

הצעה לתיקון פרק משנה 5.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

סימן ב': תוספת בנייה

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 האמור בסעיף 5.5.22 יבוא:

"דמי היתר או 5.5.22 (א) לא ייגבה תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים דמי חכירה במגורים, בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית מהוונים לתפקודם של אנשים עם מוגבלות, שהם בעלי זכויות חכירה במגורים בנכס, או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים דרך קבע לאנשים עם בנכס וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות החכירה. מוגבלות

(ב) סך השטחים הפונקציונליים הפטורים מתשלום לא יעלה על 50 מ"ר.

(ג) הנהלת הרשות תקבע הגדרה של מוגבלות לעניין סעיף זה וכן תגדיר את האישורים הדרושים לתמוך בבקשה.

(ד) הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה על בעל זכויות על פי הסכם פיתוח או הסכם חכירה במגרש אשר טרם מומשה בו הבנייה לגביו מבקש בעל הזכויות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שהוקנו לו על פי ההסכם."

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

דברי הסבר

בהתאם לסעיף 5.5.22 לקובץ החלטות מועצה בדבר דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים לאנשים עם מוגבלות בניידות, חוכר במגרש מגורים בעל מוגבלות בניידות, לרבות בעל מוגבלות כאמור הסמוך על שולחנו, אשר נדרש לניצול זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות שהוקנו בחוזה לצורך התאמה פונקציונלית של מבנה המגורים, פטור מתשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים עבור שטח נוסף של עד 50 מ"ר.

נמצא כי קיימים מקרים בהם בעל זכויות על פי הסכם פיתוח/הסכם חכירה טרם מימש את הבניה במגרש ובמסגרת היתר מימוש הבניה במגרש הכולל התאמה פונקציונלית של מבנה המגורים למוגבלות הוא נדרש לרכוש מהרשות זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות שהוקנו על פי ההסכם. מוצע להרחיב את הפטור מדמי היתר כקבוע בסעיף 5.5.22 גם למקרים אלה.

בנוסף, מהניסיון המצטבר עולה כי ישנם מקרים בהם לבעל הזכויות או הסמוך על שולחנו נכות המצדיקה התאמה פונקציונלית של המבנה למוגבלות אך אינו מוגדר כנכה קשה בעל מוגבלות בניידות (לא נכה בגפיים תחתונות).

מוצע להסיר את האפיונים הקיימים בהחלטה על סוגי המגבלות והאסמכתאות הנדרשות, ולהסמיך את הנהלת הרשות לקבוע הגדרה של מוגבלות לעניין סעיף זה ואת האישורים הדרושים לתמוך בבקשה. במסגרת זה, תיבחן, בין היתר, הוראות הקבועות בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, וכן הוראות סעיף 151 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, העוסק בסוגיה זו.

השפעה תקציבית

מדובר על מקרים פרטניים וייחודיים, ולכן ניתן לקבוע שתהיה פה השפעה תקציבית זניחה ביותר.

נוסח משולב

סימן ב': תוספת בנייה

- 5.5.19. תנאי לתוספת בנייה . הרשות תתנה את הטיפול בבקשה לתוספת בנייה במגורים בקיומו של הסכם במגורים חכירה מהוון.
- 5.5.20. דמי היתר בנייה . הרשות לא תגבה דמי היתר בעד תוספת בנייה בדירה בבנייה רוויה קיימת או בעד תוספת יחידות דיור ו/או תוספת זכויות בנייה בבנייה רוויה קיימת למגורים שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון לבנייה רוויה.
- לענין סעיף זה, בנייה קיימת - בנייה רוויה למגורים שהסתיימה בנייתה, נעשה אלוס משתכנים ונחתם הסכם חכירה.
- 5.5.21. דמי היתר בנייה נמוכה . (א) באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות הרשות לא תגבה דמי היתר, למעט האמור בסעיף 5.5.3(ב).
- (ב) באזור עדיפות לאומית ב' ובאזור שאינו אזור עדיפות לאומית, הרשות תגבה דמי היתר בשיעור 31% מהערך המעודכן של זכויות הבנייה הנוספות, עיקרי ושירות, במקרים הבאים :
- (1) שטחה המבונה של יחידת דיור הקיימת יחד עם תוספת השטח המבונה ליחידה זו, עולה על 160 מ"ר, עיקרי ושירות - התשלום ייגבה עבור הזכויות מעבר ל - 160 מ"ר ;
- (2) בקשה לתוספת הבנייה המהווה יחידת דיור נוספת, תחויב בתשלום דמי היתר החל מהמטר הראשון, ללא קיזוז שטחי בנייה שלא נוצלו ביחידה המקורית.
- 5.5.22. דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים לאנשים עם מוגבלות . (א) לא ייגבה תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים, בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות, שהם בעלי זכויות חכירה בנכס, או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים דרך קבע בנכס וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות החכירה.
- (ב) סך השטחים הפונקציונליים הפטורים מתשלום לא יעלה על 50 מ"ר.
- (ג) הנהלת הרשות תקבע הגדרה של מוגבלות לענין סעיף זה וכן תגדיר את האישורים הדרושים לתמוך בבקשה.
- (ד) הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה על בעל זכויות על פי הסכם פיתוח או הסכם חכירה במגרש אשר טרם מומשה בו הבנייה לגביו מבקש בעל הזכויות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שהוקנו לו על פי ההסכם.
- 5.5.23. דמי היתר בנייה לתעסוקה . תשלום דמי היתר בבנייה לתעסוקה יהיה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) בחכירה מהוונת - הרשות תגבה דמי היתר עבור תוספת בנייה לתעסוקה בשיעור של 31% משווי תוספת הבנייה ;

(2) בחכירה לא מהוונת - שיעור דמי ההיתר יהיה 25% משווי תוספת הבנייה, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם.

5.5.24. תשלום דמי היתר למוסדות ציבור יהיה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

דמי היתר בנייה
במוסדות ציבורי

(1) בהסכם דמי חכירה שנתיים סמליים - אין תשלום ;

(2) בהסכם מהוון - ערך התוספת כפול אחוז דמי החכירה השנתיים כפול מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה ;

(3) בהסכם לא מהוון - ערך התוספת כפול אחוז דמי החכירה השנתיים.