

## הצעה לתיקון פרק משנה 4.16 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

### סימן ב': תנאי הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים

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. במקום סעיף 4.16.6 יבוא:

"תנאי 4.16.6. הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים תהיה בהתאם לסעיפים בפרק משנה 8.6, המפורטים בפסקאות (1) עד (4), מגרשים בשינויים המחויבים:

(1) פיתוח ושדרוג תשתיות יהיה בהתאם לכללים הקבועים בסימן ב' לפרק משנה 8.6, למעט האמור בסעיפים 8.6.12 (ג), (ד) ו- (יא).

(2) הליכי הקצאת מגרשים יהיו בהתאם לכללים הקבועים בסימן ג' לפרק משנה 8.6 בסעיפים 8.6.13 עד 8.6.18.

בישובים קהילתיים באזורי נגב וגליל, בהם נחתם הסכם הרשאה עם המיישבת בהתאם לסימן א' לפרק משנה זה, הקצאה בפטור ממכרז, כמפורט בסעיף 8.6.13, תהיה על פי המלצת המיישבת על בסיס אישור ועדת קבלה.

(3) דמי החכירה, זכויות הבנייה ותקופת החכירה יהיו בהתאם לכללים הקבועים בסימן ד' לפרק משנה 8.6 בכפוף לאמור בסעיפים 4.16.3 ו- 4.16.4.

(4) בנייה מרוכזת תאושר ביישובים קהילתיים בהם נחתם הסכם הרשאה עם המיישבת בהתאם לסימן א' לפרק משנה זה בהתאם לכללים הקבועים בסימן ה' לפרק משנה 8.6."

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

## דברי הסבר

הקצאת מגרשי המגורים בישובים קהילתיים נעשית ככלל בדומה להקצאת מגרשי מגורים בהרחבה קהילתית של ישובים חקלאיים.

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.

מדיניות זו מוצעת לשינוי במסגרת ההקצאות של מגרשי הרחבה בישובים חקלאיים, באופן דומה מוצע לתקן פרק משנה זה בדבר הקצאות מגרשי המגורים ביישובים הקהילתיים כך שהקצאת מגרשי המגורים תכלול זכויות עתידיות ותבוטל האפשרות לבחירת עסקת בינוי בפועל בהתייחס לתוכניות שהופקדו לפני שנת 2004. במסגרת תיקון זה, המדיניות הנהוגה של הקצאה באותם כללים כשל מגרשי הרחבה, בשינויים המחויבים, הובהרה בפירוט לסעיפים.

### 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.

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 גדלות לא צפוי להיות גידול משמעותי. ולכן כאשר בוחנים את ההשפעה התקציבית - היא זניחה.

## נוסח משולב

### סימן ב': תנאי הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים

- תנאי הקצאת  
מגרשים
- 4.16.6. הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים תהיה בהתאם לסעיפים בפרק משנה 8.6, המפורטים בפסקאות (1) עד (4), בשינויים המחויבים :
- (1) פיתוח ושדרוג תשתיות יהיה בהתאם לכללים הקבועים בסימן ב' לפרק משנה 8.6, למעט האמור בסעיפים 8.6.12 (ג), (ד) ו- (יא).
- (2) הליכי הקצאת מגרשים יהיו התאם לכללים הקבועים בסימן ג' לפרק משנה 8.6 בסעיפים 8.6.13 עד 8.6.18.
- בישובים קהילתיים באזורי נגב וגליל, בהם נחתם הסכם הרשאה עם המיישבת בהתאם לסימן א' לפרק משנה זה, הקצאה בפטור ממכרז, כמפורט בסעיף 8.6.13, תהיה על פי המלצת המיישבת על בסיס אישור ועדת קבלה.
- (3) דמי החכירה, זכויות הבנייה ותקופת החכירה יהיו בהתאם לכללים הקבועים בסימן ד' לפרק משנה 8.6 בכפוף לאמור בסעיפים 4.16.3 ו- 4.16.4.
- (4) בנייה מרוכזת תאושר ביישובים קהילתיים בהם נחתם הסכם הרשאה עם המיישבת בהתאם לסימן א' לפרק משנה זה בהתאם לכללים הקבועים בסימן ה' לפרק משנה 8.6.