

קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם :

1. לקבוע כי היישובים המפורטים להלן, יוכרזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון בתחומי הפעילות שמפורטים בהחלטה זו, כיישובים בעלי עדיפות לאומית ("היישובים"), במטרה לקדם את השגת היעדים הבאים:
 - א. להקל על מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה.
 - ב. לעודד הגירה חיובית ליישובים.
 - ג. לעודד בנייה ביישובים.
 - ד. העצמת חוסנם הכלכלי של היישובים.
2. קידום של יעדים אלו יושג באמצעות מתן הטבות אלה:

בתחום הפיתוח העירוני:

- משרד הבינוי והשיכון יסבסד הוצאות פיתוח לבניה חדשה המשווקת על-ידי המדינה ביישובים העירוניים על-פי החלוקה שלהלן (רשימת היישובים והחלוקה לקבוצות בנספח א'):
- א. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1: 50% מאומדן הוצאות פיתוח בבניה רוויה וצמודת קרקע. לעניין בניה צמודת קרקע, גובה הסבסוד ליחידת דיור לא יעלה על הסכומים שלהלן:
 1. 64,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
 2. 86,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
 3. 107,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.
 - ב. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'2: 50% מאומדן הוצאות פיתוח בבניה רוויה.

בתחום התכנון והפיתוח הכפרי:

- משרד הבינוי והשיכון יתקצב תכנון תב"ע ו/או תכנון מפורט לביצוע ויסבסד הוצאות פיתוח לבניה חדשה המבוצעת ביוזמת המדינה ביישובים הכפריים על-פי החלוקה שלהלן (רשימת היישובים והחלוקה לקבוצות בנספח ב'):
- א. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1: תכנון וסבסוד הוצאות פיתוח, בשיעור כולל של 70% מאומדן הוצאות פיתוח. גובה הסבסוד ליחידת דיור לא יעלה על הסכומים שלהלן:
 1. 90,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
 2. 120,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
 3. 150,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

ב. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'2: תכנון וסבסוד הוצאות פיתוח, בשיעור כולל של 50% מאומדן הוצאות פיתוח.

גובה הסבסוד לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 64,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
2. 86,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
3. 107,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

ג. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב': תכנון וסבסוד הוצאות פיתוח, בשיעור כולל של 20% מאומדן הוצאות פיתוח.

גובה הסבסוד לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 25,600 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
2. 34,400 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
3. 42,800 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

כלל הסכומים שצוינו בסעיף זה מעודכנים למדד בסיס יולי 2011 ועודכנו מידי חצי שנה בהתאם לעליית מדד תשומות הבניה.

ביישובים כפריים בהם תהיה בנייה רוויה יינתנו ההטבות, ביחס לבנייה זו, הניתנות בתחום הפיתוח העירוני.

בתחום הסיוע לפרט:

א. בחישוב הזכאות של מחוסר דיור להלוואה לדיור הניתנת על-פי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992 לפרק זמן של 25 או 28 שנים, יינתן ניקוד מינימאלי של 1,500 נקודות לאלה המבקשים לרכוש דירה באחד מהיישובים בעדיפות לאומית א'.

ב. הלוואת מקום - תוספת הלוואה לדיור, לזו הניתנת כאמור בסעיף א', בריבית שנתית ששיעורה ביום החלטה זו הינו 4.5% (צמודה למדד) ויכולה להשתנות על-פי החלטת משותפת של שר הבינוי והשיכון ושר האוצר בסכומים הבאים:

1. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א' - 100,000 ₪ למשפחות ו- 50,000 ₪ ליחידים.
2. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב' - 70,000 ₪ למשפחות ו- 35,000 ₪ ליחידים.

לעניין תחום הסיוע לפרט, קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א' הינה רשימה הכוללת את קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1 שבתחום הפיתוח העירוני וכן את קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1 ו- א'2 בתחום הפיתוח הכפרי, וקבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב' הינה רשימה הכוללת את קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'2 שבתחום הפיתוח העירוני וכן את קבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב' בתחום הפיתוח הכפרי.

3. אמות המידה לקביעת היישובים

א. בהמשך להחלטת הממשלה מספר 1060 מיום 13.12.09 (להלן - החלטה 1060), שבה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטובת תחום הדיור, ולשם קביעת היישובים להם יינתנו הטבות שלעיל, מתוך היישובים

שנכללו מלכתחילה בהחלטה 1060, נערכו רשימות יישובים הבוחנות את כלל היישובים בהחלטה 1060, לפי אמות מידה מצטברות שיפורטו להלן.

יישובים עירוניים:

- א. נכללו ברשימה רק רשויות מקומיות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – הלמ"ס) הוא 1-6.
- ב. ערכי קרקע
לגבי יישובים בהם המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 5 ו-6, נכללו ברשימה רק יישובים העומדים באחד משני תנאים אלה:
 1. יישובים בהם מרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכרזי מינהל מקרקעי ישראל בשנים 2007 - 2010, נמוך מ- 25% מערך קרקע מפותחת.
 2. יישובים, בהם במהלך השנים 2007 - 2010 המדינה לא שיווקה קרקעות לבנייה רוויה או ששיווקי הקרקע לא צלחו בלמעלה מ- 25% מן השיווקים ביישוב או ששיווקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ- 50 יח"ד.
- ג. היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים בהתאם להגדרות למ"ס ונתוניו, למעט השיקול הביטחוני שהינו בהתאם להגדרות החלטה 1060:
שיעור הגירה - 30%, שיעור גידול אוכלוסיה - 25%, מדד פריפריאליות - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 15% ושיקול בטחוני - 15%.
- ד. לאחר שקלול הנתונים כאמור בסעיף ג' ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות - א1 ו-א2 על-פי דירוגם.

יישובים כפריים:

- א. נכללו ברשימה כל היישובים הכפריים המופיעים בהחלטה 1060.
- ב. היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים:
גודל היישוב - 20%, שיעור הגירה - 20%, מדד פריפריאליות - 20%, שיעור גידול אוכלוסיה - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 10% ושיקול בטחוני - 15%.
- ג. לאחר שקלול הנתונים כאמור בסעיף ב' ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשלוש קבוצות א1, א2 ו-ב על-פי דירוגם.
- ד. ערכי קרקע
יישובים בהם שווקו קרקעות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכרזים בשנים 2007 - 2010, גבוה מ- 25% מערך קרקע מפותחת, הוצאו מהרשימות.
4. לרשימות היישובים שנקבעו בהתאם לאמות המידה שפורטו לעיל, יתווספו יישובים חדשים כהגדרתם בסעיף 14 להחלטה 1060. יישובים חדשים שהוקמו בחמש שנים האחרונות, בהם לא משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, הוספו לרשימות היישובים. ביישובים חדשים שהוקמו בחמש שנים האחרונות ובהם משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, יוחל קריטריון ערך קרקע על בסיס שומה מעודכנת, בסמוך למועד השיווק. יישובים שיעמדו בקריטריון זה, יוספו לרשימות היישובים. לגבי יישובים שיוספו כאמור וכן יישובים חדשים כהגדרתם בסעיף 14 להחלטה 1060, שאינם יישובים שהוקמו בחמש השנים האחרונות, הודעה על היווספותם לרשימה תפורסם כאמור בסעיף 7 להחלטה זו.

היישובים החדשים שהוספו ואלה שיתווספו בעתיד לרשימות היישובים, יכללו ברשימת היישובים 1א במגזר העירוני ו2א במגזר הכפרי.

5. לבטל את החלטת הממשלה מספר 4107 מיום 9.8.2005 ובהמשך להחלטת הממשלה מספר 378 מיום 13.8.2006 ולהחלטת הממשלה מספר 399 מיום 20.8.2006, לתקן את החלטת הממשלה מספר 2469 מיום 15.8.2004 (להלן- החלטה 2469) כדלקמן:

1. בסעיפים 1ג. ו- 1ד. לנוסח המתוקן של החלטה 2469, יבוא במקום "מעל 25 יח"ד למתחם" יבוא "10 יח"ד למתחם".

2. בסעיף 1ד. לנוסח המתוקן של החלטה 2469, יבוא במקום "בצפיפות של מעל 6 יח"ד לדונם נטו" יבוא "בצפיפות של מעל 4 יח"ד לדונם נטו".

3. סעיפים 1א., 1ה. ו- 2 לנוסח המתוקן של החלטה 2469 יבוטלו.

6א. לקבוע כי, יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית במסגרת החלטה זו וכן נכללים במסגרת החלטות מספר 1539 מיום 21.3.2010 ו- 2861 מיום 13.2.2011 יקבלו את הטבת סבסוד עלויות הפיתוח בקרקעות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבסוד הגבוה מבין החלטות אלה.

6ב. לקבוע כי, יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית א'1 על פי החלטה זו הזכאים להטבה כאמור בסבסוד הוצאות פיתוח בקרקע ביוזמה פרטית על-פי הנוסח המתוקן של החלטה 2469, וכן נכללים במסגרת החלטות מספר 1539 מיום 21.3.2010 ו- 2861 מיום 13.2.2011 יקבלו את הטבת סבסוד עלויות הפיתוח על-פי שיעור הסבסוד הגבוה מבין החלטות אלה.

7. בתום ארבע שנים מיום קבלת החלטת ממשלה זו, ומדי ארבע שנים, תבחן רשימת היישובים, על פי אמות המידה המפורטות בסעיפים 3-4 לעיל. ואולם לעניין ערכי הקרקע, יבחנו ערכי הקרקע של ארבעת השנים, אשר קדמו לשנה בה נערכת הבחינה החוזרת. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במהלך תקופת תוקפה של רשימת היישובים שבהחלטה זו, יישובים חדשים אשר יעמדו בתנאי סעיף 4 לעיל יתווספו לרשימת היישובים, ותוקף הכרזתם כיישובי עדיפות לאומית תהיה לפרק זמן של ארבע שנים, ובתום תקופה זו ייבחנו על-פי אמות המידה המפורטות בהחלטה זו ביחס ליישובים שאינם חדשים. הודעה על כך תפורסם באתרי האינטרנט של משרד ראש הממשלה ומשרד הבינוי והשיכון וכן בדרכים נוספות אותן יקבע משרד הבינוי והשיכון.

8. החלטה זו תיכנס לתוקפה ביום 1.2.12.

9. השיקולים והנימוקים לקביעת החלטה זו לפי החוק בדבר אזורי עדיפות לאומית:

החלטה זו מוגשת מכוח פרק כ"ו: אזורי עדיפות לאומית, לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ("החוק") וזאת לאור השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק, וכמפורט להלן.

א. נבחנו היישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומית שנקבעו בהחלטה 1060 בלבד, אשר הביאה בחשבון את מכלול מהשיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק, לרבות לטובת תחום הדיור. מתוך כלל היישובים הנכללים בהחלטה מס' 1060 יוחדו היישובים המפורטים בהחלטה זו, בהתאם לאמות המידה שפורטו לעיל ולאור השיקולים הנוספים המפורטים להלן.

ב. כלל תחומי הסיוע של משרד הבינוי והשיכון שבהחלטה זו, מיועדים, בין היתר, לסייע לבנייה חדשה ופיתוח היישובים, למניעת הגירה שלילית מהם ולחילווקם. רציונל זה עולה בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק בדבר הצורך בצמצום פערים בין האזור או היישוב לבין אזורים או יישובים אחרים או בין קבוצות אוכלוסייה תושבות האזור או היישוב לבין קבוצות אוכלוסייה אחרות.

ג. לגבי היישובים העירוניים לא נכללו ברשימת היישובים לעניין סבסוד פיתוח לבניה חדשה, רשויות מקומיות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 7 ומעלה, וזאת כיוון שמיקום זה במדד מעיד כי אין צורך במתן הטבות מיוחדות לשם משיכת אוכלוסיה ליישובים אלה. הדבר עולה בקנה אחד עם סעיף 151(ב)(2) לחוק בדבר חוסנו הכלכלי והחברתי של האזור או היישוב.

ביישובים הכפריים נכללו ונבחנו כלל היישובים שנקבעו בהחלטה 1060, ללא קביעת תנאי סף להמשך בחינה ומיון של המדד הכלכלי-חברתי, מכיוון שבתחום הכפרי קיימים בלמ"ס נתונים ברמת המועצה ולא ברמת היישוב הבודד. לאור האמור, ומכיוון שעלולים להיות יישובים שהינם חלשים יחסית למדד הכלכלי-חברתי של המועצה, הוחלה הבחינה על כלל היישובים.

ד. קיומם של ערכי קרקע נמוכים ביישובים או שיווקים שאינם צולחים באחוזים משמעותיים ולחילופין שווקים דלים של קרקעות לבניה רוויה כפי שפורט לעיל, מעידים כי מדובר ביישובים בהם הביקוש לדירות בבניה רוויה הינו נמוך. יובהר כי, לעניין הבנייה העירונית, מקום בו לא שווקו קרקעות לבנייה רוויה או ששיווקי הקרקע ביישוב לא צלחו בלמעלה מ-25% מהשיווקים או ששיווקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ-50 יח"ד, משמעות הדבר כי לא היה ביקוש מספק.

מתן ההטבות שפורטו בהחלטה זו ביישובים בהם ערכי הקרקע נמוכים, יצור, ככלל, כדאיות כלכלית לבנייה חדשה ויסייע, בפרט, לאוכלוסיית חסרי הדירה זכאי משרד הבינוי והשיכון לרכוש דירות ביישובים אלה. רציונל זה עולה בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב)(2) לחוק בדבר חוסנו הכלכלי והחברתי של האזור או היישוב, בסעיף 151(ב)(3) בדבר תכנון הפריסה של האוכלוסייה ובסעיף 151(ב)(5) לחוק בדבר הצורך בצמצום פערים בין האזור או היישוב לבין אזורים או יישובים אחרים או בין קבוצות אוכלוסייה תושבות האזור או היישוב לבין קבוצות אוכלוסייה אחרות.

לעניין הבנייה הכפרית, שיטת הקצאת הקרקע שונה מעיקרה מאופן הקצאת הקרקע ביישובים העירוניים, המבוססת בעיקרה על שיווק תחרותי. במגזר הכפרי, הצטרפות ליישוב כפרי, הינה לאחר אישור ועדת קבלה וחתומה על הסכם אל מול היישוב, הגורם המיישב ורשות מקרקעי ישראל. בדרך התיישבות זו, ברובם המכריע של המקרים, אין למעשה תחרות על שווי הקרקע. המתיישב משלם את המחיר שנקבע על בסיס שומה. במצב דברים זה, בחינת ערכי הקרקע שבוצעו ביישובים העירוניים אינם מתאימים למגזר התיישבות זה.

ה. המרכיבים שנלקחו לשם דירוג היישובים ברשימה, הינם אובייקטיביים מדידים ואלה המשפיעים ביותר על תחום הדיור. ויוסבר; שיעורי הגירה שליליים של יישוב מעידים על נטישת אוכלוסייה שגדלה ביישוב. שיעור גידול אוכלוסייה הינו נתון שטומן בחובו את כוח המשיכה של היישוב הן עבור האוכלוסייה שגדלה ביישוב והן לגבי אוכלוסייה חדשה. מדד פריפריאליות ומדד כלכלי-חברתי הינם מדדים המשפיעים באופן מובהק על ביקוש למגורים ביישוב ועל חוזק האוכלוסייה ביישוב. שיקול בטחוני משפיע על הביקוש למגורים ביישוב, אולם מעבר לכך יש אינטרס מדיני ביטחוני לחזק יישובי סמוכי גבול ויישובים מאוימים. לעניין היישובים העירוניים, כאמור, מדד שיעור הגירה ומדד שיעור גידול האוכלוסייה הינם מדדים המצביעים באופן מובהק על חוזקו של היישוב בהיבט של משיכת אוכלוסיה ליישוב. לאור חשיבותם של מדדים אלה, ניתן להם משקל כולל גבוה של 55% מכלל משקל המדדים. יתר המדדים חולקו באופן שווה.

לעניין היישובים הכפריים, נבחן גם מרכיב של גודל היישוב, אשר בשונה מהמגזר העירוני, משפיע ומעיד על חוזקו של היישוב. למדד זה, בשילוב עם מדד שיעור הגירה ומדד שיעור גידול האוכלוסייה, ניתן משקל כולל של 55% מכלל משקל המדדים.

למדד הפריפריאלי, שהינו מדד ברמה מועצתית, ניתן משקל גבוה יותר מאשר ביישובים עירוניים; ויוסבר, ביישובים הכפריים רמת השירותים המקומית, נמוכה מזו הקיימת ביישובים עירוניים פריפריאליים, ולכן ניתן משקל גדול יותר למדד זה, אשר מאבחן את מיקומה הגיאוגרפי של המועצה האיזורית כולה, הן במרחק שלה ממרכז הארץ והן בנגישותה לשירותים באזור המרכז.

המשקל הנוסף (5%) שניתן למדד הפריפריאלי, הופחת מהמדד החברתי-כלכלי, שכן מדד זה הינו מדד המשקף את ממוצע המדד של כלל היישובים במועצה, ובשונה מהמדד הפריפריאלי, במדד זה, עלולה להיות שונות גדולה בין היישובים בתוך אותה מועצה.

שיקולים אלו עולים בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב)(1)-(5) לחוק. דירוג היישובים בתוך הרשימה הכרחי לשם קביעת צרכים וסדרי עדיפויות בחלוקת הסיוע במשאבים הקיימים.

ו. המגזר הכפרי מתאפיין ברובו בבנייה צמודת קרקע. הסיבה לכך שניתנת הטבה באזורי עדיפות לאומית א' בשיעור סבסוד של עד 70% (בשונה מהמגזר העירוני בו לבנייה צמודת קרקע ניתן סבסוד פיתוח בשיעור של עד 50%) היא כי המציאות לימדה שביישובים הכפריים מקבוצה זו (א') שיעור סבסוד של 50% לא הספיק על-מנת למשוך אוכלוסייה לבנות בהם.

ז. נכללו יישובים חדשים כהגדרתם בסעיף 4ד להחלטה 1060, וזאת, בין היתר, מתוך הצורך לסייע להתבססות היישובים ולקליטתם באזור בו הם מוקמים. מתן ההטבות יעודד הקמה ורכישה של דירות למגורים והגעת תושבים ליישוב החדש ובכך יסייע בחיזוקו ובקיצור משך הזמן עד להתבססותו. יש להבחין בין יישובים חדשים שהוקמו במהלך 5 השנים שקדמו למועד החלטה זו, לבין יישובים חדשים שיוקמו ממועד תחילת החלטה זו ואילך. בנוסף, לגבי יישובים שהוקמו בחמש שנים האחרונות, יש להבחין בין יישובים בהם משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית לאלה בהם לא משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית. לגבי יישובים שהוקמו במהלך 5 השנים שקדמו למועד החלטה זו ולא משווקות בהם קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, יכללו מעצם היותם יישובים חדשים. לגבי יישובים שהוקמו במהלך 5 השנים שקדמו למועד החלטה זו ומשווקות בהם קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, יש מקום לבחון את שומת הקרקע בסמוך לשיווק הקרקע בדומה לקריטריון ערך הקרקע שמוחל על כלל היישובים. ביישוב חדש שיוקם בעתיד יש מקום לסייע לו להתפתח ולגדול בשלב הראשוני להקמתו. בנוסף קיים קושי לבחון ערכי קרקע ביישוב חדש לגמרי. בסעיף זה נשקל תכנון פריסת האוכלוסייה, כאמור בסעיף 151(ב)(3) לחוק.

10. משמעות לגבי החלטות ממשלה קודמות

א. החלטת הממשלה מספר 3775 מיום 17.7.2008 תישאר בתוקף בשינויים המחויבים שלהלן (להן - "החלטה 3775"):

1. בעניין אזורי עדיפות שלגביהן תחול ההחלטה - היא תחול על כלל יישובי עדיפות לאומית שנקבעו בהחלטה זו.

2. בעניין בנייה עצמית ובניה צמודת קרקע כאמור בסעיף 2 בהחלטה 3775 יחולו הכללים שבהחלטה זו, בכל הקשור לסכומי הסבסוד.

ב. החלטת הממשלה מספר 3855 מיום 28.7.2008 תתוקן באופן שהתוספת בשיעור של 25% תינתן בנוסף על הסבסוד הניתן בהחלטה זו.

ג. סעיף 23 להחלטת הממשלה מספר 2861 מיום 3.2.2011 יישאר בתוקפו.

ד. מבלי לגרוע מההטבות הניתנות בהתאם להחלטה זו, יישובי עדיפות לאומית על-פי החלטה מספר 3708 של הממשלה מיום 11.9.2011 (להלן - החלטה 3708) שנקבעו כיישובי עדיפות לאומית גם על-פי החלטה זו, יקבלו לעניין הטבות סבסוד הפיתוח בהתאם להוראות החלטה 3708 באשר לסבסוד פיתוח בניה רוויה.

ה. ההטבות הניתנות על-פי החלטת הממשלה מספר 3282 מיום 5.6.11, החלטת הממשלה מספר 3802 מיום 10.11.11 והחלטת הממשלה מספר 3382 מיום 26.6.11, הן לעניין מענק מותנה והן לעניין סבסוד הוצאות פיתוח, ימשיכו להינתן בנוסף להטבות שנקבעו בהחלטה זו.

דברי הסבר

רקע כללי

משרד הבינוי והשיכון מטפל בנושאים מגוונים בתחומי הבינוי והשיכון. בין אלה, מטפל המשרד בפיתוח כללי לבניה חדשה ובמתן סיוע לפרט לרכישת דירות מגורים.

מטרת החלטת הממשלה היא לקבוע כי היישובים המפורטים בנספחי ההחלטה, יוכרזו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון בתחומי הפעילות שמפורטים בהחלטה זו, כיישובים בעלי עדיפות לאומית, בהסתמך על פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 – 2010) התשס"ט – 2009 (להלן – החוק), וזאת במטרה לקדם את השגת היעדים הבאים:

ה. להקל על מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה.

ו. לעודד הגירה חיובית ליישובים.

ז. לעודד בנייה ביישובים.

ח. העצמת חוסנם הכלכלי של היישובים.

פירוט ההטבות

בתחום הפיתוח העירוני:

משרד הבינוי והשיכון יסבסד הוצאות פיתוח לבניה חדשה המשוקת על-ידי המדינה ביישובים העירוניים על-פי החלוקה שבנספח א':

א. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1: 50% מאומדן הוצאות פיתוח בבניה רוויה וצמודת קרקע. לעניין בניה צמודת קרקע, גובה הסבסוד ליחידת דיור לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 64,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
2. 86,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
3. 107,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

ב. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'2: 50% מאומדן הוצאות פיתוח בבניה רוויה.

בתחום התכנון והפיתוח הכפרי:

משרד הבינוי והשיכון יתקצב תכנון תב"ע ו/או תכנון מפורט לביצוע ויסבסד הוצאות פיתוח לבניה חדשה המבוצעת ביוזמת המדינה ביישובים הכפריים על-פי החלוקה שבנספח ב'):

א. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1: תכנון וסבסוד הוצאות פיתוח, בשיעור כולל של 70% מאומדן הוצאות פיתוח.

גובה הסבסוד ליחידת דיור לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 90,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
2. 120,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
3. 150,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

ב. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'2: תכנון וסבסוד הוצאות פיתוח, בשיעור כולל של 50% מאומדן הוצאות פיתוח.

גובה הסבסוד לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 64,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
2. 86,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
3. 107,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

ג. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב': תכנון וסבסוד הוצאות פיתוח, בשיעור כולל של 20% מאומדן הוצאות פיתוח.

גובה הסבסוד לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 25,600 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
2. 34,400 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
3. 42,800 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

ביישובים כפריים בהם תהיה בנייה רוויה יינתנו ההטבות, ביחס לבנייה זו, הניתנות בתחום הפיתוח העירוני.

בתחום הסיוע לפרט:

א. בחישוב הזכאות של מחוסר דיור להלוואה לדיור הניתנת על-פי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992 לפרק זמן של 25 או 28 שנים, יינתן ניקוד מינימאלי של 1,500 נקודות לאלה המבקשים לרכוש דירה באחד מהיישובים בעדיפות לאומית א'.

ב. הלוואת מקום - תוספת הלוואה לדיור, לזו הניתנת כאמור בסעיף א', בריבית שנתית ששיעורה ביום החלטה זו הינו 4.5% (צמודה למדד) ויכולה להשתנות על-פי החלטת משותפת של שר הבינוי והשיכון ושר האוצר בסכומים הבאים:

1. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א' - 100,000 ₪ למשפחות ו - 50,000 ₪ ליחידים.
2. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב' - 70,000 ₪ למשפחות ו - 35,000 ₪ ליחידים.

לעניין תחום הסיוע לפרט, קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א' הינה רשימה הכוללת את קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1 שבתחום הפיתוח העירוני וכן את קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1 ו- א'2 בתחום הפיתוח הכפרי, וקבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב' הינה רשימה הכוללת את קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'2 שבתחום הפיתוח העירוני וכן את קבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב' בתחום הפיתוח הכפרי.

אמות המידה לקביעת היישובים

בהמשך להחלטת הממשלה מספר 1060 מיום 13.12.09 (להלן - החלטה 1060), שבה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטובת תחום הדיור, ולשם קביעת היישובים להם יינתנו הטבות שלעיל, מתוך היישובים שנכללו מלכתחילה בהחלטה 1060, נבחנו כלל היישובים בהחלטה 1060, לפי אמות מידה מצטברות שיפורטו להלן.

ישובים עירוניים:

- א. נכללו ברשימה רק רשויות מקומיות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – הלמ"ס) הוא 1-6.
- ב. ערכי קרקע
- לגבי יישובים בהם המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 5 ו-6, נכללו ברשימה רק יישובים העומדים באחד משני תנאים אלה:
1. יישובים בהם מרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכרזי מינהל מקרקעי ישראל בשנים 2007 - 2010, נמוך מ- 25% מערך קרקע מפותחת.
 2. יישובים, בהם במהלך השנים 2007 - 2010 המדינה לא שיווקה קרקעות לבנייה רוויה או ששיווקי הקרקע לא צלחו בלמעלה מ- 25% מן השיווקים ביישוב או ששיווקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ- 50 יח"ד.
- ג. היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים:
- שיעור הגירה - 30%, שיעור גידול אוכלוסיה - 25%, מדד פריפריאליות - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 15% ושיקול בטחוני - 15%.
- ד. לאחר שקלול הנתונים ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות.

יישובים כפריים:

- א. נכללו ברשימה כל היישובים הכפריים המופיעים בהחלטה 1060.
- ב. היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים:
- גודל היישוב - 20%, שיעור הגירה - 20%, מדד פריפריאליות - 20%, שיעור גידול אוכלוסיה - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 10% ושיקול בטחוני - 15%.
- ג. לאחר שקלול הנתונים ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשלוש קבוצות.
- ד. ערכי קרקע
- יישובים בהם שווקו קרקעות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכרזים בשנים 2007 - 2010, גבוה מ- 25% מערך קרקע מפותחת, הוצאו מהרשימות.
- לרשימות היישובים שנקבעו בהתאם לאמות המידה שפורטו לעיל, יתווספו יישובים חדשים כהגדרתם בסעיף 44 להחלטה 1060. יישובים חדשים שהוקמו בחמש שנים האחרונות, בהם לא משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, הוספו לרשימות היישובים. ביישובים חדשים שהוקמו בחמש שנים האחרונות ובהם משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, יוחל קריטריון ערך קרקע על בסיס שומה מעודכנת, בסמוך למועד השיווק. יישובים שיעמדו בקריטריון זה, יוספו לרשימות היישובים. לגבי יישובים חדשים כהגדרתם בסעיף 44 להחלטה 1060, שאינם יישובים שהוקמו בחמש השנים האחרונות, הודעה על היווספותם לרשימה תפורסם כאמור בסעיף 7 להחלטה זו.
- היישובים החדשים שהוספו ואלה שיתווספו בעתיד לרשימות היישובים, יכללו ברשימת היישובים 1א במגזר העירוני וא2 במגזר הכפרי.

החלטות ממשלה אחרות -

1. לבטל את החלטת הממשלה מספר 4107 מיום 9.8.2005 ובהמשך להחלטת הממשלה מספר 378 מיום 13.8.2006 ולהחלטת הממשלה מספר 399 מיום 20.8.2006, לתקן את החלטת הממשלה מספר 2469 מיום 15.8.2004 (להלן - החלטה 2469) כדלקמן:
 1. בסעיפים ג1. ו- ד1. לנוסח המתוקן של החלטה 2469, יבוא במקום "מעל 25 יח"ד למתחם" יבוא "10 יח"ד למתחם".
 2. בסעיף ד1. לנוסח המתוקן של החלטה 2469, יבוא במקום "בצפיפות של מעל 6 יח"ד לדונם נטו" יבוא "בצפיפות של מעל 4 יח"ד לדונם נטו".
 3. סעיפים א1, ה1. ו- 2 לנוסח המתוקן של החלטה 2469 יבוטלו.
- 2א. לקבוע כי, יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית במסגרת החלטה זו וכן נכללים במסגרת החלטות מספר 1539 מיום 21.3.2010 ו- 2861 מיום 13.2.2011 יקבלו את הטבת סבסוד עלויות הפיתוח בקרקעות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבסוד הגבוה מבין החלטות אלה.
- 2ב. לקבוע כי, יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית א'1 על פי החלטה זו הזכאים להטבה כאמור בסבסוד הוצאות פיתוח בקרקע ביוזמה פרטית על-פי הנוסח המתוקן של החלטה 2469, וכן נכללים במסגרת החלטות מספר 1539 מיום 21.3.2010 ו- 2861 מיום 13.2.2011 יקבלו את הטבת סבסוד עלויות הפיתוח על-פי שיעור הסבסוד הגבוה מבין החלטות אלה.
3. בתום ארבע שנים מיום קבלת החלטת ממשלה זו, ומדי ארבע שנים, תבחן רשימת היישובים, על פי אמות המידה המפורטות בסעיפים 3-4 לעיל. ואולם לעניין ערכי הקרקע, יבחנו ערכי הקרקע של ארבעת השנים, אשר קדמו לשנה בה נערכת הבחינה החוזרת. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במהלך תקופת תוקפה של רשימת היישובים שבהחלטה זו, יישובים חדשים אשר יעמדו בתנאי סעיף 4 לעיל יתווספו לרשימת היישובים. הודעה על כך תפורסם באתרי האינטרנט של משרד ראש הממשלה ומשרד הבינוי והשיכון וכן בדרכים נוספות אותן יקבע משרד הבינוי והשיכון.
4. החלטה זו תיכנס לתוקפה ביום 1.2.12.

השיקולים והנימוקים לקביעת החלטה זו לפי החוק בדבר אזורי עדיפות לאומית:

ההחלטה מוגשת מכוח פרק כ"ו: אזורי עדיפות לאומית, לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ("החוק") וזאת לאור השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק, וכמפורט להלן.

א. נבחנו היישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומית שנקבעו בהחלטה 1060 בלבד, אשר הביאה בחשבון את מכלול מהשיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק, לרבות לטובת תחום הדיור. מתוך כלל היישובים הנכללים בהחלטה מס' 1060 יוחדו היישובים המפורטים בהחלטה זו, בהתאם לאמות המידה שפורטו לעיל ולאור השיקולים הנוספים המפורטים להלן.

ב. כלל תחומי הסיוע של משרד הבינוי והשיכון שבהחלטה זו, מיועדים, בין היתר, לסייע לבנייה חדשה ופיתוח היישובים, למניעת הגירה שלילית מהם ולחיוזוקם. רציונל זה עולה בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב) לחוק בדבר הצורך בצמצום פערים בין האזור או היישוב לבין אזורים או יישובים אחרים או בין קבוצות אוכלוסייה תושבות האזור או היישוב לבין קבוצות אוכלוסייה אחרות.

ג. לגבי היישובים העירוניים לא נכללו ברשימת היישובים לעניין סבסוד פיתוח לבניה חדשה, רשויות מקומיות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 7 ומעלה, וזאת כיוון שמיקום זה במדד מעיד כי אין צורך במתן הטבות מיוחדות לשם משיכת אוכלוסיה ליישובים אלה. הדבר עולה בקנה אחד עם סעיף 151(ב)(2) לחוק בדבר חוסנו הכלכלי והחברתי של האזור או היישוב.

ביישובים הכפריים נכללו ונבחנו כלל היישובים שנקבעו בהחלטה 1060, ללא קביעת תנאי סף להמשך בחינה ומיון של המדד הכלכלי-חברתי, מכיוון שבתחום הכפרי קיימים בלמ"ס נתונים ברמת המועצה ולא ברמת היישוב הבודד. לאור האמור, ומכיוון שעלולים להיות יישובים שהינם חלשים יחסית למדד הכלכלי-חברתי של המועצה, הוחלה הבחינה על כלל היישובים.

ד. קיומם של ערכי קרקע נמוכים ביישובים או שיווקים שאינם צולחים באחוזים משמעותיים ולחילופין שווקים דלים של קרקעות לבניה רוויה כפי שפורט לעיל, מעידים כי מדובר ביישובים בהם הביקוש לדירות בבניה רוויה הינו נמוך. יובהר כי, לעניין הבנייה העירונית, מקום בו לא שווקו קרקעות לבנייה רוויה או ששיווקי הקרקע ביישוב לא צלחו בלמעלה מ-25% מהשיווקים או ששיווקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ-50 יח"ד, משמעות הדבר כי לא היה ביקוש מספק.

מתן ההטבות שפורטו בהחלטה זו ביישובים בהם ערכי הקרקע נמוכים, יצור, ככלל, כדאיות כלכלית לבנייה חדשה ויסייע, בפרט, לאוכלוסיית חסרי הדירה זכאי משרד הבינוי והשיכון לרכוש דירות ביישובים אלה. רציונל זה עולה בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב)(2) לחוק בדבר חוסנו הכלכלי והחברתי של האזור או היישוב, בסעיף 151(ב)(3) בדבר תכנון הפריסה של האוכלוסייה ובסעיף 151(ב)(5) לחוק בדבר הצורך בצמצום פערים בין האזור או היישוב לבין אזורים או יישובים אחרים או בין קבוצות אוכלוסייה תושבות האזור או היישוב לבין קבוצות אוכלוסייה אחרות.

לעניין הבנייה הכפרית, שיטת הקצאת הקרקע שונה מעיקרה מאופן הקצאת הקרקע ביישובים העירוניים, המבוססת בעיקרה על שיווק תחרותי. במגזר הכפרי, הצטרפות ליישוב כפרי, הינה לאחר אישור ועדת קבלה וחתומה על הסכם אל מול היישוב, הגורם המיישב ורשות מקרקעי ישראל. בדרך התיישבות זו, ברובם המכריע של המקרים, אין למעשה תחרות על שווי הקרקע. המתיישב משלם את המחיר שנקבע על בסיס שומה. במצב דברים זה, בחינת ערכי הקרקע שבוצעו ביישובים העירוניים אינם מתאימים למגזר התיישבות זה.

ה. המרכיבים שנלקחו לשם דירוג היישובים ברשימה, הינם אובייקטיביים מדידים ואלה המשפיעים ביותר על תחום הדיור. ויוסבר; שיעורי הגירה שליליים של יישוב מעידים על נטישת אוכלוסייה שגדלה ביישוב. שיעור גידול אוכלוסייה הינו נתון שטומן בחובו את כוח המשיכה של היישוב הן עבור האוכלוסייה שגדלה ביישוב והן לגבי אוכלוסייה חדשה. מדד פריפריאליות ומדד כלכלי-חברתי הינם מדדים המשפיעים באופן מובהק על ביקוש למגורים ביישוב ועל חוזק האוכלוסייה ביישוב. שיקול בטחוני משפיע על הביקוש למגורים ביישוב, אולם מעבר לכך יש אינטרס מדיני ביטחוני לחזק יישובי סמוכי גבול ויישובים מאוימים. לעניין היישובים העירוניים, כאמור, מדד שיעור הגירה ומדד שיעור גידול האוכלוסייה הינם מדדים המצביעים באופן מובהק על חוזקו של היישוב בהיבט של משיכת אוכלוסיה ליישוב. לאור חשיבותם של מדדים אלה, ניתן להם משקל כולל גבוה של 55% מכלל משקל המדדים. יתר המדדים חולקו באופן שווה.

לעניין היישובים הכפריים, נבחן גם מרכיב של גודל היישוב, אשר בשונה מהמגזר העירוני, משפיע ומעיד על חוזקו של היישוב. למדד זה, בשילוב עם מדד שיעור הגירה ומדד שיעור גידול האוכלוסייה, ניתן משקל כולל של 55% מכלל משקל המדדים.

למדד הפריפריאלי, שהינו מדד ברמה מועצתית, ניתן משקל גבוה יותר מאשר ביישובים עירוניים; ויוסבר, ביישובים הכפריים רמת השירותים המקומית, נמוכה מזו הקיימת ביישובים עירוניים פריפריאליים, ולכן ניתן משקל גדול יותר למדד זה, אשר מאבחן את מיקומה הגיאוגרפי של המועצה האיזורית כולה, הן במרחק שלה ממרכז הארץ והן בנגישותה לשירותים באזור המרכז.

המשקל הנוסף (5%) שניתן למדד הפריפריאלי, הופחת מהמדד החברתי-כלכלי, שכן מדד זה הינו מדד המשקף את ממוצע המדד של כלל היישובים במועצה, ובשונה מהמדד הפריפריאלי, במדד זה, עלולה להיות שונות גדולה בין היישובים בתוך אותה מועצה.

שיקולים אלו עולים בקנה אחד עם השיקולים הקבועים בסעיף 151(ב)(1)-(5) לחוק. דירוג היישובים בתוך הרשימה הכרחי לשם קביעת צרכים וסדרי עדיפויות בחלוקת הסיוע במשאבים הקיימים.

ו. המגזר הכפרי מתאפיין ברובו בבנייה צמודת קרקע. הסיבה לכך שניתנת הטבה באזורי עדיפות לאומית א1 בשיעור סבסוד של עד 70% (בשונה מהמגזר העירוני בו לבנייה צמודת קרקע ניתן סבסוד פיתוח בשיעור של עד 50%) היא כי המציאות לימדה שביישובים הכפריים מקבוצה זו (א1) שיעור סבסוד של 50% לא הספיק על-מנת למשוך אוכלוסיה לבנות בהם.

נכללו יישובים חדשים כהגדרתם בסעיף 14 להחלטה 1060, וזאת, בין היתר, מתוך הצורך לסייע להתבססות היישובים ולקליטתם באזור בו הם מוקמים. מתן ההטבות יעודד הקמה ורכישה של דירות למגורים והגעת תושבים ליישוב החדש ובכך יסייע בחיזוקו ובקיצור משך הזמן עד להתבססותו. יש להבחין בין יישובים חדשים שהוקמו במהלך 5 השנים שקדמו למועד החלטה זו, לבין יישובים חדשים שיוקמו ממועד תחילת החלטה זו ואילך. בנוסף, לגבי יישובים שהוקמו בחמש שנים האחרונות, יש להבחין בין יישובים בהם משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית לאלה בהם לא משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית. לגבי יישובים שהוקמו במהלך 5 השנים שקדמו למועד החלטה זו ולא משווקות בהם קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, יכללו מעצם היותם יישובים חדשים. לגבי יישובים שהוקמו במהלך 5 השנים שקדמו למועד החלטה זו ומשווקות בהם קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, יש מקום לבחון את שומת הקרקע בסמוך לשיווק הקרקע בדומה לקריטריון ערך הקרקע שמוחל על כלל היישובים. ביישוב חדש שיוקם בעתיד יש מקום לסייע לו להתפתח ולגדול בשלב הראשוני להקמתו. בנוסף קיים קושי לבחון ערכי קרקע ביישוב חדש לגמרי. בסעיף זה נשקל תכנון פריסת האוכלוסייה, כאמור בסעיף 151(ב)(3) לחוק.

משמעות לגבי החלטות ממשלה קודמות

א. החלטת הממשלה מספר 3775 מיום 17.7.2008 תישאר בתוקף בשינויים המחויבים שלהלן (להלן - "החלטה 3775"):

1. בעניין אזורי עדיפות שלגביהן תחול ההחלטה - היא תחול על כלל יישובי עדיפות לאומית שנקבעו בהחלטה זו.

2. בעניין בנייה עצמית ובניה צמודת קרקע כאמור בסעיף 2 בהחלטה 3775 יחולו הכללים שבהחלטה זו, בכל הקשור לסכומי הסבסוד.

ב. החלטת הממשלה מספר 3855 מיום 28.7.2008 תתוקן באופן שהתוספת בשיעור של 25% תינתן בנוסף על הסבסוד הניתן בהחלטה זו.

ג. סעיף 23 להחלטת הממשלה מספר 2861 מיום 3.2.2011 יישאר בתוקפו.

ד. יישובי עדיפות לאומית על-פי החלטה מספר 3708 של הממשלה מיום 11.9.2011 (להלן - החלטה 3708) שנקבעו כיישובי עדיפות לאומית גם על-פי החלטה זו, יקבלו את הטבות סבסוד הפיתוח הקבועות בהחלטה 3708 באשר לסבסוד פיתוח בניה רוויה.

ה. ההטבות הניתנות על-פי החלטת הממשלה מספר 3282 מיום 5.6.11 והחלטת הממשלה מספר 3382 מיום 26.6.11, הן לעניין מענק מותנה והן לעניין סבסוד הוצאות פיתוח, ימשיכו להינתן בנוסף להטבות שנקבעו בהחלטה זו.

נתונים תומכי החלטה ומידע מחקרי -

היבטים ביצועיים -

השפעות אפשריות להחלטה (כלכלה, חברה, סביבה וממשל) -

עידוד הגירה לאזורי הפריפריה ועידוד הישארות אוכלוסיה באזורים אלה. סיוע לחסרי דירה לרכוש דירת מגורים.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם -

הצעת ההחלטה נערכה בתיאום עם נציגי משרד ראש הממשלה

על דעת שר האוצר ושר הבינוי והשיכון ייערך תיאום ויושגו הסכמות בין המשרדים טרם הבאת הנושא לדיון בממשלה.

הצעת ההחלטה נערכה בתיאום עם נציגי משרד המשפטים

חלופות להצעת ההחלטה -

אין

הזיקה שבין ההצעה לבין יעדי הממשלה -

ההצעה באה לקדם יעדים אלה: קידום וחזוקת הפריפריה וכן צמצום פערים חברתיים.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה -

מצ"ב.

מוגש על ידי שר הבינוי והשיכון

א' בשבט התשע"ב
25 בינואר 2012

רשימת יישובים מגזר עירוני

קבוצה א'1	
שם הישוב	
קריית ארבע	1
מעלות-תרשיחא	2
פסוטה	3
מסעדה	4
קריית שמונה	5
מעלה אפרים	6
ירוחם	7
עין קנייא	8
בית שאן	9
שדרות	10
צפת	11
דימונה	12
קצרין	13
חצור הגלילית	14
שעב	15
קרני שומרון	16
מצפה רמון	17
מגדל שמש	18
נהרייה	19
ערד	20
טבריה	21
אופקים	22
חורפיש	23
בוקעתא	24
ראמה	25
ג'ש (גוש חלב)	26

ע'ג'ר	27
מעיליא	28
בועיינה-נוג'ידאת	29
ג'דיידה-מכר	30
נצרת עילית	31
סח'נין	32
שגור	33
מגדל העמק	34
בית אל	35
ערעה-בנגב	36
עכו	37
עמנואל	38
מגאר	39
מזרעה	40
שלומי	41
אפרתה	42
כרמיאל	43
דייר חנא	44
נחף	45
אריאל	46

רשימת יישובים מגזר עירוני

קבוצה א'2	
שם הישוב	
טובא-זנגרייה	47
פקיעין (בוקייעה)	48
כפר מנדא	49
כאוכב אבו אל-היג'א	50
בית ג'ן	51
זרזיר	52
טורעאן	53
יפיע	54
עילוט	55
סאג'ור	56
עין מאהל	57
תל שבע	58
מגדל	59
כפר כנא	60
בסמת טבעון	61
עראבה	62
כסיפה	63
שבלי - אום אל-גנם	64
ירכא	65
נצרת	66
משהד	67
ביר אל-מכסור	68
יבנאל	69
דבורייה	70
אעבלין	71

כפר כמא	72
נתיבות	73
אבו סנאן	74
ג'ולס	75
כפר יאסיף	76
שגב-שלום	77
כסרא-סמיע	78
ביתר עילית	79
כאבול	80
אכסאל	81
טמרה	82
לקיה	83
קדומים	84
רהט	85
חורה	86
יאנוח-ג'ת	87
ריינה	88
עיילבון	89
כעביה-טבאש- חג'אג'רה	90
שפרעם	91

רשימת יישובים מגזר כפרי

קבוצה א'1	
שם הישוב	
מיצר	1
עזוז	2
ניצנה	3
נווה חריף	4
גורנות הגליל	5
חולית	6
שתולה	7
אודם	8
צוריאל	9
אפיק	10
נווה אטיב	11
אדורה	12
גרופית	13
ורד ירחו	14
דישון	15
עין השלושה	16
אלומות	17
אלוני הבשן	18
ספיר	19
אור הגנוז	20
גורן	21
באר אורה	22
חפציבה	23
מלכישוע	24
אילות	25
לוטן	26
כמהין	27
זמרת	28
כישור	29
עידן	30
נווה איתן	31
נווה אור	32
נאות הכיכר	33
מעוז חיים	34
יפתח	35
בצת	36
רביד	37
רתמים	38
באר מילכה	39

נחליאל	40
סמר	41
חצבה	42
כפר רזנואלד(זרעית)	43
סופה	44
כלנית	45
עין זיוון	46
נטועה	47
עמוקה	48
ניר עוז	49
כרם שלום	50
ניר עם	51
קלע	52
טללים	53
משכיות	54
פלך	55
רותם	56
שוקדה	57
עין חרוד(איחוד)	58
מבוא חמה	59
כפר גלעדי	60
שניר	61
פני חבר	62
פריגן	63
תל תאומים	64
צוקים	65
מעגן	66
שער הגולן	67
דובב	68
נירים	69
כנרת (קבוצה)	70
צופר	71
י"טב	72
בית אלפא	73
יכיני	74
שדי תרומות	75
חניתה	76
ארז	77
עין חצבה	78
כפר חרוב	79
בית הערבה	80
רמת מגשימים	81
נווה זוהר	82
ארגמן	83
גשר	84
בית זרע	85
אלי עד	86
מצפה	87

שעל	88
רעים	89
יהל	90
אומן	91
הר עמשא	92
יחיעם	93
מלילות	94
אבשלום	95
כדורי	96
גברעם	97
חמרה	98
קטורה	99
הילה	100
אמנון	101
חמדת	102
עלמה	103
עמיר	104
ניר יצחק	105
נעמה	106
אלרום	107
אשבל	108
כרמייה	109
האון	110
פארן	111
פצאל	112
יפית	113
גדעונה	114
הגושרים	115
יערה	116
שומרה	117
כפר חושן	118
אשדות יעקב (מאוחד) (119
כורזים	120
שחרות	121
שדה אליהו	122
לימן	123
צוחר	124
שבי שומרון	125
תל יוסף	126
מתת	127
דלתון	128
טירת צבי	129
עין חרוד (מאוחד)	130
גדות	131
מנות	132
שדה ניצן	133
שיבולים	134
עין יהב	135

רמות נפתלי	136
לבנים	137
אביבים	138
כיסופים	139
אבן מנחם	140
לפידות	141
מבטחים	142
יראון	143
מגדלים	144
אבירים	145
תלם	146
ברק	147
רועי	148
אבטליון	149
פדויים	150
כפר בלום	151
תומר	152
סאסא	153
ירדנה	154
יד מרדכי	155
אפיקים	156
מעלה לבונה	157
משאבי שדה	158
קשת	159
מכמנים	160
אשלים	161
חלמיש	162
תובל	163
עמיעוז	164
בית יוסף	165
ניר עקיבא	166

רשימת יישובים מגזר כפרי

קבוצה א'2	
שם הישוב	
יונתן	167
אלמוג	168
חגי	169
עלומים	170
אניעם	171
מרגליות	172
ריחאנייה	173
בית הלל	174
מבוא דותן	175
עתניאל	176
שדה נחום	177
דבירה	178
שמרת	179
אדירים	180
הודיות	181
חבר	182
מרום גולן	183
חרמש	184
אליפז	185
כפר שמאי	186
להב	187
כפר סאלד	188
עין הנציב	189
תושייה	190
טפחות	191
פדואל	192
מגדל עוז	193
ניצני סיני	194
נתיב העשרה	195
מכורה	196
מעלה גמלא	197
כרם בן זמרה	198
כחל	199
עין גדי	200

אור הנר	201
אדמית	202
עלי	203
עלי זהב	204
פסגות	205
מגן שאול	206
אילנייה	207
יטבתה	208
שילה	209
כנרת (מושבה)	210
כרמי צור	211
שרשרת	212
לוחמי הגיטאות	213
תל קציר	214
תלמי אליהו	215
נאות סמדר	216
כפר תפוח	217
תלמי יוסף	218
מעון	219
אלקוש	220
מיטב	221
בית זיד	222
נס עמים	223
גונן	224
שמעה	225
רימונים	226
מולדת	227
חזון	228
דקל	229
חוקק	230
כפר רופין	231
כפר מימון	232
איילת השחר	233
כברי	234
עמיעד	235
גבולות	236
אשל הנשיא	237
רחוב	238
עין תמר	239
מנחמיה	240
שלוחות	241
מסילות	242
חספין	243

דולב	244
בית העמק	245
נאות גולן	246
אורטל	247
שריד	248
יובל	249
כפר הנשיא	250
מירון	251
כרכום	252
צבעון	253
סער	254
חמדיה	255
מנרה	256
בארי	257
מגן	258
רמת דוד	259
משגב עם	260
יצהר	261
ניר דוד	262
גשור	263
מרחב עם	264
אשרת	265
מסד	266
אבני איתן	267
כפר עזה	268
אלון מורה	269
מלכיה	270
עבדון	271
גבעת יואב	272
קדמת צבי	273
גבע	274
פרוד	275
שזור	276
רוויה	277
עראמשה	278
דבורה	279
תקומה	280
ניר משה	281
משואה	282
נוב	283
כרמל	284
לביא	285
כפר זיתים	286

ברעם	287
עין גב	288
נילי	289
שדי אברהם	290
כנף	291
הזורע	292
שפר	293
מצפה שלם	294
גבת	295
חמאם	296
צאליים	297
תלמי בילו	298
שאר ישוב	299
נאות מרדכי	300
רשפים	301
עינב	302
דגניה ב'	303
בקעות	304
בוסתן הגליל	305
בטחה	306
דפנה	307
מזרע	308
סואעד (חמרייה)	309
מרחביה (מושב)	310
מליאה	311
פרזון	312
דחי	313
מסדה	314
גבעולים	315
איתמר	316
עין אל-אסד	317
שדה אליעזר	318
רמת השופט	319
הררית	320
יזרעאל	321
גינוסר	322
זרזיר	323
אביטל	324
סעד	325
גלגל	326
כפר מסריק	327
מצפה נטופה	328
אילון	329

דגניה א'	330
שובל	331
מרחביה (קיבוץ)	332
גן נר	333
תל שבע	334
כרמים	335
ישע	336
בית השיטה	337
נחל עוז	338
שדה בוקר	339
גלעד	340
אבני חפץ	341
אפק	342
כפר קיש	343
מנוף	344
תאשור	345
חרשים	346
אליפלט	347
פעמי תשז	348
נבטים	349
אשדות יעקב (איחוד)	350
מעלה גלבוע	351
גזית	352
קטיף אמציה	353
מרשם	354
חזן	355
חרוב	356
נווה	357
בני דקלים	358
שלומית	359
מצפה אילן	360
נורית	361

רשימת יישובים מגזר כפרי

קבוצה ב'	
שם הישוב	
רומאנה	362
אלמגור	363
טנא	364
זרועה	365
חלוץ	366
שובה	367
עין המפרץ	368
בני יהודה	369
ראס אל-עין	370
דן	371
שרונה	372
בית רימון	373
מוקייבלה	374
מירב	375
מעין ברוך	376
מצפה אביב	377
זיקים	378
צביה	379
תמרת	380
עטרת	381
רמות	382
גיתה	383
יעד	384

יתד	385
קורנית	386
דליה	387
יפעת	388
עין הבשור	389
אליקים	390
כפר החורש	391
נרן	392
דמיידה	393
פוריה עילית	394
גדיש	395
עפרה	396
יושביה	397
מצפה יריחו	398
צנדלה	399
ברכה	400
ניין	401
עברון	402
עוזייר	403
טל אל	404
תפרח	405
שדה נחמיה	406
מחולה	407
קדרים	408
כפר מצר	409
נווה זיו	410
יבול	411
גבים	412
סולם	413

נתיב השיירה	414
חולתה	415
מעלה עמוס	416
מסלול	417
בית הגדי	418
תקוע	419
רומת הייב	420
טמרה (יזרעאל)	421
פקיעין החדשה	422
עין השופט	423
גשר הזיו	424
נוקדים	425
טייבה (בעמק)	426
טלמון *	427
גיתית *	428
כליל	429
פוריה-כפר עבודה	430
משמר העמק	431
מורשת	432
כמאנה	433
בר יוחאי	434
יודפת	435
מצובה	436
רוחמה	437
סלמה	438
אמירים	439
חוסן	440
עמקה	441
נטור	442

ערב אל נעים	443
גבעת אלה	444
בירייה	445
כפר ראש הנקרה	446
אשבול	447
שייח' דנון	448
יובלים	449
נתיב הגדוד	450
שדמות מחולה	451
גילת	452
עין יעקב	453
שדה צבי	454
מבועים	455
רקפת	456
בת עין	457
שורשים	458
דברת	459
חוסנייה	460
משמר הנגב	461
נאעורה	462
מדרך עוז	463
משמר הירדן	464
כפר חנניה	465
אלונים	466
שמיר	467
קלחים	468
גבעת אבני	469
אחיהוד	470
מפלסים	471

עין העמק	472
מחניים	473
כוכב השחר	474
כוכב יעקב	475
עצמון שגב	476
כפר יחזקאל	477
שכניה	478
רמת צבי	479
פוריה-נווה עובד	480
געתון	481
צורית	482
יסעור	483
בן עמי	484
רביבים	485
כפר חיטים	486
מורן	487
אלון הגליל	488
לבון	489
שדה אילן	490
להבות הבשן	491
רם און	492
שדמות דבורה	493
הסוללים	494
אשחר	495
מדרשת בן גוריון	496
ניר יפה	497
דריג'את	498
מכחול	499
פטיש	500

אורים	501
אוהד	502
כפר גדעון	503
רגבה	504
היוגב	505
גבעת עוז	506
שמשית	507
בית קשת	508
מעגלים	509
חד נס	510
הזורעים	511
תדהר	512
אבו קורינאת (יישוב)	513
בלפוריה	514
סוסיה	515
אבו קורינאת (שבט)	516
גבעות בר	517
מנשית זבדה	518
קצר א-סר	519
רנן	520
לוטם	521
מעונה	522
עדי	523
ארבל	524
גילון	525
הרדוף	526
נהלל	527
כפר ברוך	528

דורות	529
נעלה	530
קריית נטפים	531
בית לחם הגלילית	532
ציפורי	533
ברור חיל	534
אחוזת ברק	535
שבי ציון	536
כמון	537
עין דור	538
אל סייד	539
חנתון	540
יקיר	541
מעלה שומרון	542
הושעיה	543
ביר הדאג'	544
גיניגר	545
רבבה	546
מגידו	547
שומריה	548
קדר	549
בית שערים	550
אום בטין	551
כפר יהושע	552
אלוני אבא	553
רמות מנשה	554
שדה יעקב	555
תל עדשים	556
בית קמה	557



כ"ג טבת תשע"ב
18 ינואר 2012

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

נושא ההצעה להחלטה:

קביעת ישובי עדיפות לאומית בתחום הדיור וקביעת הטבות לישובים אלה בתחומי הפיתוח והסיוע לפרט.
תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:
בהסתמך על פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 - 2010) הותס"ט - 2009 (להלן - החוק), גיבש משרד הבינוי והשיכון הצעה לקביעת אזורי עדיפות לאומית בתחום הדיור ומתן הטבות בישובים שבאזורים אלה.

1. מוצע לקבוע כי היישובים המפורטים בהצעת ההחלטה, יוכרו לצורך פעילות משרד הבינוי והשיכון בתחומי הפעילות שמפורטים בהחלטה, כיישובים בעלי עדיפות לאומית ("היישובים"), במטרה לקדם את השגת היעדים הבאים:

- א. להקל על מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה.
- ב. לעודד הגירה חיובית ליישובים.
- ג. לעודד בנייה ביישובים.
- ד. העצמת חוסנם הכלכלי של היישובים.

2. קידום של יעדים אלו יושג באמצעות מתן החטבות אלה:

בתחום הפיתוח העירוני:

סבסוד הוצאות פיתוח לבניה חדשה המשווקת על-ידי המדינה ביישובים העירוניים על-פי החלוקה שלהלן (רשימת היישובים והחלוקה לקבוצות בנספח א'):

א. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1: 50% מאומדן הוצאות פיתוח בבניה רוויה וצמודת קרקע. לעניין בניה צמודת קרקע, גובה הסבסוד ליחידת דיור לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 64,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
 2. 86,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
 3. 107,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.
- ב. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'2: 50% מאומדן הוצאות פיתוח בבניה רוויה.

בתחום תוכנון והפיתוח הכפרי:

תיקצוב תכנון תב"ע ו/או תכנון מפורט לביצוע וסבסוד הוצאות פיתוח לבניה חדשה המבוצעת ביוזמת המדינה ביישובים הכפריים על-פי החלוקה שלהלן (רשימת היישובים והחלוקה לקבוצות בנספח ב').



א. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1: תכנון וסבסוד הוצאות פיתוח, בשיעור כולל של 70% מאומדן הוצאות פיתוח.

גובה הסבסוד ליחידת דיור לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 90,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
2. 120,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
3. 150,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

ב. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'2: תכנון וסבסוד הוצאות פיתוח, בשיעור כולל של 50% מאומדן הוצאות פיתוח.

גובה הסבסוד לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 64,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
2. 86,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
3. 107,000 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

ג. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב': תכנון וסבסוד הוצאות פיתוח, בשיעור כולל של 20% מאומדן הוצאות פיתוח.

גובה הסבסוד לא יעלה על הסכומים שלהלן:

1. 25,600 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר לא עולה על 12%.
2. 34,400 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר הינו מעל 12% ולא עולה על 20%.
3. 42,800 ₪ מקום בו שיפוע ממוצע באתר עולה על 20%.

כלל הסכומים שצוינו בסעיף זה מעודכנים למדד בסיס יולי 2011 ועודכנו מידי חצי שנה בהתאם לעליית מדד תשומות הבניה.

יישובים כפריים בהם תחיה בנייה רוויה יינתנו ההטבות, ביחס לבנייה זו, הניתנות בתחום הפיתוח העירוני.

בתחום הסיוע לפרט:

א. בחישוב הזכאות של מחוסר דיור להלוואה לדיור הניתנת על-פי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992 לפרק זמן של 25 או 28 שנים, יינתן ניקוד מינימאלי של 1,500 נקודות לאלה המבקשים לרכוש דירה באחד מהיישובים בעדיפות לאומית א'.



ב. הלוואת מקום - תוספת הלוואה לדיור, לזו הניתנת כאמור בסעיף א', בריבית שנתית ששיעורה ביחס החלטה זו הינו 4.5% (צמודה למדד) ויכולה להשתנות על-פי החלטת משרתת של שר תכנון והשיכון ושר האוצר בסכומים הבאים:

1. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א' - 100,000 ₪ למשפחות ו- 50,000 ₪ ליחידים.
 2. קבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב' - 70,000 ₪ למשפחות ו- 35,000 ₪ ליחידים.
- לעניין תחום הסיוע לפרט, קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א' כוללת את קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1 שבתחום הפיתוח העירוני ואת קבוצת היישובים בעדיפות לאומית א'1 ו- א'2 בתחום הפיתוח הכפרי, וקבוצת היישובים בעדיפות לאומית ב' כוללת את עדיפות לאומית א'2 שבתחום הפיתוח העירוני ואת עדיפות לאומית ב' בתחום הפיתוח הכפרי.

3. אמות המידה לקביעת היישובים

בהמשך להחלטת הממשלה מספר 1060 מיום 13.12.09 (להלן - החלטה 1060), שבה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטובת תחום הדיור, ולשם קביעת היישובים להם יינתנו הטבות שלעיל, מתוך היישובים שנכללו מלכתחילה בהחלטה 1060, נערכו רשימות יישובים הבוחנות את כלל היישובים בהחלטה 1060, לפי אמות מידה מצטברות שיפורטו להלן.

יישובים עירוניים:

- א. נכללו ברשימה רק רשויות מקומיות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - הלמ"ס) הוא 1-6.
- ב. ערכי קרקע
לגבי יישובים בהם המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 5 ו-6, נכללו ברשימה רק יישובים העומדים באחד משני תנאים אלה:
 1. יישובים בהם מרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכרזי מינהל מקרקעי ישראל בשנים 2007 - 2010, נמוך מ- 25% מערך קרקע מפותחת.
 2. יישובים, בהם במהלך השנים 2007 - 2010 המדינה לא שיווקה קרקעות לבנייה רוויה או ששיווקי הקרקע לא צלחו בלמעלה מ- 25% מן השיווקים ביישוב או ששיווקי הקרקעות לבנייה רוויה צלחו בהיקף מצטבר של פחות מ- 50 יח"ד.
- ג. היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים:

שיעור הגירה - 30%, שיעור גידול אוכלוסייה - 25%, מדד פריפריאליות - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 15% ושקול בטחוני - 15%.
- ג. לאחר שקלול הנתונים ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשתי קבוצות.



ה. יישובים סמוכי גבול כהגדרתם בהחלטה 1060, שלא עמדו בתנאי ערכי הקרקע שלעיל, יכללו בקבוצת היישובים בעדיפות א', וזאת רק לעניין סבסוד הוצאות פיתוח בבנייה חדשה המשווקת במתכונת "מחיר למשתכן".

יישובים כפריים:

- א. נכללו ברשימה כל היישובים הכפריים המופיעים בהחלטה 1060.
- ב. היישובים דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים:
- גודל היישוב - 20%, שיעור הגירה - 20%, מדד פריפריאליות - 20%, שיעור גידול אוכלוסיה - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 10% ושיקול בטחוני - 15%.
- ג. לאחר שקלול הנתונים ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשלוש קבוצות.
- ד. ערכי קרקע
- יישובים בהם שווקו קרקעות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ומרכיב ערך הקרקע, על-פי תוצאות מכרזים בשנים 2007 - 2010, גבוה מ- 25% מערך קרקע מפותחת, הוצאו מהרשימות.

4. לרשימת היישובים שנקבעו בהתאם לאמות המידה לעיל, יתווספו יישובים חדשים כהגדרתם בסעיף 14 להחלטה 1060. יישובים חדשים שהוקמו בחמש שנים האחרונות, בהם לא משווקות קרקעות בשיטה תחרותית, הוספו לרשימות היישובים. ביישובים חדשים שהוקמו בחמש שנים האחרונות ובחם משווקות קרקעות בשיטה תחרותית, יוחל קריטריון ערך קרקע על בסיס שומה מעודכנת סמוך לשיווק. יישובים שיעמדו בקריטריון יוספו לרשימה. לגבי יישובים שיוספו כאמור וכן יישובים חדשים שאינם יישובים שהוקמו בחמש השנים האחרונות, הודעה על היוספותם לרשימה תפורסם כאמור בסעיף 7 להחלטה זו.

היישובים החדשים שהוספו ואלה שיתווספו בעתיד לרשימות היישובים, יכללו ברשימת היישובים א1 במגזר העירוני וא2 במגזר הכפרי.

5. כן מוצע לבטל את החלטת הממשלה מספר 4107 מיום 9.8.2005 ובהמשך להחלטת הממשלה מספר 378 מיום 13.8.2006 ולהחלטת הממשלה מספר 399 מיום 20.8.2006, לתקן את החלטת הממשלה מספר 2469 מיום 15.8.2004 (להלן - החלטה 2469) כדלקמן:
1. בסעיפים ג1. ו- ד1. לנוסח המתוקן של החלטה 2469, יבוא במקום "מעל 25 יח"ד למתחם" יבוא "10 יח"ד למתחם".
2. בסעיף ד1. לנוסח המתוקן של החלטה 2469, יבוא במקום "בצפיפות של מעל 6 יח"ד לדונם נטוי" יבוא "בצפיפות של מעל 4 יח"ד לדונם נטוי".



3. סעיפים א1, ז1, ו- 2 לנוסח המתוקן של החלטה 2469 יבוטלו.

א6. מוצע לקבוע כי, יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית בהחלטה זו וכן נכללים בהחלטות 1539 מיום 21.3.2010 ו- 2861 מיום 13.2.2011 יקבלו את הטבת סבסוד עלויות הפיתוח בקרקעות המשווקות על-ידי המדינה על-פי שיעור הסבסוד הגבוה מבין החלטות אלה.

ב6. מוצע לקבוע כי, יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית א'1 בהחלטה זו הזכאים להטבה כאמור בסבסוד הוצאות פיתוח בקרקע ביוזמה פרטית על-פי הנוסח המתוקן של החלטה 2469, וכן נכללים במסגרת החלטות מספר 1539 מיום 21.3.2010 ו- 2861 מיום 13.2.2011 יקבלו את הטבת סבסוד עלויות הפיתוח על-פי שיעור הסבסוד הגבוה מבין החלטות אלה.

7. בתום ארבע שנים מיום קבלת החלטת ממשלה זו, ומדי ארבע שנים, תבחן רשימת היישובים, על פי אמות המידה המפורטות בסעיפים 3-4 לעיל. ואולם לעניין ערכי הקרקע, יבחנו ערכי הקרקע של ארבעת השנים, אשר קדמו לשנה בה נערכת הבחינה החוזרת. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במהלך תקופת תוקפה של רשימת היישובים שבהחלטה זו, יישובים חדשים אשר יעמדו בתנאי סעיף 4 לעיל יתווספו לרשימת היישובים. הודעה על כך תפורסם באתרי האינטרנט של משרד ראש הממשלה ומשרד הבינוי והשיכון וכן בדרכים נוספות אותן יקבע משרד הבינוי והשיכון.

8. משמעות לגבי החלטות ממשלה סודמות

א. החלטת הממשלה מספר 3775 מיום 17.7.2008 תישאר בתוקף בשינויים המחויבים שלהלן (להן - "החלטה 3775"):

1. בעניין אזורי עדיפות שלגביהן תחול ההחלטה - היא תחול על כלל יישובי עדיפות לאומית שנקבעו בהחלטה זו.

2. בעניין בנייה עצמית ובניה צמודת קרקע כאמור בסעיף ב2 בהחלטה 3775 יחולו הכללים שבהחלטה זו, בכל הקשור לסכומי הסבסוד.

ב. החלטת הממשלה מספר 3855 מיום 28.7.2008 תתוקן באופן שהתוספת בשיעור של 25% תינתן בנוסף על הסבסוד הניתן בהחלטה זו.

ג. סעיף 23 להחלטת הממשלה מספר 2861 מיום 13.2.2011 יישאר בתוקפו.

ד. יישובי עדיפות לאומית על-פי החלטה מספר 3708 של הממשלה מיום 11.9.2011 (להלן - החלטה 3708) שנקבעו כיישובי עדיפות לאומית גם על-פי החלטה זו, יקבלו את הטבות סבסוד הפיתוח הקבועות בהחלטה 3708 כאשר לסבסוד פיתוח בניה רוויה.

ה. ההטבות הניתנות על-פי החלטת הממשלה מספר 3282 מיום 5.6.11 והחלטות הממשלה מספר 3382 מיום 26.6.11, הן לעניין מענק מותנה והן לעניין סבסוד הוצאות פיתוח, ימשיכו להינתן בנוסף להטבות שנקבעו בהחלטה זו.



היבטים משפטיים, ככל שישנם:

הצעת ההחלטה מסתמכת על פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 – 2010) התשס"ט – 2009 (להלן – החוק), לפיו רשאית הממשלה להחליט כי אזור או ישוב מסוים הם בעלי עדיפות לאומית, וכן להחליט על מתן הטבות לאזור עדיפות לאומית, לרבות בתחומי הבינוי והשיכון.

ההצעה מבקשת לקבוע ישובי עדיפות לאומית בתחום הדיור וכן הטבות לישובים אלה בתחומי הפיתוח העירוני והסיוע לפרט.

אמות מידה

נקבעו אמות מידה לקביעת הישובים אשר יוכרו כישובי עדיפות לאומית. אמות מידה אלה נבחנו ביחס לישובים הכלולים בהחלטת הממשלה מספר 1060 מיום 13.12.09 (להלן – החלטה 1060), שבה מוגדרים אזורי עדיפות לאומית, בין היתר, לטובת תחום הדיור.

בתחום העירוני נקבע תנאי סף של מדד כלכלי-חברתי 6 ומטה. ישובים בהם המדד הוא 5-6 נבחנו בתנאי סף נוסף שהוא העדר ערכי קרקע גבוהים. תנאי סף אלה באים להבטיח כי לא יכללו ברשימה ישובים בעלי כוח משיכה משמעותי, אשר אינם זקוקים להטבות למשיכת אוכלוסיה ולעידוד בניה.

הישובים שברשימה דורגו על-פי המרכיבים והמשקולות הבאים: שיעור הגירה - 30%, שיעור גידול אוכלוסיה - 25%, מדד פריפריאליות - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 15% ושיקול בטחוני - 15%. שני הראשונים מבטאים את כוח המשיכה של הישוב ויכולתו להתפתח. יתר המרכיבים רלבנטיים אף הם לבחינת חוסנו של הישוב והם הובאו בחשבון אף בהחלטה 1060.

אמות מידה אלה עולות בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ג) לחוק, כמפורט בחלק השיקולים והנימוקים שבהצעת ההחלטה.

לאור דירוג זה ולנוכח מגבלות תקציב, חולקה הרשימה לשתי קבוצות, כאשר בראשונה יינתן סבסוד הפיתוח לבניה רוויה ולבניה צמודת קרקע ובשניה יינתן הסבסוד לבניה רוויה בלבד.

בתחום הכפרי, בהעדר נתוני מדד חברתי-כלכלי ברמת הישוב, נכללו כלל הישובים שבהחלטה 1060, למעט יישובים בהם שווקו קרקעות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל בשיטת שיווק תחרותית ונמצאו בהם ערכי קרקע גבוהים, והם דורגו על פי מרכיבים ומשקולות אלה: גודל היישוב - 20%, שיעור הגירה - 20%, מדד פריפריאליות - 20%, שיעור גידול אוכלוסיה - 15%, דירוג חברתי כלכלי - 10% ושיקול בטחוני - 15%.

בתחום הכפרי נוספה אמת מידה של גודל ישוב, שהוא נתון משמעותי בבחינת חוסנם של יישובים קטנים. כן ניתן משקל גדול יותר למדד הפריפריאליות לאור תלותם של יישובים כפריים במוסדות ומתקנים מחוץ לישוב.



לאחר שקלול הנתונים ולאורם, ולנוכח מגבלות תקציב, הרשימה חולקה לשלוש קבוצות, בהן יינתן סבסוד פיתוח בשיעור של 25%, 50%, 70% ו- 25% בהתאמה.

אמות מידה אלה עולות בקנה אחד עם השיקולים המפורטים בסעיף 151(ב) לחוק, כמפורט בחלק השיקולים והנימוקים שבהצעת ההחלטה.

כן נקבע כי לרשימה יתווספו ישובים חדשים כהגדרתם בהחלטה 1060, ויוחל על ישובים חדשים שהוקמו טרם ההחלטה שבנדון, ובהם משווקות קרקעות בשיטת שיווק תחרותית, מבחן ערכי הקרקע דלעיל.

החלטות ממשלה אחרות

קיימות מספר החלטות ממשלה שעניינן סבסוד פיתוח. ככלל, החלטה זו באה להחליף את ההסדר הכללי בכל הקשור לאזורי עדיפות לאומית, בתחומי הפיתוח והסיוע לפרט. בהתייחס להחלטות ממשלה קודמות בהן ניתנות הטבות בתחום הפיתוח מעבר לאמור בהחלטה זו, הכלל הוא כי תינתן ההטבה הגדולה מביניהן. כמו כן, במקרים בהם נקבע הסדר ייחודי בהחלטת ממשלה החלה על מגזר מיעוטים מסוים, אין החלטה זו באה לשנות הסדר זה.

כמו כן, מוצע להחיל את החלטת הממשלה המאפשרת סבסוד פיתוח לבניה ביוזמה ציבורית כאשר העבודות מבוצעות על ידי הרשות המקומית, על אזורי העדיפות על פי ההחלטה שבנדון.

אין קשיים משפטיים בהצעת האמורה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

היועץ המשפטי של משרד האוצר לא מסר את עמדתו.

משרד המשפטים סמך ידו על הצעת ההחלטה.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שחש העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה לאשר את ההצעה.

עו"ד ציפי בירן
היועצת המשפטית
משרד הבינוי והשיכון