

ירושלים, ב' ניסן, תשע"א
6 אפריל, 2011
סימוכין: 2010051602028

נוהל סבסוד פיתוח בנייה בקרקע פרטית למגורים בבנייה רוויה לישובים

בתכנית החומש של הישובים במגזרי המיעוטים

כללי

התכנית תופעל בהתאם להחלטות ממשלה מס' 378 מיום 13 באוגוסט 2006 ו- 1539 מיום 21 במרץ 2010.

מטרת התכנית עידוד בנייה עירונית ב- 13 ישובים במגזרי המיעוטים שנקבעו בהחלטת הממשלה במסגרת תכנית החומש לפיתוח כלכלי, באמצעות סבסוד פיתוח כללי לרשויות המקומיות בישובים אלו בין אם עבודות הפיתוח מבוצעות ע"י הרשויות המקומיות בהתאם לחוקי העזר העירוניים ובין אם העבודות הנ"ל מבוצעות באופן ישיר ע"י היזמים בתאום עם הרשויות המקומיות, הכל כפוף למגבלות התקציב ולאמור להלן.

הישובים שנבחרו הם: מג'אר, סחנין, שפרעם, נצרת, עראבה, טמרה, דלית אל כרמל, עוספיה, טירה, כפר קאסם, אום אל פאחם, קלנסוואה, רהט.

א. כללי הפעלה לתכנית

1. השתתפות בפיתוח כללי שלא יעלה על 25,000 ₪ ליח"ד כולל מע"מ בבנייה רוויה בצפיפות בנייה של 6 יח"ד לדונם נטו או 4.6 לדונם נטו לפחות עפ"י נתוני ת.ב.ע לכל מגרש בנפרד, הכל בהתאם למדדי הפריפריאליות והסיווג הטופוגרפי שנקבעו לכל ישוב.

2. יובהר כי בהמשך לאמור בסעיף 1 לעיל, היקף הסבסוד יהיה ללא קשר ישיר ו/או עקיף לעלות בפועל או לאומדן עלויותיו של היזם או להיטלים ואגרות של הרשות הנוגעת בדבר.

למען הסר ספק מובהר כי הסכום הנ"ל הינו סופי ומוחלט כפוף לסעיף 4 להלן ולא יתווסף עליו סכום כל שהוא. הסכומים כוללים מע"מ, לא תינתן חשבונית מס. יתירה על זו, אם תחול חובת תשלום מע"מ או מס כלשהו, חובה זו תחול על מקבל הסבסוד.

3. התוכנית תופעל בהתאם להיקף התקציב שיעמוד לרשות המשרד ומגבלותיו בכל שנה ובמהלכה.

4. בין הרשות לבין משרד הבינוי והשיכון ייחתם הסכם לסבסוד פיתוח לבניה בקרקע פרטית. נוסח ההסכם יקבע ע"י המשרד.

על הסכמים שייחתמו עפ"י נוהל זה בין משרד הבינוי והשיכון (להלן המשרד) לבין הרשות המקומית יחולו, בין היתר, הוראות החשכ"ל לפיהן: עבודות וחשבוניות שיבוצעו עד וכולל החודש ה- 18 להתקשרות לא ישאו הצמדה. מעבר לכך יתרת התקשרות תוצמד למדד תשומות הבנייה, מדד הבסיס יהיה החודש ה- 18 להתקשרות. אם במהלך 18 החודשים

הראשונים של ההתקשרות, יחול שינוי במדד הרלוונטי ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת החשב על ההסכם, תיעשה בהתאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד שהיה ידוע במועד שבו עבר המדד את 4%, לבין המדד הקובע במועד הגשת החשבון.

5. א. מובהר כי בהתאם לנוהל זה הסבסוד יועבר לרשויות המקומיות אשר הפיתוח באחריותן.
ב. מובהר כי הרשות תחשב ותיגבה את היטלי הפיתוח ליח"ד מתוך יח"ד נשוא הסבסוד בהתאם להיתרי הבניה שהוצאו או יוצאו.
מובהר כי, הרשות המקומית רשאית לגבות, עפ"י סמכותה כדין, היטל מכון טיהור במלואו.
6. הרשות המקומית מתחייבת להימנע מכפל תשלום וגבייה ומתחייבת להקטין בהתאמה את תשלומי היזמים הזכאים לסבסוד פיתוח הרלוונטיים בחוקי העזר העירוניים.
7. במקרה ובו היזמים מתכוונים לבנות בשלבים, ניצול חלקי של זכויות הבניה בת.ב.ע, על הרשות לחייב את היזמים להגיש לועדה המקומית, במסגרת בקשה להיתר בניה, תכנית הכוללת את מלא זכויות הבניה במגרש עפ"י התב"ע.
על הרשות להמציא למשרד אשור הועדה המקומית, אשור זה יכלול ויגדיר את התנאים להוצאת היתר הבניה לשלב הבניה הראשון לפיהם בין היתר יבוצעו בשלב הבניה הראשון כל ההכנות הנדרשות גם לצורך הבניה העתידית לניצול יתרת הזכויות בכלל זה, יסודות, גגות, אפשרות נגישות, חניה וכיו"ב.
יוצג ויובהר כי ניתן כאמור להוציא היתרים בשלבים לניצול חלקי של זכויות הבניה. שחרור החשבונות כאמור בפרק ג' סעיף ו' במקרה זה יהיה כדלקמן:
התשלום הראשון יבוצע בהתאם למס' יח"ד בתב"ע למלא הזכויות (בהתאם לתנאים למתן היתר שנקבעו ע"י הועדה המקומית).
אולם התשלומים, השני והשלישי יהיו אך ורק בהתאם למס' יח"ד אשר יגיעו לשלבי הבניה בפועל כאמור בסעיפים ו' 2, 3 בפרק ג'.
8. ידוע לרשות כי באותם מקרים בהם היזמים נשענים או יישענו על פיתוח כללי "ראש שטח" שבוצע או יבוצע על ידי המשרד או מי מטעמו, יש להבטיח את החזר הוצאות הפיתוח למשרד קודם למתן ההתחייבות לסבסוד האמור. כן יש לערוך הסדר כספי למלוא החזר הוצאות הפיתוח. פריסת התשלומים בגין החזר הוצאות פיתוח אם תהיה, תקבע עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המשרד, בין היתר עפ"י היקפי הבנייה הצפויים באתר ועפ"י התנאים המקובלים בפריסת תשלומי פיתוח במשרד (ערבויות + ריבית לפי הענין).
- מובהר כי המשרד יהיה רשאי לשנות או לבטל את פריסת התשלומים בכל עת עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.
9. המשרד רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי לשנות את התנאים הקבועים בנוהל זה, הכל בתאום עם משרד האוצר ומשרד ראש הממשלה.

ב. דרך הפעלת הסבסוד, השתתפות המשרד בפיתוח לבנייה בקרקע פרטית למגורים בתכנית החומש למגזרי המיעוטים

1. תשלח פניה לכל הרשויות הכלולות בתכנית החומש בדבר סבסוד פיתוח לבניה בקרקע פרטית בצרוף הנוהל וההסכם, ויקבע לו"ז להגשת הבקשות. במידת הצורך ועפ"י דרישת ראשי הרשויות תערך פגישה עם נציגי המחוז הרלבנטי להצגת / והסברה תכנית הסבסוד.
2. הבקשות להכלל במסגרת תכנית זו יוגשו באמצעות הרשויות המקומיות.
3. זכאים להיכלל בתכנית זו, העומדים בכל התנאים כמפורט בסעיף ג' 1.1 להלן ובין היתר:
 - 3.1. מי שבונה באתרים והבנייה בהם החלה לאחר 1.1.11 ובידו היתר בנייה כדין. לעניין זה "התחלת בנייה" (שלב 07 כהגדרתו בנוהלי המשרד).
 - 3.2. מי שמתעתד להתחיל לבנות ועד 31.12.12 יהיה בידו היתר בניה כדין. לעניין זה "התחלת בנייה" (שלב 07 כהגדרתו בנוהלי המשרד).
 - 3.3. האתר לגביו מוגשת הבקשה כולל לפחות 10 יח"ד.
4. אינם זכאים להיכלל בתכנית:
 - 4.1. פרויקטים בגינם ניתן סבסוד פיתוח, לרבות סבסוד חלקי, מהמשרד באמצעות הנחה בפיתוח.
 - 4.2. בנוסף ולמען הסר ספק מובהר כי המשרד לא יתן כפל סבסוד. פרויקטים שבגינם ניתן סבסוד פיתוח כללי כלשהו לרבות סבסוד חלקי או מענק פיתוח/הלוואה אינם זכאים להיכלל במסגרת תכנית זו.
 5. מובהר כי השתתפות המשרד (סבסוד) תועבר לרשויות המקומיות בתנאי שימולאו כל הקריטריונים לסבסוד עפ"י הקבוע החלטות הממשלה ובנוהל זה ועל פי הסכם שייחתם בין הרשות לבין המשרד, הכל באופן מצטבר.

ג. שלבי מיון הבקשות:

1. שלב ראשון – תנאי סף לקבלת השתתפות בפיתוח (סבסוד):

כפוף למילוי התנאים לפי סעיף ב' 4 לעיל ובהתאם למפורט להלן:

1.1. זכאים להיכלל בתכנית:

- 1.1.1. רשות מקומית הנכללת עפ"י החלטת הממשלה בתכנית החומש.
- 1.1.2. בנייה באתר אחד של 10 יח"ד לפחות.
- 1.1.3. מי שבונה באתרים והבנייה בהם החלה לאחר 1.1.11 ובידו היתר בניה כדין. לעניין זה "התחלת בנייה" (שלב 07 כהגדרתו בנוהלי המשרד).

לעניין זה "אתר": חטיבת קרקע בעלת מאפייני מגורים, שבה מתבצעות עבודות פיתוח ישירות לביצוע בתוך האתר וכן עבודות ראש שטח המיוחסות לאתר זה.

הגדרת אתר ותיחומו ייקבעו ע"י המשרד בהתאם לשיקול דעתו הבלעדיו.

1.1.4. מי שמתעתד להתחיל לבנות ועד 31.12.12 יהיה בידו היתר בניה כדין.

לעניין זה "התחלת בנייה" (שלב 07 כהגדרתו בנהלי המשרד).

1.1.5. הבנייה תהיה בצפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו או 4.6 יח"ד לדונם נטו לפחות

עפ"י נתוני תב"ע לכל מגרש בנייה בנפרד ובהתאם למדד הפריפריאליות והסיווג הטופוגרפי שנקבעו לכל ישוב.

צפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו לישובים - קלנסווה, טירה, וכפר קאסם.

צפיפות של 4.6 יח"ד לדונם נטו לישובים - מעיאר, סחנין, שפרעם, נצרת, עראבה, טמרה, דלית אל כרמל, עוספיה, רהט, אום אל פאחם.

2. היקף ההשתתפות:

היקף התקציב בשנת 2011 עומד על כ- 20 מ. ש. המאפשר סבסוד ל- 800 יח"ד. במידה ויוגשו בקשות עד היקף של 800 יח"ד יאושרו כולן (20 מ. ש. = 25.000 X 800 יח"ד).

אם היקף יח"ד בבקשות העונות לתנאים יהיה גדול מהיקף התקציב יחולק התקציב בתהאם לר"מ:

מנין יח"ד לסבסוד יקבע עפ"י היחס בין סה"כ יח"ד האפשרית עפ"י התקציב לסה"כ הבקשות לדוגמא: היקף התקציב מאפשר 400 יח"ד, היקף הבקשות 800 יח"ד, כל ישוב יקבל 50% מיח"ד.

ד. הגשת בקשות

הבקשות להשתתפות בסבסוד יוגשו לאגף פרוגרמות במשרד על גבי טופס בקשה המצורף לנוהל זה בו מפורטים הנתונים והמסמכים שיש לצרף לבקשה. הבקשות יובאו לדיון בפני ועדה פנים משרדית. החלטת הוועדה בדבר אישור הבקשה, בציון רשימת הישובים והיקף יח"ד לגביהן זכאיות הרשויות המקומיות לקבל השתתפות בסבסוד הפיתוח, או בדבר אי אישור הבקשה, תועברנה לרשויות המקומיות.

ה. חתימת הסכם

לאחר קבלת אישור מהוועדה ולצורך חתימת ההסכם בין הרשות לבין המשרד, תמציא הרשות תשריט האתר, כולל סימון עבודות הפיתוח וגבולות העבודות הנדרשות לבנייה ופיתוח יח"ד נשוא אישור הוועדה.

תשריט זה יהווה נספח להסכם.

כמו כן, תמציא הרשות רשימת עבודות הפיתוח, ע"מ להגדיר את עבודות הפיתוח בגינן תשוחרר ההשתתפות בהתאמה לקצב הבנייה ולביצוע עבודות הפיתוח.

במקרה שהיזם מבצע עבודות באופן חלקי, והרשות המקומית מבצעת את היתר תמציא הרשות בנוסף לאמור, פירוט הנדסי של התשתיות ואומדן עלויות בהתאם למחירון עבודות הפיתוח של המשרד, או מחירון אחר שיהיה בתוקף מעת לעת עפ"י שיקול דעתו של המשרד.

הרשות תחתום על נוסח ההסכם שיקבע ע"י המשרד.

מובהר כי, למשרד לא תהיה אחריות ומעורבות כלשהי בכל הקשור לרמת הפיתוח ואיכותו.

ו. שחרור חשבונות:

התשלומים יבוצעו כקבוע בהסכם ועפ"י העקרונות הבאים:

1. **תשלום ראשון** - 40% מסכום הסבסוד – ישולם לאחר אישור המשרד כי הסתיים ביצועם של עבודות פריצת דרכים/כבישים ושל הנחת קווי מים לבניה וכי הושלם שלב 07 לגבי 30% לפחות מיח"ד נשוא הסבסוד בכל אתר.

לעניין מסי יח"ד יחושב שלב 07 למלוא זכויות הבניה במגרש כמפורט בפרק א' סעיף 8.

2. **תשלום שני** - 30% מסכום הסבסוד – ישולם לאחר אישור המשרד כי בוצעו עבודות סלילת הכבישים (שכבת אספלט ראשונה) כולל אבני שפה למדרכות וכולל התשתית התת קרקעית, מים וביוב וכן בוצעו המעברים הציבוריים וכי הושלם שלב 18, גמר שלד ליח"ד. מובהר כי התשלום יבוצע לאחר השלמת עבודות הפיתוח כאמור באופן יחסי למספר יח"ד אשר הגיעו בפועל לשלב האמור.

3. **תשלום שלישי** - 30% אחרון מסכום הסבסוד – ישולם לאחר אישור המשרד כי הושלמו מלא עבודות הפיתוח (כגון ולרבות מדרכות, שצ"פים, שתילה, תאורה) הנדרשות ע"פ כל דין

לשם מתן טופס 4 ליח"ד נשוא ההסכם וכי התקבלו טפסי 4 ליח"ד.

מובהר כי התשלום יבוצע לאחר השלמת עבודות הפיתוח האמור באופן יחסי למספר יח"ד אשר התקבלו לגביהם טפסי 4.

שחרור הכספים כאמור כפוף לאישור החשבון ע"י המשרד.

במקרה שהיזם מבצע עבודות באופן חלקי והרשות המקומית מבצעת את היתר, תוגדרנה עבודות הפיתוח נשוא הסבסוד, שחרור הכספים יתבצע במקביל להתקדמות הבנייה ובהתאם לקצב ביצוע העבודות שהוגדרו.

אגף פרוגרמות
משרד הבינוי והשיכון