

ה ח ל ט ה

תיקון פרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

סימן א': הנחות אזור

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום חמישי י"ח באייר תשפ"ה, 15.5.25 לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
 2. בסעיף 4.2.2 אחרי סעיף קטן (ב) יבוא

"(ב) בהקצאות קרקע לבניה רוויה בפטור ממכרז באזורי עדיפות לאומית ביישוב קהילתי, יחולו הכללים הבאים:

א. תחול ההנחה המפורטת בסעיף קטן (ב) ותקרת ההנחה תעמוד על 900,000 שקלים חדשים, ערך קרקע ללא הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 900,000 שקלים חדשים ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים.

ב. התשלום עבור המקרקעין ייקבע בהתאם לשומת השמאי הממשלתי. ההנחה ותקרת ההנחה יחושבו עבור כל אחת מיחידות הדיור בהקצאה הרלוונטית.

ג. ייקבע מנגנון שיבטיח כי ההנחה במחיר המקרקעין תגיע לרוכש הדירה הסופי."
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

- הנחת האזור בהקצאות למגורים באזורי עדיפות לאומית לרבות קביעת תקרת ההנחה, עוגנה לראשונה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1273 מיום 26.12.2012.
- תקרת ההנחה נקבעה על בסיס ממוצע של ערכי קרקע בהקצאות למגורים בבנייה נמוכה.
- התיקון להצעה הנוכחית מבקש להבהיר כי גם בבנייה רוויה באזורי עדיפות לאומית תחול הנחת אזור – אולם ההנחה ותקרת ההנחה יחושבו בגין כל דירה, וזאת מהנימוקים הבאים:
1. מדיניות הרשות היא לעודד שימוש יעיל ומיטבי בקרקע, בהתאם להוראות התכנית המאושרת.
 2. מרבית ההקצאות לבנייה רוויה למגורים מבוצעות באמצעות מכרזים פומביים (היצע פומבי).
 3. בפועל, הרשות העניקה את מלוא ההנחה בהקצאות לבנייה רוויה וכן בעסקאות לשינוי ייעוד ו/או ניצול, באזורי עדיפות לאומית.

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 ממשלה מספר 561 מיום 21.5.2023 "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" לרבות תיקוניה בהחלטת ממשלה מספר 1069 מיום 16.11.2023 "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון – תיקון החלטת ממשלה";

"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 לבנייה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 4.6.2, ובהקצאת קרקע למוסדות ציבור ולצרכי ציבור, 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.

(ב1) בהקצאות קרקע לבניה רוויה בפטור ממכרז באזורי עדיפות לאומית ביישוב קהילתי, יחולו הכללים הבאים:

א. תחול ההנחה המפורטת בסעיף קטן (ב) ותקרת ההנחה תעמוד על 900,000 שקלים חדשים, ערך קרקע ללא הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 900,000 שקלים חדשים ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים.

ב. התשלום עבור המקרקעין ייקבע בהתאם לשומת השמאי הממשלתי. ההנחה ותקרת ההנחה יחושבו עבור כל אחת מיחידות הדיור בהקצאה הרלוונטית.

ג. ייקבע מנגנון שיבטיח כי ההנחה במחיר המקרקעין תגיע לרוכש הדירה הסופי.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), לבעל תעודת זכאות של חסר דיור על פי התבחינים של משרד הבינוי והשיכון, בהקצאת קרקע לבנייה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 4.6.2, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז, 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' - 26% מערך הקרקע;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' - 46% מערך הקרקע.

(ד)

(1) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 500,000 שקלים חדשים, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 500,000 שקלים חדשים ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים.

(2) על אף האמור בפסקה (1), 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 התבחינים של משרד הבינוי והשיכון, יחולו ההוראות הבאות:

(א) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 900,000 שקלים חדשים, ערך קרקע ללא הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 900,000 שקלים חדשים ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים.

(ב)

(1) על אף האמור בסעיף 5.4.8 לא תתאפשר העברת זכויות לפני תום 7 שנים ממועד החתימה על חוזה החכירה.

(2) הנהלת הרשות רשאית לאפשר העברת זכויות לפני תום התקופה האמורה בפסקת משנה (ב)(1), וכנגד תשלום שיעור נוסף מערך הקרקע על פי חלקה היחסי של התקופה.
 (3) על הרוכש תחול חובה להתגורר בנכס במשך 5 שנים מסיום הבנייה.

(3) ביישובים באזור קו עימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף קטן זה.

(ה) בהקצאת קרקע לבנייה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 4.6.2, או בפטור ממכרז בהתאם לפרק משנה 4.16 סימן ב' או לפרק משנה 8.6, יחולו הכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) שיעורי התשלום המפורטים בסעיף קטן (ג) והוראות סעיף קטן (ד)(2) יחולו רק לגבי יישובים אשר בהם בתקופה שמיום 1.10.2023 ועד 31.3.2028, יפורסמו לציבור מגרשים להקצאה, מתוך יתרת המגרשים המאושרים בתוכנית אשר ניתן להוציא לגביהם היתר בנייה, על פי המנות הבאות:

(א) יפורסמו לפחות 25% בסך הכל - עד ליום 31.3.2026;

(ב) יפורסמו לפחות 25% - מיום 1.4.2026 עד ליום 31.3.2027;

(ג) יפורסמו לפחות 10% - מיום 1.4.2027 עד ליום 31.3.2028.

(2)

(א) לגבי ישוב אשר לא עמד בתנאים האמורים בפסקה (1), יחולו שיעורי התשלום המפורטים בסעיף קטן (ב) ועד למחיר תקרה כאמור בסעיף קטן (ד)(1);

(ב) על אף האמור, שיעורי התשלום הקבועים בסעיף קטן (ג) והוראות סעיף קטן (ד)(2) יחולו לגבי עסקאות פרטניות אשר הוגשו לרשות בתקופת הזכאות להם על פי הקבוע בפסקה (1).

(3) בתום ארבע שנים ממועד מתן תוקף להחלטה זו, שיעורי התשלום המפורטים בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו רק לגבי מגרשים ביישוב כאמור בפסקה (1) אשר גודלם יהיה בהתאם לגודל המגרשים הקבוע בתמ"א 35 על תיקוניה מעת לעת.

(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 הנחות, כמפורט בסעיף זה, ייעשה על פי החלטת ממשלה מספר 561 מיום 21.5.2023 לרבות תיקוניה בהחלטת ממשלה מספר 1069 מיום 16.11.2023 (להלן בפרק משנה זה - החלטה 561), שעניינן "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

(1) יישובים עירוניים:

(א) קבוצה א'1 על פי החלטה 561 תסווג כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה. ישובי הפריפריה החברתית בקבוצה זו יהיו זכאים להנחות על פי פרק משנה זה בבנייה רוויה בלבד;

(ב) קבוצה א'2 על פי החלטה 561 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה. ישובי הפריפריה החברתית בקבוצה זו יהיו זכאים להנחות על פי פרק משנה זה בבנייה רוויה בלבד;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 561. היישובים שיתווספו לרשימת היישובים למתן הנחות על פי פרק משנה זה יסווגו באזור עדיפות לאומית ב', למעט אם הם יישובים סמוכי גבול אשר יסווגו באזור עדיפות לאומית א';

(ג1) על אף האמור לעיל, לישובי מפת הפריפריה החברתית לא יבוטל מבחן ערכי הקרקע והיישובים לא יהיו זכאים להנחות על פי פרק משנה זה;

(ד) יישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטת ממשלה מספר 919 מיום 10.9.2023 בעניין "הגדרת יישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" (להלן בפרק משנה זה – החלטה 919) 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 א'1 ו-א'2 על פי החלטה 561 יסווגו כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה ב' על פי החלטה 561 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "ישובים כפריים" ב' להחלטה 561, והישובים שיתווספו לרשימת הישובים 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 919 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 שבהחלטה 919 והחלטה 561 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.

(א) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה יחולו הכללים המפורטים בסעיפים קטנים (ב) עד (ה).

4.2.3 הקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה

(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.

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

4.2.4 הקצאת קרקע לתיירות

(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), ללא הגבלת מחיר תקרה. על אף האמור,

למעט בקו עימות, לא יפחת שיעור התשלום מ- 51% מערך הקרקע.

בהקצאת קרקע למסחר יחולו הכללים הבאים: 4.2.5 הקצאת קרקע למסחר

(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, 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 561 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 ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה.

(ה) רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית למטרת הקמת מתקן תיירות

ללינה בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון.

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