

ה ח ל ט ה

תיקון פרק 1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הגדרות כלליות

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום כ"ד אדר תשפ"ה, 24.3.25 לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. בסעיף 1 לאחר הגדרת "סיום בנייה" יבוא
"ערך מאפיין" - מחיר קרקע הנקבע על פי ערך ממוכן מבוסס בינה מלאכותית או על פי ערך מייצג.
- "ערך מייצג" - ערך קרקע המבוסס על חוות דעת או אומדן שנערך על ידי שמאי מקרקעין.
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

בהתאם לסעיף 4.20.18 לקובץ, החל משנת 2023 רשות מקרקעי ישראל עושה שימוש במערכת AI ("ערכים ממוכנים") במסגרת עסקאות לבניה נמוכה - הקצאת קרקע למגורים באזורים ללא חיוב ובפעולות לתוספת בנייה וכן בהקניית בעלות עד דונם. במקביל, הורחב השימוש ב"ערכים מייצגים" (בעבר – "טבלאות ערכי קרקע") במסגרת חיובי דמי שימוש ובעסקות פל"ח.

לאור האמור, מוצע לעגן בקובץ החלטות המועצה את השימוש בערך מאפיין.

השפעה תקציבית

אין

נוסח משולב

פרק 1: הגדרות כלליות

1. הגדרות כלליות

"אגודה" - אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית, כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות) (תיקון), התשס"ו-2005, אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה.

"אזור עדיפות לאומית" - ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' ו-ב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 ואזור קו עימות.

"אזור קו עימות" - כהגדרתו בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.

"בנייה נמוכה" - בנייה למגורים שאינה בנייה רוויה.

"בנייה עצמית" - בנייה נמוכה עצמית בייעוד למגורים בלבד.

"בנייה רוויה" - בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ-4 דירות - דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

"דמי היתר" - תשלום עבור זכויות נוספות או שונות בקרקע, עבורן לא שולמה לרשות תמורה.

"דמי הסכמה" - תשלום שעל החוכר לשלם לרשות עבור עליית ערך הקרקע בנכס לא מהוון בעת בקשה להעברת זכויות.

"דמי חכירה סמליים" - דמי חכירה המשולמים מראש לתקופה של 49 שנה בסך 18 שקלים חדשים בהקצאה לרשויות מקומיות לצורכי ציבור, או בסך 6,000 שקלים חדשים על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או ההסדרים התקפים.

"דמי חכירה ראשוניים" - תשלום חד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע ששילם החוכר לרשות מקרקעי ישראל או שנזקף לזכותו בעת רכישת זכות החכירה.

"הגליל" - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993.

"הנגב" - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991.

"הוועדה לתכנון ופיתוח" - כהגדרתה בסעיף 3.8.1.

"היוון" - תשלום מראש של דמי חכירה שנתיים, עבור תקופת החכירה או יתרתה.

"הנחת אזור" - כהגדרתה בפרק משנה 4.2 סעיפים 4.2.1 - 4.2.11.

"הסכם הרשאה" - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין מורשה, המוגדר כהסכם הרשאה לשימוש זמני בקרקע.

"הסכם חכירה" - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין בעל זכויות בקרקע המסדיר את תנאי החכרת הקרקע.

"הסכם חכירה מהוון" - הסכם חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל תקופת החכירה או יתרת תקופת החכירה.

"הסכם פיתוח" - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין יזם המייעד קרקע לבנייה למטרת מגורים ו/או תעסוקה ו/או מוסדות ציבור, בתנאים שאישרה רשות מקרקעי ישראל. בהתקיים תנאיו של הסכם זה זכאי היזם להתקשר עם הרשות בהסכם חכירה.

"העברת זכויות" - העברתה של זכות בקרקע או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה.

"הרשות" או "רשות מקרקעי ישראל" - רשות מקרקעי ישראל שהוקמה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

"הרשות לתכנון במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי" - הרשות לתכנון ופיתוח ההתיישבות והכפר במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי.

"חלף היטל השבחה" - חלף היטל השבחה שיתקבל בידי הרשות המקומית עקב שיווק מקרקעי ישראל עליהם חל הסכם מיוחד, בהתאם לסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

"חלקה א'" - חלק מנחלה שהוא שטח רצוף של קרקע, המיועד בתוכנית למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי של בעל הזכויות בנחלה; אם צורך לנחלה בהסכמת הרשות מגרש מגורים לצורך בניית יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, יהיה המגרש שצורך לנחלה חלק בלתי נפרד מחלקה א', אף אם אינו מהווה שטח רצוף.

"חלקה ב'" - חלק מתוך נחלה המיועד לשימוש חקלאי בלבד על ידי בעל הנחלה בנוסף לחלקה א'.

חלקה ג'" - חלק מתוך נחלה המיועד לשימוש חקלאי בלבד במשותף על ידי האגודה. "חלקת המגורים במושב" -

(א) חלקת המגורים תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונמים, ובלבד שמתקיימים בה במצטבר התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) חלקת המגורים תהיה שטח רציף;

(2) השטח מיועד למגורים בתוכנית;

(3) השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א' וכן את התעסוקה הלא חקלאית.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א)(1), אם עד למועד ה- 27.3.2007 קיים שטח המיועד למגורים שאינו רציף בתוכנית במגרש שצורף לנחלה או בשטחים לא רציפים בתוך חלקה א' של הנחלה, חלקת המגורים תכלול גם שטח זה ובלבד ששטחה הכולל של חלקת המגורים המוטבת לא יעלה על 2.5 דונמים.

(ג) חלקת המגורים תכלול אף שטח שנוסף בהתאם להוראות בעניין השלמת חלקת המגורים וחלקת מגורים הגדולה מ- 2.5 דונמים (סעיפים 8.3.43 ו- 8.3.44).

"יובל חכירה" - חידוש תקופת החכירה ל- 49 שנים, ממועד סיום תקופת החכירה המקורית.

"יובל מוקדם" - חידוש תקופת החכירה ל- 49 שנים, אם נותרו פחות מ- 8 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית.

"יישוב חקלאי" - מושב או קיבוץ.

"יישובי עוטף עזה" - היישובים אשר בתיהם, כולם או חלקם, שוכנים עד 7 קילומטרים מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה.

"יישוב קהילתי" - יישוב שהוא אגודה שיתופית שסווגה לפי פקודת האגודות השיתופיות כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי.

"מגרש" - כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

"מוסד ציבורי" - עמותה רשומה על פי חוק העמותות, התש"ס-1980, או חברה לתועלת הציבור הרשומה בפנקס החברות לתועלת הציבור בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או הקדש ציבורי כמשמעו בסעיף 26 לחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הקיימים וכן מוסד שנקבע על ידי ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי ואושר על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי, בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים - הפועלים למטרה ציבורית ונכסי והכנסות המוסד הציבורי משמשים להשגת המטרה הציבורית בלבד.

"מושב" - אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995, למעט קבוץ כהגדרתו להלן, אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה כמשבצת בתנאי נחלה כבת רשות.

"מטרה ציבורית" - מטרה שעניינה דת, תרבות, חנוך, מדע, בריאות, אמנות, רווחה, התיישבות, עלייה, ספורט, מחקר וכן מטרה שהוגדרה על ידי ועדת משנה של

מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית.

"מכסת קרקע" - מכפלת תקן מספר הנחלות בתקן גודל נחלה.

"משבצת" - הקרקע המושכרת או המוחכרת לאגודה בתנאי נחלה או מוחזקת על ידי כבת רשות בתנאי נחלה, למעט קרקע שלגביה האגודה לא זכאית לחתום על הסכם חכירה לדורות.

"משק עזר" - קרקע שהוחכרה או נמסרה למטרת משק עזר, הכוללת מגורים ועיבוד חקלאי ובלבד שהקרקע אינה נחלה.

"נחלה" - קרקע חקלאית בגודל שקבע שר הנגב, הגליל והחוסן הלאומי בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.

"נחלה בודדת" - קרקע חקלאית בגודל שנקבע על ידי שר הנגב, הגליל והחוסן הלאומי בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה ואינה מהווה חלק מן השטחים המוחזקים על ידי אגודה שיתופית חקלאית.

"נכס ציבורי" - נכס אשר הוקצה למטרה ציבורית וההסכם כולל את התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) נכסים אשר הוקצו עד ליום 16.5.1965 הכוללים אחד מן התבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, דמי חכירה מופחתים הם דמי חכירה בשיעור קטן או שווה ל - 2% מערכו המלא של המגרש כקבוע בהסכם החכירה.

(ב) העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע בייעוד ציבורי. מקום בו השומה הייתה בייעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בהסכם החכירה שווה או קטן מ - 60% מהשומה, תיחשב שומה זו כשומה לייעוד ציבורי.

(2) נכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך, הכוללים שניים מהתבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג):

(א) שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, דמי חכירה מופחתים הם דמי חכירה בשיעור קטן מ - 4% מערכו המלא של המגרש כקבוע בהסכם החכירה.

(ב) העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע בייעוד ציבורי. מקום בו השומה הייתה בייעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בהסכם החכירה שווה או קטן מ - 60% מהשומה, תיחשב שומה זו כשומה לייעוד ציבורי.

(ג) הנכס הוקצה בפטור ממכרז.

"סיום בנייה" - סיום בניית שלד וגג.

"ערך מאפיין" – מחיר קרקע הנקבע על פי ערך ממוכן מבוסס בינה מלאכותית או על פי ערך מייצג.

"ערך מייצג" – ערך קרקע המבוסס על חוות דעת או אומדן שנערך על ידי שמאי מקרקעין.

"ערך קרקע" - שווי זכות הבעלות בקרקע כשהיא ריקה ופנויה, וללא הוצאות פיתוח.
 "פיצול מגרש" - חלוקת מגרש המוכר על פי הסכם חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו. פיצול מגרש יתאפשר בהתאם לתוכנית או תשריט חלוקה מאושר על ידי מוסדות התכנון.

"קיבוץ" - אגודה שיתופית שהיא מושב שיתופי או קיבוץ כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995, אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה בתנאי נחלה כבת רשות.

"קרקע חקלאית" - קרקע שנמסרה למטרת פעילות חקלאית, לרבות מגורים ותעסוקה של אגודה, חברה ו/או בעלי זכויות בנחלות, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

"קרקע עירונית" - כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

"רמת הגולן" - שטח רמת הגולן כמתואר בתוספת לחוק רמת הגולן, התשמ"ב-1981.

"שטח המחנה" - שטח אזור הבינוי במושב או בקיבוץ, המיועד בתוכנית למטרת מגורים, מבני משק, מבני ציבור ותעשייה, למעט הקרקע המוחכרת או מושכרת על ידי הרשות בהסכמים נפרדים.

"שינוי ייעוד" - ייעודה של הקרקע, כפי שהוגדר בהסכם החכירה, שונה במוסדות התכנון ואושרה תוכנית חדשה המתירה ייעודים נוספים בקרקע או שינוי שימוש ממטרת החכירה בהסכם בהתאם לתוכנית התקיפה במועד ההקצאה.

"שומה" - אומדן שווין של זכויות במקרקעי ישראל המנוהלים על ידי הרשות, אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעמו של השמאי הממשלתי הראשי לצורך עשיית עסקה בהן.

"תוכנית" - תוכנית בתוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

"תוספת בנייה" - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה, שמשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידות דיור נוספות, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

(1) בבנייה נמוכה - לא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת ובלבד שהמגרש אינו ניתן לפיצול סטטוטורי.

(2) בתעסוקה ובנכס ציבורי - תוספת הבנייה תהא במסגרת הרחבת המבנה הקיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם לא יגדלו אחוזי הבנייה במגרש למעלה מפי שניים.

(3) בבנייה רוויה מהוונת למגורים - תוספת יחידה או יחידות דיור ו/או תוספת זכויות.

"תעסוקה" - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות, ולמעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

במגזר החקלאי - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות או לשימוש כלכלי אחר, למעט משק חקלאי ומגורים.

"תקן מספר נחלות" - מספר הנחלות שאושר ליישוב על ידי הרשות לתכנון במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי.

"תקן גודל נחלה" - גודל הנחלה כפי שקבע שר הנגב, הגליל והחוסן הלאומי בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי.