

הצעה לתיקון פרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

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:
 - (א) ביישובים שאוכלוסייתם מונה עד 5,000 תושבים, בסמכות הנהלת הרשות להגדיל את מכסת המגרשים שיוקצו לבני היישוב עד 100% וכן לקבוע כי בן היישוב מתייחס לכל יישוב ויישוב ביישובים המאוחדים. הנהלת הרשות תקבע כללים לעניין מגרשים בהם מתוכננות יותר מיחידת דיור אחת.
2. האמור בסעיף 4.5.9(6)(ב)(5) אחרי "כהוראת שעה עד ליום 31.12.2022, יסומן (ב) ולפני הוראה (ב) יבוא:
 - "יחולו הוראות אלה:
3. בסעיף 4.5.10:
 - (א) במקום "בפסקאות (1) ו-(2) יבוא "בפסקאות (1) עד (1)" ;
 - (ב) בפסקה (2) אחרי "(1)", יבוא "עד";
 - (ג) אחרי פסקה (2) יבוא:
 - "(3) מתחמי שיווק שלא משווקים במסלול דיור במחיר מופחת, וזאת בהתאם לסעיף 4.7.2(ב), ניתן יהיה להקצות בנוסף לאמור בפסקה (1), עד 20% מיחידות הדיור המקוריות בתוכנית בכל מתחם ומתחם."
4. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

סעיף 4.5.9(6)(ב)(5) - מדיניות הקצאת הקרקע למטרות מגורים ביישובי מיעוטים מכירה ונותנת משקל לזיקה קהילתית, תרבותית ונפשית-רגשית של בני ישוב אל אדמת היישוב בו נולדו, התחנכו ובגרו, ואשר בו הם מתגוררים לאורך שנים בחיק משפחתם וקהילתם.

בהקשר זה, מקובל כי קיימת הבחנה מרכזית הוגעת לגודלו של היישוב, כך שכלל והיישוב גדול יותר, הולכת ופוחתת זיקה זו, וכן מתעורר קושי למנוע גישה ליישוב מצד בני יישובים אחרים.

על פי הנוסח הקיים, ביישובי מיעוטים עד 10,000 תושבים יוקצו 75% מסך המגרשים המוצעים לציבור לבני היישוב, ללא אפשרות להגדלת ההקצאה לבני היישוב.

מהניסיון הנצבר בקרב גורמי השיווק במשרד הבינוי והשיכון וברשות עולה כי גם ביישובי מיעוטים בהם גודל אוכלוסייה של עד 5,000 תושבים, מהווה סוגיית בני היישוב חסם משמעותי בשיווק הקרקעות לבנייה. על רקע זה מוצע לקבוע כי, באישור חריג של הנהלת הרשות, ניתן יהיה לקבוע שיעור בני מקום ביישובים אלה של עד 100%.

סעיף 4.5.10(3) - במסגרת פרק משנה 4.7 לקובץ החלטות המועצה שעניינו "דיוור במחיר מופחת", נקבע מנגנון עדיפות לבני מקום במתחמים המשווקים במסלול של דיוור במחיר מופחת. "אזורי היוקרה" בהם המחיר למ"ר עולה על 20,000 שקלים חדשים, לא כולל מע"מ, הוחרגו מתוכנית "דיוור במחיר מופחת", ובאלו מתבצע ככלל מכרז פומבי לכל המרבה במחיר. החרגה כאמור הסירה את מנגנון העדיפות לבני מקום במתחמי "אזורי היוקרה" לגבי יחידות הדיוור המקוריות בתוכנית. סוגיית מתן העדיפות לבני מקום היא בעלת חשיבות לרשויות המקומיות ובעניין זה אין מקום להבחנה בין רשות מקומית בה מתקיים מסלול דיוור במחיר מופחת לרשויות בהן ערכי הקרקע גבוהים ומסלול זה אינו חל לגביהם. לאור האמור מוצע לקבוע במתחמי "אזורי יוקרה" לגבי יחידות הדיוור המקוריות בתוכנית, מנגנון עדיפות לבני מקום עד 20%.

סעיף 4.5.10(2) – מוצע להוסיף את המילה "עד" לפני המספר 24% כמקובל בכלל ההוראות בעניין בני מקום.

השפעה תקציבית

אין השפעה תקציבית

נוסח משולב

סימן ב': בני מקום

- הגדרות 4.5.7. 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;
- זכאות להשתתף במכרז 4.5.8. 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.
- הקצאת קרקע לבנייה 4.5.9. ניתן להקצות קרקע לבנייה עצמית בייעוד למגורים בלבד לבני מקום בהתאם לכללים עצמית לבני מקום 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 וההגדרה 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 מממספר 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 לנספח א' 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, יחולו הוראות אלה:

(א) ביישובים שאוכלוסייתם מונה עד 5,000 תושבים, בסמכות הנהלת הרשות להגדיל את מכסת המגרשים שיוקצו לבני היישוב עד 100% וכן לקבוע כי בן היישוב מתייחס לכל יישוב ויישוב ביישובים המאוחדים. הנהלת הרשות תקבע כללים לעניין מגרשים בהם מתוכננות יותר מיחידת דיור אחת.

(ב) 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.

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

(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 והבנייה, התשכ"ה-1965.

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

(3) מתחמי שיווק שלא משווקים במסלול דיור במחיר מופחת, וזאת בהתאם לסעיף 4.7.2 (ב), ניתן יהיה להקצות בנוסף לאמור בפסקה (1), עד 20% מיחידות הדיור המקוריות בתוכנית בכל מתחם ומתחם.