

	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 30.11.2021	עמוד 1 מתוך 7

שם הנוהל	37.03B- איוש נחלה פנויה במשבצת	מס' שורה במפתח	3.2.2.10.1 איוש נחלה במשבצת- נחלה פנויה
מספר נוהל אב	35.01A	סעיף הפטור	25 (1)
סימוכין	קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹ - פרק 8.3 – החכרה לדורות למושבים - סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה - סימן ח': איוש נחלות פנויות במושבים - פרק 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע - סימן א'- הנחות אזור - סימן ב'- הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים - פרק 5.7 – ביטול עסקאות ומתן ארכות החלטת הנהלה מס' 4337 מתאריך 16.5.2018- איוש נחלה פנויה - הנחת מילואים והנחת מחוסר דיור		
סמל גבייה	30- דמי היוון	סמל מטרה	140- נחלות במשבצת
מערכות בתהליך	עסקאות כוכב	קבוצת מטרות	חקלאות
עסקה לדוגמה	קיימת במערכת מפתח	סוג חוזה (תוצרי תהליך)	- חוזה חכירה למושב עובדים- חלקה א'. - תוספת לחוזה חכירה לחלקה א'. - הודעה למאייש נחלה. - ראו פירוט בסעיף 1.7 להלן
תאריך פרסום	30.11.2021		
באחריות אגף שימושים חקלאיים הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 20.05.2020 מהות העדכון: הנוהל עודכן בהתאם לעדכונים בהחלטות מועצה - פרק משנה 4.2 סימן א' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – הנחות אזור - פרק משנה 8.3 סימן ח' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – איוש נחלות פנויות במושבים - נוסף נספח רשימת מושבים בעוטף עזה- סעיף 8.3.55 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הנוהל המעודכן אושר בצוות מפתח ביום 14.09.2021 הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

1. רקע כללי ומדיניות

1.1 כללי

אגודות רבות טרם איישו את סך הנחלות שהוקצו להן בתחום המשבצת החקלאית (להלן: נחלות פנויות). בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק 8.3 סימן ח ניתן לאייש את הנחלות הפנויות, בהתאם לכללים המפורטים בנוהל זה.

¹ החלטות מועצה מבטלות

- מס' 1591 מיום 13.01.2019- קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
- מס' 1585 מיום 13.01.2019 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע
- מס' 1513 מיום 17.05.2017-ביטול עסקאות ומתן ארכות
- מס' 1445 מיום 22.11.2015-איוש נחלות פנויות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
- מס' 1502 מיום 05.02.2017 - הנחות בקרקע לחיילי מילואים

	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 30.11.2021	עמוד 2 מתוך 7

1.2	בישובי מרכז הארץ לא יאוישו נחלות פנויות.
1.3	איוש נחלות פנויות בנגב ובגליל
1.3.1	איוש נחלות פנויות במשבצת אפשרי ביישובי הנגב והגליל בלבד כמשמעותם בחוק הרשות לפיתוח הנגב ובחוק הרשות לפיתוח הגליל.
1.3.2	נחלות פנויות יוקצו למומלצי האגודה אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של האגודה.
1.3.3	הנחלות הפנויות (לרבות בקו עימות) יאוישו בהתאם לנוהל זה עד ליום 31.12.2023.
1.3.4	במושבים בנגב ובגליל אשר אינם מנויים על האזורים הקבועים בסעיף 8.15.20(ב) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל לא תאושר התחלת תכנון סטטוטורי לנחלות לא מאוישות לאחר יום 1.7.2021;
	מועד התחלת תכנון סטטוטורי לעניין סעיף זה הינו מועד קליטת התכנית במוסד התכנון.
1.3.5	האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) ולמעט תשלום בשיעור יחסי בעד השקעותיה בפועל ברכוש האגודה וכן השתתפות בהון אגודה, עד לגובה הסכומים הנ"ל על פי אישור בכתב של רמ"י של האגודה, כשהסכומים משוערכים. השיעור היחסי בהשקעות בפועל ברכוש האגודה החל על הנחלה הפנויה, יהיה לפי הסכום המשוערך המצוין באישור, כשהוא מחולק למספר הנחלות שבתקן היישוב, וכן הסכום המשוערך המצוין באישור המהווה השתתפות של כל חבר האגודה בהון האגודה.
1.4	הנחלות הפנויות יוקצו ליחידים אשר אינם בעלי זכות בנחלה ו/או משק עזר ו/או של מגרש מגורים צמוד קרקע שנרכשו בפטור ממכרז בישוב הנ"ל ו/או בכל ישוב אחר ואינם חברי קיבוץ או מושב שיתופי אשר במסגרת שינוי ארגוני בקיבוץ/מושב שיתופי זכאים לקבל זכויות חכירה של יחידת מגורים בנויה (שיוך).
1.5	זכויות מוקצות
1.5.1	הזכויות שיוקצו במסגרת האיוש הן של נחלה חקלאית הכוללת חלקת מגורים בגודל עד 2.5 דונם, עם זכויות בניה מהוונות של 375 מ"ר הניתנות למימוש במספר יחידות דיור ובגודל כפי שמתירה התוכנית;
1.5.2	המגורים בנחלה מותרים לחוכר או לקרוב, כהגדרתו להלן, בלבד. "קרוב" - בן זוג, הורה, אח, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. "בן זוג" - לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירשה בלבד.
1.5.3	על ההקצאה יחולו כללי נחלה חקלאית, לרבות חובת מגורים בנחלה ועיבוד השטחים החקלאיים.
1.6	תשלומים
1.6.1	דמי חכירה מהוונים ישולמו על הזכויות המוקצות בחלקת המגורים בלבד. עבור יתרת שטח הנחלה ישולמו בנוסף דמי חכירה שנתיים, בהתאם למחירון החקלאי.
1.6.2	קביעת ערכי הקרקע לצורך ביצוע העסקה ייעשו בהתאם לשומה עדכנית.
1.6.3	הנחת אזורי עדיפות לאומית וקו עימות
1.6.3.1	הנחה באזורי עדיפות לאומית א' וב'
1.6.3.1.1	על שיעור התשלום תחול הנחת אזור בהתאם לפרק 4.2 סימן א' בקובץ החלטות המועצה בנושא הנחות באזורי עדיפות לאומית.
1.6.3.1.2	הנחה על דמי חכירה מהוונים תוגבל למחיר תקרה לפי 2 יחידות דיור לנחלה. מעל סכום זה ישולמו דמי חכירה מלאים, ללא הנחת אזור.

	נוהל ביצוע 37.03B
רשות מקרקעי ישראל	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 30.11.2021	עמוד 3 מתוך 7

1.6.3.1.3 בישוים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם ישובים חדשים ושאנם ישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהם המדד הכלכלי הסוציו אקונומי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא 8, סכום ההנחה בעסקה לא יעלה על 400,000 ₪ (לפני מע"מ).

1.6.3.1.4 בישוים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם ישובים חדשים ושאנם ישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהם המדד הכלכלי הסוציו אקונומי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא 9-10, סכום ההנחה בעסקה לא יעלה על 200,000 ₪ (לפני מע"מ).

דוגמא לתחשיב התשלום הנדרש בגין הקצאת נחלה נכון לפרק 4.2 סימן א' בקובץ החלטות המועצה:

נתון : מחיר תקרה ליח"ד: 450,000 ₪.
שומה לחלקת מגורים בנחלה עם זכויות של 375 מ"ר = 1,350,000 ₪ (ללא מע"מ וללא פיתוח), הנחלה ממוקמת באזור עדיפות א' באזור סוציו אקונומי 7. חישוב -
$$0.31 \times 900,000 \text{ מחיר תקרה להנחה} + 0.91 \times 450,000 \text{ שווי נחלה בניכוי מחיר תקרה} = 688,500 \text{ ש"ח.}$$

פירוט החישוב - שווי חלקת המגורים הוא 1,350,000 ₪. מאחר ומחיר התקרה להנחה מוגבל ל-900,000 ₪ לנחלה, ההנחה תחושב רק עבור 900,000 ₪. על יתרת השווי בסך 450,000 ₪ (-1,350,000 900,000), לא תחול הנחת אזור.
*הדוגמה בהתאם לפרק 4.2 סימן א' בקובץ החלטות המועצה. אם יחול שינוי בקובץ החלטות המועצה, יש לפעול לפיו.

1.6.3.2 הנחה באזור קו עימות

1.6.3.2.1 במושב בקו עימות התשלום יהיה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של הזכויות המוקצות כמפורט בסעיף 1.5 לעיל;

1.6.3.2.2 במושב בעוטף עזה המנוי ברשימה המפורטת בנספח 4 רשימת מושבים בעוטף עזה, התשלום יהיה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף בינוי של 215 מ"ר למגורים בלבד. תוקף סעיף זה הינו עד ליום 31.12.2022.

1.6.4 הנחת מילואים

במקרה של זכאות להנחת מילואים בהתאם לפרק 4.2 סימן ב' בקובץ החלטות המועצה, תחושב הנחת המילואים מסכום התמורה נטו לאחר הפחתת הנחת אזור עדיפות (אם ישנה זכאות להנחה זו).

1.7 חוזה חכירה -

1.7.1 אם יש פרצלציה יחתמו עם מומלץ לאיוש הנחלה שני חוזים:

- חוזה חכירה לחלקה א'.
- תוספת לחוזה חכירה לחלקה א', אשר מפרטת את הזכויות המהוונות שנרכשו. התוספת לחוזה מצורפת בנולה זה עד להטמעתה במערכת חוזים.

1.7.2 בהעדר פרצלציה, יחולו הוראות חוזה המשבצת ותופק ממערכת חוזים "הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה פנויה" (להלן- הודעת הרשות).

	נוהל ביצוע 37.03B
תאריך פרסום: 30.11.2021	איוש נחלה פנויה במשבצת
	עמוד 4 מתוך 7

1.8 הוראות מעבר

מומלץ יהיה רשאי לפנות למרחב בבקשה להשלמת האיוש בתנאי הוראת אגף מס' 31 שעניינה איוש נחלות. המרחב יביא את המלצתו לאישור הנהלת רמ"י בהתחשב במשתנים המפורטים להלן:

- הישוב היה בעת מתן ההמלצה והינו באזור עדיפות א'.
- שווי הנחלה ביום 31.12.2013.
- המועמד התקבל כחבר אגודה באישור האסיפה הכללית של האגודה עד 31.12.2013.
- הועתק מקום מגוריו של המועמד לפני יום 31.12.13² לישוב בו ניתן היה להקצות נחלה.
- המועמד החל בתהליך מול משרד החקלאות ו/או רמ"י ו/או רשות המים.
- המועמד ביצע פעולות הכרוכות בהוצאות כספיות הקשורות לאיוש נחלה בישוב.
- המועד בו התקבלה המלצת האגודה לאיוש הנחלה במשרדי רמ"י.

1.9 פרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה - עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה

רמ"י תראה במי שרכש נחלה בהתאם לפרק 8.3 סימן ח' בקובץ החלטות המועצה כמי שהצטרף להסדר לקביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים הקבוע בפרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה או כל החלטה שתבוא במקומה ויחולו לגבי התנאים החלים על מי שהצטרף להסדר בתשלום דמי חכירה בשיעור 3.75%. יובהר כי ביחס לזכויות שנרכשו באופן מלא לא יגבה כל סכום נוסף.

1.10 בניית בית המגורים

על מומלץ האגודה לבנות את בית המגורים בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בחוזה החכירה / הודעת הרשות. אם לא יעמוד בלוח הזמנים שנקבע, יהיה עליו לשלם דמי אורכה בהתאם [לנוהל 35.16B](#) בנושא ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה.

1.11 בעסקת איוש נחלה שנערכה לפי הוראת אגף 31 וטרם נבנה בית המגורים, יש להביא את העסקה לביטול בכפוף לשימוע. ככל שהאגודה תבקש להמליץ לרמ"י פעם נוספת להקצות נחלה זו, מימוש העסקה יהיה בכפוף לתנאים הקבועים בנוהל זה, לרבות אפשרות הישוב לאיוש נחלות פנויות בהתאם להחלטות התקפות, המלצה עדכנית ותשלום בהתאם לכללי נוהל זה.

1.12 רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת בניית בית המגורים.

1.13 העברת זכויות

1.13.1 בהעברת זכויות בחלוף 5 שנים ממועד סיום הבנייה, יחול תשלום דמי רכישה כמפורט בסעיף 1.14 להלן (על יתרת הזכויות המאושרות והפוטנציאל התכנוני).

1.13.2 בהעברת זכויות בטרם חלפו 5 שנים ממועד סיום הבנייה יחול תשלום דמי רכישה כמפורט בסעיף 1.14

להלן (על יתרת הזכויות המאושרות והפוטנציאל התכנוני) ובנוסף תשלום המתייחס לזכויות שהוקצו (להלן – התשלום הנוסף). התשלום הנוסף יהיה בשנה הראשונה ממועד סיום הבנייה בגובה סכום הנחת אזור העדיפות הלאומית שניתנה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ. בתקופה שלאחר מכן ועד תום 5 שנים ממועד סיום הבנייה יפחת סכום התשלום הנוסף בכל שנה ב- 20% מסכום

² טרם כניסת החלטת מועצה 1317 לתוקף

	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 30.11.2021	עמוד 5 מתוך 7

ההנחה שניתנה.

1.13.3 במקרים חריגים: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסק דין או מימוש משכנתא, יהיה ניתן להגיש בקשה להעברת זכויות בתשלום הקבוע בסעיף 1.14 בלבד ללא התשלום הנוסף.

1.14 דמי רכישה

לאחר השלמת הבניה רשאי בעל הזכויות לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים (הקיימות והעתידיות) בתשלום בשיעור 33% משומה פרטנית ליתרת הזכויות המאושרות (מעבר ל 375 מ"ר שנרכשו) בתכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים. על תשלום נוסף זה תחול הנחת אזור.

2 מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים. (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

[טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת](#)

3 תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

-התהליך יתבצע כמפורט [בנוהל-35.01A](#)

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת מסמכי חובה	ארכיב
	א. בדיקה האם ליישוב ישנן נחלות פנויות – בדיקת תקן הנחלות העדכני ומס' הנחלות המאושרות (תצהיר האגודה). ב. בדיקה אם הנחלה נכללת ברשימת יישובי נגב / גליל / קו עימות פתיחת תיק עסקה במערכת הכוכב ג. פניה לחוו"ד מחלקות מיפוי, תכנון, שמאי ופיתוח. ד. משלוח מפרט כספי ואישור העסקה ה. חתימה על חוזה חכירה/מכתב ו. שליחת שובר לתשלום אגרה	מקדם עסקה
	תשריט העסקה הקלוטה במערכת "כוכב"	מיפוי
	בדיקת דף מידע תכנוני	תכנון
	שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה	שמאי
	קביעת הוצאות פיתוח ע"י בקר מטעם אגף הנדסה או עפ"י טבלה (ככל שתהיה)	פיתוח

4 דגשים מיוחדים לתהליך

4.1 הזמנת שומה

שומה תוזמן בהתאם לנוהל "הזמנת שומת מקרקעין".

4.2 חריגות בהוצאות פיתוח

אם יוצגו בפני מקדם העסקה מסמכים המעידים כי עלויות הפיתוח בפועל גבוהות מהוצאות הפיתוח המאושרות שהופחתו מהשומה, תועבר הבקשה לאגף ההנדסה ברמ"י לבדיקה פרטנית.

	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 30.11.2021	עמוד 6 מתוך 7

5 שיעורי תשלום

דמי חכירה מהוונים, בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק 4.2 סימן א (הנחות אזור) בנושא אזורי עדיפות לאומית. פירוט בסעיף 1.6 לעיל.

6 סמכויות אישור העסקה

SLA	סמכויות אישור עסקה: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	סכומים עד 1,500,000 ₪ ועד 5 דונם
	סכומים עד 5,000,000 ש"ח ועד 20 דונם
	סכומים עד 5,000,000 ש"ח מעל 20 דונם
	סכומים עד 14,000,000 ש"ח
	ללא הגבלה

7 סמכות אישור העסקה במחשב

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	סכומים עד 1,500,000 ש"ח
	סכומים עד 5,000,000 ש"ח
	סכומים מעל 5,000,000 ש"ח

8 סמכויות חתימה על החוזה/ מכתב

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	סכומים עד 1,500,000 ש"ח
	סכומים עד 7,000,000 ש"ח
	סכומים עד 14,000,000 ש"ח
	סכומים עד 20,000,000 ש"ח
	ללא הגבלה

9 השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	9.1 אישור עסקה. הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	9.2 תשלום שובר תשלום או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה
	9.3 חתימה על חוזה חכירה/ מכתב
	9.4 שליחת התיק לתיק / סריקה

	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 30.11.2021	עמוד 7 מתוך 7

10 מידע נוסף

10.1	טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת
10.2	דף מידע לאיוש נחלה פנויה במשבצת
10.3	תוספת לחוזה חכירה לחלקה א' - זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה פנויה
10.4	סעיף 8.3.55 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - רשימת מושבים בעוטף עזה

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה לשימושים חקלאיים
