

**הצעה לתיקון פרק משנה 8.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
סימן ד': דמי החכירה קיבולת הבנייה ותקופת החכירה**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. בסעיף 8.6.23(א) במקום האמור בסעיף יבוא "הקצאת מגרש בנייה למגורים תהיה על פי שומה שתיערך למלוא זכויות הבנייה על פי תוכנית תקפה בתוספת זכויות עתידיות."
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

במסגרת הליכי התייעלות והפחתת רגולציה מוצע לשנות את מדיניות הקצאת הקרקע למגורים בפטור ממכרז לפיה הקצאת הקרקע תהיה בהתאם לשומה שתכלול את כל הזכויות הקיימות והעתידיות, הניתנות למימוש בתוכנית קיימת ועתידית.

החלטה זו תעודד ניצול מיטבי של שטחי ההקצאה, תאיץ את הליכי הבנייה ותפחית את מעורבות רשות מקרקעי ישראל בהליכי רישוי בנייה.

השפעה תקציבית

הקצאות קרקע למגורים בפטור ממכרז נעשות בעיקר באזורי עדיפות לאומית. נכון להיום לפני תיקון ההחלטה, חוכר היה משלם רק על הזכויות בקרקע הקיימות במועד העסקה 91%, ואם הוא גר באזורי עדיפות יהיה זכאי להנחת אזור. ובעתיד אם ירצה לבצע עסקת שינוי ייעוד וניצול או הקניית בעלות ככל שניתן לעשות, יצטרך לשלם בהתאם לשומה שתיקבע באותו מועד.

בהתאם להצעת התיקון, על החוכר יהיה לשלם 91%, ואם הוא גר באזורי עדיפות יהיה זכאי להנחת אזור, על כל הזכויות בקרקע כולל הזכויות העתידיות, בין אם הוא ירצה לבצע בעתיד עסקת שינוי ייעוד וניצול או הקניית בעלות ובין אם לאו.

כאשר בוחנים את הפן התקציבי, אפשר לומר כי בטווח הקצר יהיה גידול לא משמעותי בהכנסות הרשות, מכיוון שלאחר תיקון ההחלטה החוכר ישלם 91%, ואם הוא גר באזורי עדיפות יהיה זכאי להנחת אזור, על כל הזכויות כולל העתידיות, כדמי חכירה מהוונים והוא לא צריך לבוא בעתיד לשלם עוד כספים לרשות בעת ביצוע עסקאות נוספות. לעומת זאת, לפני תיקון ההחלטה, אם החוכר היה מבקש לבצע בעתיד עסקת שינוי ייעוד וניצול או הקניית בעלות בטווח הרחוק הכנסות הרשות היו גדולות לא משמעותית. ולכן כאשר בוחנים את ההשפעה התקציבית - היא זניחה בגלל הערך הנוכחי של הכסף.

נוסח משולב

סימן ד': דמי החכירה קיבולת הבנייה ותקופת החכירה

- 8.6.21. הסכם בין המתיישב לבין הרשות ייחתם הסכם פיתוח לתקופה הנהוגה ברשות לבנייה עצמית נמוכה למגורים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם עמו הסכם חכירה ל- 49 שנים עם זכות חידוש ל- 49 שנים נוספות. מימוש זכות החידוש האמורה תהיה בהתאם לתנאים שינהגו ברשות במועד החידוש.
- 8.6.22. תשלום דמי חכירה (א) בעד הקצאה בפטור ממכרז ובמכרז הרשמה והגרלה ישולמו מלוא דמי החכירה המהוונים על פי השיעור הנהוג למגורים באזור שבו מצוי היישוב החקלאי, על פי מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת ההקצאה. (ב) דמי החכירה שישולמו לרשות ייקבעו מהשומה, ללא פיתוח.
- 8.6.23. קיבולת בנייה (א) הקצאת מגרש בנייה למגורים תהיה על פי שומה שתיערך למלוא זכויות הבנייה על פי תוכנית תקפה בתוספת זכויות עתידיות. (ב) עבור השלמת זכויות החכירה במגרשים בהרחבה אשר הוקצו בעבר ואשר דמי החכירה ששולמו בעבורם חושבו בהתייחס להיקף בינוי הנמוך ממלוא הניצול שהותר לפי התוכנית שחלה על המגרש במועד ההקצאה, ישלם החוכר כאמור בפרק משנה 5.5.
- 8.6.24. היטל השבחה היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.