בסעיף זה כשכונות חדשות שאינן צמודות דופן לשכונות קיימות באותו שיב, שקיימות לגבייה תוכנית בתוקף, המרוחקות 1 ק"מ ומעלה מתשתיות ראש השטח של יישוב האם, ואופן שאינו מאפשר לשכונות אלה לעשות שימוש ברוב התשתיות המשרתות את יישוב האם, והמחייב הקמת תשתיות ראש שטח חדשות וייעודיות עבורן. הנימוק לכך הוא

ש McCabe דברים זה העליות הננספות הכרוכות בחיבור השכונה החדשה לתשתיות ראש השיטה גבוחות במידה לא סבירה ועל מנת לאפשר את הקמתן על הטענה להיות בגובה מינימלי כפי שנקבע.

- נקבעו הוראות מעבר ביחס למקרקאים בשובים עירוניים על מנת להסדיר מצבים גבולים שונים. נקבעה הוראת מעבר תחילת החלטה זו, ימשכו לחול הכללים בהתאם לשוטר 30% ומעלה מיחידות הדירות טרם מועד תחילת ההחלטה זו, ימשכו לשוטר הכללים בהתאם להחלטה 1527. הנימוק לכך הוא כי בשובים עירוניים, המתמחים משוקיים ממוקבז, כך שבמועד בו יום זוכה במכרז, שוקו כל יחידות הדירות שבאותו מתחם. לעומת זאת, בשובים כפריים, יחידות הדירות צמודות לקרקע משוקאות לייחידים, אשר עוברים תשליך הכלל בין הינו ועדות קבלה בהתאם לדין או משתתפים בהליך תחרותי ביחס לכל מגשר בפרט. כיוון שכן, מתחם משוק באופן הדרגתית ומתחשף ויש צורך לקבוע את נקודת האל-חזרה ביחס להסדרי הפיתוח של אותו מתחם. כאמור, נקבע כי שיעור של 30% מהמגרשים הוא הגבול העליון אשר מעבר לו יש להמשיך ולשוק את יתרת המגרשים באותו רצף תנאים בהם שוקו המגרשים הקודמים.

קשיים משפטיים, כלישנים, ודרכי פתרון:

הצעת ההחלטה מסתמכת על פרק כיו' לחוק התשתיות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 – 2010) התשס"ט – 2009 (להלן – החוק), לפיו רשות הממשלה להחליט כי אזור או יישוב מסוים הם בעלי עדיפות לאומית, וכן להחליט על מתן הטבות לאזור עדיפות לאומית, לרבות בתחום הבינוי והשיכון.

ההצעה מבקשת לקבוע ישובי עדיפות לאומית בתחום הדירות וכן הטבות ליישובים אלה בתחום הפיתוח העירוני והסיטואל פרט.

נקבעו אמות מידת לקביעת היישובים אשר יוכרו כישובי עדיפות לאומית. אמות מידת אלה נבחנו ביחס ליישובים הכלולים בהחלטת הממשלה מס' 3738 מיום 15.4.2018 (להלן - החלטה 3738), שבה מוגדרים אורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטבות תחומי הדירות.

בתחום העירוני נקבע תנאי סף ביישובים במס' המדריך החברתי - כלכלי הוא 5 ומעלה שהוא העדר ערכי קרקע גבוהים. תנאי סף זה נדרש להבטיח כי לא יכולו בראשינה יישובים בעלי כוח משיכה ממשוערת, אשר אינם זוקקים להטבות הכלולות בהחלטה זו לצורך למשיכת אוכלוסייה ולעידוד הבניה.

הישובים בראשינה דורגו על-פי המרכיבים והמשמעות המפורטים לעיל. אמות מידת של שיעור ההגירה ושיעור גידול האוכלוסייה מבטאות את כוח המשיכה של היישוב וככלתו להפתחה. יתר המרכיבים, לרבות המדריך החברתי – כלכלי, רלבנטיים אף הם לבחינת חוסנו של היישוב. מדריך הפריפריאלית והמרכז הביטחוני (צמודי גדר, סמוכי גבול ומואימים) אף הובאו בחשבון בהחלטה 3738.

אמות מידת אלה עלות בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ב) לחוק, כמפורט בחלק השיקולים והנימוקים שבחצעת ההחלטה.

ישובים צמודי גדר נכללו בקבוצת ישבי עדיפות לאומית 1 אף אם דירוגם נמוך יותר. ההצדקה לכך היא הकושי במשיכת אוכלוסייה ביישובים אלה והצריך להזקם לאור מיקומם.

ישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת ההחלטה זו עולה על 20,000, אשר בהם שיעור ההגירה בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, ונובה ה特朗ה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור לעיל נמוך מוגבה ה特朗ה לה הוא שבמצב זה, בו למרות שמדובר ביישובים גדולים יחסית ועל אף ה特朗ה הקודמת. הנימוק לכך הוא שבמצב זה, בו למרות שמדובר ביישובים גדולים יחסית ועל אף ה特朗ה שניתנה במסגר ה特朗ה העדיפויות הלאומית הקודמת, ההגירה בהם היא שלילית, יש מקום לשמר את ה特朗ה שניתנה בהם במסגר ה特朗ה הקודמת אף אם דירוגם היחסני השתפר. הדבר עליה בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיפים 151(ב)(2), (3) ו-(4) לחוק.

ישובים עירוניים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה זו נموץ מ- 20,000, אשר בהם מازן ההגירה הממוצע בשנים 2015 – 2016 היה שלילי, נכללו בקבוצה אן אף אם דירוגם על פי השקלול נמיין יותר. בישובים אלה מתקיים שני תנאים מצטברים: מАЗן ההגירה בהם היה שלילי ומזהוב בישובים קטנים יחסית למגור העירוני. יישובים אלה, לאור גודלם, מאופיינים בבניה חלק ניכר ממנה, ובמרקם ריבוי ובבנין כולה, אינם ראויים ובהתאמתה לכך, גם התוכניות לשיווק קרונות מדיניות בשינויים הקיימים בעיקר בלילה בנה צמודות קרקע. היישובים הכלולים בקבוצה אן בתחומי העירוני אינם יכולים פיתוח לבניה צמודות קרקע. על מנת למנוע מצב בו יישובים, כאמור ההגירה בהם הייתה שלילית, לא יכלו למעשה כל סבוז, ובמטרה לחזקם, הם יכללו בקבוצה אן בתחום העירוני, שבו ניתן סבוז גם לבניה צמודות קרקע. אף כאן, הדבר עולה בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ב)(2), (3) ו-(4) לחוק.

לאור דירוג זה ולנוח מגבלות תקציב, חולקה הרשימה לשתי קבוצות, כאשר בראשונה יינתן סבוז הפיתוח לבניה רויה ולבניה צמודות קרקע ובאחרונה יינתן הסבוז לבניה רויה בלבד.

בתחומי הכפרין, נכללו כל היישובים שבחלוקת 3738, למעט יישובים בהם שוווקו קרונות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ונמצאו בהם ערכי קרקע גבוהים, והם דורגו על פי מרכיבים ומשקלות ממופרט לעיל.

בתחומי הכפרי נספה אמת מידה של גודל יישוב מבחינת מספר התושבים, שהוא נתון משמעותית המשפיע באופן ישיר על חוסנסם של יישובים קטנים.

למדד החברתי-כלכלי ניתנו משקל גובה יותר מאשר ביישובים העירוניים ואף גובה יותר מאשר בחילוטה הממשלה הקודמת בנושא זה, שכן ממד זה נמדד ביום לכל יישוב כפרי בנפרד, וזאת בשונה מנתוני הלמ"ס שהוא זמניibus בעקבות החלטת הממשלה הקודמת בנושא זה, אשר שיקפו את ממוצע הממד של כל היישובים בINUVA האזרחי. בנוסף, ביישובים קטנים, לממד זה השפעה חריפה יותר על יכולת מסicket האוכלוסייה מצד היישוב.

לאחר שיכלול הנתונים ולארום, ולנוח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לארבע קבוצות, בהן יינתן סבוז פיתוח בשיעור הולך וירד.

אמות מידה אלה עלות בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ב) לחוק, ממופרט בחלק השיקולים והגימוקים שב化妆ת ההחלטה.

ישובים צמודי גדר ויישובי עוטף עזה נכללו בקבוצת יישובי עדיפות לאומיות אן אף אם דירוגם נמיין יותר. ההצדקה לכך היא ממופרט לעיל ביחס ליישובים העירוניים. כמו כן, יישובי עוטף עזה הוכרו כיישובי אזור עדיפות לאומיות בחלוקת ממשלה ספציפית.

כו נכללו במפה יישובים כפריים המוגדרים על ידי פיקוד הערף כיישובי קו תפ, שמספר תושביהם אינו עולה על 500 נפש, ודירוגם החברתי-כלכלי אינו עולה על 8 ואשר בהם שייעור הגירה שאינו עולה על 10% לרבות שייעור הגירה שלילי, על פי נתוני הלמ"ס. יישובים אלה יכלו בראשימת היישובים אן. היישובים הללו מוגדרים בקשרי גידול וקליטה שמקורם בקרבה לקו התפר. הדבר עולה בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ב) לחוק.

שכונות מרוחקות ביישובים הכלולים בחילוטה זו, יכללו בקבוצה אן בתחום העירוני ו- אן בתחום הכפרי, אלא אם יישובים אלה כלולים בקבוצה או אן בתחום הכפרי. "שכונות מרוחקות" הוגדרו בסעיף זה כשכונות חדשות שאיןן צמודות דופן לשכונות קיימות באותו יישוב, שקיימת לפחות מוניות בתוכף, המרוחקות 1 ק"מ ומעלה מתשתיות ראש השיטה של יישוב האם, באופן שאינו מאפשר לשכונות אלה לעשות שימוש ברוב התשתיות המשרתות את יישוב האם, והמחייב הקמת תשתיות ראש שיטה חדשות וייעודיות עברון. הנימוק לכך הוא שמצוות דבריהם זה העליות הנוספות הרכוכות בחיבור השכונה החדשה לתשתיות ראש השיטה גובהות במידה לא סבירה ועל מנת לאפשר את הקמתן על ההתבה להיות בגובה מינימלי כפי שנקבע.

הגדרת "בנייה רויה" שונה ביחס ליישובי הבדואים בנגב ממופרט לעיל. ייחודיות שיווק המגרשים ביישובי הבדואים באהה לידי ביטוי בחילוטה מועצת מקרקעי ישראל מס' 1086 מיום 27.3.2007 ובתקנות חובת המכרזים, תשכ"ג - 1993. בהתאם לאלה משוקים מගשי המגירים

בישובי הבדואים בנגב בפטור ממארץ. כפי שנקבע בהחלטת המועצה 1086, יוקצת מגרש למבקש שלו זיקה שבטיית/חמולתית למאוכלים בשכונה/במתחם בה נמצא המגרש. בהתאם למדיות זו מוקצתה בדי'כ מגש לוחש אחד גם במרקחה בו קיימת זכות להקים מספר יה"ד במגרש. בתכניות שמקדמות הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב דואגת היא להגדיל את מס' יחידות הדיור בכל מגש, על מנת לנצל את השטח המזוהה במגרס באופן מיטבי ולממן פתרון דיור גם לדור הבא. ברגע הבדואי נגביב, בשונה מנגזרים אחרים, לא קיימות אפשרות לכיסוי של יה"ד במגרש בדרך של מכרז/הגרלה כך שייהיו מספר זוכים, לרבות משפחות שונות, באוטו מגש. לאור כל זאת, הכללים שנקבעו בהחלטה לבניה עצמית אינם עולים בקנה אחד עם אופן הקצאת המגרשים ברגע הבדואי ועם אינטנסיבי הקרקע באופן מיטבי על ידי הגדלת מספר היחידות בכל מגש. כן נקבע כי לרשימה יתווסף ישובים חדשים כהגדרתם בהחלטה 3738, ויכול על ישובים חדשים מבחן ערכי הקרקע דלעיל.

בנוסף היישוב חריש נכלל בקבוצת יישובי העדיפות הלאומית א2 וזאת בהמשך להחלטת הממשלה מס' 870 מיום 20.12.15 וכתיICON לה, ומן הנימוקים המופיעים בפרק העדיפות הלאומית באותה החלטה.

נקבע כי במקרים בהם ניתנות הطيبות בשיעור שונה בתחום סבוזד הקרקע על פי החלטות הממשלה קודמות, תינתן הנטבה הגבוהה מביניהן.

נקבעה הוראת מעבר ביישובים כפריים, לפחות ביישובים אשר שווקו בהם 30% ומעלה מיחידות הדיר טרם מועוד תחילת החלטה זו, ימשיכו לחול הכללים בהתאם להחלטת הממשלה 4192. ביישובים כפריים, להבדיל מהעירוניים, יחידות הדיר משוקות ליחידים, אשר עוברים תהליכי הכלול בין היתר ועדת קבלה בהתאם לדין או משתתפים בהליך תחרותי ביחס לכל מגש בנפרד. כיוון לכך, מתוך משוק באופן הדרגתי ומتمשך ויש צורך לקבוע את נקודת האל-חזר ביחס להסדרי הפיתוח של אותו מתחם.

עדות היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

ה策ות ההחלטה תואמה עם הייעוץ המשפטי במשרד ראש הממשלה ובמשרד האוצר. העורות שנות שתתקבלו הוטמו בנוסח הצעת ההחלטה. לא עלו הסתייגויות משפטיות.

עדות הייעוץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה משפטית לקבלת ההחלטה כמוצע.

ו. ז. ג. ה. ל.

אלעזר מברגר, עו"ד

הייעוץ המשפטי

משרד הבינוי והשיכון