
 רשות מקרקעי ישראל	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 1 מתוך 18

<p>3.2.2.5.4 - מושב-חוזה חכירה לחלקה א' בנחלה דמי חכירה 3.75%</p> <p>3.2.2.5.5 - מושב- חוזה חכירה לחלקה א' בנחלה דמי רכישה 33%</p> <p>3.2.2.5.6 - רכישת שטח נוסף לאחר הצטרפות להסדר</p> <p>3.1.4.3.3 - פיצול מגרש מנחלה לאחר הצטרפות להסדר הקבוע בסימן ז' פרק משנה 8.3 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p>	מס' שורה במפתח	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית	שם הנוהל
25 (1)	סעיף הפטור	-38.04B	
<p>91 – דמי חכירה (3.75%) (מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>92 –דמי רכישה- היוון-</p> <p>דמי רכישה (33%) (אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>ב 3.2.2.5.4 ; 3.2.2.5.5 ; 3.2.2.5.6 :</p> <p>92 - דמי רכישה- היוון- רכישת שטח נוסף (91%) (אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>ב 3.2.2.5.5 :</p> <p>10 - דמי הסכמה</p> <p>ב 3.2.2.5.4 :</p> <p>592 –ד"ה- דמי רכישה.</p> <p>קליטת חיוב בגין תוספת בנייה (אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p>	סמל גבייה	<p>3.2.2.5.4, 3.2.2.5.5, 3.2.2.5.6-</p> <p>140- נחלות במשבצת</p> <p>142- נחלה בודדה</p> <p>3.1.4.3.3-</p> <p>96- בניה לא רוויה</p>	סמל מטרה
<p style="text-align: right;">חוקים</p> <ul style="list-style-type: none"> • חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך- 1960 • הודעה על הרשאה לפי חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951 <p style="text-align: right;">קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹</p> <ul style="list-style-type: none"> • פרק 8.3 - החכרה לדורות למושבים - סימן ב' החכרת קרקע לבעלי זכויות בנחלות² - סימן ד' עקרונות להסכמי חכירה עם האגודה ועם בעלי הזכויות בנחלה³ - סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה • פרק 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע - סימן א' – הנחות איזור • פרק 4.20 – שומות - סימן א'- תוקף שומות • פרק 8.18 – שינוי יעוד בקרקע חקלאית – הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות, כללים לקביעת פיצוי - סימן ב' : קרקע ששונה יעודה למטרת מגורים או תעסוקה <p style="text-align: right;">החלטות הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 4194 מיום 26.07.2017- קביעת מועד להתחשבות בין תשלום דמי הסכמה ודמי רכישה 			סימוכין

¹ החלטות מועצה (מבוטלות): מס' 1591 מיום 13.01.2019 – קביעת זכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית מס' 1585 מיום 13.01.2019 – מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע מס' 1470 מיום 13.07.2016 – הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים ותעסוקה

² בתהליכים 3.2.2.5.4, 3.2.2.5.5, 3.2.2.5.6


³ כ"ל

	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	<i>תאריך נוהל מקור: 04.02.2019</i>	עמוד 2 מתוך 18

<ul style="list-style-type: none"> • מס' 4125 מיום 05.09.2017 – הצטרפות להסדר טרם הגדרת משבצת קבע • מס' 4563 מיום 13.03.2019 – הארכת מועד להתחשבות בעלי זכויות בנחלות בישובים שהגישו תביעת בעלות ו/או הכרה בזכויות היסטוריות ומס' 4778 מיום 04.03.2020 – התחשבות עפ"י סעיף 8.3.52 לקובץ החלטות מועצה לאחר סילוק תביעת בעלות. • מס' 4626 מיום 22.05.2019 – הפרדת מגרש מנחלה במסגרת הצטרפות להסדר הקבוע בסימן ז' בפרק משנה 8.3 בעניין עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה • מס' 4627 מיום 22.05.2019 – הכללים להגדרת חלקת מגורים • מס' 4701 מיום 18.09.2019 - מספר יח"ד בנחלה הזכאיות להנחת איזור עדיפות • מס' 4814 מיום 13.05.2020 – התגורות שני אחים בנחלה • מס' 5040 מיום 03.02.2021 – קריטריונים להגדרה של "מוגבלות" לזכאים לפטור מדמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים לאנשים עם מוגבלות בהתאם לסעיף 5.5.22 לקובץ החלטות המועצה • מס' 5338 מיום 14.09.2022 – סמכויות אישור עסקה – אגף חוזים לדורות בהתיישבות 	<p>לתהליכים 3.2.2.5.4 , 3.2.2.5.5 , 3.2.2.5.6:</p> <p>• נספח לדמי חכירה/רכישה בנחלה</p> <p>• הסכם לחלקה א בנחלה</p> <p>- חוזה חכירה למושב עובדים - חלקה א' - תוספת לחוזה חכירה לחלקה א' של הנחלה</p> <p>לתהליכים 3.2.2.5.4 , 3.2.2.5.5:</p> <p>- חוזה חכירה לנחלה בודדה - הודעה על זכויות בדמי רכישה/חכירה לתהליך 3.2.2.5.4-</p> <p>- תוספת חוזה חכירה חלקה א - למושב עובדים/ לנחלה בודדת- למסלול דמי חכירה לתהליך 3.2.2.5.5 , 3.2.2.5.6-</p> <p>- תוספת לחוזה חכירה חלקה א - למושב עובדים/ לנחלה בודדת- למסלול דמי רכישה לתהליך 3.1.4.3.3-</p> <p>• הסכם חכירה פיצול מגרש מנחלה לאחר הצטרפות להסדר</p>
04.05.2023	תאריך פרסום
באחריות אגף חוזים לדורות	
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 28.09.2022 מהות העדכון:	
- עודכנה הנחיה בנוגע לאופן ביצוע עסקה במקרה שחוכר הצטרף להסדר במסלול תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% ומבקש להשלים לדמי רכישה. ראו סעיף דגשים מיוחדים 1.5.2.10.2.1 - עודכנה הנחיה למקדם העסקה, ראו תהליך אב סעיף 4	
העדכון אושר בצוות מפתח בתאריך 27.04.2023	
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל	

1. רקע כללי ומדיניות

<p>1.1 נוהל זה מסדיר הנחיות הקבועות בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, פרק 8.3 סימן ז'-להלן: "פרק 8.3 סימן ז".</p> <p>1.2 מטרת ההחלטה היא לעגן את זכויות המגורים בחלקת המגורים של חוכרים בנחלות במושבים, בכפרים שיתופיים ונחלות בודדות שיצטרפו להסדר הקבוע בפרק 8.3 סימן ז' (להלן: ההסדר).</p> <p>עיגון הזכויות יתבצע באמצעות חתימה על חוזה חכירה לחלקה א' של הנחלה (וחלקות ב' כולן או חלקן אם הוחלט</p>	
---	--

	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 3 מתוך 18

באסיפה הכללית להחכירן או להחכיר חלק מהן ישירות לחוכר) או חתימה על חוזה לנחלה בודדת ועל תוספת לחוזה המפרט את הזכויות שנרכשו בהתאם למסלול התשלום הנבחר מבין המסלולים המפורטים בהחלטה.

1.3 ההצטרפות להסדר תקנה את הזכויות הבאות:

- לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות בדבר השבת הקרקע לרמ"י בעת שינוי ייעודה.
- תבוטל הדרישה לרצף בין דורי ותותר בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו כהגדרתו בהחלטה. במסלול תשלום דמי רכישה הבניה למגורים לא תוגבל לקרוב בלבד וניתן אף להשכירה, למעט יח"ד אחת שתשמש את בעל הזכויות בנחלה.
- ניתן לפצל מגרש/ים ובניית מבני המגורים בהתאם לבחירת החוכר, בכפוף לקיומה של תוכנית תקפה, למעט יח"ד אחת שתשאר צמודה לנחלה.

1.4 מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות וכללים ליישום אחיד של ההחלטה ביחס לבעלי זכויות בנחלה (להלן: החוכר/ים).


1.5 מדיניות ותנאים

1.5.1 תנאי סף להצטרפות להסדר:

- חלקה א' של הנחלה רשומה ברשם המקרקעין בשלמות, כיחידת רישום נפרדת. במקרה של העדר רישום – החוכר ימציא לרמ"י הזמנת ביצוע תצ"ר פרטנית בתיאום עם האגודה ובידיעה של כל בעלי הזכויות הגובלים. לחילופין, החוכר ימציא לרמ"י אישור על קיומו של הליך להכנה ולרישום תצ"ר לכל הנחלות במושב.
- כל השימושים בחלקה א' של הנחלה ובחלקה ב', אם הם מיוחסים לחוכר- מוסדרים (מיוחס למגורים ולפל"ח לא למבנים חקלאיים). למרות האמור לעיל יצוין כי:
 - א. התגוררות של שני אחים **שנעשתה כדין** ועקב פטירת הוריהם הפכה להפרה – לא תחשב כהפרה במסגרת ההצטרפות להסדר.
 - ב. התגוררות של שני אחים שנעשתה שלא כדין (בהפרה) – תתאפשר מבלי לדרוש פינוי של אחד האחים תחילה בכפוף להצטרפות להסדר **תוך פרק זמן של שנה והפקדת ערבות בנקאית**, באחת משתי האפשרויות הבאות:
 - ככל שקיימת תכנית תקפה המאפשרת הפרדת מגרש מנחלה – הצטרפות בתשלום דמי חכירה (3.75%) וביצוע עסקת פיצול מגרש (בשיעור תשלום של 33% משווי המגרש המפוצל)
 - תשלום דמי רכישה עבור כל זכויות הבנייה בנחלה כולל פוטנציאל, במצב זה ניתן לשכן כל אדם בנחלה.
- הסדרת חובות דמי חכירה ו/או דמי שימוש, אם קיימים. במושב בו קיים לאגודה חוב של דמי חכירה שנתיים בגין הנחלות, רשאי החוכר לשלם את החלק היחסי של נחלתו בחוב, טרם הסדרת החוב על ידי האגודה, על מנת שיוכל להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה.
- לא הוגשה תביעת בעלות או תביעה להכרה בזכויות הסטוריות ע"י האגודה או ע"י חבריה, גם אם שמו של החוכר אינו מופיע ברשימת התובעים.

1.5.2 הנחיות והוראות בעקבות הצטרפות להסדר

- 1.5.2.1 ההוראות הקיימות כיום בדבר השבת הקרקע לרמ"י בעת שינוי ייעודה, לא יחולו על חלקת המגורים של החוכר אשר יצטרף להסדר.

	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 4 מתוך 18

1.5.2.2 שטח חלקה א' של הנחלה יגרע מחוזה השכירות או חוזה החכירה שנחתם או יחתם עם האגודה, בשלב החתימה על חוזה חכירה לדורות.

1.5.2.3 במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, היא צד לחוזה משבצת תלת צדדי בגין משבצת הישוב החקלאי, ההצטרפות להסדר תעשה בתאום איתה.

1.5.2.4 חובת עיבוד הנחלה ברציפות וחובת ההתגוררות בנחלה ימשיכו לחול.

1.5.2.5 החוכר ימשיך לשלם דמי חכירה שנתיים בגין הנחלה, בהתאם לאמור בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בגין יתרת השטח המצוי בחוזה עם האגודה, באמצעות האגודה.

1.5.2.6 מימוש זכויות לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים יחוייב בתשלום מלא לרמ"י בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

1.5.2.7 חוכר המחזיק חוזה בתוקף עליו לבחור באחת מבין משתי האפשרויות הבאות:

1.5.2.7.1 אם החוכר מבקש לעמוד על המשך תחולתו של החוזה או מבקש לממש זכאותו לחידוש

חוזה בתנאים הנקובים בו, הוא אינו רשאי להצטרף להסדר הקבוע פרק 8.3 סימן ז'

1.5.2.7.2 אם החוכר מוותר על החוזה הקיים ומבקש לחתום על חוזה החכירה בנוסח פרק 8.3

סימן ב' וסימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוא רשאי להצטרף להסדר

הקבוע בהחלטה ויחתום על חוזה חדש לאחר השלמת ההצטרפות.

1.5.2.8 חוכר שהצטרף להסדר ללא תצ"ר רשומה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה לחלקה א' של הנחלה עד לרישום התצ"ר בספרי רישום המקרקעין. עד לרישום התצ"ר יקבל החוכר הודעה לגבי הזכויות שנרכשו על ידו.

1.5.2.9 הגדרת חלקת המגורים

1.5.2.9.1 חלקת המגורים של הנחלה תהיה שטח רציף, שלא יעלה על 2.5 דונם, מתוך חלקה א' המיועד למגורים על פי תכנית תקפה, הכוללת את כל יחידות הדיור הקיימות ואת הפל"ח (להלן: חלקת המגורים).

1.5.2.9.2 על אף האמור בסעיף לעיל, אם במועד 27.03.2007 היה קיים בתכנית תקפה שטח המיועד למגורים שאינו רציף (מגרש שצורף לנחלה או שטחים לא רציפים בתוך חלקה א'), חלקת המגורים תכלול גם שטחים אלה, ובלבד שהשטח הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2.5 דונם.


1.5.2.9.3 נחלה בה השטח המיועד למגורים בחלקה א' ביום 27.03.2007 היה גדול מ- 2.5 דונם (להלן: השטח הנוסף), החוכר יהיה רשאי לבקש את תחולת ההסדר על השטח הנוסף כולו או חלקו בתמורה לתשלום בשיעור של 91% משווי השטח הנוסף.

1.5.2.9.4 נחלות בהן חלקת המגורים קטנה מ- 2.5 דונם, תותר הגדלתה, בכפוף לקיומה של תוכנית תקפה, עד ל- 2.5 דונם בכפוף לתנאים הבאים:

- ביישובים במרכז הארץ- בשטח רציף בלבד.
- ביישובים באיזור עדיפות לאומית א'/ב'/עימות- ככל הניתן בשטח רציף.

דגשים מיוחדים:

- הגדרת חלקת המגורים תהיה ככל הניתן בקו ישר במקביל לחזית הכביש.
- במקרים בהם לא ניתן להגדיר כך בשל אילוצים או בשל העדפה של סימון לא רגולרי ע"י בעל

	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 5 מתוך 18

הזכויות, הוא יתחייב שלא לעלות טענה על הפחתה משווי השומה בגלל הצורה הלא רגולרית אותה בחר.

- במקרים בהם צורף מגרש לנחלה באישור רמ"י, וחלקת המגורים תהיה מורכבת משני חלקים שאינם רצופים יוגדר אחד החלקים בשלמות כחלק מחלקת המגורים וההשלמה ל 2.5 דונם תהיה מתוך השטח השני המיועד למגורים.
 - אם אושרה עסקה לפיצול מגרש מנחלה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, לפני ה- 09.06.2011, החוכר יהיה זכאי לחלקת מגורים בגודל עד 2.5 דונם ללא הכללת שטח המגרש/ים שפוצלו/ו (אם קיים שטח כזה בנחלה) - בהתאם לזכויות המגורים שיש לנחלה.
- יודגש, כי במקרה זה לא תהיה התחשבנות.**
- במצב בו מבקש החוכר לרכוש את כל השטח המיועד למגורים (להלן: השטח הצהוב) אין לדרוש סימון של קו 2.5 דונם על גבי מפת המדידה. השומה תוזמן בהתאם לנוהל הזמנת שומה.
 - כל מבני המגורים יכללו בתחום חלקת המגורים.
 - תשמר רציפות חלקת המגורים.
 - כל חזית הנחלה הנסמכת על הכביש תכלול בחלקת המגורים.
 - ככל הניתן, עורף חלקת המגורים יקבע בקו במקביל לחזית חלקת המגורים.
 - ככל הניתן, יש לשמור על צורת מגרש רגולארית.

1.5.2.10 מסלולי הצטרפות להסדר

1.5.2.10.1 מסלול הצטרפות בתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% משווי חלקת המגורים

מקנה:

- זכות למגורים בבנייה נמוכה בלבד, בגודל של עד 375 מ"ר (להלן: היקף הבניה הבסיסי) בכל דרך שתאשר הוועדה המקומית/אזורית לתכנון ובנייה הרלבנטית, בכפוף לתכנית תקפה.
- ביטול הדרישה לרצף בין-דורי והתרת בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו.
- פיצול מגרש יתאפשר תמורת תשלום בשיעור של 33% משווי המגרש המפוצל, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 8.3.48 בפרק 8.3 סימן ז' לעניין פיצול מגרש.

1.5.2.10.1.1 דגשים מיוחדים:


- ערך הקרקע יקבע על פי שומה פרטנית. הנהלת הרשות רשאית לקבוע טבלאות ערכי קרקע.
- תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% אינו מקנה היוון.
- על תשלום זה לא יחולו הנחות אזורי עדיפות.
- חוכר בישובי עוטף עזה אשר יצטרף להסדר עד ליום 31.12.2022, יקבל זכויות בניה של עד 375 מ"ר, אך תשלום של דמי חכירה בשיעור של 3.75% משווי הקרקע של חלקת המגורים יתייחס להיקף בינוי של

215 מ"ר למגורים בלבד.

- זכויות נוספות שנרכשו בתמורה בהתאם להחלטות המועצה קודם להצטרפות להסדר יזקפו מעבר להיקף הזכויות של 375 מ"ר.
- הקניית זכויות מעבר להיקף זכויות של 375 מ"ר תעשה בנוסף מקום בו קיים בינוי בפועל של הזכויות הנוספות שנעשה בהיתר, בתנאים הבאים:
 - א. ללא תשלום דמי חכירה מהוונים במקרים הבאים:
 - ניתן פטור לבעל עיטור גבורה לפי סעיף 5.5.6 (ד) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
 - ניתן פטור בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלויות כמפורט בסעיף 4.4 בפרק ה' לנוהל [37.15B](#) תוספת בניה במגזר החקלאי
 - ב. בתשלום בשיעור 3.75% במקרים הבאים:
 - הבינוי נעשה כדין בתקופה בה לא נהגו לגבות בעד זכויות מגורים נוספות
 - הבינוי נעשה כדין אך לא נגבה תשלום בעת החתימה על ההיתר מחמת טעות
- כל בניה נוספת מעבר ל 375 מ"ר תחוייב בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% כפוף להנחות איזור עדיפות לאומית. אם שולם היטל השבחה יש לפעול בהתאם לנהלי רמ"י בעניין זה.
- הגשת תכנית להוספת יח"ד בנחלה מעבר ליח"ד שלישית מותנית בהסכמת האגודה.
- חתימה על חוזה חכירה- אם קיימת עסקה וחוזה חכירה בגין הנחלה ייחתם חוזה חדש בנוסח פרק 8.3 סימן ב' וסימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל והחוזה הקודם יבוטל.
- חוכר שהצטרף להסדר, בין אם קיים חוזה ובין אם לאו צריך לחתום על חוזה חכירה חדש ל-49 שנים מיום אישור העסקה + 3 תקופות נוספות של 49 שנים בנוסח פרק 8.3 סימן ב' וסימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

1.5.2.10.2 מסלול הצטרפות בתשלום דמי רכישה בשיעור 33% משווי חלקת המגורים מקנה:

- רכישת כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות למגורים בבניה נמוכה בלבד בחלקת המגורים.
- בעת העברת זכויות- פטור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת המגורים.
- פטור מתשלום בגין פיצול מגרשים למגורים בבניה נמוכה בלבד בהתאם לאמור בהחלטה.

	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 7 מתוך 18

1.5.2.10.2.1 דגשים מיוחדים:


- ערך הקרקע יקבע על פי שומה פרטנית.
- מסלול זה מקנה היוון הזכויות למגורים בבניה נמוכה בחלקת המגורים.
- על תשלום זה יחולו הנחות אזורי עדיפות, למעט על השיעור של 3.75%, מכל זכויות הבנייה (הקיימות והעתידיות). ישובי עוטף עזה ויישובי קו עימות לא ידרשו לתשלום נוסף מעבר לאמור בסעיף 8.3.41 (2) לפרק 8.3 סימן ז'.
- לא יגבה תשלום מקום בו קיים בינוי בפועל שנעשה בהיתר, בתנאים הבאים:
 - ניתן פטור לבעל עיטור גבורה לפי סעיף 5.5.6 (ד) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
 - ניתן פטור בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלויות כמפורט בסעיף 4.4 לנוהל [37.15B](#) בפרק ה' תוספת בניה במגזר החקלאי
- חוכר אשר **כבר הצטרף** להסדר במסלול תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% ומבקש להשלים לדמי רכישה, העסקה תתבצע באופן הבא:
 - א. תוזמן שומה בהתאם לנוהל מס' 34.04MT "הזמנת שומה"
 - ב. התמורה בעסקה תחשב כך:
 - חיוב לפי חלופת השווי לדמי רכישה וזיכוי לפי חלופת שווי לדמי חכירה
- חוכר המבקש **להצטרף להסדר ישירות** למסלול תשלום דמי רכישה או במקרה של העברת זכויות בנחלה, התשלום יקבע כך:
 - ללא עדיפות: 33%** באיזור **עדיפות לאומית א': 13.71% באזור עדיפות לאומית ב': 20.14%** בכפוף למגבלת ההנחה עפ"י פרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
- חוכר שהצטרף להסדר, בין אם קיים חוזה ובין אם לאו צריך לחתום על חוזה חכירה חדש ל-49 שנים מיום אישור העסקה + 3 תקופות נוספות של 49 שנים בנוסח פרק 8.3 סימן ב' וסימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

1.5.2.11 פיצול מגרשים מחלקת המגורים לאחר ההצטרפות להסדר הקבוע בהחלטה ותשלום דמי

חכירה בשיעור 3.75%:

1.5.2.11.1 עסקת הפיצול תערך על שם בעל הזכויות בנחלה או ישירות עם מי מטעמו (ללא קשר אם בוצעה בתמורה או ללא תמורה), ככל שמדובר בעסקת פיצול "עם מי מטעמו", יש לראות זאת כהעברת זכויות ולדרוש את כל המסמכים הדרושים להעברת זכויות (טופס בקשה, תצהירי העברה או הסכם מכר, אישורי מיסים וכו').

1.5.2.11.2 הפיצול ייעשה בכפוף לקיומה של תכנית תקפה המאפשרת את הפיצול.

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 8 מתוך 18

1.5.2.11.3 שטח המגרש המפוצל וזכויות בניה של 160 מ"ר יופחתו משטח חלקת המגורים והיקף הבניה הבסיסי, בהתאמה.

1.5.2.11.4 יח"ד קיימת עם זכויות בניה של לפחות 160 מ"ר, המשמשת בפועל למגורי החוכר, תשאר תמיד צמודה לנחלה ולא יותר פיצולה מנחלה, הוא הדין לגבי פל"ח אם קיים.

1.5.2.11.5 תכנית לפיצול מגרשים מהנחלה, היוצרת יח"ד שאינן כלולות בנחלה, תהיה כפופה למגבלות תמ"א 35 ולאישור האגודה.

1.5.2.11.6 התשלום עבור פיצול מגרש, למי שבחר במסלול של 3.75%, יהיה בשיעור 33% משווי המגרש המפוצל, על פי שומה עדכנית, בהתאם לחישוב הבא:

תשלום בשיעור 29.25% לקיבולת בניה של 160 מ"ר (יקלט בסמל גביה 91-מפריש חלף היטל השבחה) +

תשלום בשיעור 33% עבור הזכויות הקיימות והעתידיות שטרם נרכשו על ידו (יקלט בסמל גביה 92 אינו מפריש חלף היטל השבחה)

1.5.2.11.7 רמ"י לא תאפשר לחוכר לפצל מגרש מתוך חלקת המגורים ללא זכויות בניה צמודות לו של לפחות 160 מ"ר.

1.5.2.11.8 המתווה דלעיל חל גם על בקשה לפיצול מגרש מנחלה לאחר תשלום דמי רכישה, למעט דרישת התשלום.

1.5.2.12 העברת זכויות בנחלה


1.5.2.12.1 במועד העברת זכויות בנחלה, בין אם החוכר הצטרף להסדר דמי החכירה בעבר ובין אם לא, יידרש לשלם דמי רכישה בשיעור של 33% משווי חלקת המגורים למלוא זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות (או השלמה לדמי רכישה), ודמי הסכמה עבור יתרת השטח החקלאי של הנחלה.

1.5.2.12.2 דמי ההסכמה עבור יתרת השטח החקלאי יחושבו כך:
 [מספר הדונמים החקלאיים של הנחלה X שווי דונם חקלאי לגידולי בעל (על פי פרק 8.18 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל)] X 1/3
 הערות:

-חישוב דמי הסכמה ליתרת השטח החקלאי של הנחלה יערך במערכת עכ"א.
 -על תשלום דמי הסכמה ליתרת השטח החקלאי לא תחול הנחת אזור עדיפות ולא יחולו ההנחות והפטורים הקבועים בהחלטת מועצה 534.
 -מספר הדונמים החקלאיים של הנחלה יקבע בהתאם לאישור הרכב הנחלה שינתן על ידי האגודה בתוספת חלקה א' ללא חלקת המגורים, ובלבד שלא יחרוג מתקן הנחלה המותר לאותו ישוב.

1.5.2.12.3 בנחלה בה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים החל מ- 01.01.1993 **ושולמו דמי הסכמה**, דמי הרכישה בהצטרפות להסדר יהיו 20% בלבד.

1.5.2.12.4 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם מכר שנחתם לפני ה- 01.01.1993 **ושולמו דמי הסכמה**, יקוזזו מדמי הרכישה בהצטרפות להסדר 80% מדמי ההסכמה

	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 9 מתוך 18

ששולמו, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, ובלבד שדמי הרכישה לא יפחתו מ- 20% משווי חלקת המגורים.

1.5.2.12.5 חוכר ששילם את דמי הרכישה זכאי לממש בחלקת המגורים את כל זכויות הבנייה למגורים בבניה נמוכה, שיותרו בתוכנית תקפה ובכפוף לתנאי תמ"א 35.

1.5.2.12.6 חוכר אינו רשאי להעביר זכויות בחלק מהנחלה בלבד, למעט פיצול מגרש/מגרשי מגורים במגבלות שנקבעו בהחלטה ובנוהל זה.

1.5.2.12.7 העברת זכויות תהיה בכפוף לאישור האגודה והדין הכללי. למרות האמור, במקרים חריגים רשאית רמ"י לפעול ללא הסכמת האגודה כאשר סירוב האגודה נובע מטעמים בלתי סבירים ובלבד שרמ"י נתנה לאגודה הזדמנות לנמק את הסיבות לסירובה. לא העבירה האגודה את הנימוקים לסירובה, תהיה רמ"י רשאית להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיעה לאגודה על החלטתה הסופית.

1.5.2.13 הזכות להתחשבנות

1.5.2.13.1 בזכות להתחשבנות יש לשים לב להבדל בין המועד הקובע את הזכות להתחשבנות לבין המועד הקובע לביצוע התחשבנות. המועד הקובע את הזכות להתחשבנות הינו החל מ-09.06.2011 ועד 10/4/18 והמועד הקובע לביצוע ההתחשבנות שתוגש על גבי [טופס בקשה](#) עד 09.04.2019, כפי שיפורט להלן.

1.5.2.13.2 בגין


פעולה של העברת זכויות -- למועד חתימה על הסכם המכר
תוספת בנייה למגורים -- למועד התשלום של דמי היתר
פיצול מגרש - למועד אישור עסקת הפיצול באישור סופי
בגין כל פעולה שבוצעה לאחר ה 09.06.2011 ועד 10.04.2018, החוכר רשאי לבקש ביצוע התחשבנות מחדש, ובלבד שיגיש בקשה להתחשבנות עד ולא יאוחר מה- 09.04.2019.

בהעברת זכויות – הזכות להגשת בקשה להתחשבנות מחדש היא של המוכר/ים. ההתחשבנות תערך ליום תשלום דמי ההסכמה בפועל. תקופת החכירה תחל ממועד זה.

דגשים מיוחדים:

- הזכות להתחשבנות ניתנת רק למי שהצטרף להסדר הקבוע בפרק 8.3 סימן ז'.
- אם בוצעה העברת זכויות באמצעות כונס נכסים והכונס עוד משמש בתפקידו – יבוא הכונס בנעלי המוכר/ים.
- אם שוחרר הכונס מתפקידו – והוא מודיע לנו כי סיים את תפקידו:
* אם מונה בהליך פשיטת רגל (פש"ר) – אז יש לפנות לכונס הרשמי ולקבל ממנו הוראות.
- * אם מונה לצורך מימוש הנכס, שלא בהליכי פשיטת רגל (פש"ר) הזכות להתחשבנות תחזור למוכר/ים.

1.5.2.13.3 **בתוספת בניה למגורים** – שהתקבל לגביה תשלום דמי חכירה מהוונים (להלן: דמי

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 10 מתוך 18

היתר), יושבו דמי ההיתר ששולמו ע"י בעלי הזכויות, ואשר בגינם יש זכות להתחשבנות.

יודגש, כי לא תהיה זכאות להתחשבנות לגבי תוספות בנייה שנבנו ללא אישור רמ"י.

1.5.2.13.4 בפיצול מגרש- שבוצע בתמורה לתשלום מלא של דמי חכירה מהוונים, על פי הנחות

אזור עדיפות, הבקשה תוגש על ידי בעל הזכויות בנחלה. ההתחשבנות תערך למועד בו אושרה עסקת הפיצול באישור סופי. יש לפעול במתווה הבא:

1.5.2.13.4.1 אם ההצטרפות הינה למסלול דמי חכירה(3.75%):

- הטיפול בבקשה להצטרפות להסדר הקבוע תעשה בתיק הנחלה לפי שומה ל"היום".
- הזכות להתחשבנות מוקנית לבעל הזכויות בנחלה, לכן נדרשת בקשה שלו בלבד.
- עסקת ההצטרפות תערך לקיבולת בניה של 215 מ"ר בלבד (160 מ"ר עברו למגרש המפוצל) ועל יתרת שטח חלקת המגורים (הפחתה של שטח המגרש המפוצל משטח חלקת מגורים מוטבת של 2.5 דונם).
- החזר כספים יבוצע בתיק המגרש המפוצל ויושב לבעל הזכויות בנחלה.
- תשלח הודעה לחוכר של המגרש המפוצל על ביצוע החזר לבעל הזכויות בנחלה.
- ההחזר יבוצע בתיק המגרש המפוצל בהתאם לכללים.
- תירשם הודעה בתיק הנחלה ובתיק המגרש המפוצל על ביצוע החזר.
- בעל הזכויות בנחלה יחתום על כתב שיפוי לטובת הרשות למקרה שתתבע ע"י החוכר במגרש המפוצל.


1.5.2.13.4.2 אם ההצטרפות הינה למסלול דמי רכישה (33%):

- המתווה הוא כאמור לעיל, למעט השומה שצריכה לכלול שתי חלופות:
- חלופה אחת, שומה ל-קיבולת בניה של 215 מ"ר (33% מהשווי ייקלט בסמל גביה 91, סמל מפריש חלף היטל השבחה).
- חלופה שניה, שומה ליתרת זכויות הבניה שנותרו בנחלה לאחר פיצול המגרש כולל פוטנציאל תכנוני (33% מהשווי ייקלט בסמל גביה 92, סמל שאינו מפריש חלף היטל השבחה).

1.5.2.13.5 דגשים נוספים לעניין התחשבנות:

הזכות להתחשבנות אם הוגשה תביעת בעלות ו/או תביעה להכרה בזכויות היסטוריות ו/או עודפות:

בעלי הזכויות בנחלות בישובים, אשר ביצעו את אחת מהפעולות המזכות בהתחשבנות, תוך כדי ניהול התביעה ו/או לפני הגשת התביעה, רשאים להגיש בקשה להתחשבנות רק אם יסלקו את תביעתם או שהתביעה תדחה ע"י בית המשפט. הגשת הבקשה תותר עד תום 6 חודשים מן המועד בו תדחה התביעה או תמחק ע"י הישוב שהגיש אותה.

	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 11 מתוך 18


2. הגדרות

- 2.1 אזורי עדיפות לאומית (להלן: הנחות אזור)** – אזורי עדיפות לאומית וקו עימות כהגדרתם בסימן א' לפרק 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
- 2.2 דמי חכירה** – תשלום בשיעור של 3.75% משווי חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם וזכויות בניה למגורים של 375 מ"ר. בישובי עוטף עזה התשלום בגין זכויות בניה למגורים של 215 מ"ר, והזכויות הן של 375 מ"ר.
- 2.3 דמי חכירה מהוונים** - דמי היוון מלאים בשיעור 91%. על תשלום זה יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית.
- 2.4 דמי רכישה** – תשלום בשיעור של 33% משווי חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם, זכויות הבניה המותרות בתוכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים בבניה נמוכה.
- 2.5 היקף הבניה הבסיסי למגורים** – 375 מ"ר, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה למגורים במועד הקובע.
- 2.6 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 ולמעט העברה בהורשה.
- 2.7 חוכר** – מתיישב במושב או בישוב אחר, שהוא חוכר או שוכר קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בהסכמים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב במושב או ביישוב אחר שהוא בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברברשות ובספרי המושב..
- 2.8 חוכר בישובי עוטף עזה**- חוכר באחד היישובים המנויים ברשימה המצורפת כנספח להחלטה, אשר יבקש להצטרף להסדר עד ליום 31.12.2022.
- 2.9 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.
- 2.10 קרוב** – בן זוג, הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין נוהל זה "בן זוג" – לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" – ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.
- 2.11 שטחים חקלאיים של הנחלה**- יתרת שטח הנחלה שמעבר לחלקת המגורים, כפוף לתקן גודל הנחלה בישוב.
- 2.12 תצ"ר** – תכנית לצרכי רישום. תוכנית שהוכנה ונחתמה על ידי מודד מוסמך כמשמעותו בפקודת המדידות, אושרה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה או חוק רישום שיכונים ציבוריים, וכן עברה בקרה ואושרה ככשרה לרישום בהתאם להוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) תמש"ז-1987, לצורך רישום חלוקה ו/או איחוד של חלקות בפנקסי המקרקעין.

3. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.

(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

[טופס בקשה לרכישת זכויות למגורים בחלקת המגורים של הנחלה עפ"י פרק 8.3 סימן ז'](#)

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 12 מתוך 18

4. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל האב

הערות	תוצר היחידה	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך
	א. קבלת מסמכים ב. ניתוב החומר למקדם העסקה	ארכיב
בדיקה שכל מסמכי החובה הוגשו ומולאו כנדרש בדיקה עמידה בתנאי סף - לתהליכים 3.2.2.5.4 ו- 3.2.2.5.5 - הפקת נסח רישום באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין. נדרשים נסחי רישום עדכניים של כל החלקות האמורות להכלל בחוזה החכירה לדורות. - אם קיים מגרש שצורף לנחלה אז נדרש נסח רישום עדכני גם של המגרש. - קבלת חוות דעת המחלקות המקצועיות לגיבוש העסקה. - הזמנת שומה. - הכנת העסקאות לדיון בועדת-עסקות. - טיפול בעסקה שאושרה עד לחתימה על חוזה החכירה.	מקדם עסקה	
	הכנת תשריט	מיפוי
בנוסף להגשת דף מידע תכנוני	חו"ד תכנונית	תכנון
	דוח פיקוח	שמירה על הקרקע
לחילופין: בדיקה של מקדם עסקאות עפ"י דו"ח ספר נכסים או נסחי לשכת רישום המקרקעין	- בדיקה והעברת מידע למקדם העסקאות לגבי הבעלות על הקרקע - מתן אישור לפיו אין עסקאות סותרות - מתן הנחיות לצורך רישום חוזה החכירה בלשכת רישום המקרקעין- אם קיימת תצ"ר רשומה	מידע מקרקעין
בהתאם לנוהל הזמנת שומה	מתן שומה מתן ערך מייצג	שמאות

5. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה

5.1 תנאי כללי בכל העסקות:


הואיל והחוכר ביקש להצטרף להסדר הקבוע פרק 8.3 סימן ז' מצורף לחוזה זה נספח שיהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

5.2 תנאי כללי אותו יש להוסיף במקרה שיש תנאים מיוחדים:

הואיל והחוכר ביקש להצטרף להסדר הקבוע בפרק 8.3 סימן ז' מצורף לחוזה זה נספח שיהווה חלק בלתי נפרד ממנו, הנספח יכלול תנאים אלו:.....

5.3 תנאי מיוחד למקרה של התחשבות:

בדמי חכירה: נערכה התחשבות בגין דמי היתר/פיצול מגרש (מחק את המיותר) אשר שולמו בטרם חתימת

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 13 מתוך 18

- תוספת זו ובגינים קמה זכאות להתחשבות על פי הוראות פרק 8.3 סימן ז'.
- בדמי רכישה:** נערכה התחשבות בגין דמי הסכמה/דמי היתר/פיצול מגרש (מחק את המיותר) אשר שולמו בטרם חתימת תוספת זו ובגינים קמה זכאות להתחשבות על פי הוראות פרק 8.3 סימן ז'.
- 5.4 תנאי מיוחד אם הוגדרה חלקת המגורים בקו לא רגולרי (יש בשני המסלולים):**
חלקת המגורים נתחמה בקו לא רגולרי לפני משורת הדין ולבקשת החוכר, החוכר לא יעלה כל טענה כנגד סימון הקו, לא יטען כל טענה לטובתו מסיבה זו ולא יבקש כל הפחתה משווי הנכס מטעם זה, לא בפני הרשות ולא בפני כל גורם אחר.
- 5.5 תנאים מיוחדים בנושא עסקת פיצול מגרש לאחר הצטרפות להסדר:**
- 5.5.1 הייתה חבות בהיטל השבחה – תשלום בידי החוכר ללא זכאות לכל קיזוז, ובלבד ששיעור התשלום ששילם החוכר לרשות בגין הזכויות במגרש אינו עולה על 33%.
- 5.5.2 החוכר לא יהיה זכאי להשבה של חלק מדמי החכירה, אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולם.
- 5.5.3 בניה מעבר לקיבולת הבניה כמפורט במפרט, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש, ולא תידרש תמורה נוספת בגינה.
- 5.5.4 ביישובי נגב / גליל (כפי שנקבעו לעניין תיקון 8 לפקודת האגודות השיתופיות) יש להוסיף גם את התנאי הבא:
- בנוסף, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 14 לתנאי החכירה, תתנה המחכירה את מתן הסכמתה להעברת זכויות החוכר במוכר, בהסכמת ועדת קבלה איזורית או ועדת השגות על קבלה ליושבים ובלבד שמתקיימים התנאים הקבועים בפקודת האגודות השיתופיות לקיום ועדת קבלה.
- 5.6 תנאי מיוחד לעניין ויתור על חוזה חכירה קיים**
"ידוע לחוכר והוא מסכים כי בהצטרפותו להסדר המיטיב הקבוע בסימן ז' לפרק 8.3. לקובץ ההחלטות הוא מוותר על חוזה החכירה מיום _____ (להלן: "החוזה המקורי") ובחתימתו על חוזה זה מתבטל החוזה המקורי והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בכל הנוגע והנוגע לעניין זה".

6. פרק כספי

6.1 עסקה בדמי חכירה

6.1.1 כללי

6.1.1.1 כל תשלום בשיעור של 33% כולל רכיב בשיעור של 3.75%, עליו לא חלה הנחת אזור. למרות האמור,

בקו עימות יגבה שיעור של 3.75% מערך קרקע של 375 מ"ר בלבד ובעוטף עזה 3.75% מערך

קרקע של 215 מ"ר בלבד.


6.1.1.2 זכויות בניה ששולמו בגין דמי היתר ולא מבוקשת בגין התחשבות כספית, לא יחויבו פעם נוספת.

6.1.2 דמי חכירה (3.75%) בגין חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם

6.1.2.1 ככלל, תיערך שומה לשטח חלקת המגורים (עד 2.5 דונם) להיקף בניה של 375 מ"ר. לחוכר יישובי

עוטף עזה המוגדרים בפרק 8.3 סימן ז', אשר הגיש בקשה להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה בתוך

המועד הנקוב בה. השומה תיערך להיקף בינוי של 215 מ"ר.

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 14 מתוך 18

6.1.2.2 התשלום יהיה בשיעור של 3.75% מהשומה כאמור.

6.1.3 חלקת המגורים העולה על 2.5 דונם

החיוב בגין השטח הנוסף (מעבר ל- 2.5 דונם) יהיה בשיעור של 91% מהשווי. על תשלום זה יחולו הנחות אזור. בישובי עוטף עזה וקו עימות, יוענק השטח הנוסף ללא תשלום נוסף.

6.1.4 תוספת בניה בעל 375 מ"ר בחלקת המגורים

תוספת בניה מעבר ל- 375 מ"ר יחויב בתשלום בשיעור של 91% משווי תוספת הבניה המבוקשת

6.1.5 פיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים לאחר הצטרפות להסדר

שיעורי התשלום בגין המגרש המפוצל יהיו כדלקמן:

- 29.25% משווי המגרש המפוצל לזכויות בניה של 160 מ"ר.
- 33% משווי יתרת זכויות הבניה המוקנות בתב"ע והפוטנציאל התכנוני.

6.1.6 השלמת רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם שלא במסגרת העברת זכויות – דמי רכישה

6.1.6.1 החוכר ישלם תשלום בשיעור של 29.25% משווי חלקת המגורים לפי זכויות הבניה הבסיסיות – 375 מ"ר (השלמה ל- 33%), ותשלום בשיעור של 33% ליתרת זכויות הבניה ע"פ תב"ע בתוקף וכן משווי הפוטנציאל התכנוני.

6.1.6.2 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים אחרי ה- 1.1.1993 דמי הרכישה יהיו בשיעור של 20% משווי חלקת המגורים.

6.1.6.3 בנחלה אשר בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני ה- 1.1.1993, חישוב דמי הרכישה יערך כדלקמן:

- חיוב כאמור בסעיף 6.1.6.1 לעיל.
- זיכוי בשיעור של 80% מדמי ההסכמה ששולמו בגין העברת הזכויות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. יחושב מכל תשלומי דמי ההסכמה (אם בוצעה יותר מהעברה אחת).

בכל מקרה, דמי הרכישה לא יפחתו משיעור של 20% משווי חלקת המגורים.

6.1.7 העברת זכויות – בנחלה בה חלקת המגורים לא מהוונת

חוכר המבצע העברת זכויות יחויב בתשלומים הבאים:


- א. תשלום דמי רכישה, כאמור בסעיף 6.1.6 לעיל.
- ב. תשלום דמי הסכמה בגין יתרת שטחי הנחלה (חלקה א' של הנחלה וחלקו היחסי משטחי ב' ו ג' בניכוי שטח חלקת המגורים). החיוב יהיה שלישי משווי דונם חקלאי בעל הקבוע בפרק 8.18 סימן ב' צמוד למועד אישור העסקה (בהתאם לכללי ההצמדה שנקבעו בהחלטה) או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, כפול יתרת שטח הנחלה.

6.1.8 העברת זכויות – בנחלה בה חלקת המגורים מהוונת

- ככלל, החוכר ישלם דמי ההסכמה בגין יתרת שטח הנחלה כאמור בסעיף 6.1.7 ב לעיל.
- ככל שחל שינוי בגודל חלקת המגורים יחול תשלום דמי רכישה בגין השטח שנוסף.

6.2 עסקה בדמי רכישה

6.2.1 כללי

	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 15 מתוך 18

6.2.1.1 כל תשלום בשיעור של 33% כולל רכיב בשיעור של 3.75%, עליו לא חלה הנחת אזור. למרות האמור, בקו עימות יגבה שיעור של 3.75% מערך קרקע של 375 מ"ר בלבד ובעוטף עזה 3.75% מערך קרקע של 215 מ"ר בלבד.

6.2.1.2 זכויות בניה ששולמו בגין דמי היתר ולא מבוקשת בגינן התחשבנות כספית, לא יחויבו פעם נוספת.

6.2.2 רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם שלא במסגרת העברת זכויות – דמי רכישה

6.2.2.1 החוכר ישלם דמי רכישה בשיעור של 33% משווי חלקת המגורים לפי זכויות הבניה בתכנית וכן הפוטנציאל התכנוני.

6.2.2.2 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים אחרי ה- 1.1.1993 דמי הרכישה יהיו בשיעור של 20%.

6.2.2.3 בנחלה אשר בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני ה- 1.1.1993, חישוב דמי הרכישה יערך כדלקמן:

6.2.2.3.1 חיוב כאמור בסעיף 6.2.2.1

6.2.2.3.2 זיכוי בשיעור של 80% מדמי ההסכמה ששולמו בגין העברת הזכויות בתוספת הפרשי

הצמדה למדד המחירים לצרכן. יחושב מכל תשלומי דמי ההסכמה (אם בוצעה יותר מהעברה אחת).

וזאת בכפוף לכך שדמי הרכישה לא יפחתו משיעור של 20%.

6.2.3 העברת זכויות – בנחלה בה חלקת המגורים לא מהוננת

6.2.3.1 תשלום דמי רכישה כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל.

6.2.3.2 תשלום דמי ההסכמה בגין יתרת שטחי הנחלה (חלקה א' של הנחלה וחלקו היחסי משטחי ב' ו ג' בניכוי שטח חלקת המגורים). החיוב יהיה שליש משווי דונם חקלאי בעל הקבוע בפרק 8.18 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל צמוד למועד אישור העסקה (בהתאם לכללי ההצמדה שנקבעו בהחלטה) או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, כפול יתרת שטח הנחלה.

6.2.4 העברת זכויות – בנחלה בה חלקת המגורים מהוננת

6.2.4.1 תשלום דמי ההסכמה בגין יתרת שטחי הנחלה (חלקה א' של הנחלה וחלקו היחסי משטחי ב' ו ג' בניכוי שטח חלקת המגורים). החיוב יהיה שליש משווי דונם חקלאי בעל הקבוע בפרק 8.18 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל צמוד למועד אישור העסקה (בהתאם לכללי ההצמדה שנקבעו בהחלטה) או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, כפול יתרת שטח הנחלה.

6.2.4.2 ככל שחל שינוי בגודל חלקת המגורים יחול תשלום דמי רכישה בגין השטח שנוסף.

6.2.5 חלקת המגורים העולה על 2.5 דונם

6.2.5.1 החיוב בגין השטח הנוסף (מעבר ל- 2.5 דונם) יהיה בשיעור של 91% מהשווי. למעט ישובי עוטף עזה וקו עימות, בהם יוענק השטח הנוסף ללא תשלום נוסף.

6.3 הנחות אזור


הטבלה הבאה מציגה את שיעור דמי החכירה המהוונים בכל אחד מאזורי עדיפות לאומית:

התשלום	תשלום מלא	איזור עדיפות לאומית א'	איזור עדיפות לאומית ב'	קו עימות	עוטף עזה- לפי 215 מ"ר*
דמי חכירה	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%
פיצול מגרש	זכויות בניה של עד 160 מ"ר	29.25%	9.96%	16.39%	
	ליתרת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני	33%	13.71%	20.14%	
דמי רכישה	לזכויות הבניה הבסיסיות 375 מ"ר	33%	13.71%	20.14%	3.75%
	ליתרת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני	33%	13.71%	20.14%	
דמי רכישה מלא לחוכר ששילם בעבר דמי הסכמה (בהסכמים שנחתמו בין הצדדים החל מ-1.1.1993)	לזכויות הבניה הבסיסיות 375 מ"ר	20%	9.29%	12.86%	3.75%
	ליתרת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני	20%	9.29%	12.86%	
שטח נוסף מעל 2.5 דונם	91%	31%	51%		

*בכפוף לאמור בסעיף 6.1.2.1 לעסקה בדמי חכירה.

הערות לטבלה :

- בהתאם לפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הנחת האזור תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 ₪, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 ₪ ישולמו לרשות דמי רכישה בשיעור של 33%.
- בישובים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם ישובים חדשים ו שאינם ישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהם המדד הכלכלי הסוציו אקונומי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא 8, תוגבל ההטבה ל-200,000 ₪ ליחידת דיור (לפני מע"מ).
- בישובים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם ישובים חדשים ו שאינם ישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהם המדד הכלכלי הסוציו אקונומי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא 9-10, תוגבל ההטבה ל-100,000 ₪ ליחידת דיור (לפני מע"מ).
- האמור לעיל הינו בכפוף לפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שינויים בפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל יכול שיביאו לשינויים בסעיף זה.

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	עמוד 17 מתוך 18

- מספר יח"ד הזכויות להנחה הוא 2 בלבד. יחד עם זאת בקשות שהוגשו לפני 01.11.2019 ההנחה תינתן על כל יח"ד הכלולות בשומה כולל זו הפוטנציאלית"

7. שיעורי תשלום דמי רכישה

עוטף עזה	3.75%	לקיבולת בניה של 215 מ"ר.
קו עימות	3.75%	לקיבולת בניה של 375 מ"ר
אזור עדיפות א	13.71%	
אזור עדיפות ב	20.14%	
ללא עדיפות	33%	
שטח נוסף	91%, 51%, 31%	(בהתאם לאזורי עדיפות לאומית לפי לפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל)

8. סמכויות אישור העסקה

סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)		
עד 1,500,000 ₪	צוות עסקות מרחבי	
עד 5,000,000 ₪	ועדת עסקות מרחבית	
מעל 5,000,000 ₪	ועדת עסקות מרחבית+ מסלול ירוק + וועדת פטור	*בתהליכים 3.2.2.5.5 (מסלול דמי רכישה), 3.2.2.5.6 (רכישת שטח נוסף) ו- 3.1.4.3.3 (פיצול מגרש)
מעל 5,000,000 ₪	ועדת עסקות מרחבית+ ועדת פטור	*בתהליך 3.2.2.5.4 (מסלול דמי חכירה)
שטח העסקה מעל 20 דונם		
עד 5,000,000 ₪	ועדת עסקות מרחבית + מסלול ירוק	
מעל 5,000,000 ₪	ועדת עסקות מרחבית + מסלול ירוק + ועדת פטור	


9. סמכות אישור העסקה במחשב

עד 1,500,000 ₪	ראש צוות עסקאות	
עד 7,000,000 ₪	מנהל מרחב או סגנו	
מעל 7,000,000 ₪	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	

10. סמכויות חתימה על החוזה

(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)

עד 1,500,000 ₪	ראש צוות או סגנו + ראש תחום כספים	
מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ש"ח	מנהל מרחב + ראש תחום כספים	
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מנהל אגף עסקות + חשב רמ"י	

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B	
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
תאריך פרסום: 04.05.2023	<i>תאריך נוהל מקור: 04.02.2019</i>	עמוד 18 מתוך 18

11. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	11.1 אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום
	11.2 חתימה על חוזה חכירה + תוספת לחוזה לאחר תשלום
	11.3 שליחת המסמכים לסריקה לתיק בהדמיה

12. נספחים ומידע נוסף

<p>12.1 טופס בקשה- רכישת זכויות למגורים בחלקת המגורים של הנחלה עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל פרק 8.3 סימן ז' - טופס בקשה לבעל זכויות בנחלה</p>
<p>12.2 ריכוז פעולות וחישובים- התנהלות פרטנית מול בעל הזכויות בנחלה</p>

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה שימושים חקלאיים
וחוזים לדורות
