

החלטות חדשות של מועצת מקרקעי ישראל

אפריל 2019
חוזר מקצועי מספר 33/19

ברצוננו לעדכןכם, במספר החלטות חדשות של מועצת מקרקעי ישראל: החלטת מועצה 1584: הקצאת קרקע לאנגריה מתחדשת - סולארי, החלטת מועצה 1585: מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע והחלטת מועצה 1592: קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי.

להלן עיקרי ההחלטות

החלטת מועצה 1584: הקצאת קרקע לאנגריה מתחדשת - סולארי

- החלטה 1584 קובעת הוראת שעה להקצאת קרקע לפרויקט משותף בתחום משבצת חקלאית. ההחלטה החדשה מבטלת את החלטה 1507. תוקף ההחלטה החל מיום 13 בינואר 2019.
- בהתאם להוראת השעה אם תופקד עד ליום ה-30 ביוני 2020, תוכנית המאפשרת הקמת פרויקט סולארי במקרקעי משבצת של היישוב, בשטח העולה על 250 דונמים, תותר הקמת הפרויקט כפרויקט משותף בהתאם לתנאים הקבועים בהחלטה:
- מגבלת שטח הפרויקט המשותף תעמוד על 1,050 דונמים.
 - מגבלת השטח ליישוב המוביל תעמוד על 250 דונמים.
 - השטח המוחזק על ידי היישוב המוביל כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת, יצומצם בהיקף זהה (1:1) לגודל חלקו בפרויקט המשותף.
 - כל היישובים בפרויקט המשותף הינם יישובים באזורי עדיפות לאומית הסמוכים גיאוגרפית זה לזה.
 - הסך הכולל של שטחים, אשר יוקצו בפרויקטים משותפים לפי הוראת שעה זו, יעמוד על היקף דונמים, אשר יוסכם בין רשות החשמל, משרד האנגריה, משרד החקלאות ופיתוח הכפר ורשות מקרקעי ישראל.
 - יישובים יוכלו להצטרף בהתאם לסדר הגשת בקשה מלאה לרשות עד לסך היקף השטח שייקבע.
 - חילופי קרקע בין היישוב המוביל ליישובי הפרויקט, ייערכו בהתאם לחלקו של כל יישוב בפרויקט המשותף, על פי המלצת משרד החקלאות.

החלטה 1585: מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

החלטה 1585 מבטלת את סעיף 11 בהחלטה 1537, במסגרתו נקבע שתוקף מפת העדיפות לעניין הקצאת מקרקעין למגורים, מוסדות ציבור וצרכי ציבור, הקצאת מקרקעין למסחר ותשלום דמי חכירה מופחתים להקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה בהתאם להחלטה 1455¹, יחול בהתאם להחלטת הממשלה 1527 - עד ליום ה-30 בנובמבר 2018.

כתוצאה מביטול הסעיף, תוקף ההטבות, האמורות לעיל, ימשיך כפי שהיה עד שתוקפן פג.

¹ החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים.

יצוין, כי בשלב זה מועצת מקרקעי ישראל טרם הטמיעה את סיווג הישובים לפי החלטת ממשלה 4302 "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון", כך שסיווג היישובים לפי אזורי העדיפות ימשך בהתאם לסיווגם בשנים האחרונות.

יובהר, כי ביישובי המועצה האזורית עמק יזרעאל לא תהיה תקרה להנחה למטרת מגורים (בסך 50,000 ש"ח לא כולל מע"מ) מאחר והחלטה 1585 ממשיכה לפי החלטת ממשלה 1527, המתבססת על המדד החברתי כלכלי לפי החלטת הממשלה 667 "הגדרת יישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" מיום 5 באוגוסט 2013.

החלטה 1592: קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי

להלן עיקרי ההחלטה:

- אגודה, אשר הצטרפה להסדר הקבוע בהחלטה זו, שילמה דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך חלקת המגורים וחתמה על חוזה חכירה לחלקת המגורים, תהא רשאית להפנות חבר חדש לרמ"י לצורך חתימה על בקשה להיתר בניה למגורים בתוך חלקת המגורים, תמורת תשלום סך של 200,000 ש"ח, כתנאי לחתימה על היתר הבניה (50,000 ש"ח באזורי עדיפות). תשלום זה יהווה מקדמה על חשבון דמי החכירה המהווים עבור שיוך מגרש המגורים ובלבד שהחבר החדש ישלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים בתוך המועד הקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובנהלי רמ"י.
- אם החבר החדש לא ישלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים בתוך המועד הקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובנהלי הרשות, יפנה החבר החדש את המגרש. היה והקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרמ"י לרכישת מלוא הזכויות במגרש תוך 180 יום, יסכים הקיבוץ לגריעת מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ; באם לא יימצא מועמד - הרשות תהיה רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ. במקרה זה יהיה החבר החדש זכאי לקבל מהרשות את שווי השקעותיו במגרש, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהווים והוצאות הרשות.
- בוטלה הקביעה, כי יישום ההחלטה יותנה בקבלת תקציב מתאים.
- הארכת פרק הזמן בו יישובים בעוטף עזה יישובים יכולים לבקש להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה - עד ליום 31 בדצמבר 2020.

דבר שאלות נוספות ניתן לפנות לשמאי מקרקעין אלי חלוצי, בטלפון: 052-4423008
elih@mbtcpa.co.il