

הצעה לתיקון סימן א' בפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הנחות אזור

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 4.2.1 בהגדרת "יישובים סמוכי גבול" ו"יישובים חדשים" –
 - (א) במקום "1527" יבוא "4302";
 - (ב) במקום "19.6.16" יבוא "25.11.2018";
 3. בסעיף 4.2.2(ב) אחרי "בדרך של מכרז" יבוא "ובהקצאת קרקע למוסדות ציבור ולצרכי ציבור";
 4. בסעיף 4.2.2(ב)(1) אחרי "דמי חכירה מהוונים" יבוא "לרבות דמי חכירה סמליים,";
 5. סעיף 4.2.2(ה) יבוטל.
 6. בסעיף 4.2.2(ח) –
 - (א) במקום "1527" יבוא "4302";
 - (ב) במקום "13.6.16" יבוא "25.11.2018";
 7. בסעיף 4.2.2(ח)(1)(א) במקום "1527" יבוא "4302";
 8. בסעיף 4.2.2(ח)(1)(ב) במקום "1527" יבוא "4302";
 9. בסעיף 4.2.2(ח)(1)(ג) –
 - (א) במקום "3" יבוא "2";
 - (ב) במקום "1527" יבוא "4302";
 10. בסעיף 4.2.2(ח)(1)(ד) –
 - (א) במקום "667" יבוא "3738";
 - (ב) במקום "4.8.13" יבוא "15.4.2018";
 11. בסעיף 4.2.2(ח)(1) אחרי פסקה (ד) יבוא:

"(ה) על אף האמור בפסקה זו, ביישובים עירוניים בהם המדד הכלכלי חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 7 - 10, לא יינתנו הנחות בקרקע."

12. בסעיף 4.2.2(ח)(2)(א) במקום "1527" יבוא "4302";
13. בסעיף 4.2.2(ח)(2)(ב) במקום "1527" יבוא "4302";
14. בסעיף 4.2.2(ח)(2)(ג) –
- (א) במקום "3" יבוא "2";
- (ב) במקום "עירוניים" יבוא "כפריים";
- (ג) במקום "1527" יבוא "4302";
15. בסעיף 4.2.2(ח)(2)(ד) –
- (א) במקום "667" יבוא "3738";
- (ב) במקום "4.8.13" יבוא "15.4.2018";
16. בסעיף 4.2.2 אחרי סעיף קטן (ט) יבוא:
- "(י) הנתונים שביסוד סימן זה (המדדים והנתונים השונים להלן בסעיף קטן זה - נתוני הבסיס), וכן רשימות האזורים והיישובים הנגזרות מהתבחינים המפורטים בנספח א, קבועים בהתאם לנתונים ולרשימות שבהחלטות הממשלה מספר 3738 ו-4302 וזאת כל עוד מדיניות הנחות האזור נסמכת על החלטות אלו ואף אם פורסמו נתוני בסיס חדשים. האמור בסעיף קטן זה לא יחול ביחס ליישובים חדשים, כהגדרתם בסימן זה, אשר יתווספו לרשימות בהתאם להחלטות ממשלה שיתקבלו."
17. בסעיף 4.2.4 אחרי סעיף קטן (א) יבוא:
- "(ב) בהקצאת קרקע לתיירות בהתאם לפרק משנה 8.12, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 4.2.2(ב) ולא פחות מ- 51% מערך הקרקע, ללא הגבלת מחיר תקרה.";
18. בסעיף 4.2.6(ב) –
- (א) במקום "יובהר כ"י יבוא:
- "הנחת אזור קו עימות תחול בתחום קו עימות צפון ובכל תחום קו 7 ק"מ מגבול רצועת עזה גם במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן אינם באזור קו עימות, ולא תחול מעבר לתחומים אלו גם";
- (ב) הסיפא החל מהמילים "יחולו הנחות באזור" תימחק;
19. בסעיף 4.2.9 במקום "בהחלטת ממשלה מספר 1527" יבוא "בהחלטה מספר 4302";
20. בסעיף 4.2.11 במקום "באזורי עדיפות לאומית ב" יבוא "באזורי עדיפות לאומית";

21. אחרי סעיף 4.2.11 יבוא :

”הוראות 4.2.11(א) הרשות מוסמכת לקבוע הוראות מעבר לעניין פרק משנה מעבר זה.”

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

דבר היסבר

כללי

חוק ההתייעלות הכלכלית לשנים 2009 - 2010 מעגן את סמכות הממשלה להחליט בדבר מדיניות לקידום ולפיתוח אזורים או יישובים מסוימים.

בחוק נקבע כי לצורך הקביעה כי אזור או יישוב מסוים הוא בעל עדיפות לאומית, רשאית הממשלה לשקול שיקולים לפי העניין:

1. מצב ביטחוני באזור או ביישוב;
2. חוסנו הכלכלי והחברתי של האזור או היישוב ורמת השירותים שבו;
3. תכנון הפריסה של האוכלוסייה;
4. מיקומו הגיאוגרפי של האזור או היישוב או המרחק שלו מריכוזי אוכלוסייה ממרכז הארץ;
5. הצורך בצמצום פערים בין האזור או היישוב לבין יישובים או אזורים אחרים או בין קבוצות אוכלוסייה תושבות האזור או היישוב לבין קבוצות אוכלוסייה אחרות;
6. נטל קליטת העלייה על האזור או היישוב;
7. שיקולים נוספים הנוגעים לצורכי האוכלוסייה באזור או ביישוב שבשלהם יש לעודד פיתוח של אותו אזור או יישוב או קידומו ובלבד שוועדת הכספים של הכנסת אישרה אותם.

במסגרת החוק נקבע כי הממשלה רשאית להחליט על מתן הטבות לאזור עדיפות לאומית בתחומים שונים מתחומי פעילות הממשלה ובכלל אלה – חינוך, תרבות, תעסוקה, רווחה, הבינוי והשיכון, התעשייה, החקלאות, התיירות, הפנים, הגנת הסביבה, קליטת עלייה ותשתיות.

החוק קובע כי על הממשלה להחליט בדבר סוג ההטבות, אמות המידה והאמצעים לנתינתן, וכן תקופת החלתן. עם חקיקת חוק ההתייעלות הכלכלית, רוכזה עבודת מטה יסודית במשרד ראש הממשלה לקביעת אזורי העדיפות הלאומית, המתעדכנת מעת לעת.

רשימת העדיפות המעודכנת נקבעה בהחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.2018 (להלן – החלטה 3738). במסגרת החלטה זו הוכנסו יישובים ואזורים תחת הגדרה של "עדיפות לאומית" כבעלי מעמד זהה, כאשר, בהתאם להחלטות, משרדי הממשלה רשאים להפעיל מסננות מקצועיות שעל בסיסן ייתנו העדפה ליישובים מסוימים בתוך הרשימה על פני אחרים.

כאמור, מעת לעת עדכנה הממשלה את מפת אזורי העדיפות, ובהתאם לכך, לחוק ולשיקול דעתה של המועצה בנושאים נקודתיים, עדכנה מועצת מקרקעי ישראל את החלטותיה בעניין מדיניות ההנחות.

ההנחות בקרקע עליהם מחליטה המועצה ניתנות לשימושי קרקע שונים, כאשר בכל תחום נסמכת המועצה על מפת אזורי העדיפות הלאומית שנקבעת בהחלטת הממשלה או בחוק ייעודי ככל שקיים כזה.

ב - 15.4.18 אישרה הממשלה את החלטה מספר 3738 (להלן – החלטה 3738), ויצרה רשימת סל עדכנית של היישובים שבעדיפות לאומית.

ב - 25.11.18, ולאחר מספר אורכות שאישרה הממשלה להחלטה 1527 בעניין הטבות עדיפות לאומית בתחום השיכון, דנה ואישרה הממשלה את החלטה מספר 4302 שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" (להלן – החלטה 4302).

נוכח עדכון החלטת העדיפות של משרד הבינוי והשיכון ופקיעת תקפה של החלטה 1527 אליה מוצמדת תוקפה של החלטת המועצה מספר 1537, כיום סימן א' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, נוצר מצב שהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מגדירה את מתן ההנחות על פי רשימת הסל שבהחלטה 667 מאוגוסט 2013 ועל

כן קיים צורך בעדכון מפת ההנחות של המועצה.

משכך, הצעה זו עוסקת בעיקרה בתיקון סעיף 4.2.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרתו מגדירה המועצה את אזורי העדיפות למגורים, אזורי עדיפות בהם עושים שימוש גם בהקצאות מבני קייט - צימרים, תעסוקה במשבצת, מוסדות ציבור ומסחר.

בנוסף מוצע לבצע מספר תיקונים כלליים כהבהרות לדילמות בהם ניצבו עובדי הרשות במקרים שונים.

סעיף 2: מוצע לעדכן את מספרי החלטות הממשלה עליהם נסמכת מדיניות ההנחות של מועצת מקרקעי ישראל ולהתאימם למפה הכללית המובאת בהחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.18 (להלן – החלטה 3738) ולהחלטה העוסקת בהטבות בתחום השיכון, החלטת ממשלה מספר 4302 מיום 25.11.18 (להלן - החלטה 4302). מהותית, ההגדרות של ישובים חדשים וסמוכי גבול אינם משתנים ונשארו זהים להגדרות שחלו בהחלטות הקודמות.

סעיף 3: למרות שבכותרת סעיף 4.2.2 ובסעיף 4.2.2 (א) מצוין כי מפת ההנחות עוסקת גם בהקצאות למבני וצרכי ציבור, מוצע להבהיר גם בסעיף 4.2.2 (ב) כי מפת העדיפות הרלוונטית להקצאת קרקע למוסדות ציבור ולמבני ציבור היא זו המפורטת בסעיף 4.2.2.

סעיף 4: סעיף 40 לחוק יסודות התקציב פוטר את אזור קו עימות מדמי חכירה שנתיים. מועצת מקרקעי ישראל כבר הרחיבה בעבר את מעגל ההטבות ועל מנת לעודד הגירה לאזורי הגבול, והחליטה להעניק בעסקות פטור ממכרז הטבה נרחבת מזו שנקבעה בחוק. כבר כיום בעת הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לתקופה מלאה יהיה החוכר פטור מתשלום דמי חכירה מהוונים ובוודאי מדמי חכירה שנתיים, כך גם כאשר מבוצע חידוש חכירה במסגרת יובל. הפטור מדמי חכירה שנתיים לא חל על חוכרים קיימים המבקשים לבצע היוון של יתרת שנות החכירה. כתוספת להגדרת ההטבה בקו עימות, מוצע להבהיר כי בקו עימות יחול פטור גם מדמי חכירה סמליים.

סעיף 5 – מוצע לבטל את סעיף 4.2.2(ה). הסעיף בניסוחו הנוכחי קובע כי ביישובי מועצות אזוריות במדד סוציו אקונומי 8 - 10 תוגבל הנחה בקרקע לסכום של 50,000 שקלים חדשים. נכון להיום מגבלת הנחה זו אינה מופעלת משום שבהתאם לתנאי "קייבוע נתוני הבסיס" הנקוב בהחלטות הממשלה, כל עוד נסמכים על החלטה 667 יש להתייחס לנתוני הבסיס, לרבות מדד סוציאקונומי, שעל בסיסם גובשה החלטה 667. בהתאם לכך, המדד הסוציאקונומי במועד גיבוש החלטה 667 לא כלל מועצה אזורית במדד סוציאקונומי 8 ומשכך סעיף זה אינו מופעל. משמעות הדבר היא שביטול הסעיף אינו כרוך כלל באובדן הכנסה כלשהו. בנוסף, מדיניות ההנחות של מועצת מקרקעי ישראל כוללת מנגנון של מחיר תקרה כך שבמקום בו ערכי הקרקע גבוהים חלה הנחת האזור רק על אותו החלק שמתחת למחיר תקרה ומעליו חל תשלום מלא ללא הנחה. באופן טבעי, מנגנון זה מביא לכך שבישובים חזקים יותר בהם ערכי הקרקע גבוהים יותר התשלום יהיה גבוה יותר ועל כן אין צורך במגבלה נוספת.

סעיף 6 - דירוג היישובים התקף של מועצת מקרקעי ישראל יונק את הקריטריונים לדירוג מהחלטה 1527. מוצע כעת לאמץ את הקריטריונים מהחלטת הממשלה 4302.

סעיפים 7 – 11: מוצע כי אמות המידה לדירוג היישובים העירוניים יהיו כעת אמות המידה המפורטות בהחלטה 4302 ולא בהחלטה 1527 –

1. יישובים שנמצאים ברשימת העדיפות של החלטה 3738 שמספר התושבים בהם עולה על 2,000 נפש ואשר אינם כלולים במועצות אזוריות.

2. מתוך רשימה זו, יישובים אשר בהן המדד החברתי כלכלי על פי הלמ"ס, שעל בסיסו גובשה הרשימה המופיעה בהחלטה 3738, הוא 5 ומעלה, נדרשו לעמוד במבחן ערכי קרקע ולעמוד בתנאי אחד מתוך התנאים הבאים על מנת ליהנות מהטבה:

א. מרכיב ערך הקרקע בבנייה רוויה ביישוב על פי תוצאות מכרזי הרשות בשנים 2014 - 2017 נמוך מ- 25% מערך קרקע מפותחת, כלומר, עלויות הפיתוח מהוות 75% ומעלה מערך קרקע מפותחת.

- ביישובים סמוכי גבול תתבצע בחינה של ערכי הקרקע אחת לשנה על בסיס תוצאות מכרזי 3 השנים שלפני אותה שנה.
- ב. יישובים בהם במהלך השנים 2014 - 2017 המדינה לא שיווקה קרקעות לבנייה רוויה או ששיווקי הקרקע לא צלחו בלמעלה מ- 25% מהשיווקים או ששיווקי הקרקע לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ- 50 יחידות דיר.
3. היישובים דורגו על פי המרכיבים והמשקולות המפורטים בהחלטה 4302 :
מאזן הגירה כהגדרתו בלמ"ס, בשנת 2016 - 30%. ככל שמאזן ההגירה נמוך יותר, לרבות מאזן הגירה שלילי הניקוד גבוה יותר ;
שיעור גידול אוכלוסייה כהגדרתו בלמ"ס - 20%. ככל ששיעור הגידול באוכלוסייה נמוך יותר, לרבות גידול שלילי, הניקוד גבוה יותר ;
מדד פריפריאליות - 25% ;
דירוג חברתי כלכלי - 10% ;
שיקול בטחוני - 15% - יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת איום 5 – 15 נקודות, יישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטווח של עד 7 ק"מ ויישובים מאוימים ברמת איום 4 – 10 נקודות, יישובים סמוכי גבול בטווח של 7 - 9 ק"מ בגבול הלבנון ויישובים מאוימים ברמת איום 3 – 5 נקודות.
4. לאחר שקלול הנתונים כאמור בסעיף 2 ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות – א1 ו- א2 על פי דירוגם, תוך הפעלת ההחרגות הבאות :
- א. יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת איום 5 נכללו בקבוצה א1 אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר. יישובי עוטף עזה נכללו בקבוצה א1 גם אם דירוגם היה נמוך יותר.
- ב. יישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה 4302 נמוך מ- 20,000, אשר בהם מאזן ההגירה הממוצע בשנים 2015 - 2016 היה שלילי, נכללו בקבוצה א1 גם אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר.
- ג. יישובים שמספר תושביהם במועד קבלת החלטה 4302 גבוה מ- 20,000, אשר בהם מאזן ההגירה הממוצע בשנים 2015 - 2016 היה שלילי וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי הדירוג נמוך מגובה ההטבה לה היו זכאים לפי הדירוג בהחלטה 1527, ימשיכו ליהנות מההטבה הקודמת.
5. חריש – אינה בהחלטת הסל, החלטה 3738, אך מכח הכרזתה כיישוב בעדיפות לאומית בהחלטת הממשלה מספר 870 מיום 20.12.2015, מתווספת לקבוצה א2 עד תום תוקף החלטה 870, סוף 2019 ולסעיפים 7 ו- 19 ליישום עד סוף 2020, או החלטה אחרת אשר תאריך את תוקפה.
- השינויים הקלים ממדיניות משרד הבינוי והשיכון אותם מוצע לאמץ – יישובים עירוניים :
1. קבוצת היישובים א1 בהחלטה 4302, תהיה אזור עדיפות לאומית א' של מועצת מקרקעי ישראל.
 2. קבוצת היישובים א2 בהחלטה 4302, תהיה אזור עדיפות לאומית ב' של מועצת מקרקעי ישראל.
 3. ביטול מבחן ערכי הקרקע - בשונה ממשרד השיכון, מוצע שלא להתייחס למבחן ערכי הקרקע שכן פרמטר זה הנבחן על ידי משרד הבינוי והשיכון בא להצביע על אותם יישובים בהם עלויות הפיתוח גבוהות במיוחד ושם להעניק סבסוד פיתוח, והוסרו מן הרשימה ערים בהם עלויות הפיתוח נמוכות יותר ביחס לקרקע. על מנת להתמודד עם מצב של ערכי קרקע גבוהים בהתייחס למדיניות המועצה, קיים מנגנון של מחיר תקרה המגביל את ההנחה באותם יישובים בהם ערכי הקרקע גבוהים, והוא יוותר ללא שינוי.
 4. עד להחלטה 4302 של משרד הבינוי והשיכון כללו החלטות הממשלה בתחום השיכון תנאי סף לקבלת הטבה בסבסוד פיתוח - יישובים עירוניים במדד סוציאקונומי 7 ומעלה נופו ולא זכו לסבסוד פיתוח. מועצת מקרקעי ישראל אימצה תנאי סף זה ונכון להיום הוא מופעל.

בהחלטה 4302 הוסר לראשונה תנאי סף זה ומבחן הסינון היחיד שמקיים משרד הבינוי והשיכון לעניין סבסוד פיתוח הוא מבחן ערכי הקרקע כאמור.

מוצע, להמשיך להחיל את תנאי הסף ושיישובים עירוניים במדד סוציאקונומי 7 - 10 לא ייהנו מהנחות אזור.

לעניין מדידת המרחקים מגבולות המדינה לצורך קביעת מעמדן של הישובים כיישובי קו עימות אומצה המדידה שבוצעה על ידי משרד ראש הממשלה בעת גיבוש החלטה 3738.

5. קו עימות – היות והטבת קו עימות היא הטבה שמקורה בחוק שאינו משפיע על משרד הבינוי והשיכון, הרי שאין בהחלטה 4302 התייחסות לעניין זה. אשר על כן מוצע להבהיר כי יישוב, שעל פי מיקומו הגיאוגרפי, עונה על אחת מהגדרות קו עימות, ייהנה מהנחת קו עימות ללא תלות בשיכו בקבוצה א או ב.

סעיפים 12 - 15 : אמות המידה לדירוג הישובים הכפריים יהיו כעת אמות המידה מהחלטה 4302 ולא 1527 –

1. נכללו ברשימה כל היישובים הכפריים הכלולים במועצות אזוריות וכן מועצות מקומיות שמספר תושביהן אינו עולה על 2,000 אשר מופיעים בהחלטה 3738, בכפוף למבחן ערכי הקרקע.

2. מבחן ערכי הקרקע - יישובים כפריים בהם שווקו קרקעות על ידי הרשות בשיטת שיווק תחרותית בשנים 2014 - 2017 ומרכיב ערך הקרקע על פי תוצאות המכרזים גבוה מ- 25% מערך קרקע מפותחת, כלומר עלויות הפיתוח נמוכות מ- 75%, לא נכללו ברשימת היישובים לקבלת הטבות - יצוין כי בשלב זה טרם הופעל מבחן ערכי קרקע ולדברי משרד הבינוי והשיכון יופעל בסמוך לשיווק.

3. היישובים דורגו בהתאם למשקולות המפורטות בהחלטה 4302 :

מאזן הגירה, כהגדרתו בלמ"ס, בשנת 2016 - 15%. ככל שמאזן ההגירה נמוך יותר, לרבות מאזן הגירה שלילי הניקוד גבוה יותר ;

שיעור גידול אוכלוסייה, כהגדרתו בלמ"ס, - 10%. ככל ששיעור הגידול באוכלוסייה נמוך יותר, לרבות גידול שלילי, הניקוד גבוה יותר ;

מדד פריפריאליות - 20% ;

דירוג חברתי כלכלי - 20% ;

גודל היישוב - 20% - ככל שמספר התושבים ביישוב קטן יותר, הניקוד גבוה יותר ;

שיקול בטחוני - 15% - יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת איום 5 – 15 נקודות, יישובים סמוכי גבול ובגבול לבנון בטווח של עד 7 ק"מ ויישובים מאוימים ברמת איום 4 - 10 נקודות, יישובים סמוכי גבול בטווח של 7 - 9 ק"מ בגבול הלבנון ויישובים מאוימים ברמת איום 3 - 5 נקודות.

4. לאחר שקלול הנתונים, כאמור בסעיף 2, ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לארבע קבוצות

- 1א, 2א, ב ו- 1 על פי דירוגם, 1 - 217, 218 - 424, 425 - 514, 515 - 583) תוך הפעלת ההחרגות הבאות :

א. יישובים צמודי גדר ויישובים מאוימים ברמת איום 5, נכללו בקבוצה א גם אם דירוגם היה נמוך

יותר. יישובי עוטף עזה נכנסו אף הם אוטומטית לקבוצה א 1 מכח החלטות עדיפות לאומית

ייעודיות להן. הטבה זו תהיה בתוקף כל עוד החלטת הממשלה המגדירה את יישובי עוטף עזה

כיישובים בעדיפות לאומית תהיה בתוקף.

ב. יישובים שמספר תושביהם קטן מ- 400 וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם נמוך מגובה

ההטבה הקודמת, יהיו זכאים להטבה הקודמת.

ג. יישובים שסעיף ב לא חל עליהם אשר גובה ההטבה לה הם זכאים בהחלטה 4302 נמוך בלפחות 2

רמות מגובה ההטבה בהחלטה 1527, כלומר - ירדו מ- א 1 ל- ב או 1א או שירדו מא 2 ל- ב 1, יהיו

זכאים ביחס לבנייה צמודת קרקע להטבה הניתנת לקבוצה העולה בדרגה אחת על הדירוג שאמור

להיות להם, כלומר, תהיה ירידה רק של קבוצה אחת ולא של 2.

5. יישובים חדשים - בהתאם להגדרת יישובים חדשים בהחלטה 3738 נוספו היישובים החדשים לקבוצה 2א ואם הם צמודי גדר, יישובי עוטף עזה או יישובים בנפות הפריפריאליות ביותר הם נוספו לקבוצה 1א. השינויים הקלים ממדיניות משרד הבינוי והשיכון אותם מוצע לאמץ – יישובים כפריים:
1. קבוצת היישובים 1א + 2א בהחלטה 4302 תהיה אזור עדיפות לאומית א' של מועצת מקרקעי ישראל.
 2. קבוצת היישובים ב + 1ב בהחלטה 4302 תהיה אזור עדיפות לאומית ב' של מועצת מקרקעי ישראל.
 3. ביטול מבחן ערכי הקרקע - בשונה ממשד השיכון מוצע שלא להתייחס למבחן ערכי הקרקע שכן פרמטר זה, הנבחן על ידי משרד הבינוי והשיכון, בא להצביע על אותם יישובים בהם עלויות הפיתוח גבוהות במיוחד ושם להעניק סבסוד פיתוח. הוסרו מן הרשימה ערים בהם עלויות הפיתוח נמוכות יותר ביחס לקרקע. על מנת להתמודד עם מצב של ערכי קרקע גבוהים בהתייחס למדיניות המועצה, כוללת הצעה זו מנגנון של מחיר תקרה המגביל את ההנחה באותם יישובים בהם ערכי הקרקע גבוהים.
 4. כתוצאה משינוי זה ביחס לפרמטרים אין שינוי ברשימות העדיפות, שכן לעת עתה לא הופעל מבחן ערכי הקרקע על ידי משרד הבינוי והשיכון.
 4. קו עימות - היות והטבת קו עימות היא הטבה שמקורה בחוק שאינו משפיע על משרד הבינוי והשיכון, הרי שאין בהחלטה 4302 התייחסות לעניין זה. אשר על כן, מוצע להבהיר כי יישוב שעל פי מיקומו הגיאוגרפי עונה על אחת מהגדרות קו עימות ייחנה מהנחת קו עימות ללא תלות בשינוי בקבוצה א' או ב'. יצוין כי לעניין מדידת המרחקים מגבולות המדינה לצורך קביעת מעמדן של היישובים כיישובי קו עימות אומצה המדידה שבוצעה על ידי משרד ראש הממשלה בעת גיבוש החלטה 3738.
 5. שכונות מרוחקות - בהתאם למדיניות נוכחית, ללא שינוי.
- סעיף 16: לאור אי בהירות במקרי עבר מוצע להוסיף סעיף קטן (י) שקובע כי כל עוד מדיניות ההנחות תהיה מבוססת על החלטות 3738 ו-4302, הרי שנתוני הבסיס לקבלת החלטות בעניין עדיפות לאומית יהיו נתוני הבסיס ששימשו לגיבוש החלטות 3738 ו-4302. זאת למעט עבור יישובים חדשים שייתווספו על פי החלטות ממשלה בעניין. יש לציין כי סעיף מעין זה מופיע בהחלטה 3738 ובהחלטה 4302.
- סעיף 17: בדומה לתעשייה, מוצע להבהיר כי עסקות תיירות שנעשות כחלק מעסקות תעסוקה במשבצת ייעשו על פי מפת המגורים ולא על פי מפת חוק לעידוד השקעות הון. הרציונל הוא שמקומות בהם סעיף הפטור מופעל על ידי משרד התיירות באמצעות הוועדה המשותפת, יינתנו הנחות אזור בהתאם למפת החוק לעידוד השקעות הון בתיירות, אולם מקומות בהן סעיף הפטור המניע הוא 125(1) - בעל זכויות - הרי שאזור העדיפות למגורים הוא זה שנכון שייקבע את גובה ההטבה, בדומה לצימרים ולשאר תחומי תעסוקה במשבצת. יחד עם זאת, היות ושימושי התיירות שונים מהותית משימושי התעשייה בשל האזורים בהם ניתן לפתח אותם והיתרונות הגלומים בחופים, למשל, על פני אזורים אחרים, מוצע כי בכל מקרה התשלום עבור תעסוקה במשבצת יעמוד על 51% לכל הפחות ללא הפעלת מחיר תקרה.
- סעיף 20: על פי המדיניות הקיימת מעמדם של שטחים כלואים בין יישובים במועצות אזוריות נקבע לפי מעמדם של לפחות 50% מיישובי המועצה. לצד המדיניות הקיימת שתישמר מוצע להוסיף סעיף שמטרתו השוואת תנאי קו עימות דרום לתנאי קו עימות צפון. בעוד שקו עימות צפון מוגדר כשטח רציף - האזור שמצוי בתחום שבין גבול מדינת ישראל עם לבנון לבין הקו האנכי העובר 9 ק"מ פנימה ממנו ושטח רמת הגולן כמתואר בתוספת לחוק רמת הגולן, התשמ"ב-1981, הרי שקו עימות דרום אינו מוגדר כך בחוק אלא - "היישובים אשר בתיהם, כולם או חלקם, שוכנים עד 7 קילומטרים מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה (להלן - יישובי עוטף עזה), וכן יישובים ואזורים נוספים כפי שיקבע שר האוצר בצו, באישור ועדת הכספים של הכנסת, שמתקיימים בהם אותם השיקולים הביטחוניים שמתקיימים ביישובי עוטף עזה, בשל סמיכותם לגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה". במדיניות הנוכחית בה מעמד השטחים הכלואים נקבע לפי 50% מיישובי המועצה, נוצר מצב לפיו ישנם שטחים כלואים בתוך

קו ה-7 ק"מ שאינם מוגדרים כקו עימות, בשונה, כאמור מקו עימות צפון שבו כל גרגר קרקע בקו ה-9 ק"מ ובשטח רמת הגולן, מהווים קו עימות. מוצע לתקן את סעיף 4.2.6(ב) כך שיגדיר את השטחים הכלואים בין יישובים בתוך קו העימות דרום כקו עימות גם אם מרבית יישובי המועצה האזורית אינם יישובי קו עימות ולהבהיר כי בכל מקרה, גם אם רוב יישובי מועצה אזורית הם יישובי קו עימות הרי שהטבות קו עימות חלות רק בתוך קו ה-9 ק"מ מלבנון, שטח רמת הגולן ובתוך קו ה-7 ק"מ בדרום.

סעיף 18: דירוג היישובים התקף של מועצת מקרקעי ישראל יונק את הקריטריונים לדירוג מהחלטה 1527. מוצע כעת לאמץ את הקריטריונים מהחלטה 4302 ולקבוע כי התבחינים הם הקובעים ורשימת היישובים היא נגזרת של תבחינים אלו אשר משמשת ככלי עזר בלבד.

סעיף 19: מדובר בתיקון סמנטי. מפת חוק עידוד השקעות הון בתיירות היא מפה בינארית - עדיפות או לא. על פי מדיניות המועצה הגבייה באזורי עדיפות לאומית בתיירות תעמוד על 51%. בייעודים אחרים נגבים 51% באזור עדיפות לאומית ב', עצם העובדה שגובים 51% אינו מגדיר אזור כאזור בעדיפות ב'. מוצע אם כן להוריד את האות ב' ולהשאיר "אזור עדיפות לאומית לתיירות".

השפעה תקציבית

לא ניתן לקבוע מה תהיה הפעילות העסקית בכל אחד מהיישובים ולכן לא ניתן לקבוע במדויק מה העלות התקציבית. יחד עם זאת ממוצע 3 שנים האחרונות בגין ההנחות בקרקע שניתנו עבור עדיפות לאומית עמד על 770 מיליון שקלים חדשים. הרשות צופה כי סך ההנחות בשנת 2020 יגדל בעקבות השינויים במפת היישובים והן מצד הוספת ייעודים נוספים והוא יהיה בין 800 ל-1,000 מיליון שקלים חדשים.

נוסח משולב

4.2 הנחות בהקצאת קרקע

סימן א': הנחות אזור

הגדרות

4.2.1 בסימן זה -

"יישובים סמוכי גבול" ו"יישובים חדשים" - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 4302 מיום 25.11.2018 "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון";

"מחיר תקרה" - מחיר קרקע שאינו כולל מע"מ, למגרש מפותח מהוון ליחידת דיור לאחר הפחתת עלויות הפיתוח או מ"ר קרקע לאחר הפחתת עלויות הפיתוח, בהתאם לעניין, שמעליו לא תינתן הנחה בקרקע ותשולם תמורה מלאה;

4.2.2 הקצאת קרקע למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור

(א) בהקצאת קרקע למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור, יחולו הכללים המפורטים בסעיפים קטנים (ב) עד (ט).

(ב) בהקצאת קרקע לבנייה למגורים שלא בדרך של מכרז ובהקצאת קרקע למוסדות ציבור ולצרכי ציבור, למעט הקצאת קרקע בהתאם לסעיף קטן (ג), ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) אזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לרבות דמי חכירה סמליים, לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה, ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) אזור עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע.

(ג) בהקצאת קרקע לבנייה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 4.6.2, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכאות של חסר דיור על פי הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) אזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) אזור עדיפות לאומית א' - 21% מערך הקרקע;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' - 41% מערך הקרקע.

תוקף סעיף קטן זה יהיה עד ליום 31.12.2019.

(ד) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 שקלים חדשים, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 שקלים חדשים ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. ביישובים באזור קו עימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף קטן זה.

(ה) בוטל.

(ו) על התשלומים בעת שינוי ייעוד וניצול מייעוד ציבורי לייעוד מגורים תחול הנחת אזור הנהוגה להקצאת קרקע למגורים כאמור בסעיף קטן (ב).

(ז) בהקצאת קרקע למבני קיט, צימרים, שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה, תחול הנחת אזור הנהוגה להקצאת קרקע למגורים כאמור בסעיף קטן (ב).

(ח) סיווג היישובים למתן ההנחות, כמפורט בסעיף זה, ייעשה על פי החלטת הממשלה מספר 4302 מיום 25.11.2018 (להלן בפרק משנה זה - החלטה 4302), שעניינן "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

(1) יישובים עירוניים:

(א) קבוצה א1 על פי החלטה 4302 תסווג כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה א2 על פי החלטה 4302 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 4302, והיישובים שיתווספו לרשימת היישובים למתן הנחות על פי פרק משנה זה יסווגו באזור עדיפות לאומית ב' ואם הם יישובים סמוכי גבול יסווגו באזור עדיפות לאומית א';

(ד) יישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 3738 מיום 15.4.2018 בעניין "הגדרת יישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" ויישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי סימן זה;

(ה) על אף האמור בפסקה זו, ביישובים עירוניים בהם המדד הכלכלי חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 7 - 10, לא יינתנו הנחות בקרקע.

(2) יישובים כפריים:

- (א) קבוצה א1 ו- א2 על פי החלטה 4302 יסווגו כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה ;
- (ב) קבוצה ב' על פי החלטה 4302 תסווגו כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה ;
- (ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "יישובים כפריים" ב' להחלטה 4302, והיישובים שיתווספו לרשימת היישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באזור עדיפות לאומית ב' ואם הם יישובים סמוכי גבול יסווגו באזור עדיפות לאומית א' ;
- (ד) יישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 3738 מיום 15.4.2018 בעניין "הגדרת יישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" ויישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי סימן זה ;
- (ה) שכונות במועצות מקומיות במרחבים צפון ודרום, בעלות תוכנית, שאינן צמודות דופן לנקודת היישוב הקיימת, והמרוחקות ממרכז היישוב הקיים באופן שתושביו אינם יכולים ליהנות מן השירותים הניתנים על ידי המועצה המקומית וממוסדות הציבור שלה, אשר הוקמה לגביהם ועדה לחקירת גבולות מתוך כוונה לבדוק את הפיכתן ליישובים עצמאיים במועצה אזורית, יוכרו לצורך סימן זה כיישובים חדשים ויסווגו באזור עדיפות לאומית א'.
- (ט) סיווג היישובים לפי סעיף זה יהיה כמפורט בסעיף 4.2.11 ;
- (י) הנתונים שביסוד סימן זה (המדדים והנתונים השונים להלן בסעיף קטן זה - נתוני הבסיס), וכן רשימות האזורים והיישובים הנגזרות מהתבחינים המפורטים בנספח א, קבועים בהתאם לנתונים ולרשימות שבהחלטות הממשלה מספר 3738 ו- 4302 וזאת כל עוד מדיניות הנחות האזור נשמכת על החלטות אלו ואף אם פורסמו נתוני בסיס חדשים. האמור בסעיף קטן זה לא יחול ביחס ליישובים חדשים, כהגדרתם בסימן זה, אשר יתווספו לרשימות בהתאם להחלטות ממשלה שיתקבלו.
- 4.2.3 הקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה
- (א) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה יחולו הכללים המפורטים בסעיפים קטנים (ב) עד (ה) ;
- (ב) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה, למעט הקצאות קרקע לתעשייה ומלאכה כמפורט בסעיף קטן (ג), ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים בהתאם למפת אזורי עדיפות לאומית בתעשייה לפי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן בסימן זה - החוק לעידוד השקעות הון) כמפורט בפסקאות (1) עד (3) :

(1) אזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) אזור עדיפות לאומית א' לפי החוק לעידוד השקעות הון - 31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת מפעל;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' לפי החוק לעידוד השקעות הון - 51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים, תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בעת הקמת מפעל.

(ג) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה בהתאם לפרק משנה 8.12, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 4.2.2(ב);

(ד) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 שקלים חדשים למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 שקלים חדשים לא יחולו ההנחות;

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 שקלים חדשים למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 שקלים חדשים למ"ר לא יחולו ההנחות;

(ו) אזורי תעשייה ומלאכה אשר עמדו בתנאי הוראת המעבר 6 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1273, אזורי תעשייה ומלאכה שבמועד קבלת החלטה 1273 היו בעלי תוכנית אשר שילבה חלקים מאזור תעשייה באזור קו עימות וחלקים באזור עדיפות לאומית אחרים, מינימום 20% באזור קו עימות - תחושב ההנחה כנהוג באזור קו עימות לכל המתחם המאושר באותה התוכנית.

4.2.4 הקצאת קרקע לתיירות (א) בהקצאת קרקע לתיירות, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים, בהתאם למפות אזורי עדיפות לאומית לתיירות למלונאות, מלונאות ואטרקציות, על פי החוק לעידוד השקעות הון, כפי שתעודכנה מעת לעת, כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) באזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) שאר האזורים במפות תיירות בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון - 51% מערך הקרקע.

(ב) בהקצאת קרקע לתיירות בהתאם לפרק משנה 8.12, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 4.2.2(ב) ולא תפחת מ- 51% מערך הקרקע, ללא הגבלת מחיר תקרה.

- 4.2.5 הקצאת קרקע למסחר
בהקצאת קרקע למסחר יחולו הכללים הבאים :
- (א) בהקצאת קרקע לבנייה למסחר, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 4.2.2(ב) לעניין הקצאת קרקע למגורים.
- (ב) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 שקלים חדשים למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 שקלים חדשים למ"ר לא יחולו ההנחות.
- 4.2.6 הקצאת קרקע בתחומי מועצות אזוריות שלא בתחום יישובים עם סמל יישוב
(א) בהקצאת קרקע, בתחומי מועצות אזוריות, שלא בתחום יישובים עם סמל יישוב, תחול הנחת אזור על פי הנחת אזור הנהוגה בלפחות 50% מיישובי המועצה האזורית אשר הקצאת הקרקע בתחומה, אלא אם כן נקבע אחרת בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הנחת אזור קו עימות תחול בתחום קו עימות צפון ובכל תחום קו 7 ק"מ מגבול רצועת עזה גם במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן אינם באזור קו עימות, ולא תחול מעבר לתחומים אלו גם במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן באזור קו עימות.
- 4.2.7 הנחות בהקצאת תוספת קרקע
על אף האמור בסעיף 4.1.2(ב)4, בהקצאת תוספת קרקע בפטור ממכרז לבעלי קרקע פרטיים או חוכרים אשר קיבלו בעלות במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, תחול הנחת אזור בהתאם לסימן זה בתוספת של עד 50% משטח המגרש המקורי ולא יותר מדונם וחצי. תוספת הקרקע שמעל לשטח של 50% משטח המגרש המקורי או דונם וחצי יחויבו בתשלום מלא.
- 4.2.8 הקצאת קרקע בשטח גלילי
בהקצאת קרקע בשטח גלילי שאינו בשטח שיפוט של רשות מקומית, מוסמכת הנהלת הרשות לקבוע את הנחת האזור על פי כללים שתקבע.
- 4.2.9 רשימות יישובים
הרשות תכין רשימות יישובים בהתאם לפרק משנה זה. התבחינים האמורים בהחלטה מספר 4302 ובסימן זה, הם הקובעים ורשימות היישובים ישמשו ככלי עזר בלבד.
- 4.2.10 תחולה
סימן זה יחול על הקצאות קרקע שלא בדרך של מכרז פומבי.
- 4.2.11 רשימות יישובים
רשימות יישובים לעניין הנחת אזור :
- (א) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית – מגורים.
- (ב) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית – שטחים כלואים.
- (ג) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית – משרד הכלכלה.
- (ד) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית למטרת תיירות ואטרקציה.

(ה) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית ב' למטרת הקמת מתקן תיירות ללינה בהתאם לצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשע"ו-2006: כל הארץ למעט שטח השיפוט העירוני של עיריות הרצליה ותל אביב יפו.

הוראות מעבר 4.2.11(א) הרשות מוסמכת לקבוע הוראות מעבר לעניין פרק משנה זה.