

**הצעה לתיקון פרק משנה 5.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש
סימן א': כללי**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. בסעיף 5.5.11(ב) במקום "החכירה המקורי" יבוא "חכירה מקורי למטרת מגורים או תעסוקה", ואחרי "השנתיים." יבוא "מקום בו שיעור דמי החכירה השנתיים אינו קבוע בהסכם, עדכון דמי החכירה השנתיים יבוצע לפי שיעור של 5% מערך הקרקע."
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

בהתאם לכללי הרשות, חוכר העומד על מיצוי זכויותיו על פי הסכם החכירה הפרטני, לא יוכל ליהנות מהטבות הגלומות בהחלטות המועצה, וינהגו עמו לפי הוראות הסכם החכירה שלו. במקרים של תוספת בנייה, בהסכמי חכירה ישנים למטרת מגורים או תעסוקה, שאינם מאפשרים גביית דמי היתר, הרשות פועלת לעדכון מכסת דמי החכירה השנתיים עבור התוספת המבוקשת, בהתאם להוראות ההסכם. בחלק מהסכמי החכירה הישנים צוין שיעור דמי החכירה השנתיים הנגבה (בד"כ 4%), אולם קיימים הסכמים בהם שיעור דמי החכירה השנתיים לא צוין, ונקבע כי עדכון מכסת דמי החכירה השנתיים תבוצע בהתאם לכללים הנהוגים בעת אישור הבקשה להיתר. על פי החלטת מועצה מספר 1 סעיף 5א, שיעור החיוב המקובל בדמי חכירה שנתיים הוא 5% מיתרת ערך הקרקע שלא שולמה כדמי חכירה ראשוניים (היתרה הבלתי משולמת). עם ביטול החלטת מועצה מספר 1 והמעבר לקובץ החלטות המועצה, הושמט סעיף זה. מוצע להטמיע את הכלל האמור במקום המתאים בקובץ החלטות המועצה.

השפעה תקציבית

אין השפעה תקציבית.

נוסח משולב

5.5. תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש

סימן א': כללי

| | | |
|-----------------------------|-------|--|
| הגדרות | 5.5.1 | בפרק משנה זה : |
| | | "בינוי בפועל" - הקצאה בה שולמה תמורה עבור חלק מהזכויות המוקנות בתוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה ; |
| | | - במגזר העירוני - במגורים (לרבות בנייה למגורים בישובים קהילתיים) - בהקצאות קרקע למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990 ; |
| | | - במגזר החקלאי - בהרחבות - קהילתיות ובמגרשי מגורים בנויים במושבים ; |
| | | - בתעסוקה - בהקצאות קרקע למטרת תעסוקה בתוכניות שאושרו החל מיום 1.7.1975. |
| | | "חוכר" - בעל זכות חכירה בעת הגשת הבקשה. |
| דמי היתר | 5.5.2 | הרשות תגבה דמי היתר עבור מתן הסכמתה לבעל זכויות להפיק מהקרקע הנאה נוספת על זו שרכש, בגבולות שטח ההקצאה המקורי. |
| בינוי בפועל | 5.5.3 | (א) במגרש ששטחו עד 280 מ"ר, ששולמה בעבורו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי הקצאה לבינוי בפועל, תכיר הרשות בתמורה זו כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית התקיפה בעת ההקצאה. |
| | | (ב) במגרש ששטחו מעל 280 מ"ר, ששולמה עבורו תמורה לרשות בעת הקצאת הקרקע על פי הקצאה לבינוי בפועל, תתנה הרשות את הטיפול בבקשות על פי הוראות פרק משנה זה בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא עבור זכויות הבנייה המבוקשות בהיתר הבנייה אשר לא שולם בעבורן בעת ההקצאה המקורית. לאחר מיצוי זכויות הבנייה על פי התוכנית בעת ההקצאה, והתשלום בעבורם, כאמור, תיגבה הרשות דמי היתר בהתאם להוראות פרק משנה זה. |
| רכישת בעלות | 5.5.4 | לחוכר תינתן אפשרות לרכוש את זכות הבעלות בעת ביצוע הפעולות המפורטות בפרק משנה זה, בכפוף להוראות פרק משנה 5.1, ובכך ליתר את תשלום דמי היתר. |
| דמי היתר בהליכי רישוי מקוצר | 5.5.5 | דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר - הבקשות על פי תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017, המפורטות בסעיף 5.5.49 בתוספת הראשונה לסעיף זה - לא תחייבנה קבלת אישור מהרשות כתנאי להגשתן ולא תחויבנה בתשלום דמי היתר. בקשות אשר מנויות בתקנות התכנון והבניה ואינן נכללות בסעיף 5.5.49 תחויבנה באישור הרשות כתנאי להגשתן ותחויבנה בתשלום דמי היתר. |
| פטורים | 5.5.6 | במקרים הבאים יינתן פטור מתשלום דמי היתר : |

(א) נכס ציבורי שבעדו נחתם הסכם בדמי חכירה שנתיים סמליים והמטרה המבוקשת תואמת למטרת החכירה המקורית והנכס משמש למטרה זו בפועל;

(ב) נכס שבעבורו נחתם הסכם מכר;

(ג) נכס שבו נרכשה זכות הבעלות או קיימת זכות להקניית זכות הבעלות ללא תמורה, בהתאם להוראות בעניין הקניית הבעלות;

(ד) בעלי עיטור גבורה - לתוספת בנייה במגורים בלבד;

(ה) בעלי הסכם חכירה מהוון הכולל זכויות עתידיות;

(ו) בקשות במסגרת הליך רישוי מקוצר המפורטות בסעיף 5.5.49 בתוספת הראשונה. בקשות להיתר בשטח העולה על המפורט בסעיף 5.5.49 יחויבו בתשלום דמי היתר.

5.5.7 בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהוונים בשיעור של 91%. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר שילם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בנייה, זכאי להחזר תשלום היטל השבחה. בכל מקרה, תשלום דמי ההיתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומה.

5.5.8 הנחות אזור על שיעורי התשלום תחול הנחת אזור למעט תשלום בעד שינוי ייעוד או ניצול בנכס ציבורי.

5.5.9 (א) בנייה או שימוש שלא בהתאם להסכם החכירה בעת עריכת עסקה בהתאם להוראות פרק משנה זה, כאשר קיימים בנייה או שימוש שלא בהתאם להסכם החכירה (להלן בפרק משנה זה - שימוש חורג), ייגבו דמי היתר מהוונים וכן תשלום בעבור השימוש החורג (להלן בפרק משנה זה - דמי שימוש כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

(1) 6% מערך הקרקע - באזור שאינו אזור עדיפות לאומית;

(2) 4% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית ב';

(3) 3% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית א';

(4) 1% מערך הקרקע - באזור קו עימות.

על אף האמור לעיל, בתוספת בנייה בנכסי מגורים - בעבור השימוש חורג ביחידה המקורית ו/או ביחידה נוספת שאושרה על יד הרשות ייגבו דמי היתר בלבד ללא דמי שימוש.

(ב) אם לא ניתן לאשר את השימוש החורג מבחינה תכנונית יידרש החוכר להחזיר את המצב לקדמותו וייגבו דמי שימוש בשיעורים האמורים בסעיף זה.

- 5.5.10. ערכי הקרקע לחישוב דמי ההיתר ייקבעו על פי הכללים הנהוגים ברשות. הרשות רשאית לקבוע טבלאות ומחירוניים לערכי קרקע. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים לשימוש בטבלאות ובמחירוניים לערכי קרקע בכל סוגי השימושים וייעודי הקרקע.
- 5.5.11. (א) חוכר המבקש למצות את זכויותיו על פי ההסכם הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה.
- (ב) אם נקבע בהסכם החכירה המקורי למטרת מגורים או תעסוקה כי לא ייגבו דמי היתר, רשאית הרשות להתנות הסכמתה לביצוע אחת מהפעולות המפורטות בהוראות פרק משנה זה, במימוש שאר הוראות ההסכם האמור, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים. מקום בו שיעור דמי החכירה השנתיים אינו קבוע בהסכם האמור, עדכון דמי החכירה השנתיים יבוצע לפי שיעור של 5% מערך הקרקע.
- 5.5.12. העברת זכויות ושינוי ייעוד ניצול או פיצול מגרש פטורה מתשלום דמי הסכמה, בתנאי שהבקשה להעברת הזכויות הוגשה בתוך 120 ימים ממועד חתימת הסכם המכר בין הצדדים. בבקשות להעברת זכויות שיוגשו לאחר 120 ימים מחתימת הסכם המכר בין הצדדים, ייגבו דמי הסכמה ודמי היתר על פי הוראות פרק משנה זה.
- 5.5.13. זיכוי בעד שווי הקרקע במצב הקודם דהיינו, הזכויות על פי ההסכם כולל זכויות נוספות שנרכשו בעבר, יינתן רק בעסקת שינוי ייעוד או ניצול.
- לא יינתן זיכוי בעד שווי הקרקע במצב הקודם בעסקת פיצול מגרש פרט להחזר תשלום היוון דמי החכירה השנתיים בעד יתרת תקופת החכירה, ששולם על ידי החוכר, בהתייחס לשטח המגרשים החדשים שנוצרו עקב הפיצול למעט שטח המגרש עליו בנוי המבנה המקורי.
- 5.5.14. הרשות תמסור לוועדות התכנון והבנייה את הסכמתה או אי התנגדותה, כנדרש לפי תקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, לבקשות להיתר שהוגשו על פי הוראות פרק משנה זה ותנאיו.
- 5.5.15. הנהלת הרשות מוסמכת, אם נדרש, לקבוע נוהלים ותחשיבים ליישום הוראות פרק משנה זה.
- 5.5.16. בעד שינוי ייעוד נלווה ישולמו דמי היתר כמפורט בסימן ב', בעניין תוספת בנייה. לעניין סעיף זה, "שינוי ייעוד נלווה" - שינוי החל על שטח שאינו עולה על 20% מהשטח הבנוי או מזכויות הבנייה שהוקנו.
- 5.5.17. חוכר אשר שילם היטל השבחה על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וכן שילם דמי היתר בעד אותן זכויות, לא יהא זכאי להחזר מהרשות בשל תשלום היטל השבחה.

5.5.18. (א) הוראות פרק משנה זה, למעט האמור בסעיף 5.5.7, לא יחולו על הסכמים שבהם לא מומשה מטרת החכירה.

(ב) הוראות פרק משנה זה יחולו על חכירה ועסקאות פיצול או שינוי ייעוד וניצול, ששטחם אינו עולה על 20 דונמים. יישום ההחלטה על הסכמי חכירה ביחס לקרקע מבונה אשר שטחם עולה על 20 דונמים יובא לאישור הנהלת הרשות.