

תאריך : 29/8/2016

מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום כלהלן :

הגדרות

- **ישובי קו עימות** - כהגדרתם בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985.
- **רמת הגולן** - שטח רמת הגולן כמתואר בתוספת לחוק רמת הגולן, התשמ"ב-1981.
- **ישובים סמוכי גבול** - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16.
- **ישובים חדשים** - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16.
- **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.
- **ערך הקרקע** - ערך זכויות הבעלות במקרקעין.

1. הקצאת מקרקעין למגורים, מוסדות ציבור וצרכי ציבור

1.1. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים שלא בדרך של מכרז, למעט הקצאת מקרקעין בהתאם לסעיף 1.2, ישולמו לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן :

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

ישובי עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע.

ישובי עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע.

1.2. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים בבנייה צמודת קרקע בבניה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 3 להחלטת מועצה מספר 1446, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכאות של מחוסר דיור על פי הקריטריונים של משרד הבינוי, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן:

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

ישובי עדיפות לאומית א' - 21% מערך הקרקע.

ישובי עדיפות לאומית ב' - 41% מערך הקרקע.

מי ששילם דמי חכירה מופחתים בהתאם לאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי להעביר זכויות בקרקע לצד שלישי במשך חמש שנים מיום חתימת הסכם החכירה או קבלת טופס 4, לפי המאוחר. מגבלת העברת הזכויות האמורה תגבר על מגבלות העברת זכויות הנובעות מהוראות החלטות מועצה אחרות. תוקף סעיף זה יהיה עד ליום 31.12.2017.

1.3. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 ₪, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 ₪ ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. בישובי קו העימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.

1.4. על אף האמור בסעיף 1.3 לעיל, בישובים הנמנים על אזורי עדיפות א' ו-ב', שאינם ישובים חדשים ושאינם ישובים סמוכי גבול, המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8-10, תוגבל ההטבה ל- 50,000 ₪ ליחידת דיור (לפני מע"מ).

1.5. על התשלומים בעת שינוי יעוד וניצול מיעוד ציבורי ליעוד מגורים תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 1.1.

1.6. בהקצאת קרקע למבני קיט (צימרים), שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה, תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 1.1.

1.7. סיווג הישובים למתן ההנחות, כמפורט בסעיף זה, ייעשה על פי החלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 (להלן: "החלטה 1527"), בעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן ההטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

1.7.1. ישובים עירוניים:

1.7.1.1. קבוצה א1 על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית א'

למתן הנחות על פי החלטה זו.

- 1.7.1.2. קבוצה א2 על פי החלטה 1527 תסווג כאיזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי החלטה זו.
- 1.7.1.3. יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "ישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והישובים שיתווספו לרשימת הישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באיזור עדיפות לאומית ב' ואם הם ישובים סמוכי גבול יסווגו באיזור עדיפות לאומית א'.
- 1.7.1.4. ישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" וישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי החלטה זו.
- 1.7.2. יישובים כפריים:**
- 1.7.2.1. קבוצה א1 ו-א2 על פי החלטה 1527 יסווגו כאיזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי החלטה זו.
- 1.7.2.2. קבוצה ב' על פי החלטה 1527 תסווג כאיזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי החלטה זו.
- 1.7.2.3. יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "ישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והישובים שיתווספו לרשימת הישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באיזור עדיפות לאומית ב' ואם הם ישובים סמוכי גבול יסווגו באיזור עדיפות לאומית א'.
- 1.7.2.4. ישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" וישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי החלטה זו.
- 1.7.2.5. שכוונות במועצות מקומיות, בעלות תכנית בתוקף, שאינן צמודות דופן לנקודת היישוב הקיימת, והמרוחקות ממרכז הישוב הקיים באופן שתושביו אינם יכולים להנות מן השירותים הניתנים על ידי המועצה המקומית וממוסדות הציבור שלה, אשר הוקמה לגביהם ועדה לחקירת גבולות מתוך כוונה לבדוק את הפיכתן לישובים עצמאיים במועצה אזורית, יוכרו לצורך החלטה זו כישובים חדשים ויסווגו באיזור עדיפות א'.
- 1.7.2.6. סיווג היישובים לפי סעיף זה מצורף להחלטה זו כנספח א'.

2. הקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה

- 2.1. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה, למעט הקצאות מקרקעין לתעשייה ומלאכה כמפורט בסעיף 2.2 להלן, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים בהתאם למפת אזורי עדיפות בתעשייה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 כפי שתעודכן מעת לעת, כלהלן:

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

איזור עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת לפי חוק עידוד השקעות הון מפעל.

איזור עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים, תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בעת הקמת מפעל.

2.2. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה בהתאם להחלטת מועצה מספר 1455, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 2.1 לעיל.

2.3. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ 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 ₪ לא יחולו ההנחות.

2.4. על אף האמור לעיל בסעיף 2.2, הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

2.5. אזורי תעשייה ומלאכה אשר עמדו בתנאי הוראת המעבר 6 ב בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1273 (אזורי תעשייה ומלאכה שבמועד קבלת החלטה 1273 היו בעלי תכנית בתוקף אשר שילבה חלקים מאזור תעשייה בקו עימות וחלקים באיזורי עדיפות אחרים (מינימום 20% באזור קו עימות) - תחושב ההנחה כנהוג בקו עימות לכל המתחם המאושר באותה התכנית.

3. הקצאת מקרקעין לתיירות

3.1. בהקצאת מקרקעין לתיירות, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים, בהתאם למפות אזורי עדיפות בתיירות למלונאות, מלוניות ואטרקציות, עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959, כפי שתעודכנה מעת לעת, כלהלן:

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

שאר היישובים במפות - 51% מערך הקרקע.
תיירות בהתאם לחוק עידוד
השקעות הון

4. הקצאת מקרקעין למסחר

- 4.1. בהקצאת מקרקעין לבניה למסחר, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 2.1 להחלטה זו לעניין הקצאת קרקעות למגורים.
- 4.2. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ₪ למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

כללי

5. בהקצאת קרקע, בתחומי מועצות אזוריות, שלא בתחום ישובים עם סמל ישוב, תחול הנחת אזור עפ"י הנחת אזור הנהוגה בלפחות 50% מיישובי המועצה אשר הקצאת המקרקעין בתחומה, אלא אם נקבע אחרת בהחלטת מועצה.
6. על אף האמור לעיל, יובהר כי במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן בקו עימות, יחולו הנחות קו עימות אך ורק באזורים העומדים בהגדרת קו העימות בצפון ובקו 7- הק"מ מגבול רצועת עזה בדרום.
7. בהקצאת תוספת קרקע בפטור ממכרז לבעלי מקרקעין פרטיים או חוכרים אשר קיבלו בעלות במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטה זו 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.
8. בהקצאת מקרקעין בשטח גלילי שאינו בשטח שיפוט של רשות מקומית, מוסמכת הנהלת הרשות לקבוע את הנחת האזור על פי כללים שתקבע.
9. החלטה זו תחול על הקצאות מקרקעין שלא בדרך של מכרז פומבי.
10. הרשות תכין רשימות ישובים בהתאם להחלטה זו. יובהר כי הקריטריונים האמורים בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 ובהחלטה זו, הם הקובעים ורשימות הישובים ישמשו ככלי עזר בלבד.
11. תוקף מפת העדיפות לסעיפים 1, 2.2 ו-4 בהחלטה זו כתוקפה של החלטת הממשלה מספר 1527.
12. ישובים אשר סיווגם כמפורט בסעיף 1.1 נפגע ביחס לסיווגם בסעיף 2' להחלטת המועצה 1443 ימשיכו ליהנות מההנחות על פי החלטה 1443 עד ליום 31.12.16.
13. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מספר 1443.

נספח א'

1. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – מגורים
2. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – שטחים כלואים
3. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – משרד הכלכלה
4. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת הקמת בתי מלון
5. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת הקמת מלונות
6. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה
7. רשימת חלקי ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה

דברי הסבר

כללי

משך שנים נהגה הממשלה להעניק הטבות ליישובים שונים על בסיס הקביעה כי הם ב"אזורי עדיפות לאומית". ברם, רק בשנת 1993 נקבעה מפת אזורי העדיפות הלאומית הראשונה.

בהחלטת הממשלה מס' 721 מיום 24.1.93 נקבע, כי נקודת המוצא לקביעת אזורי עדיפות לאומית בישראל היא מדיניות הממשלה לפיזור אוכלוסין, לשינוי סדרי העדיפויות הלאומיים ולקליטת עלייה באזורים אלו. במסגרת החלטה זו קבעה הממשלה איזור עדיפות לאומית א', שבהם יינתנו הטבות מרביות בכל התחומים, ואזורי עדיפות לאומית ב' שבהם יינתנו הטבות מופחתות או שוות לאילו הניתנות באזורי עדיפות א'. משרדי הממשלה הנוגעים בדבר היו רשאים לקבוע את סדר הקדימויות ואת שיעורי ההטבות שנקבעו לאזור העדיפות.

בהחלטת הממשלה מס' 3292 מיום 15.2.98 עודכנו וצומצמו ההטבות שניתנו בתחומי החינוך והשיכון ועודכנה מפת אזורי העדיפות.

בהחלטת הממשלה מס' 2228 מיום 14.7.02 קבעה הממשלה כי אזורים ויישובים בנגב, בגליל, בירושלים וביש"ע יוגדרו כאזורי עדיפות לאומית. במסגרת כך קבעה החלטת הממשלה את מטרת הסיוע הממשלתי בכל תחום ותחום (תעשייה, חקלאות, תיירות, שיכון וחינוך) וקבעה את אזורי העדיפות בכל תחום.

על רקע החלטת הממשלה מס' 3292 הוגשה עתירה לבג"ץ – בג"ץ 11163/03 ועדת המעקב העליונה ואח' נגד ראש הממשלה ואחרים, במסגרתה נטען כי יש לבטל את החלטת הממשלה בהיותה לא שוויונית ומפלה לרעה את היישובים הערבים וכי ההחלטה התקבלה ללא סמכות (בעוד העתירה תלויה ועומדת קיבלה הממשלה את החלטה מס' 2228 ועל כן העתירה נמחקה והוגשה בשנית...).

בפסיקתו מיום 27.2.06 הכריע בג"ץ כי נפל פגם בהחלטת הממשלה בעניין הטבות החינוך בגין אפליה ובנוסף נקבע כי החלטת הממשלה ניתנה בלא סמכות זאת מאחר ולא נעשתה על פי הסמכה בחקיקה ראשית. משום כך נפסק כי אין הממשלה מוסמכת ליתן הטבות בתחומים שונים מכוח סמכותה השירותית.

בעקבות פסיקת בג"ץ נחקק חוק במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית לשנים 2009-2010 המעגן 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.

בסיומה של עבודת המטה, אישרה הממשלה את החלטה מס' 1060 מיום 13.12.09 בעניין "הגדרת יישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית".

לאחר תום תוקפה של החלטת הממשלה מספר 1060, אישרה הממשלה את רשימת העדיפות המעודכנת בהחלטת הממשלה מספר 667 מיום 4.8.13.

במסגרת החלטות העדיפות של הממשלה (1060 ולאחריה 667) הוכנסו יישובים ואזורים תחת הגדרה של "עדיפות לאומית" כבעלי מעמד זהה, כאשר, בהתאם להחלטות, משרדי הממשלה רשאים להפעיל מסננות מקצועיות שעל בסיסן יתנו העדפה ליישובים מסוימים בתוך הרשימה על פני אחרים.

כך, למשל, קיבלה הממשלה את החלטות הממשלה להענקת הטבות ליישובי עוטף עזה, ואת החלטת הממשלה לעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" ואת ההחלטה לפתוח העיר חריש.

גם מועצת מקרקעי ישראל, בהתאם לסמכות הנתונה לה על פי חוק, העניקה לאורך השנים הנחות בקרקע ליישובים שונים ובתחומים שונים.

אמנם סמכויותיה של מועצת מקרקעי ישראל לקבל החלטות בעניין זה נתונות על פי חוק ואין חובה חוקית להיצמד להחלטות הממשלה בעניין, אולם הדעת נותנת שמשקבעה הממשלה מפת אזורי עדיפות לאומית בהתאם למדיניותה, תפעל מועצת מקרקעי ישראל על פי מדיניות זו.

ואכן, לאחר שאישרה הממשלה את מפת אזורי העדיפות הלאומית, בשנת 1993, קיבלה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה מס' 817 בעניין "מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע".

מעט 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.

לאחר חקיקת חוק אזורי עדיפות לאומית ואישור החלטה 1060 בה לא דורגו הישובים לפי איזור עדיפות א' או ב' אלא נכללו הישובים ברשימת סל במעמד זהה, היה על משרד הממשלה להביא לאישור הממשלה את הצעתם לדירוג הישובים בתוך הסל על בסיס קריטריונים הרלוונטיים לפעילות המשרד הממשלתי.

בינואר 2012 אישרה הממשלה את החלטה מס 4192 שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" במסגרתה הפעיל משב"ש קריטריונים הרלוונטיים לדירוג הישובים בתחום הבינוי והשיכון.

רמ"י שבתקופה זו עדיין פעלה על בסיס איזורי העדיפות הקודמים של הממשלה נדרשה אף היא, לראשונה, לדרג את הישובים למתן הנחות בקרקע ובנובמבר 2012 אישרה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה מספר 1273.

בהחלטה זו נקבעו הקריטריונים השונים שעל בסיסם דורגו הישובים ברשימת הסל 1060 למתן הנחות בקרקע. הקריטריונים שאישרה המועצה נשאבו, בשינויים קלים, מאותם קריטריונים שאותם הפעיל משב"ש בהחלטה 4192 ולמעשה, כל עוד החלטה 4192 של משב"ש שנעשנה על רשימת הסל של 1060 עמדה בתוקף, כך היה ראוי ונכון לפעול על פי החלטה 1443 (החלטה 1273 עברה שינויים קלים שאינם עוסקים בקריטריונים לדירוג הישובים ומספרה כיום 1443).

ב- 19.6.16 אישרה הממשלה את 1527 בעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון". החלטה 1527 מהווה למעשה את התחליף להחלטה 4192 כאשר עתה, הקריטריונים אותם מפעיל משרד השיכון מופעלים על רשימת הסל העדכנית של הממשלה – החלטה 667 מיום 4.8.13.

נוכח עדכון החלטת העדיפות של משב"ש נוצר מצב שמועצת מקרקעי ישראל נותרה הגוף היחיד שמפעיל את מתן ההנחות על רשימת הסל 1060 מדצמבר 2009 ועל כן קיים צורך בעדכון מפת ההנחות של המועצה.

בדומה להחלטה 1443, במסגרת הצעת ההחלטה לתיקונה, מוצע להנהיג הנחות בקרקע במספר תחומים. להלן נמנה את התחומים, את אופן קביעת אזור העדיפות ואת ההנחות המוצעות:

1. מגורים מוסדות ציבור וצרכי ציבור

מדיניות ההנחות המוצעת:

ישובי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה) איזור עדיפות א' - תשלום בשיעור של 31% מערך הקרקע. איזור עדיפות ב' - תשלום בשיעור של 51% מערך הקרקע.

ישובי קו עימות - כהגדרתם בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה - 1985 -

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), יינתן פטור מכל תשלום בעבור דמי חכירה שנתיים למי שמחזיק כדין במקרקעי ישראל באזור קו עימות; בסעיף זה - "אזור קו עימות" - כל אחד מאלה:

(1) 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;

(2) אזור קו עימות דרומי, כהגדרתו בחוק סיוע לשדרות וליישובי הנגב המערבי (הוראת שעה), התשס"ז-2007;

"דמי חכירה שנתיים" - תשלום שנתי בעבור חכירת הקרקע או שימוש בה, לפי העניין, כפי שנקבע בחוזה או בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לרבות דמי חכירה שנתיים לנחלה;

"מחזיק כדין" - מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר של מקרקעי ישראל, וכן אגודה שסווגה על ידי רשם האגודות השיתופיות לפי פקודת האגודות השיתופיות, כמושב עובדים, ככפר שיתופי, כאגודה חקלאית, כקיבוץ שיתופי, כקיבוץ מתחדש או כמושב

שיתופי, ומקרקעי ישראל מושכרים לה או
שהיא מחזיקה בהם מכוח חוזה הרשאה
לשימוש, וכן מחזיק כדין במקרקעי ישראל
מכוח חוזה שכירות או חוזה הרשאה
לשימוש, והכל למעט גוף מתוקצב כהגדרת
בסעיף 21, מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף
3א, או תאגיד שפעילותו היא בפריסה
ארצית;

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק-
יסוד: מקרקעי ישראל.

סעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב פוטר את אזור קו עימות **מדמי חכירה שנתיים**. לפני משורת
הדין, על מנת לעודד הגירה לאזורי הגבול, מוצע להעניק בעסקות פטור ממכרז הטבה נרחבת מזו
שנקבעה בחוק. על פי ההצעה בעת הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לתקופה מלאה יהיה החוכר
פטור מתשלום דמי חכירה מהוונים ובוודאי מדמי חכירה שנתיים, כך כס כאשר מבוצע חידוש
חכירה במסגרת יובל. הפטור מדמי חכירה שנתיים לא יחול לחוכרים קיימים המבקשים לבצע
היוון של יתרת שנות החכירה.

יצוין כי לעניין מדידת המרחקים מגבולות המדינה לצורך קביעת מעמדן של הישובים כישובי קו
עימות אומצה המדידה שבוצעה על ידי משרד ראש הממשלה בעת גיבוש החלטה 667.

אמות המידה לקביעת הישובים בעדיפות א' וב'

כאמור, 19.6.16 אישרה הממשלה את החלטה מס' 1527 בעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית
לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון".

בסעיף 1 להחלטת הממשלה מס' 1527 נקבע:

"לקבוע כי היישובים המפורטים להלן, יוכרזו לצורך פעילות משרד
הבינוי והשיכון בתחומי הפעילות שמפורטים בהחלטה זו, כיישובים
בעלי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי
והשיכון ("היישובים"), במטרה לקדם את השגת היעדים הבאים:

א. להקל על מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה.

ב. לחזק את אזורי הפריפריה הגיאוגרפית, ובראשם הגליל
והנגב

ג. לעודד הגירה חיובית ליישובים.

ד. לעודד בנייה ביישובים.

ה. להעצים את חוסנם הכלכלי של היישובים. "

רשות מקרקעי ישראל בהיותו מנהלת הקרקע של המדינה, קשורה בטבורה למשרד הבינוי והשיכון ואך טבעי הוא שהטבות בתחום הקרקע יינתנו לטובת השגת אותם יעדים בתחום הדיור.

אשר על כן, בקביעת אזורי העדיפות בתחום הדיור מוצע כי החלטת המועצה תבוסס על החלטת הממשלה בתחום השיכון.

בשונה מהחלטה 1443 במסגרתה נעשו מספר שינויים בין הקריטריונים אותם הפעיל משב"ש ב-4192 לבין החלטת המועצה, בהצעה זו מוצע לאמץ במלואן את הקריטריונים שהפעיל משב"ש בהחלטה 1527 וממילא את דירוג היישובים הנגזר ממנו בשינויים קלים ביותר.

אמות המידה לקביעת דירוג היישובים העירוניים בהחלטה 1527:

1. נכללו ברשימה רק עיריות ומועצות מקומיות שמספר תושביהן עולה על 2,000 נפש, מבין אלה הכלולות בהחלטה 667 אשר בהן המדד החברתי כלכלי על פי הלמ"ס המעודכן ל-5/2016 הינו 1-6 ובלבד שהם עמדו במבחן ערכי קרקע (כתוצאה ממגבלת 2,000 נפש ירדו לדירוג הכפרי מטולה, יסוד המעלה ומעלה אפרים).

2. מבחן ערכי קרקע: הוחל רק על יישובים במדד סוציו 5-6, מפורט בסעיף 3 "יישובים עירוניים" בהחלטת הממשלה מס' 1527.

היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות המפורטים בהחלטה 4192 (שיעור הגירה - 30%, שיעור גידול אוכלוסיה - 25%, מדד פריפריאליות - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 15% ושיקול בטחוני - 15%) למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות סעיף 3 "יישובים עירוניים" בהחלטה 1527.

3. לאחר שקלול הנתונים כאמור בסעיף 2 ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות – א1' ו- א2' על-פי דירוגם. יישובים צמודי גדר (1 ק"מ מהגבול) ויישובי עוטף עזה נכללו בקבוצה א1 גם אם דירוגם היה נמוך יותר.

4. חריש – אינה בהחלטת הסל 667 אך מכח הכרזתה כיישוב בעדיפות לאומית בהחלטת הממשלה מס' 870 מיום 20.12.2015 מתווספת לקבוצה א2.

השינויים הקלים במדיניות משב"ש אותם מוצע לאמץ – יישובים עירוניים

1. קבוצת היישובים א1 ב-1527 תהיה איזור עדיפות לאומית א' של מועצת מקרקעי ישראל.

2. קבוצת היישובים א2 ב-1527 תהיה איזור עדיפות לאומית ב' של מועצת מקרקעי ישראל.

3. ביטול מבחן ערכי הקרקע - בשונה ממשרד השיכון מציעה מועצת מקרקעי ישראל שלא להתייחס למבחן ערכי הקרקע שכן פרמטר זה הנבחן על ידי משרד השיכון בא להצביע על אותם ישובים 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, כוללת הצעה זו מנגנון של מחיר תקרה המגביל את ההנחה באותם ישובים בהם ערכי הקרקע גבוהים.

כתוצאה משינוי זה ביחס לפרמטרים שהופעלו על ידי משרד השיכון בהחלטה 1527 יתווספו על פי החלטה לאיזור עדיפות ב' 3 ישובים - באר שבע, עפולה ויוקנעם ולאיזור עדיפות א - אילת בהיותה סמוכת גבול, ותנאי העדיפות יחולו גם בישובים אלו, ככל שיבוצעו עסקות בפטור ממכרז.

4. קו עימות - היות והטבת קו עימות היא הטבה שמקורה בחוק שאינו משפיע על משב"ש, הרי שאין בהחלטה 1527 התייחסות לעניין זה. אשר על כן מוצע להבהיר כי ישוב שעל פי מיקומו הגיאוגרפי עונה על אחת מהגדרות קו עימות יהנה מהנחת קו עימות ללא תלות בשיכוו בקבוצה א' או ב'.

אמות המידה לקביעת דירוג הישובים הכפריים בהחלטה 1527:

1. נכללו ברשימה כל היישובים הכפריים הכלולים במועצות אזוריות וכן מועצות מקומיות שמספר תושביהן אינו עולה על 2,000 אשר מופיעים בהחלטה 667, בכפוף למבחן ערכי הקרקע.

2. מבחן ערכי קרקע" מפורט בסעיף 3 "ישובים כפריים"ב' בהחלטת הממשלה מס' 1527.

3. הישובים דורגו בהתאם למשקולות המפורטים בהחלטה 4192 (גודל היישוב - 20%, שיעור הגירה - 20%, מדד פריפריאליות - 20%, שיעור גידול אוכלוסיה - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 10% ושיקול בטחוני - 15%) למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות סעיף 3 "ישובים עירוניים"ג' בהחלטה 1527.

4. לאחר שקלול הנתונים כאמור בסעיף 2 ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשלש קבוצות - א1, א2, וב' על-פי דירוגם. ישובים צמודי גדר (1 ק"מ מהגבול) וישובי עוטף עזה נכללו בקבוצה א1 גם אם דירוגם היה נמוך יותר.

5. ישובים חדשים - בהתאם להגדרת ישובים חדשים בהחלטה 667 נוספו לקבוצה א2 ואם הם צמודי גדר, ישובי עוטף עזה או ישובים בנפות הפריפריאליות ביותר אז לקבוצה א1.

השינויים הקלים במדיניות משב"ש אותם מוצע לאמץ - ישובים כפריים

1. קבוצת הישובים א1 + א2 ב- 1527 תהיה איזור עדיפות לאומית א' של מועצת מקרקעי ישראל.
2. קבוצת הישובים ב' ב- 1527 תהיה איזור עדיפות לאומית ב' של מועצת מקרקעי ישראל.
3. ביטול מבחן ערכי הקרקע - בשונה ממשרד השיכון מציעה מועצת מקרקעי ישראל שלא להתייחס למבחן ערכי הקרקע שכן פרמטר זה הנבחן על ידי משרד השיכון בא להצביע על אותם ישובים 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, כוללת הצעה זו מנגנון של מחיר תקרה המגביל את ההנחה באותם ישובים בהם ערכי הקרקע גבוהים.
- כתוצאה משינוי זה ביחס לפרמטרים אין שינוי ברשימות העדיפות שכן לעת עתה לא הופעל מבחן ערכי הקרקע על ידי משב"ש.
4. קו עימות – היות והטבת קו עימות היא הטבה שמקורה בחוק שאינו משפיע על משב"ש, הרי שאין בהחלטה 1527 התייחסות לעניין זה. אשר על כן מוצע להבהיר כי ישוב שעל פי מיקומו הגיאוגרפי עונה על אחת מהגדרות קו עימות יהנה מהנחת קו עימות ללא תלות בשיכוך בקבוצה א' או ב'.
5. קיימות תבעויות מאושרות המוכנות לשיווק של שכונות במועצות מקומיות, שאל אף שיוכן המוניציפאלי למועצה המקומית הרי שמאפייניהם דומים לישוב חדש ולא לישוב קיים - הן אינן צמודות דופן לנקודת היישוב הקיימת, הן מרוחקות ממרכז הישוב הקיים באופן שתושביהן אינם יכולים להינות מן השירותים הניתנים על ידי המועצה המקומית וממוסדות הציבור בה והוקמה לגביהם ועדה לחקירת גבולות מתוך כוונה לבדוק את הפיכתן לישובים עצמאיים במועצה אזורית. מבחינת ניהול מקרקעין, היכולת להביא להתיישבות ב"שכונות שכאלו" מחייבת התייחסות אליהן כאל ישוב חדש ועל כן מוצע להכיר בשכונות שכאלה כישובים חדשים אשר יסווגו באיזור עדיפות א'.

הוראות כלליות למפת המגורים

מחיר תקרה

- בהמשך להחלטה 1443 מוצע להמשיך ולהנהיג מדיניות של מחיר תקרה להנחה בקרקע.
- מטרת מחיר התקרה למנוע מצבים של הנחות משמעותיות בישובים בהם ערכי הקרקע גבוהים במיוחד, גם אם הם באזורי עדיפות לאומית.
- מחיר התקרה מתייחס לערך קרקע לא כולל פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור או לחילופין למ"ר קרקע כשמדובר בעסקות אחרות בהן מופעל.
- מחיר התקרה המוצע הוא 450,000 ₪ (ליח"ד או מ"ר קרקע כאמור) ומהווה הטבה ביחס למחיר התקרה הקודם (350,000) משום שההנחות יחולו על 100,000 ₪ נוספים.

בבישוי קו העימות לא יופעל מחיר התקרה.

על אף האמור לעיל, מתוך רצון לעודד את ההתיישבות ביישובים החלשים יותר מוצע כי ביישובים כפריים, שאינם יישובים חדשים ושאין סמוכי גבול, המשתייכים לרשויות מקומיות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8-10, תוגבל ההנחה ל- 50,000 ₪.

שינוי יעוד וניצול

על התשלומים בעת שינוי יעוד וניצול מיעוד מוסד ציבורי ליעוד מגורים תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בהחלטה.

הקצאה למבני קיט – צימרים – ללא שינוי מהחלטה 1443

בהחלטות מועצה הקודמות ל- 1273 סווגו עסקות להקצאת קרקע למבני קיט (צימרים) כעסקות תיירות. מפת אזורי העדיפות בתיירות הייתה בעבר מדורגת וניתן היה להצמיד את הקצאת הקרקע למבני קיט למפה זו.

נכון להיום, וכפי שיפורט בסעיף תיירות, למשרד התיירות 3 מפות המשקפות עדיפות לאומית – למלונות, מלונות (11-25 חדרים) ואטרקציות, כאשר המפות אינן מדורגות אלא בכל מפה שכבה אחת של "עדיפות" ושכבה של "שאר הארץ".

למשרד התיירות אין מפה ייעודית למבני קיט שאינם עונים על הגדרת מלונות, מלון או אטרקציה ואשר על כן, אין יכולת ממשית להצמיד את מפת ההנחות בקרקע למבני קיט למפות העדיפות של משרד התיירות.

היות והפעלת מבני קיט הוא כלי תעסוקתי משלים שנועד לתמוך בהגירה לאזורים בעלי עדיפות, והיות והקצאת הקרקע למבני קיט (צימרים) נעשית בצמוד לבית המגורים ובקרקע שיעודה מגורים, הרי שהדעת נותנת שהקצאת הקרקע למבני קיט תיעשה בצמוד למפת העדיפות למגורים.

לכן, מוצע כי בהקצאת קרקע למבני קיט שאינם עונים על הגדרת משרד התיירות למלונות, מלון או אטרקציה, ישולמו למינהל דמי חכירה מופחתים בהתאם לסיווג היישובים המפורט בסעיף המגורים.

אופן חישוב התשלום בגין רכיב הקרקע בעת הקצאת קרקע בפטור ממכרז בהתאם להחלטה זו:

א. קו עימות – 0.

ב. אזור עדיפות לאומית א' –

i. במצב שבו ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ קטן מ- 450 אש"ח –משלמים 31% מרכיב הקרקע.

ביישובים כפריים במועצות אזוריות במדד סוציו – אקונומי 8-10, תוגבל ההנחה בגין רכיב הקרקע ל- 50,000 ₪ בלבד.

לדוגמא : שומה ליחידת דיור כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ – 400,000 ₪,
עלויות פיתוח – 200,000 ₪ וממילא מרכיב הקרקע 200,000 ₪.

התשלום בגין הקרקע לאחר הנחה – $200,000 \times 31\% = 62,000$ ₪ (הנחה של
138,000 ₪).

בישובים כפריים במועצות אזוריות במדד סוציו – אקונומי 8-10, תוגבל ההנחה
בגין רכיב הקרקע ל- 50,000 ₪ בלבד ולכן התשלום בגין רכיב הקרקע יהיה
150,000 ש"ח.

ii. במצב שבו ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ גדול מ- 450
אש"ח – ההנחה תחושב מתוך 450 אש"ח מחלקו של רכיב הקרקע לאחר הפחתת
עלויות הפיתוח, ועל יתרת רכיב הקרקע, כלומר, כל הסכום מעל 450 אש"ח,
ישולמו 91%.

לדוגמא : שומה ליחידת דיור כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ – 1,000,000
₪, עלויות פיתוח – 200,000 ₪ וממילא מרכיב הקרקע 800,000 ₪.

התשלום בגין הקרקע לאחר הנחה –

$450,000 \times 31\% + 350,000 \times 91\% = 458,000$ ₪ (הנחה של 342,000 ₪, להבדיל
מהמדיניות הנהוגה כיום במחיר תקרה של 350 אש"ח בה היה משלם 518,000
ש"ח, הנחה של 282,000 ₪).

בישובים כפריים במועצות אזוריות במדד סוציו – אקונומי 8-10, תוגבל ההנחה
בגין רכיב הקרקע ל- 50,000 ₪ בלבד ולכן, בנתוני דוגמה זו, התשלום בגין רכיב
הקרקע יהיה $400,000 + 350,000 \times 91\% = 718,500$ ש"ח.

ג. אזור עדיפות לאומית ב' –

i. במצב שבו ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ קטן מ- 450 אש"ח
– משלמים 51% מרכיב הקרקע.

בישובים כפריים במועצות אזוריות במדד סוציו – אקונומי 8-10, תוגבל ההנחה
בגין רכיב הקרקע ל- 50,000 ₪ בלבד.

לדוגמא : שומה ליחידת דיור כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ – 400,000 ₪,
עלויות פיתוח – 200,000 ₪ וממילא מרכיב הקרקע 200,000 ₪.

התשלום בגין הקרקע לאחר הנחה – $200,000 \times 51\% = 102,000$ ₪ (הנחה של
98,000 ₪).

בישובים כפריים במועצות אזוריות במדד סוציו – אקונומי 8-10, תוגבל ההנחה
בגין רכיב הקרקע ל- 50,000 ₪ בלבד ולכן התשלום בגין רכיב הקרקע יהיה
150,000 ש"ח.

ii. במצב שבו ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ גדול מ- 450 אש"ח – , ההנחה תחושב מתוך 450 אש"ח מחלקו של רכיב הקרקע לאחר הפחתת עלויות הפיתוח, ועל יתרת רכיב הקרקע, כלומר, כל הסכום מעל 450 אש"ח, ישולמו 91%.

לדוגמא: שומה ליחידת דיור כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ – 1,000,000 ₪, עלויות פיתוח – 200,000 ₪ וממילא מרכיב הקרקע 800,000 ₪.

$450,000 \times 51\% + 450,000 \times 91\% = 548,000$ ₪ (הנחה של 252,000 ₪, להבדיל מהמדיניות הנהוגה כיום במחיר תקרה של 350 אש"ח בה היה משלם 588,000 ₪ הנחה של 212,000 ₪).

בישובים כפריים במועצות אזוריות במדד סוציו – אקונומי 8-10, תוגבל ההנחה בגין רכיב הקרקע ל- 50,000 ₪ בלבד ולכן, בנתוני דוגמה זו, התשלום בגין רכיב הקרקע יהיה $400,000 + 718,500 \times 91\% = 718,500$ ש"ח.

תיקון לסעיף 2'

טבלת סיכום – איזורי עדיפות מגורים

דירוג ישובים מוצע					סה"כ רשומות ב- 667
כפרי		עירוני			723
מהם עלו או ירדו	מספר ישובים		מהם עלו או ירדו ביחס ל-1443	מספר ישובים	
53 ישובים יעלו מ-ב' ל-א (מהם 10 ישובי מיעוטים)	433	א + 1 + 2	18 ישובים יעלו מ-ב' ל-א' (מהם 17 ישובי מיעוטים)	63	א 1527 (רמ"א)
		(רמ"א)	ירדו 3 ישובי מיעוטים (מהם 1 שהיה א' בשוגג)	26	א 1527 (רמ"ב)
26 ישובים ירדו מ-א ל-ב' (מהם 2 ישובי מיעוטים)	150	ב' (רמ"ב)			ב'
	41	לא מדורג כרגע ב- 1527	ללא שינוי במעמדן	4	לא מדורג ב- 1527 - ידורג ברמ"י
מבקיעים	1	לא מדורג ב- 667 וידורג ברמ"י	מדד סוציאקונומי 7 ומעלה (אין ישובי מיעוטים)	7	לא מדורג ב- 1527 שלא ידורג ברמ"י
	625	סה"כ		100	סה"כ ישובים
מבקיעים לא בקו 7 ק"מ, הוסף בצו שר האוצר לקו עימות דרום	624	מהם ישובי 667	חריש אינה ב- 667 נכנסה ל- 2 מכח החלטה 870	99	מהם ישובי 667

2. תעשייה ומלאכה

משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, מעניק את הטבותיו על בסיס מפת אזורי עדיפות לאומית לתעשייה הנקבעת מעת לעת בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959.

בהיות משרד התמ"ת הגורם המקצועי בעניין מוצע לבסס את ההנחות בקרקע על מפה זו. מפת אזורי העדיפות על פי החוק לעידוד השקעות הון מבחינה בין איזור עדיפות ובין הקמת או הרחבת מפעל.

בהתאם להצעה ינתנו ההנחות על פי המדיניות באה:

ישובי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)

איזור עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת מפעל.

איזור עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים, תשלום דמי חכירה מלאים בעת הקמת מפעל.

על אף האמור לעיל, מוצע כי הקצאות תעשייה ומלאכה המבוצעות על בסיס החלטת המועצה מספר 1455 או כל החלטה שתבוא במקומה, יבוצעו בהתאם למפת העדיפות למגורים ולשיעורי התשלום המפורטים בסעיף 2א.

החלטת המועצה 1455 עניינה "החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים". מטרת ההחלטה היא מתן פתרונות תעסוקה לחברי הישובים החקלאיים בשטח המשבצת של הישוב. היות ולעניין זה מיקומו פתרונות התעסוקה בישוב ממילא נעשות בישוב עצמו יש היגיון בהצמדתם למפת העדיפות למגורים.

עוד מוצע כי אזורי תעשייה אשר עמדו בתנאי הוראות המעבר בהחלטה 1273 ובעת אישור החלטה 1273 היו בעלות תוכנית בתוקף אשר שילבה חלקים מאזור תעשייה בקו עימות וחלקים באזורי עדיפות אחרים (מינימום 20% באזור "קו עימות"), ימשיכו להנות מהטבת קו עימות באותם שטחים שבתוכנית שהייתה בתוקף בעת אישור 1273.

מחיר תקרה בתעשייה

בדומה למגורים, גם בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה מוצע להנהיג מחיר תקרה שמעליו ישולמו דמי חכירה מלאים.

מוצע כי הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ש"ח למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. על שווי הקרקע אשר עולה על סכום זה ישולמו לרמ"י דמי חכירה מלאים.

לנוכח ערכי הקרקע הגבוהים בירושלים עלול מחיר התקרה הנקוב לעיל להביא לפגיעה משמעותית בהיקף הביקושים לתעשייה בירושלים. על מנת לצמצם פגיעה זו ומתוך רצון לחזק את בירתה של מדינת ישראל, ברוח חוק יסוד: ירושלים, מוצע כי מחיר התקרה בירושלים יעמוד על 2,500 ₪ למ"ר.

אופן חישוב התשלום בגין רכיב הקרקע בהתאם להחלטה זו:

א. קו עימות – בהתאם לחוק – 0.

ב. אזור עדיפות לאומית א' -

i. במצב שבו ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ קטן מ- 400 ש"ח למ"ר – משלמים 31% מרכיב הקרקע.

לדוגמא: ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ = 200 ₪ למ"ר קרקע.

התשלום בגין הקרקע לאחר הנחה – $31\% \times 200 \times \text{מ"ר} = 62$ ₪ למ"ר קרקע (הנחה של 138 ₪ למ"ר קרקע).

ii. במצב שבו ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ גדול מ- 400 ש"ח למ"ר קרקע – ההנחה תחושב רק מתוך 400 ₪ למ"ר ועל יתרת רכיב הקרקע, כלומר, כל הסכום מעל 400 ₪, ישולמו 91%. לדוגמא: ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ = 500 ₪ למ"ר קרקע.

התשלום בגין הקרקע לאחר הנחה – $31\% \times 400 + 91\% \times 100 = 215$ ₪ למ"ר (הנחה של 285 ₪ למ"ר, להבדיל מהמדיניות הנהוגה כיום לפיה היה משלם 275 ₪ למ"ר, הנחה של 225 ₪ למ"ר).

ג. אזור עדיפות לאומית ב' –

i. במצב שבו ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ קטן מ- 400 ש"ח למ"ר – משלמים 51% מרכיב הקרקע. ההטבה ניתנת אך ורק בהרחבת מפעל קיים ולא בהקמת מפעל חדש משום הרצון לעודד את הקמת המפעלים באזור א'.

לדוגמא: ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ = 200 ₪ למ"ר.

התשלום בגין הקרקע לאחר הנחה – $51\% \times 200 \times \text{מ"ר} = 102$ ₪ למ"ר קרקע (הנחה של 98 ₪ למ"ר קרקע).

ii. במצב שבו ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ גדול מ- 400 ש"ח למ"ר קרקע – ההנחה תחושב רק מתוך 400 ש"ח למ"ר ועל יתרת רכיב הקרקע, כלומר, כל הסכום מעל 400 ש"ח, ישולמו 91%.

לדוגמא: ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ = 500 ש"ח למ"ר קרקע.

התשלום בגין הקרקע לאחר הנחה – $100 \times 91\% + 400 \times 51\% = 295$ ש"ח למ"ר קרקע (הנחה של 205 ש"ח למ"ר קרקע, להבדיל מהמדיניות הנהוגה כיום לפיה היה משלם 335 ש"ח למ"ר קרקע, הנחה של 165 ש"ח למ"ר קרקע).

3. תיירות

בהקצאת מקרקעין לתיירות ישולמו למינהל דמי חכירה מופחתים בהתאם למפות איזורי עדיפות בתיירות למלונאות, מלוניות ואטרקציות עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959, כדלקמן:

ישוּבִי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה.

שאר היישובים במפה – 51% מערך הקרקע

4. מסחר

בהקצאת מקרקעין לבניה למסחר ישולמו למינהל דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 2 להחלטה זו לעניין הקצאת קרקעות למגורים.

הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ש"ח למטר קרקע, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. על שווי הקרקע אשר עולה על סכום זה ישולמו למינהל דמי חכירה מלאים.

5. כללי:

שטחים כלואים

בשונה מערים ומועצות מקומיות, תחום השיפוט של מועצות אזוריות כולל בתוכו את היישובים הכפריים אך גם את השטחים שבין היישובים הכפריים, שטחים אשר בשטח שיפוט של המועצה אך אינם בתוך הקווים הכחולים של היישובים עצמם.

לא פעם נדרשת רשות מקרקעי ישראל להקצות מקרקעין בתחום שיפוט של מועצה אזורית אך לא בתוך קו כחול של ישוב, לצרכים שונים.

על פניו, יש צורך במתן הנחות אזור גם בשטחים הכלואים משום שאין הגיון בכך שהמדינה תעודד הגירה לאזורים מסויימים מבלי לתמוך גם בהקמתם של תשתיות לתמיכה בתושבי אזורים אלו.

מוצע להגדיר את אזור העדיפות של השטחים הכלואים בהתאם לאזור העדיפות של לפחות 50% מיישובי המועצה האזורית.

על אף האמור לעיל, יובהר כי גם אם 50% ויותר מיישובי מועצה אזורית מסוימת נמצאים בקו עימות, הנחת קו עימות לשטחים הכלואים תחול רק בקו-ה-9 ק"מ מגבול לבנון, שטח רמת הגולן וקו-ה-7 ק"מ בגבול עוטף עזה.

הקצאת תוספת קרקע לבעלים פרטיים

באזורי העדיפות ישנם בעלים קרקע פרטיים אשר היו בעלים מאז ומעולם או אשר קיבלו בעלות במסגרת הרפורמה. לא פעם קורה (גם לחוכרים) שבעל הזכויות בקרקע מבקש תוספת שטח בין אם כתוצאה משינוי תב"ע ובין אם כתוצאה מפרצלציה.

לו היה מדובר בחוכר הרי שעל פי החלטות המועצה ונהלי הרשות היה מקבל את זכויות החכירה עם הנחות האזור.

מוצע כי בעל קרקע אשר תאושר לו תוספת שטח לבעלות יהנה אף הוא מהנחות האזור בהתאם להצעה זו בשטח שאינו עולה על 50% משטח הקרקע המקורי שבבעלותו או מדונם 1.5. מעל לשטח זה התשלום בגין תוספת השטח יהיה מלא.

שטח גלילי

ברחבי המדינה קיימים גם שטחים גליליים שאינם בשטחי השיפוט של הרשויות המקומיות. לעיתים נעשות הקצאות קרקע בשטחים אלו. מוצע להסמיך את הנהלת רמ"י לקבוע כללים למתן הנחות בשטחים הגליליים.

תחולה ותוקף

מוצע כי החלטה זו תחול על הקצאות מקרקעין שלא בדרך של מכרז פומבי.

מובהר כי רשימת הישובים לסעיפי המגורים והמסחר היא כלי עזר בלבד וכי מה שקובע לעניין דירוגם של הישובים אינה הרשימה אלא הקריטריונים המפורטים בהחלטה 1527 מיום 19.6.16.

מוצע כי איזורי העדיפות למגורים (ולתעסוקה במשבצת ולמסחר הצמודים אליהם) יהיו בתוקף כתוקפה של החלטה 1527, כרגע עד לסוף 2017. מפות תעשייה ותיירות ממילא צמודות לתוקף חוק עידוד.

מוצע כי ההחלטה תיכנס לתוקפה באופן מיידי עם אישורה כדין. יחד עם זאת מוצע לקבוע כי ישובים שכתוצאה מהמפה החדשה נפגע מעמדם ביחס להחלטה 1443 ימשיכו ליהנות מהסיווג וההטבות של החלטה 1443 עד לסוף שנת 2016.

ביטול החלטות קודמות

ככל שתתקבל ההצעה, עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטה 1443.

השפעות על תקציב המדינה

הנחות במחיר הקרקע משמעותן אובדן הכנסה לקופת המדינה לעומת התקבולים שהיו מתקבלים לו הייתה הקרקע נמכרת במחירה המלא.

להלן נתונים בעניין הנחות בקרקע שניתנו בשנים האחרונות:

הנחות בקרקע ינואר-דצמבר 2013		
שם פריט התחייבות	שם הזמנה פנימית	סכום של הנחה
מגורים-איזור עדיפות א	מגורים - איזור עדיפות א	121,981,021
מגורים-איזור עדיפות ב	מגורים - איזור עדיפות ב	127,160,856
מגורים- ישובי קו-עימות	מגורים - ישובי קו - עימות	136,768,936
מגורים- הקצאות בישובים חקלאיים	מגורים- הקצאות בישובים חקלאיים	58,949,874
הנחות בקרקע מגורים - מחיר למשתכן	הנחות בקרקע מגורים - אחר	48,935,210
	דיור להשכרה	170,500,000
הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות א	הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות א'	80,826,731
הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות ב	הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות ב'	18,290,877
תעסוקה-הקצאות בישובים חקלאיים	התעסוקה-הקצאות בישובים חקלאיים	79,846,346
הנחות לתעסוקה - קו עימות	הנחות לתעסוקה - קו עימות	34,873,242
הקצאה למוסדות ציבור ואחרים	תמיכה בקרקעות למוסדות ציבור	10,613,208
888,746,303		
669,311,093		

הנחות בקרקע ינואר-דצמבר 2014		
שם פריט התחייבות	שם הזמנה פנימית	סכום כולל
מגורים-איזור עדיפות א	מגורים - איזור עדיפות א	110,652,234
מגורים-איזור עדיפות ב	מגורים - איזור עדיפות ב	153,349,577
מגורים- ישובי קו-עימות	מגורים - ישובי קו - עימות	98,663,500
מגורים- הקצאות בישובים חקלאיים	מגורים- הקצאות בישובים חקלאיים	83,133,204
הנחות בקרקע מגורים - מחיר למשתכן	הנחות בקרקע מגורים - אחר	80,393,492
הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות א	הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות א'	26,169,269
הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות ב	הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות ב'	6,828,507
תעסוקה-הקצאות בישובים חקלאיים	התעסוקה-הקצאות בישובים חקלאיים	59,592,416
הנחות לתעסוקה - קו עימות	הנחות לתעסוקה - קו עימות	70,660,633
הקצאה למוסדות ציבור ואחרים	תמיכה בקרקעות למוסדות ציבור	39,966,469
729,409,299		
649,015,807		

הנחות בקרקע ינואר-דצמבר 2015		
שם פריט התחייבות	שם הזמנה פנימית	סכום כולל
מגורים-איזור עדיפות א	מגורים - איזור עדיפות א	71,455,310
מגורים-איזור עדיפות ב	מגורים - איזור עדיפות ב	75,557,359
מגורים- ישובי קו-עימות	מגורים - ישובי קו - עימות	207,347,229
מגורים- הקצאות בישובים חקלאיים	מגורים- הקצאות בישובים חקלאיים	48,863,282
הנחות בקרקע מגורים - מחיר למשתכן	הנחות בקרקע מגורים - אחר	13,619,899
הנחות בקרקע מגורים - מחיר למשתכן	מחיר למשתכן	327,837,404
הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות א	הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות א'	8,349,980
הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות ב	הנחות לתעסוקה - איזור עדיפות ב'	8,954,558
תעסוקה-הקצאות בישובים חקלאיים	התעסוקה-הקצאות בישובים חקלאיים	71,539,902
הנחות לתעסוקה - קו עימות	הנחות לתעסוקה - קו עימות	51,886,375
הקצאה למוסדות ציבור ואחרים	תמיכה בקרקעות למוסדות ציבור	48,858,215
934,269,512		
592,812,209		

ניתן להתרשם מכך שהיקף ההנחות בקרקע כתוצאה מאזורי העדיפות נע בין 590 ל- 670 מליוני ₪ בשנה (השורות הצבועות בצהוב).

כתוצאה מהגידול ברשימת הישובים בסיווג א' והצמדת התעסוקה במשבצת למפת המגורים אנו מעריכם כי היקף ההנחות כתוצאה ממדיניות ההנחות באזורי עדיפות לאומית עשוי לגדול בהיקף שבין 10% ל- 15% ולהגיע להיקף של 650-770 מליוני ₪ בשנה.