



מס' החלטה : 1273
תאריך : 11/12

מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום כ"ב בחשוון תשע"ג (7 בנובמבר 2012) על קביעת מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע כלהלן:

1. הגדרות

"**ישובי קו עימות**" – כהגדרתם בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985 ;

"**ישובים סמוכי גבול**" – כהגדרתם בהחלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.12.09 וכפי שתתוקן מעת לעת .

"**ישוב חדש**" – ישוב באזורי הנגב והגליל, המונה עד 400 משפחות, או ישוב באזור אחר המונה עד 120 משפחות, ובתנאי שטרם מלאו לישוב חמש (5) שנים מיום ששווק מגרש ראשון או שהוצא היתר בנייה לבית קבע ראשון, לפי המוקדם.

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

"**הגליל**" – כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג–1993 ;

"**הנגב**" – כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב–1991 ;

“**ערך הקרקע**” – ערך זכויות הבעלות במקרקעין.

2. הקצאת מקרקעין למגורים ומוסדות ציבור

א. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים ישולמו למינהל דמי חכירה מהוונים מופחתים כדלקמן :

ישובי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים ושאינם מהוונים.

ישובי עדיפות א' - 31% מערך הקרקע.

ישובי עדיפות ב' - 51% מערך הקרקע.

ב. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 350,000 ₪, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 350,000 ₪ ישולמו למינהל דמי חכירה מלאים.

ג. על אף האמור לעיל, בישובים הנמנים על אזורי עדיפות א' ו-ב', שאינם ישובים חדשים ושאינם ישובים סמוכי גבול כמפורט לעיל 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).

מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת המינהל להורות על ביטול המגבלה האמורה בס"ק זה ביחס לישובים המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8-10, ואשר הינם בדירוג 1-7.

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

ה. בהקצאת קרקע למבני קיט (צימרים), שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה ישולמו למינהל דמי חכירה מופחתים בהתאם לסיווג היישובים המפורט בסעיף זה.

ו. ככל שעל פי החלטה זו נמנה יישוב על יותר מקבוצה אחת, תחושב ההנחה באופן המיטיב יותר.

ז. בסעיף זה :

"ישובי עדיפות לאומית א'" – ישובים סמוכי גבול, ישובים חדשים בנגב ובגליל וישובים ואזורים שהוגדרו כבעלי עדיפות לאומית על פי אמות המידה המפורטות להלן בסעיף ח' והמפורטים בנספח א' המצורף.

"ישובי עדיפות לאומית ב'" – ישובים חדשים שאינם בנגב או בגליל וישובים ואזורים שהוגדרו כבעלי עדיפות לאומית על פי אמות המידה המפורטות להלן בסעיף ח' והמפורטים בנספח א' המצורף.

סיווג היישובים לפי סעיף זה מצורף להחלטה זו כנספח א'.

ח. אמות המידה לסיווג היישובים באזורי עדיפות לאומית א' וב' –

יישובים עירוניים:

1. רשויות מקומיות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – הלמ"ס) הוא 6-1, דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים בהתאם להגדרות למ"ס ונתוניו, למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.12.09:

שיעור הגירה - 30%, שיעור גידול אוכלוסיה - 25%, מדד פריפריאליות - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 15% ושיקול בטחוני - 15%.

2. לאחר שקלול הנתונים, כאמור, ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות - א' ו- ב' על-פי דירוגם.

יישובים כפריים:

1. היישובים הכפריים המופיעים בהחלטה 1060 דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים:

גודל היישוב - 30%, מדד פריפריאליות - 30%, דירוג חברתי כלכלי - 15% ושיקול בטחוני - 25%.

2. לאחר שקלול הנתונים, כאמור, ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות - א' ו- ב' על-פי דירוגם.

3. הקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה

א. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה ישולמו למינהל דמי חכירה מופחתים בהתאם למפת אזורי

עדיפות בתעשייה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 כפי שתעודכן מעת לעת, כדלקמן:

ישובי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה.

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

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

ב. הפחתת דמי החכירה מהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ש"ח למ"ר לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 300 ש"ח למ"ר ישולמו

למינהל דמי חכירה מלאים.

ג. על אף האמור לעיל בסעיף ב', הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 1,000 ₪ למ"ר לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 1,000 ₪ למ"ר ישולמו למינהל דמי חכירה מלאים.

4. הקצאת מקרקעין לתיירות

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

ישוּבֵי קו עֵימוֹת - פטור מלא מתשלום דמי חכירה.

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

5. הקצאת מקרקעין למסחר

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

ב. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 250 ש"ח למטר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 250 ₪ למ"ר ישולמו למינהל דמי חכירה מלאים.

6. הוראות מעבר

א. בהקצאת קרקע למגורים – התנאים החלים על ישוב חדש על פי החלטה זו יחולו גם על שכונות אשר במועד קבלת החלטה זו מקודמות כשכונות חדשות במועצות מקומיות אולם בעבר קודמו במוסדות

התכנון בהתאם להחלטת ממשלה כישובים חדשים ואף זכו לסמל יישוב ואילו לא נעשתה חקירת גבולות אשר צירפן למועצה מקומית היו זכאים לתנאי ישוב חדש על פי החלטה זו.

ב. בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה – באזורי תעשייה ומלאכה להן תוכנית בתוקף במועד קבלת החלטה זו, המשלבים חלקים מאזור תעשייה בקו עימות וחלקים באזורי עדיפות אחרים (מינימום 20% באזור "קו עימות") – תחושב ההנחה כנהוג בקו עימות לכל המתחם המאושר בתוכנית.

7. על אף כל האמור לעיל, עסקאות להקצאת קרקע לשימושים שונים בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף יחוייבו בתשלום מלא (למעט בקו עימות שם מוגדרת ההנחה בחוק).

8. מחירי התקרה הנקובים בהחלטה זו יעודכנו בהתאם למדד המחירים לצרכן. עדכון מחיר התקרה ייעשה ב- 1 לפברואר בכל שנה, החל מ- 1.2.14.

9. החלטה זו תחול על הקצאות מקרקעין שלא בדרך של מכרז פומבי, ועל הקצאות מקרקעין ליחידות דיור המיועדות לזכאים, כהגדרתם בהחלטות מועצה 1248 ו- 1249, במסגרת מכרזים של "מחיר למשתכן" ו"דירות להשכרה".

10. ההחלטה תכנס לתוקפה 30 יום מיום אישורה כדין. עד למועד כניסתה של החלטה זו לתוקף יחולו הוראות החלטה 1268.

11. מועצת מקרקעי ישראל מנחה את הנהלת המינהל להביא בפני המועצה הצעה לקביעת העסקאות מסוג מסחר שעליהן לא יחולו הנחות אזור, וזאת בשים לב לעקרון חיזוק הערים ומניעת יתרון יחסי למרחבים הכפריים ביצירת מקומות מסחר בין היתר, ובשים לב לאפשרות למתן תמרוץ ישובים עירוניים.

12. בישיבת המועצה הבאה יובא לדיון הגדרת ישובים חדשים בדומה להחלטת ההנהלה שהתקבלה בנושא זה ביום 11.9.12

13. הנהלת המינהל תכין רשימת ישובים הנובעת מהחלטה זו. יובהר כי הקריטריונים האמורים בהחלטה זו הם הקובעים ורשימת הישובים תשמש ככלי עזר בלבד. שינוי בהחלטות הממשלה בדבר הגדרות הישובים יוסיף/יגרע ישובים בהתאמה.

14. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו יבוטלו החלטות המועצה מס' 1251, 1127, 1268, 1208.

-

-

נספח א'

אריאל אטיאס

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

undefined