

מספר החלטה : 1504
תאריך : 16/1/17

**בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים,
כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית**

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ז (16 בינואר 2017) על תיקון החלטת מועצה מספר 1489 כלהלן :

סעיף 5.2.3.2 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"5.2.3.2. שווי המגרשים בפטור ממכרז יקבע בשומה פרטנית בהתאם לממוצע סכומים שנתקבלו בגין המגרשים אשר שווקו במכרז בשיווק המקדים על ידי הרשות."

סעיף 5.5.2 ימחק ושאר הסעיפים ימוספרו בהתאמה.

סעיף 6.1 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"6.1. בין המומלץ לבין הרשות ייחתם הסכם פיתוח לתקופה הנהוגה ברשות לבניה עצמית נמוכה למגורים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם עמו הסכם חכירה ל- 49 שנים עם זכות חידוש ל- 49 שנים נוספות. מימוש זכות החידוש האמורה יהיה בהתאם לתנאים שינהגו ברשות במועד החידוש."

סעיף 6.3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"6.3. דמי החכירה שישולמו לרשות יקבעו מהשומה הפרטנית, ללא פיתוח."

סעיף 9.1.1 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"9.1.1. הישוב החקלאי יבחר את הקבלן המבצע את הבניה המרוכזת באמצעות מכרז. הישוב יתחייב לפקח על התנהלות הקבלן המבצע ובכלל זה לוודא כי הקבלן פועל בהתאם לכל דין לרבות החלטות המועצה ונהלי הרשות."

החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1489.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ז (16 בינואר 2017) על תיקון החלטת מועצה מספר 1489 כלהלן:

1. הגדרות

- **אזורי עדיפות לאומית** - אזורי עדיפות לאומית בהתאם להחלטות המועצה כפי שמתקבלות מעת לעת.
- **בניה למגורים** - מקרקעין במשבצת ישוב חקלאי אשר ייעודם שונה למטרת מגורים לרבות מקרקעין שייעודם למטרת מגורים אשר בוצע בהם ציפוף. למרות האמור לעיל, לא תחשב בניה במסגרת זכויות למגורים בנחלה כבניה למגורים לעניין החלטה זו.
- **בניה מרוכזת** - בניה המבוצעת באמצעות קבלן/חברת בניה שנקבע ע"י האגודה בתנאים המפורטים בהחלטה זו.
- **הגליל** - כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993.
- **הנגב** - כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991.
- **ועדת קבלה** - ועדת קבלה כמשמעותה בסעיף 6 לפקודות האגודות השיתופיות.
- **ישוב חקלאי** - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה.
- **מומלץ** - מי שהומלץ ע"י הישוב החקלאי לחכור מגרש מגורים בהרחבה.
- **עסקה בפטור ממכרז** - עסקה שאינה טעונה מכרז בהתאם לחוק חובת מכרזים התשנ"ב - 1992 והתקנות שהותקנו מכוחו.

2. מספר המגרשים

- 2.1. מספר המגרשים בתכנית יקבע ע"י רשויות התכנון בתכנית תקפה.
- 2.2. מגרשי בניה למגורים יגרעו ממשבצת הקבע של האגודה. גריעת המגרשים כאמור לא תפגע בזכויות הישוב החקלאי לעניין תקנה 25(1) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993.
- לעניין סעיף זה "משבצת הקבע של האגודה" משמעו שטחה של נחלה בישוב החקלאי כשהוא מוכפל במספר הנחלות שבתקן הישוב החקלאי.
- 2.3. מגרשי בניה למגורים המצויים בשטח המתוכנן לבינוי בחלקה א' של נחלה, ייגרעו מהשטח המוכרז לאותה נחלה ויוקצו למומלץ.

3. תכנון המגרשים וגודלם

- 3.1. בניה למגורים תתוכנן בתוך משבצת הקבע של הישוב החקלאי, ככל הניתן בתחום השטח הבנוי של הישוב

החקלאי או בצמוד אליו.

- 3.2. תכנית לבניה למגורים תתואם עם הרשות ותוגש לרשויות התכנון לאחר שהתקבלה הסכמת הרשות לתכנית.
- 3.3. שטח המגרשים בתוכנית יהא על פי קביעת מוסדות התכנון ובהתאם לתמ"א 35, לרבות כל תוכנית שתעדכן או תחליף אותה (להלן: "תמ"א 35").
- קיים מגרש בתוכנית תקפה אשר ניתן לפצלו לשני מגרשים ומעלה, בהתאמה לצפיפות הבניה של תמ"א 35, הרשות רשאית לדרוש את תיקון התוכנית לפיצול המגרש כאמור, כתנאי להקצאה. למען הסר ספק, סעיף זה מתייחס לקיומם של מספר מגרשים בודדים בגדלים המאפשרים פיצול ולא לתכנית מלאה, כגון תכנית הרחבה לישוב.

4. פיתוח ושדרוג תשתיות

- 4.1. עבודות התשתית המונציפלית יבוצעו ע"י המועצה האזורית על בסיס חוקי העזר (אגרות והיטלים).
- 4.2. החליטה המועצה האזורית להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על הישוב החקלאי או מי מטעמו, תפקח המועצה האזורית על ביצוע עבודות הפיתוח ועליה תוטל האחריות לביצועם.
- 4.3. החליטה המועצה האזורית להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על הישוב החקלאי, או מי מטעמו כאמור, יבדקו ויאושרו אומדני הפיתוח ע"י הרשות.
- 4.4. בעלויות הפיתוח יובאו בחשבון עלויות פינוי מחוברים ותשתיות משטח התכנית, אם יהיו כאלה.
- 4.5. למרות האמור בסעיף 4.3 לעיל, אם הוצאות הפיתוח כולל הסבסוד אינן עולות על 100,000 ₪ כולל מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.1.09), אומדני הפיתוח לא יבדקו על ידי הרשות.
- 4.6. הישוב החקלאי או מי מטעמו לא יגבה מהמומלצים כספים מעבר לעלויות הפיתוח שנקבעו כמפורט לעיל. הרשות תפרסם באתר האינטרנט שלו וכן תביא לידיעת הציבור, את שווי המגרשים בהרחבה, את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידה ואת האיסור לגבות כספים מעבר לעלויות אלו.
- במידה ומשרד ממשלתי משתתף בעלויות הפיתוח (להלן: "סבסוד") כולן או חלקן, עלויות הפיתוח שאושרו על ידי הרשות יכללו את סכום הסבסוד. גובה הסבסוד לכל ישוב יפורסם באתר האינטרנט של הרשות והאגודה רשאית לגבות רק את ההפרש בין עלויות הפיתוח המאושרות לסכום הסבסוד.
- 4.7. האגודה תתחייב לפרסם את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידי הרשות, ואת גובה הסבסוד בכל פרסום שלה לשיווק מגרשי ההרחבה, וכחלק מתנאי החוזה שלה עם המומלצים. הרשות תקבע את הסנקציות שינקטו כנגד אגודה שלא תפרסם את הוצאות הפיתוח וגובה הסבסוד.
- 4.8. האגודה והמומלץ, יעבירו לרשות, כחלק ממסמכי הבקשה להקצאה את החוזה שנערך ביניהם ואת העתק הדיווח עליו לרשויות המס. הרשות תבדוק שאין בחוזה זה תנאים שונים מתנאי החלטה זו. הרשות לא תתיר לגבות במסגרת חוזה זה, סכומים מעבר לעלויות הפיתוח שאושרו על ידה, בהפחתת הסבסוד ותהיה רשאית במקרים אלה לשווק את המגרשים במכרז פומבי או להורות לאגודה לשנות את תנאי החוזה, לפי שיקול דעתה.
- 4.9. רשות מקרקעי ישראל תסייע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות ביישוב החקלאי בהתאם לתנאים שלהלן:
- 4.9.1. היקף השדרוג שיבוצע בחלק הותיק של היישוב החקלאי ורמתו יתואם בין הרשות, האגודה והמועצה

האזורית.

4.9.2 עלויות הפיתוח הנוספות שיאושרו יעמדו על סך כמפורט להלן כשהן צמודות למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.1.09 :

4.9.2.1 באזור עדיפות א' וקו עימות - 15,000 ₪ לכל מגרש.

4.9.2.2 באזור עדיפות לאומית ב' - 10,000 ₪ לכל מגרש.

4.9.2.3 באזורים שאינם מוגדרים כאזור עדיפות – 3,000 ₪ לכל מגרש.

4.9.3 כספי עבודות הפיתוח הנוספות יועברו למועצה האזורית לה שייך היישוב החקלאי, לאחר שזו תתחייב לפקח כי אלה ייועדו לפיתוח תשתיות כפי שתואם ואושר על ידי הרשות. הוראות סעיף 4.2 יחולו גם על הכספים המועברים אליה בהתאם לסעיף 4.9.

4.9.4 הרשות תעביר לקופת המועצה האזורית את מלוא חלף היטל ההשבחה בגין חטיבות הקרקע שיכללו בהסדר לשדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות. למרות האמור לעיל, ובתאום עם המועצה האזורית רשאית הרשות להעביר מחצית כספי חלף היטל ההשבחה לקופת הפרויקט.

לעניין החלטה זו – "קופת הפרויקט" – משמעה קופה תקציבית נפרדת שתוקם לצורך הענקת הסיוע בשדרוג התשתיות הקיימות.

4.9.5 הועבר מחצית חלף היטל השבחה לקופת הפרויקט, המועצה האזורית והועדה המקומית לתכנון ובניה יוותרו על כל דרישה, טענה או תביעה כלפי הרשות באשר להעברת מחצית חלף היטל ההשבחה לקופת הפרויקט, ולא תהינה זכאיות לקבל כל תשלום חלופי מהרשות בשל כך.

הועבר מלוא חלף היטל ההשבחה לקופת המועצה האזורית, מתחייבת המועצה האזורית להפקיד 50% מתקבולי חלף היטל ההשבחה שהתקבלו מהשיווקים האמורים, בחשבון נפרד שייועד לתוכנית של שדרוג תשתיות. (להלן: "החשבון"), מיד עם קבלת חלף היטל ההשבחה מהרשות. לא הופקדו 50% מתקבולי חלף היטל ההשבחה ע"י המועצה האזורית בקופה נפרדת בתום חודשיים מהמועד האמור לעיל, יושבו כספי העלויות הנוספות שהועברו על ידי הרשות לאוצר המדינה, וההסדר יבוטל.

4.9.6 תוקף סעיף 4.9 יהיה עד ליום 31.12.2017.

5. הליכי הקצאת מגרשים לבניה למגורים

5.1 שיווק בישובים באזורי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל

5.1.1 מגרשי בניה למגורים ביישובי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל יוקצו על ידי הרשות, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת קבלה. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.

5.2 שיווק בישובים באזורים ללא עדיפות לאומית

5.2.1 מגרשי בניה למגורים ביישובים באזורים ללא עדיפות לאומית, יוקצו על ידי הרשות, בפטור ממכרז,

על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת הקבלה לגבי מספר מגרשים השווה ל-115% מתקן הנחלות. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.

5.2.2. יתרת המגרשים מעבר ל-115% תשווק על ידי הרשות במכרז פומבי.

5.2.3. שיווק מגרשי בניה למגורים על פי המלצת האגודה ייעשה בתנאים שלהלן:

5.2.3.1. שיווק מקדים שיתבצע ע"י הרשות של 10% מכלל המגרשים המיועדים לשיווק ביישוב ובלבד שנותרו 25 מגרשים או יותר לשיווק בתוכנית ההרחבה. הנהלת הרשות תהיה רשאית בנסיבות מיוחדות לקבוע כמות מגרשים קטנה מזו שנקבעה לעיל ובלבד שלא תפחת מ-5 מגרשים. השיווק המקדים כאמור יתבצע גם במקום בו אין יתרת מגרשים מעבר ל-115% כאמור בסעיף 5.2.1. הנהלת הרשות רשאית לקבוע הוראות מעבר לסעיף זה.

5.2.3.2. שווי המגרשים בפטור ממכרז יקבע בשומה פרטנית בהתאם למוצע סכומים שנתקבלו בגין המגרשים אשר שווקו במכרז בשיווק המקדים על ידי הרשות.

5.3. האמור בסעיפים 5.1 ו-5.2, הרשות תבחן מקרים בהם תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה, ללא קיום ועדת קבלה תוך התייחסות לתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות. הרשות תביא מקרים אלה לאישור ועדת המשנה של המועצה.

5.4. במגרשים אשר ישווקו במכרז ואשר נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות, יגישו המציעים את הצעתם למכרז בצירוף בקשתם לקבלת אישור ועדת הקבלה אשר תתקיים לאחר הגשת ההצעות למכרז ובחירת הזוכים הפוטנציאליים.

5.5. הוראות כלליות

5.5.1. מגרשי בניה למגורים יוקצו בפטור ממכרז על פי החלטה זו רק ליחידים מעל גיל 18 אשר אינם בעלי זכות בנחלה, במשק עזר או במגרש מגורים כלשהו אשר הזכויות בו נמסרו לראשונה למומלץ ו/או בן/בת זוגו, לרבות יורשיהם, בתמורה או ללא תמורה.

5.5.2. בישובים אשר נכללים בתחולת תיקון מספר 8 לפקודת האגודות השיתופיות, המלצת ועדת הקבלה תידרש להעברת זכויות במגרשי בניה למגורים.

5.5.3. הרשות תוודא שהאגודה או מי מטעמה אינם גובים כספים ממומלצי האגודה אלא על פי החלטה זו. במקרים בהם השתכנעה הרשות כי האגודה מתנה את המלצתה בתשלום כספים שלא עפ"י החלטה זו, רשאית הרשות להקצות מגרשים אף ללא המלצת האגודה.

5.5.4. ביצוע ההרחבה מותנה במסירת הודעת היישוב החקלאי בדבר הסכמתו לביצוע ההרחבה בתנאי החלטה זו.

5.6. תנאי החלטה זו מהווים את הפיצוי הסופי בגין גריעת השטח ממשבצת הישוב, ולא ישולם עליהם כל פיצוי כספי.

6. דמי החכירה, קיבולת הבניה ותקופת החכירה

6.1. בין המומלץ לבין הרשות ייחתם הסכם פיתוח לתקופה הנהוגה ברשות לבניה עצמית נמוכה למגורים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם עמו הסכם חכירה ל-49 שנים עם זכות חידוש ל-49 שנים נוספות. מימוש

זכות החידוש האמורה יהיה בהתאם לתנאים שינהגו ברשות במועד החידוש.

- 6.2. בגין ההקצאה ישולמו מלוא דמי החכירה המהווים על פי השיעור הנהוג למגורים באזור בו מצוי הישוב, עפ"י מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת ההקצאה.
- 6.3. דמי החכירה שישולמו לרשות יקבעו מהשומה הפרטנית, ללא פיתוח.
- 6.4. הקצאת מגרש בניה למגורים תיערך למלוא קיבולת הבניה במגרש עפ"י התכנית שבתוקף במועד אישור העסקה ברשות.
- 6.5. עבור השלמת זכויות החכירה במגרשים בהרחבה אשר הוקצו בעבר ואשר דמי החכירה ששולמו בגינם חושבו בהתייחס להיקף בינוי הנמוך ממלוא הניצול שהותר לפי התכנית שחלה על המגרש במועד ההקצאה, ישלם החוכר כאמור בהחלטת מועצה מספר 1184 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- 6.6. היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

7. אישורים נדרשים

בישוב חקלאי אשר אינו צד להסכם דו-צדדי תקף עם הרשות ובישוב חקלאי אשר לא היה צד להסכם דו-צדדי כאמור, תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית לגריעת מגרשי הבניה למגורים מהמשבצת.

8. חריגים

ישוב חקלאי בו אין אפשרות לתכנן הרחבה למגורים בשטח הבנוי של המשבצת או בשטח הצמוד לשטח הבנוי (שטח המחנה) יהא רשאי להגיש לרשות בקשה לצרוף שטח למשבצת למטרה זו.

בסמכות הנהלת הרשות לדון ולהחליט בבקשה ואף לקבוע את התנאים לאישורה, בהתחשב במיקום הישוב ובתנאים הייחודיים שלו.

צרוף שטח לישוב חקלאי, אשר שטח המשבצת שהינו מחזיק תואם את גודל הישוב המתוכנן (מלוא המשבצת), יותנה בגריעת שטח זהה ממשבצת הישוב או העברתו לתקן זמני.

9. בניה מרוכזת

9.1. הרשות תתיר בניה מרוכזת בתנאים הבאים :

9.1.1. הישוב החקלאי יבחר את הקבלן המבצע את הבניה המרוכזת באמצעות מכרז. הישוב יתחייב לפקח על התנהלות הקבלן המבצע ובכלל זה לוודא כי הקבלן פועל בהתאם לכל דין לרבות החלטות המועצה ונהלי הרשות.

9.1.2. שיעור הבניה המרוכזת לא יעלה על-50% מכלל המגרשים אשר מיועדים לשיווק ע"י האגודה ביישוב חקלאי.

שווקו כל המגרשים שאושרו לבניה מרוכזת ונותרו מגרשים לבניה עצמית, תאפשר הרשות להגדיל את שיעור הבניה המרוכזת עד כדי 80% מכלל המגרשים אשר מיועדים לשיווק על ידי האגודה.

9.1.3. היישוב החקלאי יאפשר בכל עת למומלצים לבחור בין האפשרות למגרש בבניה עצמית לבין האפשרות למגרש בבניה מרוכזת בהתאם לשיעורים שנקבעו ואושרו.

9.1.4. במקרה בו מספר המבקשים מגרש לבניה עצמית יעלה על מספר המגרשים שנקבעו, תיערך הגרלה ע"י האגודה בפקוח הרשות.

10. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1489.