

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 1527 מיום 19.6.16 "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 וציבור וצורכי ציבור (א) בהקצאת קרקע למגורים, מוסדות וצורכי ציבור יחולו הכללים המפורטים בסעיפים קטנים (ב) עד (ט).

(ב) בהקצאת קרקע לבנייה למגורים שלא בדרך של מכרז, 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 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 המהווים 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) על אף האמור בסעיף קטן (ד), ביישובים באזור עדיפות לאומית א' ו-ב', שאינם יישובים חדשים ושאינם יישובים סמוכי גבול, המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8 - 10, תוגבל ההטבה ל- 50,000 שקלים חדשים ליחידת דיור לפני מע"מ.

(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 1527 מיום 13.6.16 (להלן בפרק משנה זה - החלטה 1527), שעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

(1) יישובים עירוניים:

(א) קבוצה א1 על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה א2 על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, 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 667 מיום 4.8.13 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;

(2) יישובים כפריים:

(א) קבוצה א1 ו- א2 על פי החלטה 1527 יסווגו כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה ב' על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והיישובים שיתוספו 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 667 מיום 4.8.13 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.

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 בתיירות למלונאות, מלוניות 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.

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) לענין 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 (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.