

מספר החלטה : 1464
תאריך : 18/4/16

קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם

מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י' בניסן תשע"ו (18 באפריל 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1399 כלהלן:

1. בסעיף ההגדרות יעודכנו ההגדרות שלהלן:

חוכר בישובי עוטף עזה
חוכר באחד מן היישובים המנויים ברשימה המצורפת
כנספח להחלטה זו, אשר יבקש להצטרף להסדר הקבוע
בהחלטה עד ליום 31.12.18.

קרויב
בן זוג, הורה, אח, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן
הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין החלטה זו: "בן זוג"
– לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב
ירושה בלבד.

2. סעיף 3.3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

"3.3 התחייבות האגודה לכך שמספר יחידות הדיור הכולל בשטח הישוב החקלאי יהיה בהתאמה לתמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15."

3. סעיף 4.4.2.2 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

"4.4.2.2 מימוש היקף הבניה הבסיסי למגורים יכול להיעשות במספר יחידות דיור ובגודל כפי שייקבע בתוכנית תקפה."

4. סעיף 4.6 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

"4.6 חוכר שיבקש להוסיף ו/או לממש זכויות בניה למגורים בחלקת המגורים, מעבר להיקף הבניה הבסיסי הכולל של 375 מ"ר, רשאי לעשות כן בכפוף לקיומה של תכנית תקפה ולתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% בגין מימוש זכויות הבניה כאמור.

כל הגשת תכנית להוספת יחידת דיור מעבר ליחידה שלישית בנחלה תהא מותנית בהסכמת האגודה."

5. סעיף 4.7.1 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.7.1" חוכר אשר הצטרף להסדר רשאי לפצל מגרש/ים למגורים מחלקת המגורים ולחתום לגביו/הם על חוזה/י חכירה למלוא זכויות הבניה למגורים ליחידת דיור אחת (הקיימות והעתידיות). פעולה זו תתאפשר בכפוף לכל התנאים המפורטים להלן:"

6. סעיף 4.7.1.3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.7.1.3" תכנית לפיצול מגרש/ים מהנחלה, ככל שהיא יוצרת יחידות דיור שאינן כלולות בנחלה, תהיה כפופה למגבלות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15."

7. סעיף 4.8.1 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.8.1" החוכר רשאי לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בבניה נמוכה (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים תמורת תשלום דמי רכישה (להלן: "דמי הרכישה") בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים, בהתחשב בזכויות הבניה המאושרות ובפוטנציאל התכנוני למגורים וכן בזכות לפיצול המגרש/ים כאמור בסעיף 4.7 לעיל:"

8. סעיף 4.8.1.1.2 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.8.1.1.2" תשלום בשיעור 33% משומה פרטנית ליתרת הזכויות המאושרות בתכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים בבניה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים."

9. סעיף 4.8.1.2 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.8.1.2" חוכר אשר לא שילם דמי חכירה בשיעור של 3.75% כאמור בסעיף 4.5 לעיל, יחויב בתשלום בשיעור 33% משומה פרטנית למלוא הזכויות המאושרות בתכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים בבניה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים."

10. סעיף 4.9.2 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.9.2" תשלומים לרשות

4.9.2.1 במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בהתאם לסעיף 4.8 לעיל ולחתום על חוזה חכירה בהתאם להוראות סעיף 4.10 להלן. חוזה חכירה לא ייחתם במקרה בו טרם הושלמה ונרשמה הפרצלציה.

4.9.2.2 תשלום דמי רכישה כאמור יזכה את החוכר במלוא הזכויות למגורים בבניה נמוכה (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים כמפורט בסעיף 4.8 לעיל לרבות הזכות לפיצול מגרש/ים והוא יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת המגורים.

4.9.2.3 יובהר כי הרשות תמשיך לגבות דמי הסכמה עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים כתנאי להעברת הזכויות בנחלה.

4.9.2.4 דמי ההסכמה יחושבו כשליש משווי השטחים החקלאיים. השווי יחושב כמכפלת הדונמים החקלאיים של הנחלה בשווי דונם חקלאי, הקבוע כפיצוי לדונם בעל בהחלטת מועצה 1285, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

על תשלום דמי ההסכמה לא תחול הנחת אזור.

4.9.2.5 על אף האמור, דמי הסכמה בגין העברת הזכויות בנחלה ימשיכו להיות משולמים כאשר החוכר מחזיק חוזה בתוקף והוא עומד על המשך תחולתו או שהחוכר מבקש לממש זכאותו לחידוש חוזה שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו. במצבים אלה, לא ישולמו דמי רכישה, ההסדר הקבוע בהחלטה זו לא יחול ויוסיפו לחול תנאי החוזה הקיים."

11. סעיף 4.9.4 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.9.4" כל העברת זכויות בנחלה על פי החלטה זו תתבצע בהסכמת האגודה, על פי נהלי הרשות והחלטותיה. למרות האמור, במקרים חריגים רשאית הרשות לפעול ללא הסכמת האגודה כאשר סירובה הינו לדעת הרשות משיקולים בלתי סבירים ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לנמק בפני הרשות את הסיבות לסירובה. לא העבירה האגודה את נימוקיה תוך תקופה שתקבע או לאחר בחינת הנימוקים לסירובה של האגודה, לפי העניין, תהיה הרשות רשאית להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיע לאגודה על החלטתה הסופית לפני ביצוע ההעברה."

12. סעיף 4.10.1 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.10.1" חוכר אשר הצטרף להסדר יהיה זכאי לחתום עם הרשות על נספח לחוזה החכירה לגבי חלקה א' של הנחלה, המעגן את זכויותיו על פי החלטה זו. בהעדר תצ"ר רשומה בלשכת רישום המקרקעין לא יחתמו חוזי חכירה עד לרישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין."

13. סעיף 4.10.1 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.10.2" בנספח לחוזה החכירה, כאמור, יקבע כי לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול הרשות בדבר השבת הקרקע לרשות בעת שינוי ייעודה."

14. סעיף 4.10.5 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.10.5" במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, הינה צד לחוזה משבצת תלת צדדי בגין משבצת הישוב החקלאי, ההצטרפות להסדר תיעשה בתיאום עימה."

15. יתווסף סעיף 4.10.6 ונוסחו יהא כלהלן :

4.10.6" חוכר המחזיק חוזה בתוקף ועומד על המשך תחולתו או חוכר המבקש לממש זכאותו לחידוש חוזה שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו, אינו רשאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה זו אלא אם יסכים ויתחייב מראש לחתום על חוזה חכירה חדש בנוסח הקיים במועד ההצטרפות להחלטה."

16. יתווסף סעיף 4.10.7 ונוסחו יהא כלהלן :

4.10.7" חוכר של חלקה א' של נחלה שטרם נרשמה לגביה פרצלציה, רשאי להצטרף להסדר בתנאים שנקבעו בהחלטה זו, אך לא יהא זכאי לחתום על חוזה חכירה עד לרישום התצ"ר בספרי רישום המקרקעין."

17. יתווסף סעיף 5.4 ונוסחו יהא כלהלן :

5.4" זכות להתחשבנות

פעולות של העברת זכויות, תוספת בניה למגורים או פיצול מגרש מנחלה שבוצעו לאחר יום 9.6.11, ובשל העיכוב ביישום החלטה זו בוצעו שלא על פי הוראותיה – ניתן לבקש בגינן התחשבנות מחדש, בהתאם לפירוט שלהלן. הבקשה לביצוע ההתחשבנות תוגש בתוך שנה מן המועד בו תודיע הרשות על הפעלתה המלאה של החלטה זו :

5.4.1 בהעברת זכויות שההסכם בין הצדדים נחתם לאחר יום 9.6.11 - יהא מעביר הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות.

5.4.2 בתוספת בניה למגורים מעל 160 מ"ר, בגינה שולמו דמי חכירה מהוונים ולא יותר מ-375 מ"ר בכל הנחלה - יהא בעל הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות.

5.4.3 בפיצול מגרש מנחלה, שבוצע בתמורה לתשלום מלא של דמי חכירה מהוונים, עפ"י הנחות אזור עדיפות לאומית - יהיו בעל הזכויות בנחלה ובעל הזכויות במגרש המפוצל רשאים להגיש בקשה משותפת לביצוע ההתחשבנות."

18. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1399.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י' בניסן תשע"ו (18 באפריל 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1399 כלהלן :

1. כללי

1.1. החלטה זו נועדה לעגן את זכויות החוכרים בישובים חקלאיים בחלקת המגורים, כהגדרתה בהחלטה זו. חוכר אשר יבחר להצטרף להסדר המפורט בהחלטה זו, יהיה זכאי לכך שבחלקת המגורים לא יחולו ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") בדבר השבת קרקע לרשות בעת שינוי יעודה.

- 1.2. עיגון זכויות בחלקת המגורים בהתאם להוראות המפורטות בהחלטה זו (להלן: "ההסדר") יעשה בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בהחלטה.
- 1.3. חובת עיבוד הנחלה ברציפות, לאורך כל תקופת החכירה, תמשיך לחול על כלל החוכרים בתנאי נחלה במקרקעי ישראל לרבות אגודת הישוב החקלאי, בין אם הצטרפו להסדר שבהחלטה זו ובין אם לאו.
- 1.4. על מי שלא הצטרף להסדר ימשיכו לחול הכללים הקבועים בהחלטות המועצה ונהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
- 1.5. על כלל התשלומים הנזכרים בהחלטה זו, למעט תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% תחול הנחת אזורי עדיפות לאומית כהגדרתם בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל 1274 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- למרות האמור לעיל, חוכר בישובי עוטף עזה, כהגדרתו בסעיף 2 להלן, יישא בתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף בינוי של 215 מ"ר למגורים בלבד (להלן: "דמי חכירה חלקיים"), עקב קבלת פטור מתשלום דמי חכירה עבור יחידת דיור אחת בת 160 מ"ר.

2. הגדרות

- אזורי עדיפות לאומית** - אזורי עדיפות לאומית וקו עימות כהגדרתם בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל 1274 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- העברת זכויות** - העברתה של זכות החכירה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה, למעט העברה לקרוב, כהגדרתו להלן, או לגרוש/גרושה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין.
- השטחים החקלאיים של הנחלה** - שטח תקן הנחלה המצוי בשימוש חקלאי, או אמור לשמש לחקלאות (בדונמים), נכון למועד העברת הזכויות, כפי שיימסר על ידי אגודת הישוב החקלאי.
- חוכר** - מתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר, שהינו חוכר או שוכר קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברשות ובספרי הישוב החקלאי.
- חוכר בישובי עוטף עזה** - חוכר באחד מן היישובים המנויים ברשימה המצורפת כנספח להחלטה זו, אשר יבקש להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה עד ליום 31.12.18.
- חלקה א** - חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע, המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של החוכר ולעיבוד חקלאי.

- חלקת המגורים** - כהגדרתה בסעיף 4.1 להלן.
- ישוב חקלאי** - אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית (להלן: "מושב") אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כבת רשות.
- נחלה** - מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.
- פעילות לא חקלאית** - כל פעילות שאינה חקלאית ובכלל זה, שימושים נלווים, על פי תכנית תקפה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, או על פי היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין. הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל 1265 "שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה" ו-1316 "שימושים נלווים לפעילות החקלאית בנחלה במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים" או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן.
- קרוב** - בן זוג, הורה, אח, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין החלטה זו: "בן זוג" – לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.
- תכנית** - כהגדרתה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- תקן נחלות** - מספר הנחלות המתוכננות אשר אישר שר החקלאות לישוב חקלאי.

3. התנאים להצטרפות להסדר

- 3.1 רישום חלקה אי בספרי מירשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות, או במקרה של העדר רישום כאמור – הצגת הזמנת ביצוע תצ"ר פרטנית בתיאום עם האגודה ובידיעה של כל בעלי הזכויות הגובלים. לחילופין, קיומו של הליך להכנה ורישום תצ"ר לכל הנחלות במושב.
- 3.2 הסדרה ותשלום בגין כל השימושים בתוך הנחלה, אם ניתן לייחס שימושים אלו לחוכר, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד ההצטרפות להסדר, לרבות תשלום בגין תקופת עבר.
- 3.3 התחייבות האגודה לכך שמספר יחידות הדיור הכולל בשטח הישוב החקלאי יהיה בהתאמה לתמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15.

4. חלקת המגורים

4.1. הגדרת חלקת המגורים

חלקת המגורים תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונם, ובלבד שמתקיימים בה במצטבר התנאים שלהלן:

4.1.1. חלקת המגורים תהיה שטח רציף.

4.1.2. השטח מיועד למגורים בתכנית תקפה.

4.1.3. השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א' וכן את הפעילות הלא חקלאית.

על אף האמור בסעיף קטן 4.1.1 לעיל, אם עד למועד ה- 27.3.2007 קיים שטח המיועד למגורים שאינו רציף בתוכנית תקפה באחת מהאופציות הבאות:

א – מגרש שצורף לנחלה.

ב – שטחים לא רציפים בתוך חלקה א' של הנחלה.

חלקת המגורים תכלול גם שטח זה ובלבד ששטחה הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2.5 דונם.

4.2. השלמת חלקת המגורים

על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, בנחלות בהן חלקת המגורים קטנה מ- 2.5 דונם, תותר השלמתה וזאת בהתאם להוראות המפורטות להלן:

4.2.1. ישובים המצויים במרכז הארץ, תותר השלמת חלקת המגורים עד ל- 2.5 דונם ובלבד שתהיה שטח רציף.

4.2.2. ישובים המצויים באזור עדיפות לאומית א', באזור עדיפות לאומית ב' ובקו עימות, תותר השלמת חלקת המגורים עד ל- 2.5 דונם ככל הניתן בשטח רציף.

4.3. חלקת המגורים הגדולה מ-2.5 דונם

אם בתאריך 27.3.2007 השטח המיועד למגורים בחלקה א' של נחלה גדול מ- 2.5 דונם (להלן: "השטח הנוסף"), החוכו זכאי לבקש תחולת ההסדר המפורט בהחלטה זו גם על השטח הנוסף, בהתאם לתנאים אשר יקבעו על ידי הרשות ותמורה תשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע.

4.4. היקף הבניה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים

4.4.1. היקף הבניה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים יהיה עד 375 מ"ר (להלן: "היקף הבניה הבסיסי למגורים"), בכפוף לקיומה של תכנית תקפה.

4.4.2. עם הצטרפות החוכר להסדר :

4.4.2.1. תבטל הדרישה לרצף בין דורי ותותר בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו.

4.4.2.2. מימוש היקף הבניה הבסיסי למגורים יכול להיעשות במספר יחידות דיור ובגודל כפי שייקבע בתוכנית תקפה.

4.4.2.3. יותר פיצול מגרש תמורת 33% בתנאים הנזכרים בסעיף 4.7 להלן.

4.5. דמי חכירה בגין חלקת המגורים

תנאי לתחולת ההסדר הינו תשלום דמי חכירה לרשות בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עם היקף הבניה הבסיסי למגורים. לחילופין, תותנה תחולת ההסדר בתשלום דמי חכירה חלקיים לרשות, כמפורט בסעיף 1.5 לעיל. ערך הקרקע ייקבע על פי שומה פרטנית.

על תשלום זה לא יחולו הנחות אזור.

4.6. בניה נוספת בחלקת המגורים

חוכר שיבקש להוסיף ו/או לממש זכויות בניה למגורים בחלקת המגורים, מעבר להיקף הבניה הבסיסי הכולל של 375 מ"ר, רשאי לעשות כן בכפוף לקיומה של תכנית תקפה ולתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% בגין מימוש זכויות הבניה כאמור.

כל הגשת תכנית להוספת יחידת דיור מעבר ליחידה שלישית בנחלה תהא מותנית בהסכמת האגודה.

4.7. פיצול מגרשי מגורים מחלקת המגורים

4.7.1. חוכר אשר הצטרף להסדר רשאי לפצל מגרש/ים למגורים מחלקת המגורים ולחתום לגביו/הם על חוזה/י חכירה למלוא זכויות הבניה למגורים ליחידת דיור אחת (הקיימות והעתידיות). פעולה זו תתאפשר בכפוף לכל התנאים המפורטים להלן :

4.7.1.1. יחידת דיור קיימת על פי תוכנית תקפה עם זכויות בניה כוללות של לפחות 160 מ"ר, המשמשת בפועל למגורי החוכר, תישאר תמיד צמודה לנחלה ולא יותר פיצולה מן הנחלה.

4.7.1.2. הפיצול יעשה בכפוף לקיומה של תכנית תקפה המאפשרת את הפיצול.

4.7.1.3. תכנית לפיצול מגרש/ים מהנחלה, ככל שהיא יוצרת יחידות דיור שאינן כוללות בנחלה, תהיה כפופה למגבלות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15.

4.7.1.4. גודל המגרש המפוצל וזכויות הבניה בשטח של 160 מ"ר יופחתו משטח חלקת המגורים והיקף הבניה הבסיסי בהתאמה.

4.7.1.5. תשלום לרשות של 33% משווי המגרש למגורים על פי שומה עדכנית למגרש המפוצל, התשלום יתבצע באופן הבא :

4.7.1.5.1. השלמת תשלום בשיעור של 29.25% עבור 160 מ"ר.

4.7.1.5.2. תשלום בשיעור 33% עבור יתרת הזכויות שלא נרכשו למעט האמור בסעיף 4.7.1.5.1 לעיל.

4.7.1.5.3. הרשות לא תאפשר לבעל זכויות בנחלה לפצל מגרש מתוך חלקת המגורים ללא זכויות בניה צמודות לו של לפחות 160 מ"ר.

4.8. רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים

4.8.1. החוכר רשאי לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בבניה נמוכה (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים תמורת תשלום דמי רכישה (להלן: "דמי הרכישה") בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים, בהתחשב בזכויות הבניה המאושרות ובפוטנציאל התכנוני למגורים וכן בזכות לפיצול המגרש/ים כאמור בסעיף 4.7 לעיל:

4.8.1.1. חוכר אשר שילם את דמי החכירה בשיעור 3.75% כאמור בסעיף 4.5 ישלם בנוסף:

4.8.1.1.1. תשלום בשיעור 29.25% (השלמה ל- 33%) בהתאם לשומה עדכנית כפי שנקבעה לפי סעיף 4.5 לעיל.

4.8.1.1.2. תשלום בשיעור 33% משומה פרטנית ליתרת הזכויות המאושרות בתכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים בבניה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים.

4.8.1.2. חוכר אשר לא שילם דמי חכירה בשיעור של 3.75% כאמור בסעיף 4.5 לעיל, יחויב בתשלום בשיעור 33% משומה פרטנית למלוא הזכויות המאושרות בתכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים בבניה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים.

4.8.2. בנחלה בה הועברו זכויות בעבר ושולמו דמי הסכמה בגין העברת הזכויות, תינתן הנחה בדמי הרכישה ובלבד שדמי הרכישה לא יקטנו מ- 20% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף 4.8 לפי הפירוט שלהלן:

4.8.2.1. בנחלה בה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים החל מ- 1.1.1993 דמי הרכישה יעמדו על 20% בלבד.

4.8.2.2. בנחלה בה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני 1.1.1993, יקוזז מתשלום דמי הרכישה, 80% מדמי ההסכמה ששולמו בגין העברת הזכויות בתוספת הפרשי הצמדה בלבד.

בכל מקרה דמי הרכישה לא יקטנו מ- 20% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף 4.8.

4.8.3. לא תינתן הנחה ו/או פטור נוספים בגין דמי הרכישה, לרבות הנחה או פטור כפי שנקבע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 534.

4.8.4. חוכר, אשר רכש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים כאמור בסעיף זה, יהיה פטור מתשלום כלשהו לרשות בגין כל בניה למגורים בחלקת המגורים, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה.

4.8.5. יובהר כי מימוש זכויות לפעילות לא חקלאית בחלקת המגורים, מכוח תכנית תקפה או אישור תקף לשימוש חורג יחויב בתשלום לרשות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

4.8.6. חוכר אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים, עפ"י החלטה זו, יהיה רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו.

4.8.7. רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים אינה משנה את הכללים החלים על שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים.

4.9 העברת זכויות

- 4.9.1 החוכר אינו רשאי להעביר זכויות של חלק מהנחלה (איסור פיצול נחלה). פיצול מגרש מנחלה כאמור בסעיף 4.7 לעיל, אינו בגדר פיצול נחלה.
- 4.9.2 תשלומים לרשות
- 4.9.2.1 במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בהתאם לסעיף 4.8 לעיל ולחתום על חוזה חכירה בהתאם להוראות סעיף 4.10 להלן. חוזה חכירה לא ייחתם במקרה בו טרם הושלמה ונרשמה הפרצלציה.
- 4.9.2.2 תשלום דמי רכישה כאמור יזכה את החוכר במלוא הזכויות למגורים בבניה נמוכה (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים כמפורט בסעיף 4.8 לעיל לרבות הזכות לפיצול מגרש/ים והוא יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת המגורים.
- 4.9.2.3 יובהר כי הרשות תמשיך לגבות דמי הסכמה עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים כתנאי להעברת הזכויות בנחלה.
- 4.9.2.4 דמי ההסכמה יחושבו כשליש משווי השטחים החקלאיים. השווי יחושב כמכפלת הדונמים החקלאיים של הנחלה בשווי דונם חקלאי, הקבוע כפיצוי לדונם בעל החלטת מועצה 1285, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- על תשלום דמי ההסכמה לא תחול הנחת אזור.
- 4.9.2.5 על אף האמור, דמי הסכמה בגין העברת הזכויות בנחלה ימשיכו להיות משולמים כאשר החוכר מחזיק חוזה בתוקף והוא עומד על המשך תחולתו או שהחוכר מבקש לממש זכאותו לחידוש חוזה שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו. במצבים אלה, לא ישולמו דמי רכישה, ההסדר הקבוע בהחלטה זו לא יחול ויוסיפו לחול תנאי החוזה הקיים.
- 4.9.3 העברת הזכויות במגרש שפוצל מתוך חלקת המגורים תתבצע ללא תשלום נוסף לרשות.
- 4.9.4 כל העברת זכויות בנחלה על פי החלטה זו תתבצע בהסכמת האגודה, על פי נהלי הרשות והחלטותיה. למרות האמור, במקרים חריגים רשאית הרשות לפעול ללא הסכמת האגודה כאשר סירובה הינו לדעת הרשות משיקולים בלתי סבירים ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לנמק בפני הרשות את הסיבות לסירובה. לא העבירה האגודה את נימוקיה תוך תקופה שתקבע או לאחר בחינת הנימוקים לסירובה של האגודה, לפי העניין, תהיה הרשות רשאית להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיע לאגודה על החלטתה הסופית לפני ביצוע ההעברה.
- 4.10 חתימת חוזה חכירה
- 4.10.1 חוכר אשר הצטרף להסדר יהיה זכאי לחתום עם הרשות על נספח לחוזה החכירה לגבי חלקה א' של הנחלה, המעגן את זכויותיו על פי החלטה זו. בהעדר תצ"ר רשומה בלשכת רישום המקרקעין לא יחתמו חוזי חכירה עד לרישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.
- 4.10.2 בנספח לחוזה החכירה, כאמור, יקבע כי לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול הרשות בדבר השבת הקרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.
- 4.10.3 חתימת חוזה החכירה תהיה בתאום עם האגודה ובכפוף לאמור בסעיף 4.9.4 לעיל, במידת הצורך.
- 4.10.4 שטח חלקת א' של הנחלה נשוא חוזה החכירה הכולל את חלקת המגורים יגרע מחוזה השכירות או חוזה החכירה שנחתם/יחתם עם הישוב החקלאי.

- 4.10.5. במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, הינה צד לחוזה משבצת תלת צדדי בגין משבצת הישוב החקלאי, ההצטרפות להסדר תיעשה בתיאום עימה.
- 4.10.6. חוכר המחזיק חוזה בתוקף ועומד על המשך תחולתו או חוכר המבקש לממש זכאותו לחידוש חוזה שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו, אינו רשאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה זו אלא אם יסכים ויתחייב מראש לחתום על חוזה חכירה חדש בנוסח הקיים במועד ההצטרפות להחלטה.
- 4.10.7. חוכר של חלקה א' של נחלה שטרם נרשמה לגביה פרצלציה, רשאי להצטרף להסדר בתנאים שנקבעו בהחלטה זו, אך לא יהא זכאי לחתום על חוזה חכירה עד לרישום התצ"ר בספרי רישום המקרקעין.

5. הוראות כלליות לביצוע ההסדר

- 5.1. ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בהחלטה זו, תמשיך הרשות לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
- 5.2. למען הסר ספק, בגין יתרת שטח הנחלה ימשיך החוכר/הישוב החקלאי לשלם דמי חכירה שנתיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות.
- 5.3. חלקת המגורים הכוללת יחידת דיור אחת לפחות בגודל של 160 מ"ר, לרבות זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית בין שמומשו ובין שלא מומשו, יישארו תמיד חלק מהנחלה ולא יותר פיצולם מן הנחלה.
- 5.4. זכות להתחשבנות

פעולות של העברת זכויות, תוספת בניה למגורים או פיצול מגרש מנחלה שבוצעו לאחר יום 9.6.11, ובשל העיכוב ביישום החלטה זו בוצעו שלא על פי הוראותיה – ניתן לבקש בגינן התחשבנות מחדש, בהתאם לפירוט שלהלן. הבקשה לביצוע ההתחשבנות תוגש בתוך שנה מן המועד בו תודיע הרשות על הפעלתה המלאה של החלטה זו:

- 5.4.1. בהעברת זכויות שההסכם בין הצדדים נחתם לאחר יום 9.6.11 - יהא מעביר הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות.
- 5.4.2. בתוספת בניה למגורים מעל 160 מ"ר, בגינה שולמו דמי חכירה מהוונים ולא יותר מ-375 מ"ר בכל הנחלה - יהא בעל הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות.
- 5.4.3. בפיצול מגרש מנחלה, שבוצע בתמורה לתשלום מלא של דמי חכירה מהוונים, עפ"י הנחות אזור עדיפות לאומית - יהיו בעל הזכויות בנחלה ובעל הזכויות במגרש המפוצל רשאים להגיש בקשה משותפת לביצוע ההתחשבנות.

6. תוקף החלטה

- 6.1. לאור מורכבות ההסדרים הקבועים בהחלטה, יישום ההחלטה מותנה בקבלת תקציב אשר יאפשר מימושה בהתאם להמלצות היועץ הארגוני שהועסק למטרה זו. ועדת התקציב תגיש למועצה הצעתה בדבר התקציב הדרוש ליישום החלטה זו.
- 6.2. סעיף 4.9 להחלטה זו גובר על החלטת מועצה מס' 534.
- למרות האמור בסעיף 3.1, בהעברת זכויות יחול סעיף 4.9 להחלטה זו גם על חלקה א' אשר טרם נרשמה בספרי מרשם המקרקעין כיחידות רישום בשלמות. עם זאת לא יחתם לגביה חוזה חכירה עד לרישומה בספרי מרשם המקרקעין. יובהר כי למרות העדר חתימת חוזה כאמור, יינה החוכר מכל הטבות הנזכרות בהחלטה זו.
- 6.3. החלטה זו לא תחול על חוות בודדים ו/או התיישבות בודדים.
- 6.4. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1399.

נספח:

רשימת קיבוצים ומושבנים בעוטף עזה

רשימת מושבים עוטף עזה

-

אוהד - מ.א. אשכול.

דקל - מ.א. אשכול.

זמרת - מ.א. שדות נגב.

יבול - מ.א. אשכול.

יכני - מ.א. שער הנגב.

ישע - מ.א. אשכול.

יתד - מ.א. אשכול.

כפר מימון - מ.א. שדות נגב.

מבטחים - מ.א. אשכול.

מבקיעים - מ.א. חוף אשקלון.

נתיב העשרה - מ.א. חוף אשקלון.

עין הבשור - מ.א. אשכול.

עמיעוז - מ.א. אשכול.

פריגן - מ.א. אשכול.

שדה ניצן - מ.א. אשכול.

שדי אברהם - מ.א. אשכול.

שובה - מ.א. שדות נגב.

שוקדה - מ.א. שדות נגב.

תלמי אליהו - מ.א. אשכול.

תלמי יוסף - מ.א. אשכול.

תקומה - מ.א. שדות נגב.

