

מספר החלטה ה : 1456
תאריך : 18/4/16

קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי

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 1411 כלהלן :

סעיף 1.6 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"1.6" הקמת יחידות דיור נוספות מעבר לבינוי או התכנון הקיימים כפופה להוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15."

ההגדרות הבאות יעודכנו כלהלן :

היישובים המנויים ברשימה המצורפת כנספח להחלטה זו, אשר יבקשו להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה עד ליום 31.12.18.

יישובי עוטף עזה

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. ילדיהם הבגירים של משפחת חברים באגודה או של מי שנפטרו בעודם משפחת חברים באגודה, שאינם חברים באגודה ואינם כשירים להיות חברים באגודה בשל היותם "אדם עם מוגבלות" כמשמעותו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998, ובלבד שלא מדובר בלקות זמנית.

קרוב

תלויים בעלי מוגבלויות בקיבוץ

סעיף 3.1.3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"3.1.3" התחייבות האגודה לכך שמספר יחידות הדיור בשטח הישוב החקלאי (לרבות ההרחבות הקהילתיות, אם קיימות) יהיה בהתאמה להוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15. על אף האמור, מוסמכת הנהלת הרשות לפטור את האגודה מהתחייבות זו במקרים בהם מספר יחידות הדיור הבנויות חורג מהוראות תמ"א 35, כאשר בנייתן בוצעה על פי תכנית תקפה ו/או כדין."

סעיף 4.1.6 יפוצל ויעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.1.6" מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על 2.34 כפול תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה בתאריך 27.3.07, הנמוך מבין השניים.

4.1.7 על אף האמור, בישובים חקלאיים בהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.07 ובמועד השיוך בפועל, יהיה לפחות כפליים מתקן הנחלות, הרשות תאשר שיוך יחידות דיור עם זכויות בניה קטנות מ-160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ-120 מ"ר כולל. במקרה זה מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על תקן הנחלות בתאריך 27.3.07 כפול 3.125.

המועצה מסמיכה את ועדת המשנה לקבוע קריטריונים לפיהם ניתן לאשר לקיבוצים בהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.07 ובמועד השיוך בפועל יהיה לפחות 150% מתקן הנחלות, שיוך מגרשים עם זכויות בניה קטנות מ-160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ-120 מ"ר כולל.

4.1.8 בכל מקרה מספר יחידות הדיור בישוב החקלאי לא יעלה על הקבוע בהוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15."

מספרי סעיפים 4.1.7 ו-4.1.8 יעודכנו בהתאמה.

סעיף 4.2. יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.2" בניה למגורים מחוץ לחלקת המגורים

ישוב חקלאי שהצטרף להסדר רשאי להפנות משפחת חברים חדשה לשיוך מגרש גם בשטח שהינו מחוץ לחלקת המגורים, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% וזאת במגבלות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15.

סעיף 4.3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.3" שימוש ביחידות דיור בנויות שלא בדרך של שיוך

4.3.1 ישוב חקלאי אשר הצטרף להסדר רשאי לעשות שימוש, לרבות השכרה, ביחידות דיור קיימות במועד ההצטרפות, שלא בדרך של שיוך מגרשים, וזאת לאחר אישור הרשאות שימוש זמניות לאגודה, תמורת תשלום דמי שימוש בשיעור של 5% לשנה, תוך מתן הנחות איזור, במקרים אלה :

4.3.1.1 יחידות דיור בחלקת המגורים אשר טרם ניתן לבצע שיוך לגביהן.

4.3.1.2 יחידות דיור בנויות המצויות מחוץ לחלקת המגורים.

4.3.2 הרשאת שימוש זמנית לצורך מגורי "תלויים/בעלי מוגבלויות בקיבוץ", כהגדרתם לעיל, שהאגודה החליטה שלא לשייך להם מגרש בהתאם לסעיף 4.5.1.1.5 להלן, תתאפשר תמורת תשלום דמי שימוש סמליים בסך של 18 ש"ח לשנה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

4.3.3 ביחידות דיור עד 55 מ"ר המצויות מחוץ לחלקת המגורים בהתאם לסעיף 4.1.10 לעיל, ניתן יהיה לעשות שימוש, לרבות השכרה, באחת מן הדרכים שלהלן, ובלבד שהאגודה לא תעביר את הזכויות ביחידות הדיור לאחר :

4.3.3.1 אישור הרשאות שימוש זמניות לאגודה, כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל.

4.3.3.2 חתימת האגודה על הסכם חכירה ל-49 שנים, בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים, תוך מתן הנחות אזור."

כותרת סעיף 4.5 תעודכן ותהא כלהלן :

4.5" שיוך דירות בחלקת המגורים"

סעיפים 4.5.1.1.3 ו-4.5.1.1.5 יעודכנו ונוסחם יהא כלהלן :

4.5.1.1.3" קיומה של תכנית תקפה המחלקת את שטח חלקת המגורים למגרשים, בהתאם להוראות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15.

על אף האמור, המועצה מסמיכה את הנהלת הרשות לבצע עסקות על פי תכנית חלוקה שאינה סטוטורית ובתנאים שיקבעו על ידי הרשות."

4.5.1.1.5" על אף האמור לעיל, הרשות תתיר שיוך יחידות מגורים מתוך חלקת המגורים לבעלי מוגבלויות, על פי החלטה של האסיפה הכללית של הישוב החקלאי. יתר ההוראות החלות לגבי משפחת חברים באגודה, כמפורט בהחלטה זו, יחולו על המגרשים המשויכים על פי סעיף זה."

סעיף 4.5.2.2.1.2 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.5.2.2.1.2" במועד העברת הזכויות ישלם החוכר תשלום בשיעור 33% משווי יתרת זכויות המגורים ליחידת דיור אחת (קיימות תכנונית ועתידיות) שטרם נרכשו, כאמור."

סעיף 4.5.2.2.2.3 יעודכן ונוסחו יהא כדלהלן :

4.5.2.2.2.3" במועד העברת הזכויות ישלם החוכר תשלום חוב בשיעור 29.25% כקבוע בחוזה החכירה וכן תשלום בשיעור 33% משווי יתרת זכויות המגורים ליחידת דיור אחת (קיימות תכנונית ועתידיות) שטרם נרכשו, כאמור."

סעיף 4.5.2.3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4.5.2.3" חוכר אשר פעל על פי כל אחת מהאפשרויות לעיל, רשאי בכל עת לרכוש את מלוא זכויות המגורים ליחידת דיור אחת (הקיימות תכנונית והעתידיות) במגרש המשויך בהתאם לתנאים המפורטים לעיל בהתאם לעסקה שאושרה לו."

יתווסף סעיף 4.5.2.4 ונוסחו יהא כלהלן :

4.5.2.4" למרות האמור, ותיק שגילו במועד ההצטרפות להסדר מעל גיל 55 יהא רשאי לדחות את ביצוע עסקת השיוך למועד נדחה שיבחר."

סעיף 4.5.3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

4.5.3" משפחת חברים חדשה הזכאית לשיוך מכוח החלטת האסיפה הכללית של הישוב החקלאי, תחתום על חוזה חכירה למגרש עם מלוא זכויות המגורים ליחידת דיור אחת (הקיימות תכנונית והעתידיות), בכפוף לתשלומים שלהלן:

4.5.3.1 תשלום בשיעור של 29.25% משווי המגרש בהיקף בניוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי הענין.

4.5.3.2 תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות הבניה ליחידה אחת, שטרם נרכשו (הקיימות תכנונית והעתידיות)."

סעיף 4.7.4 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

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

סעיף 4.8.1 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

4.8.1" חרף ביטולן של החלטות מועצה מספר 751 ו - 692, אם עד למועד 27.3.2007 קיבלה האסיפה הכללית של הישוב החקלאי החלטה על שיוך דירות עפ"י החלטת מועצה מספר 692 או 751 והחלטה זו אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון חקלאי שבמשרד החקלאות, הישוב החקלאי רשאי להמשיך את תהליך השיוך בהתאם להחלטות הנ"ל."

יתווסף סעיף 5 ונוסחו יהא כלהלן:

5" חתימה על בקשה להיתר בניה למשפחת חברים חדשה

5.1 אגודה אשר תצטרף להסדר הקבוע בהחלטה זו, שילמה דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך חלקת המגורים וחתמה על חוזה חכירה לחלקת המגורים, תהא רשאית להפנות משפחת חברים חדשה לרשות לצורך חתימה על בקשה להיתר בניה למגורים בתוך חלקת המגורים, תמורת תשלום סך של 200,000 ₪ כתנאי לחתימה על היתר הבניה (50,000 ₪ באזורי עדיפות). תשלום זה יהווה מקדמה על חשבון דמי החכירה המהווים עבור שיוך מגרש המגורים (להלן: "המקדמה") ובלבד שהחבר החדש ישלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים כמפורט בסעיף 4.5.3 לעיל תוך 60 יום ממועד אישור העיסקה ברשות.

5.2 ככל שהמקדמה גבוהה מדמי החכירה המהווים עבור שיוך המגרש, ההפרש יושב למשפחת החברים החדשה.

5.3 בקיבוצים בהם מתגוררת משפחת חברים חדשה בבית קיים המיועד לה לשיוך, תנאי להצטרפות האגודה להסדר הינו הבטחת תשלום דמי חכירה מהווים בהתאם לסעיף 4.5.3 לעיל בדרך של הפקדת ערבות/שיק בנקאי/התחייבות של בנק וזאת בנוסף ליתר התנאים הנדרשים לצורך הצטרפות להסדר.

5.4 עד להשלמת מלוא התשלום כמפורט בסעיף 4.5.3 לעיל החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה ביחס למגרש ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתא.

5.5. אם משפחת החברים החדשה לא תשלם את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים תוך 60 יום ממועד אישור העיסקה, יפנה משפחת החברים החדשה את המגרש. היה והקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרשות לרכישת מלוא הזכויות במגרש תוך 180 יום, יסכים הקיבוץ לגריעת מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ; לא נמצא מועמד, הרשות תהיה רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ. במקרה זה יהיה החבר החדש זכאי לקבל מהרשות את שווי השקעותיו במגרש, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות הרשות.

שאר הסעיפים ימוספרו בהתאם.

החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1411.

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 1411 כלהלן:

1. פללי

- 1.1. החלטה זו נועדה לעגן את זכויות החברים למגורים בקיבוץ ובמושב השיתופי, באמצעות חוזה חכירה לדורות למשך תקופה של 98 שנים, בהתאם לתנאים המפורטים בהחלטה זו. קיבוץ או מושב שיתופי 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. ההצטרפות להסדר על פי תנאי החלטה זו תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בה.
- 1.3. חובת עיבוד הנחלה ברציפות, לאורך כל תקופת החכירה, תמשיך לחול על כלל חוכרי קרקע בתנאי נחלה במקרקעי ישראל, בין אם הצטרפו להסדר שבהחלטה זו ובין אם לאו.
- 1.4. הכללים הקבועים בהחלטות המועצה ונהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת ימשיכו לחול על ישובים חקלאיים אשר לא הצטרפו להסדר זה.
- 1.5. על כלל התשלומים הנזכרים בהחלטה זו, למעט תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% תחולנה הנחות "אזורי עדיפות לאומית" כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1274 או כל החלטה שתבוא במקומה. למרות האמור לעיל, יישובי עוטף עזה, כהגדרתם בסעיף 2 להלן, יהיו פטורים באופן מלא מתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75%.
- 1.6. הקמת יחידות דיור נוספות מעבר לבינוי או התכנון הקיימים כפופה להוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15.

2. הגדרות

- העברת זכויות** - העברתה של זכות החכירה למגורים במגרש המשויך 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.
- ותיק/ותיקים** - משפחת חברים באגודה, יורשי משפחת חברים באגודה ויורשי חברים זכאים לפי החלטה 751.
- חוכר** - משפחת חברים באגודה או יורשי משפחת חברים באגודה, או יורשי חברים זכאים לפי החלטה 751 או משפחת חברים חדשה אשר שויך לה מגרש בהתאם להחלטה זו.
- חלקת המגורים** - כהגדרתה בסעיף 4.1 להלן.
- יורשי חברים זכאים לפי החלטה 751** - יורשיהם של חברים שנכללו ברשימה אשר אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות והיו זכאים לבצע שיוך בהתאם להחלטה 751, ואולם, נפטרו לפני יום 27.3.07, בטרם הוחל בביצוע השיוך.
- ישוב חקלאי/אגודה** - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ או מושב שיתופי אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כבת רשות.
- יישובי עוטף עזה** - היישובים המנויים ברשימה המצורפת כנספח להחלטה זו, אשר יבקשו להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה עד ליום 31.12.18.
- משפחת חברים באגודה** - בני זוג או יחיד, אשר ביום 27.3.07 היוו יחידה משפחתית בקיבוץ או במושב השיתופי והיו חברי אגודה השותפים בכל נכסי האגודה, ובכל חובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים.
- משפחת חברים חדשה** - בני זוג או יחיד אשר הצטרפו או יצטרפו לאגודה לאחר ה-27.03.2007 אשר מהווים יחידה משפחתית בקיבוץ או במושב השיתופי ואשר הינם שותפים בכל נכסי האגודה, ובכל חובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים.
- נחלה** - מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות.
- 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.
- שטח המחנה** - שטח אזור הבינוי של הקיבוץ או מושב שיתופי, המיועד בתכנית תקפה למטרת מגורים, מבני משק, מבני ציבור ותעשייה, למעט מקרקעין המוחכרים או מושכרים על ידי הרשות בחוזי חכירה נפרדים.
- תכנית** - כהגדרתה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

- תלויים/בעלי מוגבלויות** - ילדיהם הבגירים של משפחת חברים באגודה או של מי שנפטרו בעודם משפחת חברים באגודה, שאינם חברים באגודה ואינם כשירים להיות חברים באגודה בשל היותם "אדם עם מוגבלות" כמשמעותו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998, ובלבד שלא מדובר בלקות זמנית.
- תקן נחלות** - מספר הנחלות המתוכננות אשר אישר שר החקלאות לשוב חקלאי.

3. התנאים להצטרפות להסדר

3.1. תנאי להצטרפותו של ישוב חקלאי להסדר זה הינו מילוי כל אחד מהתנאים המפורטים להלן:

- 3.1.1. הקיבוץ ימציא לרשות אישור מאת רשם האגודות השיתופיות על סיווגו כקיבוץ מתחדש ועל עמידתו בתנאי תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו – 2005 ותקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו – 2005.
- 3.1.2. הסדרת השימושים הלא מוסדרים בשטח המשבצת של הישוב החקלאי ככול שיש, או חתימה על מתווה הסדרה לרבות תשלום בגין תקופת העבר והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לענין זה במועד ההצטרפות להסדר.
- 3.1.3. התחייבות האגודה לכך שמספר יחידות הדיור בשטח הישוב החקלאי (לרבות ההרחבות הקהילתיות, אם קיימות) יהיה בהתאמה להוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15. על אף האמור, מוסמכת הנהלת הרשות לפטור את האגודה מהתחייבות זו במקרים בהם מספר יחידות הדיור הבנויות חורג מהוראות תמ"א 35, כאשר בנייתן בוצעה על פי תכנית תקפה ו/או כדין.

4. חלקת המגורים בישוב החקלאי

4.1. הגדרת חלקת המגורים

- 4.1.1. חלקת המגורים בישוב החקלאי תהיה שטח המהווה חלק או חלקים משטח המחנה של הישוב החקלאי המשמשים למגורי משפחות החברים באגודה והמיועדים למגורים על פי תוכנית תקפה.
- 4.1.2. שטחה הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על שני דונם כפול תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.2007, הנמוך מבין השניים.
- 4.1.3. ככל ששטח חלקת המגורים בישוב החקלאי קטן מחלקת המגורים הקבוע בסעיף 4.1.2 לעיל, יהא רשאי הישוב החקלאי לתכנן שטח נוסף שייועד למגורים במגבלות האמור בסעיף 4.1.1-4.1.2 לעיל ו-4.1.6 להלן.
- 4.1.4. התוכניות הנזכרות בסעיפים 4.1.1-4.1.3 לעיל יהיו במגבלות תמ"א 35 כפי שתתעדכן מעת לעת.
- 4.1.5. היקף הבניה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים בישוב החקלאי לא יעלה על מכפלת תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה, הנמוך מבין השניים, ב-375 מ"ר, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה (להלן: "היקף הבניה הבסיסי למגורים בישוב חקלאי").

- 4.1.6. מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על 2.34 כפול תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה בתאריך 27.3.07, הנמוך מבין השניים.
- 4.1.7. על אף האמור, בישובים חקלאים בהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.07 ובמועד השיוך בפועל, יהיה לפחות כפליים מתקן הנחלות, הרשות תאשר שיוך יחידות דיור עם זכויות בניה קטנות מ- 160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ- 120 מ"ר כולל. במקרה זה מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על תקן הנחלות בתאריך 27.3.07 כפול 3.125.
- המועצה מסמיכה את ועדת המשנה לקבוע קריטריונים לפיהם ניתן לאשר לקיבוצים בהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.07 ובמועד השיוך בפועל יהיה לפחות 150% מתקן הנחלות, שיוך מגרשים עם זכויות בניה קטנות מ- 160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ-120 מ"ר כולל.
- 4.1.8. בכל מקרה מספר יחידות הדיור בישוב החקלאי לא יעלה על הקבוע בהוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15.
- 4.1.9. חלקת המגורים תכלול את מגרשי המגורים/יחידות הדיור הבנויים בישוב החקלאי.
- 4.1.10. על אף האמור לעיל, הישוב החקלאי רשאי לבקש שיחידות הדיור בגודל של עד 55 מ"ר, שאינן נספרות בתמ"א 35 לעניין מגבלת יחידות הדיור לישוב, לא תכללנה בחלקת המגורים, ויחול עליהן האמור בסעיף 4.3.

4.2. בניה למגורים מחוץ לחלקת המגורים

ישוב חקלאי שהצטרף להסדר רשאי להפנות משפחת חברים חדשה לשיוך מגרש גם בשטח שהינו מחוץ לחלקת המגורים, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% וזאת במגבלות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15.

4.3. שימוש ביחידות דיור בנויות שלא בדרך של שיוך

4.3.1. ישוב חקלאי אשר הצטרף להסדר רשאי לעשות שימוש, לרבות השכרה, ביחידות דיור קיימות במועד ההצטרפות, שלא בדרך של שיוך מגרשים, וזאת לאחר אישור הרשאות שימוש זמניות לאגודה, תמורת תשלום דמי שימוש בשיעור של 5% לשנה, תוך מתן הנחות איזור, במקרים אלה:

4.3.1.1. יחידות דיור בחלקת המגורים אשר טרם ניתן לבצע שיוך לגביהן.

4.3.1.2. יחידות דיור בנויות המצויות מחוץ לחלקת המגורים.

4.3.2. הרשאת שימוש זמנית לצורך מגורי "תלויים/בעלי מוגבלויות בקיבוץ", כהגדרתם לעיל, שהאגודה החליטה שלא לשייך להם מגרש בהתאם לסעיף 4.5.1.1.5 להלן, תתאפשר תמורת תשלום דמי שימוש סמליים בסך של 18 ש"ח לשנה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

4.3.3. ביחידות דיור עד 55 מ"ר המצויות מחוץ לחלקת המגורים בהתאם לסעיף 4.1.10 לעיל, ניתן יהיה לעשות שימוש, לרבות השכרה, באחת מן הדרכים שלהלן, ובלבד שהאגודה לא תעביר את הזכויות ביחידות הדיור לאחר:

4.3.3.1. אישור הרשאות שימוש זמניות לאגודה, כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל.

4.3.3.2. חתימת האגודה על הסכם חכירה ל-49 שנים, בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים, תוך מתן הנחות אזור.

4.4. דמי חכירה

- 4.4.1 תנאי לתחולת ההסדר הינו תשלום דמי חכירה לרשות בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים בישוב החקלאי בהתייחס להיקף הבניה הבסיסי למגורים כשהוא מותאם ליחידות דיור בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין. לחילופין, תותנה תחולת ההסדר בקיום פטור מתשלום דמי חכירה, כאמור בסעיף 1.5 לעיל.
- 4.4.2 ערך הקרקע ייקבע על פי שומה פרטנית לכל ישוב החקלאי, שתיערך לפי כללים שתקבע הרשות.

4.5 שיוך דירות בחלקת המגורים

4.5.1 כללי

4.5.1.1 שיוך דירות לותיקים ולמשפחת חברים חדשה אשר התקבלה לפני הצטרפות האגודה להסדר שבהחלטה זו, יתבצע מייד לאחר חתימת האגודה על חוזה החכירה לחלקת המגורים, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

4.5.1.1.1 תשלום דמי חכירה ע"י הישוב החקלאי בהתאם לאמור בסעיף 4.4 לעיל.

4.5.1.1.2 יחידות הדיור נמצאות בשטח חלקת המגורים.

4.5.1.1.3 קיומה של תכנית תקפה המחלקת את שטח חלקת המגורים למגרשים, בהתאם להוראות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15.

על אף האמור, המועצה מסמיכה את הנהלת הרשות לבצע עסקות על פי תכנית חלוקה שאינה סטטוטורית ובתנאים שיקבעו על ידי הרשות.

4.5.1.1.4 שיוך יחידות הדיור יתאפשר רק לותיקים וכן למשפחת חברים חדשה או יורשיהם.

לכל ותיק ישוּך מגרש ליחידת דיור אחת בלבד, עם זכויות בניה של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין, מתוך היקף הבניה הבסיסי למגורים בישוב החקלאי. היקף זכויות הבניה למגרש ייקבע בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לעיל.

4.5.1.1.5 על אף האמור לעיל, הרשות תתיר שיוך יחידות מגורים מתוך חלקת המגורים לבעלי מוגבלויות, על פי החלטה של האסיפה הכללית של הישוב החקלאי. יתר ההוראות החלות לגבי משפחת חברים באגודה, כמפורט בהחלטה זו, יחולו על המגרשים המשויכים על פי סעיף זה.

4.5.1.1.6 שיוך המגרשים והעברת הזכויות בהם יתבצע בהתאם לתקנון אגודת הישוב החקלאי והדין הכללי.

4.5.2 אישור עיסקה

4.5.2.1 עיסקה ללא שומה

4.5.2.1.1 ותיקים זכאים לשיוך יחידת דיור בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין, באמצעות חתימת חוזה חכירה ישיר עם הרשות ללא תשלום נוסף מעבר לדמי החכירה אשר שולמו על ידי הישוב החקלאי בעסקת חלקת המגורים בשיעור 3.75%.

4.5.2.1.2 ותיקים אשר לה משויכת יחידת דיור בשטח העולה על 120-160 מ"ר (לפי העניין) או משפחה כאמור אשר מבקשת להגדיל/לממש את זכויות הבניה במגרש מעבר להיקף הבניה של 120/160 מ"ר (לפי העניין) (להלן: "הזכויות הנוספות"), תחויב במועד עסקת השיוך ו/או במועד הגדלת/מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או מועד הגדלת/מימוש הזכויות הנוספות, לפי העניין.

4.5.2.1.3. במועד העברת הזכויות וכתנאי להעברה, על החוכר לשלם לרשות דמי חכירה מהוונים על פי שומה חדשה שתערך למועד העברת הזכויות כמפורט להלן:

4.5.2.1.3.1. 29.25% משווי המגרש בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין.

4.5.2.1.3.2. 33% משווי יתרת זכויות הבניה שטרם נרכשו (הקיימות תכנונית והעתידיות).

4.5.2.2. עיסקה על פי שומה למועד השיוך

4.5.2.2.1. תשלום מידי

4.5.2.2.1.1. ותיק רשאי לבצע עיסקה על פי שומה ליום אישור העיסקה. במקרה זה, העיסקה תחוייב בדמי חכירה מהוונים בשיעור של 29.25% משווי המגרש בהיקף בנוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין. התשלום יבוצע על פי נהלי הרשות ביום אישור העיסקה.

ותיק אשר לו משויכת יחידת דיור בגודל העולה על 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין, או משפחה כאמור אשר מבקשת להגדיל/לממש את זכויות הבניה במגרש מעבר הבניה להיקף בינוי זה (להלן: "הזכויות הנוספות"), תחוייב במועד השיוך ו/או במועד הגדלת/מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או מועד הגדלת/מימוש הזכויות הנוספות, לפי העניין.

4.5.2.2.1.2. במועד העברת הזכויות ישלם החוכר תשלום בשיעור 33% משווי יתרת זכויות המגורים ליחידת דיור אחת (קיימות תכנונית ועתידיות) שטרם נרכשו, כאמור.

4.5.2.2.2. תשלום נדחה

4.5.2.2.2.1. למרות האמור בסעיף 4.5.2.2.1 לעיל, החוכר רשאי לדחות את התשלום בשיעור 29.25% למועד עתידי שיבחר אך לא יאוחר ממועד העברת הזכויות במגרש. חיוב זה ישא הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל.

4.5.2.2.2.2. ותיק אשר לו משויכת יחידת דיור בשטח העולה על 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין, או משפחה כאמור אשר מבקשת להגדיל/לממש את זכויות הבניה במגרש מעבר לזכויות הבניה להיקף בינוי זה (להלן: "הזכויות נוספות"), תחוייב במועד השיוך ו/או במועד הגדלת/מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או מועד הגדלת/מימוש הזכויות הנוספות, לפי העניין.

4.5.2.2.2.3. במועד העברת הזכויות ישלם החוכר תשלום חוב בשיעור 29.25% כקבוע בחוזה החכירה וכן תשלום בשיעור 33% משווי יתרת זכויות המגורים ליחידת דיור אחת (קיימות תכנונית ועתידיות) שטרם נרכשו, כאמור.

4.5.2.3. חוכר אשר פעל על פי כל אחת מהאפשרויות לעיל, רשאי בכל עת לרכוש את מלוא זכויות המגורים ליחידת דיור אחת (הקיימות תכנונית והעתידיות) במגרש המשויך בהתאם לתנאים המפורטים לעיל בהתאם לעסקה שאושרה לו.

4.5.2.4. למרות האמור, ותיק שגילו במועד ההצטרפות להסדר מעל גיל 55 יהא רשאי לדחות את ביצוע עסקת השיוך למועד נדחה שיבחר.

4.5.3. עיסקה עם משפחת חברים חדשה

משפחת חברים חדשה הזכאית לשיוך מכוח החלטת האסיפה הכללית של הישוב החקלאי, תחתום על חוזה חכירה למגרש עם מלוא זכויות המגורים ליחידת דיור אחת (הקיימות תכנונית והעתידיות), בכפוף לתשלומים שלהלן:

4.5.3.1. תשלום בשיעור של 29.25% משווי המגרש בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין.

4.5.3.2. תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות הבניה ליחידה אחת, שטרם נרכשו (הקיימות תכנונית והעתידיות).

4.6. איסור רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישוב החקלאי

האגודה אינה רשאית לרכוש את מלוא הזכויות למגורים (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים.

4.7. חתימת חוזה חכירה בגין חלקת המגורים

4.7.1. אגודה אשר תבחר להצטרף להסדר, תחתום על חוזה חכירה לחלקת המגורים, בו יוגדרו זכויותיהם של האגודה ושל חברי האגודה בחלקת המגורים בהתאם להחלטה זו.

4.7.2. בחוזה החכירה יקבע כי לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות כיום בהסכמים עם הרשות בדבר השבת קרקע לרשות בעת שינוי יעודה.

4.7.3. שטח חלקת המגורים יגרע מחוזה השכירות או חוזה החכירה שנחתם עם הישוב החקלאי, לפי העניין, והחוזה יתוקן באופן שלא יאפשר שימוש בשטח המושכר או מוכר לפיו למטרת מגורים אלא בהתאם לתנאים הקבועים בהחלטה זו או כל החלטה שתבוא במקומה.

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

4.8. הוראות מעבר בעניין שיוך דירות

4.8.1. חרף ביטולן של החלטות מועצה מספר 751 ו- 692, אם עד למועד 27.3.2007 קיבלה האסיפה הכללית של הישוב החקלאי החלטה על שיוך דירות עפ"י החלטת מועצה מספר 692 או 751 והחלטה זו אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון חקלאי שבמשרד החקלאות, הישוב החקלאי רשאי להמשיך את תהליך השיוך בהתאם להחלטות הנ"ל.

4.8.2. ישוב חקלאי אשר החל בתהליך שיוך דירות עפ"י החלטת מועצה 692 או 751 ולא הגיע לשלב של שיוך הדירות בפועל (אישור עסקות) רשאי להשלים את השיוך על פי ההסדר הקבוע בהחלטה זו. ובלבד שאגודה חקלאית שהיא קיבוץ תמציא את אישור רשם האגודות השיתופיות כמפורט בסעיף 3.1.1 לעיל.

- 4.8.3. ישוב חקלאי אשר ביצע בפועל שיוך על פי הוראות החלטות 692 או 751, יהיה רשאי לשייך יחידות דיור למשפחת חברים, לה טרם שיוך מגרש מגורים, על פי ההסדר הקבוע בהחלטה זו, בכפוף למילוי התנאים שלהלן:
- 4.8.3.1. הגדרת חלקת המגורים כאמור בסעיף 4.1 לעיל.
- 4.8.3.2. תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף 4.4 לעיל בהתאם לשומה עדכנית.
- 4.8.4. החברים להם שויכו מגרשי מגורים על פי החלטות מועצה 692 ו-751 ובחרו באופציה של תשלום נדחה, כהגדרתן בהחלטות אלו, יחויבו בביצוע התשלום הנדחה בשיעור ובתנאים ובשווי הקרקע כפי שנקבע להם בחוזה החתום.
- 4.8.5. ביצוע התשלום כאמור יהיה לכל המאוחר במועד העברת הזכויות וכתנאי להעברת הזכויות במגרש ששויך.
- 4.8.6. על אף האמור לעיל מי שיש בידו חוזה עם היקף בינוי הקטן מ-120-160 מ"ר ו/או בשיעור חיוב הקטן מ-33% בין ששולם ובין שנדחה, יחולו לגביו ההוראות הבאות:
- 4.8.6.1. רכישת זכויות הבניה שלא יפחתו מ-120-160 מ"ר בהתאמה.
- 4.8.6.2. השלמת את דמי החכירה המהוונים ל-33%.
- 4.8.6.2.1. תשלום בשיעור 3.75% כאמור בסעיף 4.4.1.
- 4.8.6.2.2. השלמת יתרת החיובים לאחר קיזוז 3.75% (הקיזוז יבוצע באחוזים) אשר שולמו על ידי האגודה, תחושב על פי שווי הקרקע שנקבע בחוזה החתום, לפי ערך משולש, ליום אישור העסקה המקורי.
- יובהר כי, למועד התשלום בפועל, כלל החיובים אשר טרם שולמו ישוערכו בתוספת הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית.
- 4.8.7. ישוב חקלאי שלא השלים את ביצוע השיוך לכל הזכאים על פי החלטה 692/751 יחויב בהשלמת השיוך על פי החלטות אלה לפני שיהא רשאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה זו.

5 חתימה על בקשה להיתר בניה למשפחת חברים חדשה

- 5.1. אגודה אשר הצטרפה להסדר הקבוע בהחלטה זו, שילמה דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך חלקת המגורים וחתימה על חוזה חכירה לחלקת המגורים, תהא רשאית להפנות משפחת חברים חדשה לרשות לצורך חתימה על בקשה להיתר בניה למגורים בתוך חלקת המגורים, תמורת תשלום סך של 200,000 ₪ כתנאי לחתימה על היתר הבניה (50,000 ₪ באזורי עדיפות). תשלום זה יהווה מקדמה על חשבון דמי החכירה המהוונים עבור שיוך מגרש המגורים (להלן: "המקדמה") ובלבד שהחבר החדש ישלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים כמפורט בסעיף 4.5.3 לעיל תוך 60 יום ממועד אישור העיסקה ברשות.
- 5.2. ככל שהמקדמה גבוהה מדמי החכירה המהוונים עבור שיוך המגרש, ההפרש יושב למשפחת החברים החדשה.
- 5.3. בקיבוצים בהם מתגוררת משפחת חברים חדשה בבית קיים המיועד לה לשיוך, תנאי להצטרפות האגודה להסדר הינו הבטחת תשלום דמי חכירה מהוונים בהתאם לסעיף 4.5.3 לעיל בדרך של הפקדת ערבות/שיק בנקאי/התחייבות של בנק וזאת בנוסף ליתר התנאים הנדרשים לצורך הצטרפות להסדר.
- 5.4. עד להשלמת מלוא התשלום כמפורט בסעיף 4.5.3 לעיל החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה ביחס למגרש ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתא.
- 5.5. אם משפחת החברים החדשה לא תשלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים תוך 60 יום ממועד אישור העיסקה, תפנה משפחת החברים החדשה את המגרש. היה והקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרשות לרכישת מלוא הזכויות במגרש תוך 180 יום, יסכים הקיבוץ לגריעת מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ; לא נמצא מועמד, הרשות תהיה רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ.

במקרה זה יהיה החבר החדש זכאי לקבל מהרשות את שווי השקעותיו במגרש, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות הרשות.

6 הוראות כלליות לביצוע ההסדר

- 6.1 ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בהחלטה זו, תמשיך הרשות לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
- 6.2 למען הסר ספק, בגין יתרת שטח המשבצת בישוב החקלאי תמשיך האגודה לשלם דמי חכירה שנתיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות.
- 6.3 המועצה מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע כללים להחלת החלטה זו על חברים שאינם עונים על הגדרות משפחת חברים באגודה ומשפחת חברים חדשה, במלואם.

7 תוקף ההחלטה

- 7.1 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.
- 7.2 החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1411.

נספח: רשימת קיבוצים ומושבים בעוטף עזה

רשימת קיבוצים עוטף עזה

-

אור הנר - מ.א. אשכול.

ארז - מ.א. שער הנגב.

בארי - מ.א. שער הנגב.

ברור חיל - מ.א. שער הנגב.

גבים - מ.א. שער הנגב.

גברעם - מ.א. חוף אשקלון.

דורות - מ.א. שער הנגב.

זיקים - מ.א. חוף אשקלון.

חולית - מ.א. אשכול.

יד מרדכי - מ.א. חוף אשקלון.

כיסופים - מ.א. אשכול.

כפר עזה - מ.א. שער הנגב.

כרם שלום - מ.א. אשכול.

כרמיה - מ.א. חוף אשקלון.

מגן - מ.א. אשכול.

מפלסים - מ.א. שער הנגב.

נחל עוז - מ.א. שער הנגב.

ניר יצחק - מ.א. אשכול.

ניר עוז - מ.א. אשכול.

ניר עם - מ.א. שער הנגב.

נירים - מ.א. אשכול.

סופה - מ.א. אשכול.

סעד - מ.א. שדות נגב.

עין השלושה - מ.א. אשכול.

עלומים - מ.א. שדות נגב.

רעים - מ.א. אשכול.

