

הצעה לתיקון פרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש

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:
בסעיף 3.3.1(א) במקום "31.12.1987" יבוא "31.12.1992".

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

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 3.3.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל קובע כי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יסייעו בשדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות ביישובים עירוניים שהוקמו עד לשנת 2000, ששנת יסודן על פי נתוני הלמ"ס הוא עד 31.12.1987. שכונות ותיקות הוגדרו כשכונות שהוקמו לפני 31.12.2000. כמו כן, קובע סעיף זה כי בכל שנה קלנדרית החל מיום 31.12.2014 תתווסף שנה נוספת למועדים אלה. היינו במצב דברים של היום הסעיף חל על שכונות ותיקות ביישובים עירוניים שהוקמו עד לשנת 2006 ששנת יסוד היישוב על פי נתוני הלמ"ס הוא 31.12.1993.

הואיל ומרבית היישובים העירוניים הוקמו עד לשנת 1993, פרק משנה זה חל בנוסחו דהיום על מרבית היישובים העירוניים ביחס לשכונות שהוקמו לפני שנת 2006.

מוצע להרחיב את ההחלטה לשכונות שהוקמו עד לשנת 2006 גם ביישובים עירוניים שהוקמו עד ליום 31.12.1998. תיקון זה מוצע על מנת להרחיב את תחולת הפרק על יישובים עירוניים נוספים ולאפשר להן לטפל במרקם הוותיק בשכונות שהוקמו אף הן עד לשנת 2006 לצד הקמת שכונות חדשות.

על פי בדיקת שנערכה, לרשימת היישובים הזכאים לשדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות יתווספו בשלב זה היישובים שהם, אלעד, מודיעין עילית ובת חפר.

בהתאם לתוכנית השוקים של הרשות בשנים הקרובות, הצעה זו תאפשר שידרוג תשתיות ישנות ביישובים אלעד, בת חפר.

השפעה תקציבית

אין כרגע צפי אלו שכונות ישודרגו. על פי צפי השיווקים לשנים הקרובות ניתן להעריך שיהיה גידול בהוצאות אלו בסך של כ- 35 מיליון שקלים חדשים.

יש לציין כי הוצאות אלו מנוהלות כמשק כספי סגור.

נוסח משולב

3.3. שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש

- שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות - "ישן מול חדש"
- 3.3.1. (א) רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יסייעו בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות שהוקמו לפני 31.12.2000 (להלן בפרק משנה זה - שכונות ותיקות) ביישובים עירוניים, ששנת יסודן על פי נתוני הלמ"ס הוא עד יום 31.12.1992 (להלן בפרק משנה זה - המועד הנקוב). בכל שנה קלנדרית החל מ- 31.12.2014 תתווסף שנה נוספת למועדים האמורים.
- (ב) סיוע רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון בשדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות, יבוצע באמצעות התקבולים שיתקבלו משיווק קרקעות לבנייה למגורים במסגרת מכרזים פומביים ו/או הקצאות קרקע ראשוניות המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון.
- הסיוע יחול בכל הקרקע שבניהול רשות מקרקעי ישראל.
- עלויות הפיתוח הנוספות
- 3.3.2. לעניין פרק משנה זה: "עלויות הפיתוח הנוספות" - עלויות הפיתוח המוטלות על היזם בנוסף לעלויות הפיתוח החלות על הקרקע, והמיועדות לשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בתחום הרשות המקומית, לרבות הקמת/שיפוץ/שדרוג מבני ציבור, ושיפוץ חזיתות בהתאם לסעיף 3.3.6(ב).
- חישוב עלויות הפיתוח הנוספות
- 3.3.3. חישוב עלויות הפיתוח הנוספות (להלן בפרק משנה זה - תעריף ישן מול חדש) יבוצע כלהלן:

עמודה 6	עמודה 5	עמודה 4	עמודה 3	עמודה 2	עמודה 1
יחידות דיור קטנות תקנה 2(9)(א)(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב- 2002	תוספת תמריץ לרשויות המקומיות בהסכם גג	תוספת תמריץ שיווק לרשות המקומית	תעריף ישן מול חדש - תעריף בסיס	הערכת חלף היטל ההשבחה הצפוי בשקלים חדשים ליחידת דיור	** ערך קרקע
3,000	1000	3,800	7,200	14,500	עד 120,000
	1000	2,500	6,000	- 14,501 26,000	120,001 215,000
	1000	1000	5000	- 26,001 37000	-215,001 310,000
	500		3,600	- 37,001 46,000	310,001 380,000
	500		2,400	46,001 ויותר	380,001 ויותר

* הסכומים הנזכרים הינם בשקלים חדשים ומוצמדים למדד תשומות הבנייה הידוע לתאריך 15.06.2014.

** לעניין סעיף זה, ערך קרקע ליחידת דיור (כמפורט בעמודה 1 בטבלה) בשקלים חדשים לאחר הפחתת הנחת אזור לעסקאות הקצאת קרקע בפטור ממכרז, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

3.3.4. (א) רשות מקומית תהיה זכאית לתעריף בסיס, כמפורט בטבלה בסעיף 3.3.3 (להלן תנאים לקבלת תוספת תמריץ שיווק לרשות מקומית בפרק משנה זה - הטבלה) בעמודה 3.

(ב) רשות מקומית אשר תחתום על "הסכם גג", תקבל את תעריף הבסיס, תוספת תמריץ שיווק, כמפורט בטבלה בעמודה 4, ותוספת תמריץ לרשויות מקומיות בהסכם גג, כמפורט בטבלה בעמודה 5, לכל יחידת דיור אשר תשווק בפועל.

(ג) רשות מקומית אשר תפעל לקידום שיווק תוכנית מתאר או תוכנית מפורטת כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותתמוך, בהחלטה תקיפה של מועצת הרשות המקומית, בשיווק כל יחידות הדיור בתוכנית, בתוך שנה קלנדרית מיום אישור התוכנית, תקבל תוספת תמריץ שיווק לרשות מקומית עבור כל יחידות הדיור אשר מיועדות לשיווק, כמפורט בטבלה בעמודה 4. התחייבות זו תיכלל גם בהסכם שייחתם בין הצדדים כאמור בסעיף 3.3.5(א).

(ד) על אף האמור בסעיף קטן 3.3.4(ג), במקרים שבהם מספר יחידות הדיור לשיווק הנכללות בתוכנית מהווה אחוז יחסי גבוה ביחס למשקי הבית הקיימים ביישוב, בהתאם לנתוני הלמ"ס, כמפורט בעמודה 1 בטבלה שבסעיף קטן זה, והרשות המקומית תפנה בבקשה לפרוס את השיווק על פני תקופת זמן של עד שלוש שנים מיום אישור תוכנית המתאר או התוכנית המפורטת, לפי העניין, הרשות המקומית תהיה זכאית לקבל את תוספת התמריץ בכפוף להתחייבותה לעמוד בפריסת שיווק בהתאם לטבלה שלהלן:

מספר יחידות דיור לשיווק בתוכנית

$$\text{אחוז יחסי} = \text{-----} * 100$$

משקי הבית הקיימים ביישוב בהתאם לנתוני הלמ"ס

פריסת שיווק על פני שנים

עמודה 3	עמודה 2	עמודה 1	
גודל הרשות המקומית (בהתאם להגדרות בפרסומי הלמ"ס)	בתוך 3 שנים	בתוך שנה	
רשות גדולה (מ- 17,001 משקי בית ומעלה)	אחוז יחסי > 20% מעל 30%	אחוז יחסי עד 20%	אחוז יחסי (מ- 17,001 משקי בית ומעלה)
רשות בינונית (מ- 5,001 עד 17,000 משקי בית)	אחוז יחסי > 25% מעל 35%	אחוז יחסי עד 25%	אחוז יחסי (מ- 5,001 עד 17,000 משקי בית)
רשות קטנה (עד 5000 משקי בית)	אחוז יחסי > 30% מעל 40%	אחוז יחסי עד 30%	אחוז יחסי (עד 5000 משקי בית)

(ה) כל הסכומים שבסעיף 3.3.3 ייקבעו על פי שומה לגבי ערך הקרקע ולגבי חלף היטל ההשבחה הצפוי.

(ו) השומה תעמוד בתוקפה עד תום 3 שנים ממועד עריכתה.

(ז) בתום 3 שנים ממועד עריכת השומה, תיערך שומה חדשה, ובהתאם יעודכנו עלויות הפיתוח הנוספות לגבי יתרת יחידות הדיור שטרם שווקו.

(ח) אם בשיווק הראשון לא נקבעו זוכים או שמחירי הקרקע בשיווק הראשון נמוכים ביותר מ- 30% ממחיר הקרקע בשומה, תיבחן אפשרות לעדכון השומה. שינוי בערך הקרקע, אם ייעשה, יחול רק על שיווקים עתידיים.

(ט) השומה תשמש אך ורק לצרכי האמור בפרק משנה זה, ולא תשמש לכל צורך אחר, לרבות לאומדנים שאותם עורכת הרשות לצורך עריכת מכרזי שיווק והיא לא תהווה מדד כלשהו לגבי ערך הקרקע הצפוי במכרזי שיווק.

(י) בעד כל יחידת דיור נוספת לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב-2002, יינתן סכום של 3,000 שקלים חדשים בהתקיים שני התנאים הבאים:

(1) החלטה תקיפה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה או המלצה של מהנדס הרשות המקומית שלפיה הם תומכים עקרונית בתוספת מלוא יחידות הדיור לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב-2002. על סמך ההחלטה או ההמלצה ובנייה כאמור, ייגבו הוצאות פיתוח בסך כאמור בסעיף קטן 3.3.4 (י) מהיזמים בעת שיווק הקרקע;

(2) העברת הכספים לרשות המקומית תבצע לאחר מתן היתרי בנייה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הכוללים את תוספת יחידות הדיור שתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

התוספת לפי סעיף קטן זה תחול גם על מכרזים בשיטת מחיר למשתכן, מחיר מטרה וכל מסלול אחר של שיווק שיאושר.

(יא) הכספים שיתקבלו על פי האמור בפרק משנה זה ירוכזו בקופה נפרדת, שתוקם לצורך הענקת הסיוע בשדרוג התשתיות הקיימות ברשות המקומית, שתנוהל במשרד הבינוי והשיכון או ברשות בהתאמה (להלן בפרק משנה זה - קופת המיזם). כספים אלו יועברו לרשות המקומית לאחר חתימת ההסכם, ופתיחת חשבון תקציב בלתי רגיל ייעודי למיזם (להלן בפרק משנה זה - התב"ר), אשר כולל מרכיב השתתפות הרשות המקומית, שמקורו בחלף היטל השבחה למטרת ביצוע הוראות פרק משנה זה.

תנאים ואישורים נדרשים 3.3.5 (א) רשות מקומית אשר תבקש לקבל סיוע לשדרוג תשתיות קיימות בהתאם לאמור בפרק משנה זה, תידרש לחתום על הסכם בינה ובין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ורשות מקרקעי ישראל, או בינה ובין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ומשרד הבינוי והשיכון (להלן בפרק משנה זה - ההסכם). במסגרת ההסכם תתחייב הרשות המקומית להקצות מהכנסותיה מחלף היטל השבחה בעבור חטיבות הקרקע שייכללו בהסכם, סכום הנמוך מבין הסכומים הבאים (להלן בפרק משנה זה - כספי התחייבות הרשות המקומית):

(1) 50% מהכנסותיה מחלף היטל השבחה בעבור חטיבות הקרקע שייכללו בהסכם;

(2) סכום המשלים את השתתפות משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל לסך 12,000 שקלים חדשים ליחידת דיור בעבור כל יחידת דיור לשיווק בתוכנית. עלויות הפיתוח הנוספות, לרבות תוספת תמריץ שיווק לרשות המקומית ותוספת עבור תקנות התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002, לפי העניין, ייחשבו כחלק מהשתתפות משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל. המקור להשלמת הסכום על ידי הרשות המקומית יהיה הכנסות הרשות המקומית מחלף היטל השבחה מחטיבות הקרקע שייכללו בהסכם.

(ב) תשלומים שיועברו על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, על פי האמור בפרק משנה זה, ישמשו למטרות שיוגדרו בנוהל האמור בסעיף 3.3.6(א). במקרים שבהם רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון מבצעים את פיתוח התשתיות באמצעות חברות מנהלות או חברות מפתחות - ייחתם הסכם בין רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית, לפי העניין.

(ג) רשות מקרקעי ישראל תעביר לקופת הרשות המקומית את מלוא חלף היטל השבחה בעבור חטיבות הקרקע שייכללו בהסכם.

על אף האמור לעיל, ובתאום עם הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, רשאית רשות מקרקעי ישראל להעביר לקופת המיזם את כספי התחייבות הרשות המקומית.

(ד) כתנאי להעברת כספי התחייבות הרשות המקומית, הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה יוותרו, במסגרת ההסכם, על כל דרישה, טענה או תביעה כלפי רשות מקרקעי ישראל באשר להעברת חלקה של הרשות המקומית לקופת המיזם, והן לא תהיינה זכאיות לקבל כל תשלום חלופי מרשות מקרקעי ישראל בשל כך.

(ה) העברת מלוא חלף היטל השבחה לקופת הרשות המקומית, תותנה בהתחייבות הרשות המקומית להפקיד את כספי התחייבות הרשות המקומית בתב"ר, מיד עם קבלת חלף היטל השבחה מהרשות.

(ו) אם בתום שישה חודשים מיום קבלת חלף היטל השבחה מרשות מקרקעי ישראל, הרשות המקומית לא תפקיד את כספי התחייבות הרשות המקומית בתב"ר, יושבו כספי "ישן מול חדש" שהועברו על ידי משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל לאוצר המדינה, וההסכם "ישן מול חדש" שנחתם בין הצדדים יבוטל.

(ז) קודם להעברת מלוא חלף היטל השבחה לקופת הרשות המקומית, הרשות המקומית תתחייב להשתמש בכספים שיופקדו בחשבון בהתאם לתוכנית עבודה שיאשר מנהל רשות מקרקעי ישראל או מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, הכל לפי העניין.

(ח) הוראות סעיף 3.3.5(א), לעניין כספי התחייבות הרשות המקומית, לא יחולו בתוכניות בייעוד מגורים שבהן משווקות יחידות הדיור של הבנייה הרוויה בשיטת "מחיר למשתכן" או בשיטת שיווק המגלמת הנחה בשווי הקרקע מהערכת שמאי למעט שיווק בשיטת "מחיר מטרה". לעניין סעיף זה, לא תחול הוראת המעבר בסעיף 3.3.9(א).

הקצאת עלויות הפיתוח הנוספות

3.3.6 (א) רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, בתיאום עם משרד האוצר, יעדכנו במידת הצורך את נוהל רשות מקרקעי ישראל לעניין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות "ישן מול חדש", כך שיכלול רשימה סגורה של מטרות אפשריות לכספים בקופת המיזם. כן ייקבעו בנוהל הוראות והסדרים בדבר העברת הכספים מקופת המיזם לרשות המקומית או לקבלני ביצוע מטעמה.

(ב) שיפוץ חזיתות יאושר כאשר העבודות יתרמו לשיפור פני העיר.

שיפור פני העיר ישרת את כלל הציבור, מלבד דיירי הבניינים, לפי תבחינים שוויוניים, בשקיפות מלאה ובאישור מועצת העיר, ובהתקיים התנאים הבאים:

(1) ערכי הקרקע על פי השומה אינם עולים על ערך הקרקע המופיע בשורה הראשונה בעמודה 1 בסעיף 3.3.3 (עד 120,000 שקלים חדשים);

(2) מרבית הבניינים שבהם יבוצע שיפוץ חזיתות יהיו בנייני מגורים;

(3) תשלום על פי סעיף זה טעון אישור ועדת המיזמים העליונה של רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון.

(ג) המיזמים שאותם תבקש הרשות המקומית להכליל במסגרת פרק משנה זה יובאו לאישור רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון ויידונו בכפוף לנוהל שיפורסם בהתאם להוראות סעיף 3.3.6(א).

(ד) נקבע בשומת רשות מקרקעי ישראל כי ערך הקרקע הוא אפס, יתקצב משרד הבינוי והשיכון את עלויות הפיתוח הנוספות, במישרין, על פי אמות המידה ונוהלי משרד הבינוי והשיכון, ובכפוף למגבלות התקציב.

רשויות מקומיות החולקות חלף היטל השבחה עם מועצות אזוריות או מקומיות

3.3.7 רשויות מקומיות החולקות את חלף היטל השבחה עם מועצות אזוריות או מקומיות, יעבירו לקופת המיזם מחלף היטל השבחה שלו הן זכאיות, ויהיו זכאיות לעלויות הפיתוח הנוספות בהתאם לחלקן היחסי בחלף היטל השבחה ששולם על ידי רשות מקרקעי ישראל.

קדם מימון

3.3.8 רשויות מקומיות אשר תומכות בשיווק ושיש צפי לשיווק עד שנה מיום אישור התוכנית, יוכלו לקבל קדם מימון בכפוף לאישור ועדת המיזמים העליונה.

תחולה

3.3.9 (א) פרק משנה זה לא יחול על יחידות דיור שפורסמו לשיווק ומועד הגשת ההצעות למכרז חלף או יחידות דיור ששווקו לפני ה- 8.11.2015.

(ב) פרק משנה זה יחול על שיווק עתידי של תוכניות בייעוד מגורים, באמצעות מכרז או באמצעות פטור ממכרז שבהן קיימות 30 יחידות דיור ומעלה.

3.3.10. בתום שנה מיום 8.11.2015, צוות משותף לרשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון ומשרד האוצר ינתח את גובה השמאוויות הממוצעות במהלך השנה שחלפה. במידה וערך הקרקע ירד ב - 20% תיבחן האפשרות לתיקון קבוצות שווי הקרקע ויביא העניין במידת הצורך לדיון נוסף במועצת מקרקעי ישראל.