

**הצעה לתיקון פרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל**  
**הקצאת קרקע במכרז – כללי**  
**סימן ב': בני מקום**

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 4.5.9 -

(א) בפסקה (3) אחרי "בהתאם" יבוא "לנספח א";

(ב) בפסקת משנה (6)(א) אחרי "בהתאם" יבוא "לנספח א";

(ג) בפסקת משנה (6)(ב)(3) הסיפה החל מהמילים "על אף האמור" תימחק;

(ד) בפסקת משנה (6)(ב) אחרי פרט (4) יבוא:

"(5) על אף האמור, כהוראת שעה עד ליום 31.12.2022, ביישובים כאמור בפסקאות משנה (2) ו-(3), בהם קיימות תוכניות למגורים אשר ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה או תוכניות כאמור אשר צפויות להתאשר בפרק זמן זה, הנהלת הרשות רשאית לאשר הקצאה עד 75% מיחידות הדיור המוצעות לציבור באותה עת לבני המקום ובתנאי ששיעור יחידות הדיור שיוקצו לבני המקום בכלל השיווקים עד ליום 31.12.2022 לא יעלה על 50% מכלל היחידות.

3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

### ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 2(א) ו-1(ב): החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 1543 שעניינה הקצאת קרקע בהרשמה והגרלה ובני מקום מגדירה אזורי עדיפות לאומית את האזורים המצויים בגדרי החלטת ממשלה 1060 מיום 13.12.2009, החלטה בה המדובר במפה כללית של אזורי עדיפות. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1571 באותו העניין (להלן החלטה 1517) ביקשה לעדכן את ההגדרה כך שתתייחס להחלטת הממשלה אשר בתוקף נכון לאותו המועד. על כן עודכנה ההגדרה של אזורי עדיפות לאומית לאזורים הנכללים בהחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.2018 (להלן – החלטה 3738). סעיף 4.5.9 ביקש לשקף המצב הקיים בהחלטה 1571, ועל כן מפנה להחלטה 3738. עם זאת, בהחלטה 1571 נפלה טעות, עת לא ניתנה הדעת לכך שהחלטה 3738 כוללת בחובה את נספח ב' שעניינו מפת פריפריה חברתית.

פועל יוצא מכך, שיישובים אשר נכללים במפה החברתית טוענים להכללתם כאזורי עדיפות לאומית מכוח היותם כוללים בהחלטה 3738 ומאחר והחלטת מועצת מקרקעי ישראל אינה מפנה לנספח מסוים באותה ההחלטה. לאור האמור, מוצע לתקן ולהבהיר כי ההחלטה מתייחסת למפה הכללית בהחלטה 3738, נספח א' לאותה ההחלטה. סעיף 2(ג) ו- (ד): לאור פניות שהגיעו לפתחה של הרשות על ידי ראשי רשויות של יישובי מיעוטים, עולה כי ביישובים אלה לעתים ישנו קושי לשווק מתחמים בחלוקה הקיימת ללא ראייה רוחבית של תוכנית השיווק במלואה ביחס לבני המקום. על כן, ועל מנת לתת מענה מידי למצוקה של אותן רשויות בהצגת תמונה רחבה ככל הניתן לשם הצלחת השיווקים, נראה כי יש מקום לאפשר בשלב השיווק הראשוני להקצות שיעור גדול יותר של יחידות דיור לבני מקום, וזאת מבלי להגדיל את שיעור בני המקום הקבוע בהחלטה. על כן מוצע להחיל הוראת שעה, לפיה ביישובים כאמור בסעיפים 4.5.9(1) ו- (2), בהם קיימות תוכניות למגורים אשר ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה או תוכניות כאמור אשר צפויות להתאשר בפרק זמן זה, ושהנהלת הרשות תהא רשאית לאשר הקצאת של עד 75% מיחידות הדיור המוצעות לציבור באותה עת, לבני המקום, ובתנאי ששיעור יחידות הדיור שיוקצו לבני המקום בכלל השיווקים, עד ליום 31.12.2022, לא יעלה על 50% מכלל היחידות.

השפעה תקציבית:

אין השפעה תקציבית.

## נוסח משולב

### הקצאת קרקע במכרז

#### 4.5. הקצאת קרקע במכרז - כללי

##### סימן א': הוראות כלליות - מכרז פומבי

- מחיר מינימום
- 4.5.1. (א) ככלל במכרזי הרשות יפורסם מחיר מינימום.
- (ב) במכרזים לבנייה נמוכה יעמוד מחיר המינימום על 50% מהאומדן.
- (ג) במכרזים למטרת מגורים בבנייה רוויה יעמוד מחיר המינימום על 35% מהאומדן ובלבד שהוצעו במכרז לכל הפחות שלוש הצעות כשירות. הוצעו במכרז פחות מ-3 הצעות כשירות יעמוד מחיר המינימום על 50% מהאומדן. תנאי זה יפורסם בתנאי המכרז ויהווה חלק מתנאיו.
- (ד) במכרזים למטרת מגורים בבנייה רוויה באזור עדיפות לאומית ובירושלים, במכרזים לבנייה נמוכה באזור עדיפות לאומית, במכרזים לבנייה נמוכה ביישובים שיאושרו על ידי ועדת המשנה ובמכרזים הכוללים הוצאות פיתוח מסובסדות, יעמוד מחיר המינימום על 25% מהאומדן. הוצעו במכרז פחות מ-3 הצעות כשירות יעמוד מחיר המינימום על 35% מהאומדן. תנאי זה יפורסם בתנאי המכרז ויהווה חלק מתנאיו.
- (ה) לעניין פרק משנה זה, "אזור עדיפות לאומית" הוא כפי שיהיה במועד פרסום המכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- (ו) על אף האמור בסעיף זה, הנהלת הרשות רשאית לקבוע מראש כללים בדבר קביעת המחיר במכרזים ופרסומם.
- אומדן השווי
- 4.5.2. (א) בסעיף זה -
- "אומדן" - שווי הקרקע בהתייחס לשימוש המיטבי בקרקע, לרבות פוטנציאל עתידי, ללא מע"מ, ותוך החלת שיעור התשלום בשל הקרקע הקבוע באותו אזור, ואולם במכרז שבו נדרש תשלום הוצאות פיתוח, לא יובאו הוצאות הפיתוח בחשבון האומדן, ואלה יפורסמו בנפרד במסגרת המכרז.
- (ב) שמאי מטעם הרשות יערוך אומדן לשווי הקרקע המשווקת במכרז.
- (ג) ככלל, ישמש האומדן לצורך קביעת מחיר המינימום במכרז.
- ערבות
- 4.5.3. משתתף במכרז יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית לקיום הצעתו במכרז (להלן בפרק משנה זה - הערבות) בסכום שתקבע מראש הרשות בתנאי המכרז ושיחושב כלהלן:

10% מערך הקרקע, ללא הוצאות פיתוח וללא הנחת אזור, על פי שומה או 10% מהוצאות הפיתוח, הגבוה מביניהם. הסכום יעוגל כלפי מטה כך שהוא יהיה מכפלה של אלף שקלים חדשים. כך, למשל, במקרה שבו סכום הערבות הוא 75,685 שקלים חדשים, יעוגל סכום הערבות ל- 75,000 שקלים חדשים. ועדת המכרזים של הרשות, רשאית, לשנות את סכום הערבות, במכרזים שבהם היא מצאה לנכון לעשות כן.

- 4.5.4 זכייה במכרז (א) ההצעה הגבוהה ביותר מבין ההצעות הכשירות תוכרז כזוכה.
- (ב) הרשות רשאית לקבוע כללים נוספים בדבר קביעת זוכה במכרזים.
- 4.5.5 חובת שיווק מגרשים הרשות תשווק באמצעות מכרז 15% מהמגרשים בייעוד תעשייה בכל אזור תעשייה בייעוד תעשייה באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות, שניתנו בהרשאה לתכנון למשרד הכלכלה והתעשייה במכרז
- 4.5.6 תחולה הוראות סימן זה לא יחולו על הקצאת קרקע בדרך של מכרז במסלול הרשמה והגרלה כמפורט בפרק משנה 4.6

#### סימן ב': בני מקום

- 4.5.7 הגדרות בפרק משנה זה -
- "בן היישוב" - לעניין סעיפים 4.5.3(5) ו- 4.5.3(6), מי שהוא בן יותר מ- 18 שנים, שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז, הוא בתחום היישוב שבו ייבנה המיזם, ובלבד שהמציא את אישור המועצה האזורית או מרשם האוכלוסין;
- "בן המקום" - מי שהוא בן יותר מ- 18 שנים, שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז, הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה ייבנה המיזם ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או מרשם האוכלוסין;
- 4.5.8 זכאות להשתתף במכרז השתתפות במכרז לבני מקום/בני יישוב יחד עם אחר, תותר רק אם המשתתפים הם בני משפחה מדרגה ראשונה - בני זוג, בן, בת, אח, אחות, הורים.
- 4.5.9 הקצאת קרקע לבנייה עצמית לבני מקום ניתן להקצות קרקע לבנייה עצמית בייעוד למגורים בלבד לבני מקום בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):
- (1) באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות, יוקצו לבני המקום עד 50% מהמגרשים המוצעים לציבור באותו מועד;
- (2) באזור עדיפות לאומית ב', יוקצו לבני המקום עד 40% מהמגרשים המוצעים לציבור באותו מועד. על אף האמור, כהוראת שעה עד ליום 31.12.2019, באזור עדיפות לאומית ב', יוקצו לבני המקום עד 50% מהמגרשים המוצעים לציבור באותו מועד;

(3) מקום שאינו נכלל בפסקאות (1) ו-(2) אך נמנה באזור עדיפות לאומית בהתאם לנספח א' להחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.2018 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, יוקצו לבני המקום עד 30% מהמגרשים המוצעים לציבור באותו מועד;

(4) בהקצאה לבני מקום תינתן עדיפות במסגרת הליך ההרשמה וההגרלה וקביעת הזוכים לחסר דיור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה. ככל שיוותרו מגרשים שלא יוקצו לחסרי דיור יהיה ניתן להקצות את אותם המגרשים שנותרו, גם ליתרת הנרשמים בני המקום.

(5) מכרזים ביישובים שאינם בגדר יישובים חקלאיים בהתאם לפרק משנה 8.6, שבהם הרשות המקומית היא מועצה אזורית, ניתן יהיה להקצות את יחידות הדיור המיועדות לבני המקום בהתאם לחלוקה הבאה:

(א) 40% לפחות, לבני המועצה האזורית;

(ב) עד 60%, לבני היישוב.

(6) על אף האמור בפסקה (5) ביישובי מיעוטים, לרבות יישובי מיעוטים הנכללים בתחום שיפוטן של מועצות אזוריות או מקומיות או ביישוב מיעוטים שהוא חלק ממספר רשויות מקומיות או יישובים בודדים, שאוחדו על ידי משרד הפנים (להלן בפרק משנה זה - היישובים המאוחדים), ניתן יהיה להקצות לבני היישוב על פי התבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) ביישובי מיעוטים באזור עדיפות לאומית בהתאם לנספח א' להחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.2018 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ניתן יהיה להקצות לבני היישוב עד 75% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור באותו המועד באותו יישוב. בסמכות הנהלת הרשות להגדיל את מכסת המגרשים שיוקצו לבני היישוב עד 100% וכן לקבוע כי בן יישוב מתייחס לכל יישוב ויישוב ביישובים המאוחדים;

(ב) ביישובי מיעוטים שאינם באזור עדיפות לאומית בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.2018 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, שיווק מגרשים לבני היישוב יתבצע בכפוף לעקרונות המפורטים להלן:

(1) ביישובים שאוכלוסייתם מונה עד 10,000 תושבים עד 75% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור, באותו המועד באותו יישוב;

(2) ביישובים שאוכלוסייתם מונה בין 10,001 ל- 20,000 תושבים עד 50% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור, באותו המועד באותו יישוב;

(3) ביישובים שאוכלוסייתם מונה בין 20,001 ל- 30,000 תושבים עד 30% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור, באותו המועד באותו יישוב;

(4) ביישובים שאוכלוסייתם עולה על 30,000 תושבים לא תינתן הקצאה לבני מקום;

(5) על אף האמור, כהוראת שעה עד ליום 31.12.2022, ביישובים כאמור בפסקאות משנה (2) ו-(3), בהם קיימות תוכניות למגורים אשר ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה או תוכניות כאמור אשר צפויות להתאשר בפרק זמן זה, הנהלת הרשות רשאית לאשר הקצאה עד 75% מיחידות הדיור המוצעות לציבור באותה עת לבני המקום ובתנאי ששיעור יחידות הדיור שיוקצו לבני המקום בכלל השיווקים עד ליום 31.12.2022 לא יעלה על 50% מכלל היחידות.

4.5.10. ניתן יהיה להקצות קרקע לבנייה רוויה לבני מקום בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו-(2):

הקצאת קרקע לבנייה רוויה לבני מקום

(1) מקום בו אישרה הוועדה המקומית בקרקע ביעוד לבנייה רוויה תוספת יחידות דיור במסגרת תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002, ניתן יהיה להקצות יחידות דיור לבני מקום, ובלבד שמספר יחידות הדיור שיוקצו בדרך זו לא יעלה על מחצית ממספר יחידות הדיור שיאושרו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כאמור. לעניין זה, יראו תוספת יחידות דיור לפי התקנות כאמור, גם אם נעשתה בתוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

(2) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה בין 15,000 ל- 30,000 תושבים, ניתן יהיה להקצות, בנוסף לאמור בפסקה (1), 24% מיחידות הדיור המקוריות בתוכנית בכל מתחם ומתחם.