

(5) (א) השומה להקצאת קרקע תיערך למלוא זכויות הבנייה ולשימוש המיטבי על פי תוכנית. באזור עדיפות לאומית וכאשר ההקצאה נערכת לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993, השומה תיערך בהתאם לשימוש ונוהלי הרשות.

(ב) על אף האמור בסעיף משנה (ב)(5)(א) השומה להקצאת קרקע למטרת מגורים בניה עצמית תיערך למלוא זכויות הבנייה על פי תכנית תקפה בתוספת זכויות עתידיות. באזור עדיפות לאומית ההקצאה תיערך לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ונוהלי הרשות.

(6) בהקצאות לתעסוקה בהן הופסקה הפעילות שלשמה הוקצתה הקרקע, הרשות רשאית לבטל את הסכם החכירה ולהחזיר לחוכר את דמי החכירה ששולמו בעד יתרת תקופת החכירה.

(7) בהקצאות בפטור ממכרז, למטרות תעשייה ומלאכה על בסיס המלצה של משרד הכלכלה, באזור עדיפות לאומית א' או בקו עימות, הנהלת הרשות רשאית לקבוע טבלאות ערכי קרקע.

#### 4.1.3. הרשאה זמנית

(א) הקצאת קרקע עירונית לזמן קצר. נעשית במקרים שבהם רוצה הרשות להבטיח את החזרת השטח לידיה בתום תקופת ההרשאה ויחד עם זאת לנצל את הקרקע לתקופה קצרה לשימושים שונים.

(ב) מתן הרשאות לזמן קצר מותנה בכך, שלא ייבנה בשטח המוקצה מבנה של קבע. הקמת מבנים ארעיים מותנית בהסכמה מראש של הרשות.

(ג) ככלל, הרשות תעניק הרשאות לזמן קצר לתקופה מצטברת מרבית, שלא עלולה על 10 שנים. בהרשאות זמניות למטרות תעשייה ותיירות, הנהלת הרשות תהא מוסמכת לקבוע תקופה אחרת בהתאם לנסיבות העניין והמלצת המשרד הממשלתי הרלוונטי.

(ד) דמי שימוש ישולמו מראש בעד כל תקופת ההרשאה. בשיעור המפורט להלן מערך הקרקע לשנה, במכפלת מקדם ההיוון.

באזור קו עימות - 0%

באזור עדיפות לאומית א' - 2%

באזור עדיפות לאומית ב' - 3%

באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 5%

(ה) הרשאות לשימוש זמני שהוענקו למיזמים תיירותיים, במסגרת הוועדה המשותפת של הרשות ומשרד התיירות, שפג תוקפן בין השנים 2019 - 2021, יוארכו בשנתיים. הרשות תהיה מוסמכת לקבוע את התשלום עבור הארכה על בסיס שומה לפיה נערכה עסקת ההרשאה שפג תוקפה, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית.

#### 4.1.4. סמכות הנהלת הרשות

הנהלת הרשות רשאית בהתאם לצורך לקבוע כללים והנחיות ביחס לפרק משנה זה.

### 4.2. הנחות בהקצאת קרקע

#### סימן א': הנחות אזור

##### 4.2.1. הגדרות

בסימן זה -

"יישובים סמוכי גבול" ו"יישובים חדשים" - כהגדרתם בהחלטת ממשלה 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 ותשלום תמורה מלאה;

##### 4.2.2. הקצאת קרקע למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור

(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 זכאות 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.

(1ג) בהקצאת קרקע לבנייה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 4.6.2, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכאות של חסר דיור על פי התבחינים של משרד הבינוי והשיכון, במקרים בהם ערך הקרקע עולה על 1,000,000 שקלים חדשים ללא מע"מ ופיתוח, 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' - 26% מערך הקרקע;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' - 46% מערך הקרקע.

(1ד) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 שקלים חדשים, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 שקלים חדשים ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים.

(2) על אף האמור בפסקה (1), בהקצאת קרקע לבנייה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 4.6.2 או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז, לבעל תעודת זכאות של חסר דיור על פי התבחינים של משרד הבינוי והשיכון, יחולו ההוראות הבאות:

(א) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 850,000 שקלים חדשים, ערך קרקע ללא הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 850,000 שקלים חדשים ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים.

(ב) ועדת המשנה של המועצה באישור אגף התקציבים במשרד האוצר רשאית לקבוע הוראות לגבי הצמדת סכום תקרת ההנחה כאמור בפסקה (א).

(1ד) חייל מילואים פעיל כהגדרתו בסעיף 4.2.12 יהיה זכאי להפחתה של 10% נוספים על השיעורים הקבועים בסעיפים קטנים (ב) או (1ג) במקום ההנחה הקבועה בסימן ב' לפרק משנה זה לפי הגבוה מביניהם.

(2ד) (1) לא תתאפשר העברת זכויות לפני תום 10 שנים ממועד החתימה על חוזה החכירה;

(2) הנהלת הרשות רשאית לאפשר העברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה בפסקה (1), וכנגד תשלום שיעור נוסף מערך הקרקע על פי חלקה היחסי של התקופה;

(3) על הרוכש תחול חובה להתגורר בנכס במשך 5 שנים מסיום הבניה.

(ה) (1) לגבי מגרשים שגודלם מעל 250 מ"ר - שיעורי התשלום המפורטים בסעיפים קטנים (ב) ו-(1ג) ביחס לבנייה למגורים יחולו ביישובים אשר החל מ-1.10.2023 ועד 1.10.2027 יפנו לרשות לעריכת עסקות במגרשים, מתוך יתרת המגרשים המאושרים בתוכנית אשר ניתן להוציא לגביהם היתר בניה, על פי המנות הבאות:

(א) לפחות 20% בסך הכל - בשנתיים הראשונות;

(ב) לפחות 25% - בשנה השלישית;

(ג) לפחות 30% - בשנה הרביעית.

(2) לגבי מגרשים שגודלם עד 250 מ"ר - שיעורי התשלום המפורטים בסעיפים קטנים (ב) ו-(1ג) ביחס לבנייה למגורים יחולו ביישובים אשר החל מ-1.10.2023 ועד 1.10.2029 יפנו לרשות לעריכת עסקות במגרשים, מתוך יתרת המגרשים המאושרים בתוכנית אשר ניתן להוציא לגביהם היתר בניה, על פי המנות הבאות:

(א) לפחות 15% בסך הכל - בשנתיים הראשונות;

(ב) לפחות 15% בכל שנה לאחר מכן, עד תום יתרת המגרשים.

(3) לעניין גודל המגרשים כאמור בפסקאות (1) ו-(2), תתאפשר הקלה של עד 2% מהגודל הנקוב;

(4) בתום התקופות האמורות בפסקאות (1) ו-(2), שיעורי התשלום המפורטים בסעיפים קטנים (ב) ו-(1ג) ביחס לבנייה למגורים, יחולו רק על מגרשים שאושרה לגביהם תוכנית הקובעת צפיפות מזערית של 4 יחידות דיור לדונם.

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

(ז) בהקצאת קרקע למבני קיט, צימרים, שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונות, 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 ממשלה 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 א' 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 א'2 על פי החלטה 561 תסוג 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) יבטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "ישובים עירוניים" ב' להחלטה 561. היישובים שיתווספו לרשימת היישובים למתן הנחות על פי פרק משנה זה יסווגו באזור עדיפות לאומית ב', למעט אם הם יישובים סמוכי גבול אשר יסווגו באזור עדיפות לאומית א';

(ג1) על אף האמור לעיל, לישובי מפת הפריפריה החברתית לא יבטל 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 א'1 ו- א'2 על פי החלטה 561 יסווגו כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

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

(ג) יבטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "ישובים 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) שכונות במועצות מקומיות במרחבים צפון ודרום, בעלות תוכנית, שאינן צמודות דופן לנקודת היישוב הקיימת, והמרוחקות ממרכז היישוב הקיים באופן שתושבי 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 נשמרת על החלטות אלו ואלו אם פורסמו נתוני בסיס חדשים. האמור בסעיף קטן זה לא יחול ביחס ליישובים חדשים, כהגדרתם בסימן זה, אשר יתווספו לרשימות בהתאם להחלטות ממשלה שיתקבלו.

#### 4.2.3. הקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה

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

(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.

(ג) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה בהתאם לפרק משנה 8.12, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 4.2.2(ב).

(ד) הפחתת דמי החכירה מההוונים 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 מההוונים 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 - תחשב 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, מלונות 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.