

מספר החלטה : 1480

תאריך : 5/9/16

מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל מיום ב' באלול תשע"ו (5 בספטמבר 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1443 כלהלן:

1. סעיף ג2 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"ג. 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."

2. סעיף ב3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"ב. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ למ"ר לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 400 ₪ למ"ר ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים."

3. סעיף ג3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"ג. על אף האמור לעיל בסעיף ב', הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 2,500 ₪ למ"ר ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים."

4. סעיף ב5 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"ב. 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 החלק שמעל 300 ₪ למ"ר ישולמו למינהל דמי חכירה מלאים."

5. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1443.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל מיום ב' באלול תשע"ו (5 בספטמבר 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1443 כלהלן:

1. הגדרות

- **ישוּבֵי קו עֵימוֹת** - כהגדרתם בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985.
- **ישוּבֵים סמוּכֵי גבול** - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.12.09 וכפי שתתוקן מעת לעת.
- **ישוּב חדש** - ישוּב באזורי הנגב והגליל, המונה עד 400 משפחות, או ישוּב באזור אחר המונה עד 120 משפחות, ובתנאי שטרם מלאו לישוב חמש (5) שנים מיום ששווק מגרש ראשון או שהוצא היתר בנייה לבית קבע ראשון, לפי המוקדם.
- **מחיר תקרה** - מחיר קרקע שאינו כולל מע"מ, למגרש מפותח מהוון ליחידת דיור או מ"ר קרקע לאחר הפחתת עלויות הפיתוח, בהתאם לעניין, שמעליו לא תינתן הנחה בקרקע ותשולם תמורה מלאה.
- **הגליל** - כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג–1993.
- **הנגב** - כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב–1991.
- **ערך הקרקע** - ערך זכויות הבעלות במקרקעין.

2. הקצאת מקרקעין למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור

- א. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים שלא בדרך של מכרז, למעט הקצאת מקרקעין בהתאם לסעיף 2.ב, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן:
- **ישוּבֵי קו עֵימוֹת** - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים ושאינם מהוונים.
 - **ישוּבֵי עדיפות לאומית א'** - 31% מערך הקרקע.
 - **ישוּבֵי עדיפות לאומית ב'** - 51% מערך הקרקע.

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

ישוּבֵי קו עִימוֹת - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים ושאינם מהוונים.

ישוּבֵי עִדִיפוֹת לאומית א' - 21% מערך הקרקע.

ישוּבֵי עִדִיפוֹת לאומית ב' - 41% מערך הקרקע.

מי ששילם דמי חכירה מופחתים בהתאם לאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי להעביר זכויות בקרקע לצד שלישי במשך חמש שנים מיום חתימת הסכם החכירה או קבלת טופס 4, לפי המאוחר.

תוקף סעיף זה יהיה עד ליום 31.12.2017.

ג. 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.

ד. על אף האמור לעיל, בישובים הנמנים על אזורי עדיפות א' ו-ב', שאינם ישובים חדשים ושאינם ישובים סמוכי גבול כמפורט לעיל 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).

מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת רשות מקרקעי ישראל להורות על ביטול המגבלה האמורה בס"ק זה ביחס לישובים המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8-10, ואשר הינם בדירוג 1-7.

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

ו. בהקצאת קרקע למבני קיט (צימרים), שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים בהתאם לסיווג היישובים המפורט בסעיף זה.

ז. 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.

ח. ככל שעל פי החלטה זו נמנה יישוב על יותר מקבוצה אחת, תחושב ההנחה באופן המיטיב יותר.

ט. בסעיף זה:

ישוּבֵי עִדִיפוֹת לאומית א' - ישובים סמוכי גבול, ישובים חדשים בנגב ובגליל וישובים

ואזורים שהוגדרו כבעלי עדיפות לאומית על פי אמות המידה המפורטות להלן בסעיף י' והמפורטים בנספח א' המצורף.

ישובי עדיפות לאומית ב' - ישובים חדשים שאינם בנגב או בגליל וישובים ואזורים שהוגדרו כבעלי עדיפות לאומית על פי אמות המידה המפורטות להלן בסעיף י' והמפורטים בנספח א' המצורף.

סיווג היישובים לפי סעיף זה מצורף להחלטה זו כנספח א'.
ג. אמות המידה לסיווג היישובים באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב' –
יישובים עירוניים:

1. רשויות מקומיות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – הלמ"ס) הוא 6-1, דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים בהתאם להגדרות למ"ס ונתוניו, למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.12.09:
שיעור הגירה - 30%, שיעור גידול אוכלוסיה - 25%, מדד פריפריאליות - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 15% ושיקול בטחוני - 15%.
2. לאחר שקלול הנתונים, כאמור, ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות א' ו-ב' על פי דירוגם.

יישובים כפריים:

1. היישובים הכפריים המופיעים בהחלטה 1060 דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים:
גודל היישוב - 30%, מדד פריפריאליות - 30%, דירוג חברתי כלכלי - 15% ושיקול בטחוני - 25%.
2. לאחר שקלול הנתונים, כאמור, ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות א' ו-ב' על-פי דירוגם.

3. הקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה

- א. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים בהתאם למפת אזורי עדיפות בתעשייה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 כפי שתעודכן מעת לעת, כדלקמן:
ישובי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה.
איזור עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת מפעל.
לפי חוק עידוד השקעות

הון

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

הון

ב. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ למ"ר לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 400 ₪ למ"ר ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים.

ג. על אף האמור לעיל בסעיף ב', הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 2,500 ₪ למ"ר ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים.

4. הקצאת מקרקעין לתיירות

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

ישוּבֵי קו עִימוֹת - פטור מלא מתשלום דמי חכירה.

שאר היישובים במפות - 51% מערך הקרקע.

תיירות בהתאם לחוק

עידוד השקעות הון

5. הקצאת מקרקעין למסחר

א. בהקצאת מקרקעין לבניה למסחר ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 2.א להחלטה זו לעניין הקצאת קרקעות למגורים.

ב. 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 החלק שמעל 300 ₪ למ"ר ישולמו למינהל דמי חכירה מלאים.

6. על אף כל האמור לעיל, עסקאות להקצאת קרקע לתיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף יחויבו בתשלום מלא (למעט בקו עימות).

7. מחירי התקרה הנקובים בהחלטה זו יעודכנו בהתאם למדד המחירים לצרכן. עדכון מחיר התקרה ייעשה ב-1 לפברואר בכל שנה, החל מ-1.2.14.

8. החלטה זו תחול על הקצאות מקרקעין שלא בדרך של מכרז פומבי.

9. מועצת מקרקעי ישראל מנחה את הנהלת רשות מקרקע ישראל להביא בפני המועצה הצעה לקביעת העסקאות מסוג מסחר שעליהן לא יחולו הנחות אזור, וזאת בשים לב לעקרון חיזוק הערים ומניעת יתרון יחסי למרחבים הכפריים ביצירת מקומות מסחר בין היתר, ובשים לב לאפשרות למתן תמרוץ ישובים עירוניים.
10. רשות מקרקעי ישראל תכין רשימת ישובים הנובעת מהחלטה זו. יובהר כי הקריטריונים האמורים בהחלטה זו הם הקובעים ורשימת הישובים תשמש ככלי עזר בלבד. שינוי בהחלטות הממשלה בדבר הגדרות הישובים יוסיף/יגרע ישובים בהתאמה.
11. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1443.

נספח א'

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 הקמת בתי מלון
5. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת הקמת מלונות
6. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה
7. רשימת חלקי ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה