

תאריך: 2.9.2020

לכבוד
לקוחותינו

באמצעות דוא"ל

שלום רב,

**הנדון: עדכון בדבר הצעת החלטת מועצת מקרקעי ישראל לתיקון פרק 4.2 לקובץ החלטות המועצה
בדבר הנחות בהקצאת קרקעות (שינוי אזורי עדיפות לאומית)**

משרדנו מבקש לעדכן כי ביום 8.9.2020, צפויה מועצת מקרקעי ישראל לאמץ החלטה המתקנת את פרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינה הנחות בהקצאת קרקע (להלן: "הצעת ההחלטה") – בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3738 מיום 15.04.18 (להלן: "החלטה 3738") ובהתאם להחלטת ממשלה מס' 4302 מיום 25.11.18 (להלן: "החלטה 4302").

משמעות הצעת החלטה היא עדכון ההטבות בהקצאת הקרקע, הניתנות לשובים בהתאם לאזורי העדיפות שנקבעו בממשלה, בהתאם לשתי ההחלטות הנ"ל, שעד כה לא עודכנו ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ושובים שמצבם משתנה מבחינת אזור העדיפות כתוצאה מהעדכון האמור, יהיו זכאים להטבות שונות מאלו שהיו עד כה, הכל כפי שיפורט בחוזר זה להלן.

למען הסדר הטוב, יצוין כי חוזר זה בא להחליף את החוזר מיום 07.11.2019 שהופץ על רקע ניסיון דאז שלא הבשיל בסופו של יום, להעמיד נוסח קודם של הצעת ההחלטה מושא חוזר זה להצבעה במועצת מקרקעי ישראל.

עיקרי הצעת ההחלטה:

1. הטבות לאזורי עדיפות לאומית ניתנות בהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009, בהתאם לשיקולים שונים המפורטים בחוק זה, לרבות מצב ביטחוני, חוסן כלכלי חברתי, מיקום גיאוגרפי וכיוצ"ב.

2. דירוג הישובים שלפיו פעלה רמ"י עד כה, נקבע בהחלטת ממשלה קודמת, החלטה מס' 1527 (להלן: "החלטה קודמת" ו/או "הטבה קודמת"). הצעת ההחלטה מאמצת את דירוג הישובים שנקבע בהחלטה 3738 ויושם לעניין הטבות בתחום הבינוי והשיכון בהחלטה 4302. החלטה 4302 החליפה למעשה את ההחלטה הקודמת, 1527 כאמור.

3. מעבר לעצם השינוי בדירוג הישובים, המפורט ברשימת הישובים שמצבם השתנה בעקבות אישור החלטות הממשלה, כוללת הצעת ההחלטה את השינויים הבאים:

א. הוגדרו כישובים כפריים ונכללו ברשימה כל היישובים הכפריים הכלולים במועצות האזוריות ומקומיות שמס' תושביהן אינו עולה על 2,000 אשר מופיעים בהחלטה 3738.

ב. רשימת הישובים חולקה לארבע קבוצות דירוג (בהתאם למפתח נתונים המובא בהחלטה 4302), קבוצה א1, קבוצה א2, קבוצה ב, קבוצה ב1, **תוך הפעלת ההחרגות הבאות:**

שלמה כהן
עומר כהן *
נעמי אשחר
מיכל ינאי
פלג רחמן
גיל דגן*
אבידן רם
יואב שימשי
רותם ליכטנשטיין
עדי סולומון - וייס
אסף אלבו
גלעד אוברמן
עומר בכמן
אדוה פריפז כהן
רועי כנפו
דניאל עין דור
מור איציק
אלירן יוסף
ספיר יעקב-חזן
אריאל לוינגר
מור גץ
רפאל בן-חיים
כפיר רוזנברג
ירדן שייר
מיטל ברשדסקי
מאיר אזנקוט
תומר קינן
צאלה מדינה
אוראן אלבו
קרן וידברג
מאור ענף
טליה אבנון
אסף אבנעים
תום גוט
לירון גרידיש
* נוטריון



(1) יישובים צמודי גדר וישובים מאוימים ברמת איוס 5, נכללו בקבוצה א1 גם אם דירוגם היה נמוך יותר. יישובי עוטף עזה נכנסו אף הם אוטומטית לקבוצה א1 מכוח החלטות עדיפות לאומית ייעודית להן.

(2) יישובים שמספר תושביהם אינו עולה על 400 נפש וגובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם כאמור בהחלטה 4302 נמוך מגובה ההטבה הקודמת, יהיו זכאים להטבה הקודמת.

(3) יישובים שסעיף (2) לעיל לא חל עליהם, אשר גובה ההטבה לה הם זכאים על פי דירוגם בהחלטה 4302 נמוך בשתי דרגות לפחות מגובה ההטבה הקודמת- קרי יישובים שירדו מקבוצה א1 לקבוצה ב' או ב1 ויישובים שירדו מקבוצה א2 לקבוצה ב1, יהיו זכאים, **ביחס לבנייה צמודת קרקע**, להטבה הניתנת לקבוצה העולה בדרגה אחת על קבוצת דירוגם לפי החלטה 4302.

ג. מוצע לבטל את סעיף 4.2.2(ה) שקובע כי ביישובי מועצות אזוריות במדד סוציו אקונומי 10-8

תוגבל ההנחה בקרקע לסכום של 50,000 ₪, היות שלפי מנגנון מחיר התקרה, כאשר ערכי הקרקע גבוהים, ממילא הנחת האזור תחול רק על החלק שמתחת למחיר התקרה בעוד שמעליו חל תשלום מלא ללא הנחה. מכאן, כי במקרים אלה מתייתר הצורך בקיומה של מגבלה נוספת. כמו כן, מצוין בדברי ההסבר להצעת ההחלטה כי במועד גיבוש החלטה 667 עת נתקבעו נתוני הבסיס, לשיטתה של רמ"י, לא היו קיימות מועצות אזוריות במדד סוציואקונומי 8.

4. **הוראות מעבר-** הצעת ההחלטה לא מפרטת הוראות מעבר ומכילה סעיף סל לפיו רמ"י מוסמכת לקבוע הוראות מעבר ביחס להחלטה. לפי שעה, לא ברור מה יהיו הוראות המעבר שיקבעו והאם יאומצו הוראות המעבר הקבועות בהחלטת ממשלה 4302.

5. הצעת ההחלטה מציעה לחרוג ממדיניות משרד השיכון בהחלטה 4302 בנושאים הרלוונטיים הבאים -

א. **מוצע כי ברמ"י לא תהיה אבחנה בין קבוצות א1 ל-א2 או בין ב' ל-ב1, אלא יהיו רק אזור עדיפות לאומית א' של מועצת מקרקעי ישראל ואזור עדיפות ב' של מועצת מקרקעי ישראל בהתאמה.**

ב. **קו עימות-** מוצע כי יישוב שעל פי מיקמו הגיאוגרפי עונה על אחת מההגדרות קו עימות ייחנה מהנחת קו עימות ללא תלות בשיוכו בקבוצה א' או ב' (המדידות לצורך קביעת מעמדם של יישובים כיישובי קו עימות יהיו בהתאם למדידות שנקבעו בהחלטה 3738).

***מצ"ב הצעה לתיקון פרק משנה 4.2 לקודקס רמ"י- הנחות בהקצאת קרקעות.

***מצ"ב החלטת ממשלה מס' 4302 ובסופה רשימת היישובים הנכללים בכל קבוצה כמפורט בסעיף 3ב'

לעיל: https://www.gov.il/he/Departments/policies/dec4302_2018

לכל שאלה ו/או הבהרה ניתן לפנות לעו"ד אסף אלבז או עו"ד פלג רחמן, באמצעות הדואר האלקטרוני-

peleg@S-C-L.co.il ; assaf@S-C-L.co.il או בטל': 04-8218060.

האמור בחוזר זה אינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי.

בכבוד רב,

שלמה כהן ושות' - עורכי דין ומגשרים