

מספר החלטה : 1547
תאריך : 7/5/18

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, התשי"ד - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ב באייר תשע"ח (7 במאי 2018) 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 מוכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה.
- מוסדות ציבור** - מעון יום, מקווה, בית כנסת, אולם ספורט, ספרייה, מרכז קהילתי, מועדון נוער, חדרי חוגים, מגרש ספורט.
- מומלץ** - מי שהומלץ על ידי הישוב החקלאי על בסיס אישור ועדת הקבלה לחכור מגרש מגורים בהרחבה.
- מתיישב** - מומלץ או זוכה במכרז, עימו נערכת עסקה להקצאת מגרש.
- 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 שיוקצו למגורים יגרעו ממשבצת הקבע של האגודה. לעניין סעיף זה "משבצת הקבע של האגודה" משמעו שטח 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 המוכר לאותה נחלה ויוקצו למתיישב.

3. תכנון המגרשים ונחלתם

- 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 המוניציפלית יבוצעו על ידי המועצה האזורית או על ידי הרשות או על ידי משרד הבינוי והשיכון.

4.2. החליטה המועצה האזורית להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על מי מטעמה, תפקח המועצה האזורית על ביצוע עבודות הפיתוח ועליה מוטלת האחריות המלאה לביצוען, לרבות גביית הוצאות הפיתוח וניהול קופת המיזם. המועצה תחתום על כתב התחייבות בהתאם לקבוע בסעיף זה.

4.3. עלויות הפיתוח יהיו על בסיס חוקי העזר (אגרות והיטלים) או על בסיס אומדני פיתוח שהוגשו על ידי המועצה או מי מטעמה ושנבדקו ואושרו על ידי הרשות או מי מטעמה.

4.4. ביישובים בהם קיים סבסוד פיתוח מכח החלטות ממשלה, הסבסוד יופחת מהוצאות הפיתוח המלאות, כפי שאושרו. כספי הסבסוד יועברו ישירות למועצה האזורית על ידי הגורם המתוקצב (להלן: "סבסוד").

4.5. בעלויות הפיתוח יובאו בחשבון עלויות פינוי מחוברים ותשתיות משטח התכנית, אם יהיו כאלה. סעיף זה לא יחול מקום בו ניתן פיצוי בגין פדיון הקרקע.

4.6. למרות האמור בסעיף 4.3 לעיל, רשאית המועצה האזורית לגבות הוצאות פיתוח מלאות (לפני הפחתת סבסוד) עד סכום של 120,000 ₪ כולל מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.1.18), ללא בדיקה פרטנית של הרשות. בחרה המועצה האזורית באישור הוצאות הפיתוח ללא בדיקה פרטנית כאמור בסעיף זה, יחול האמור ביחס לכל מגרשי ההרחבה ולא תהא המועצה רשאית לבקש אישור להוצאות פיתוח בחישוב פרטני לחלק מהמגרשים.

4.7. המועצה האזורית רשאית לגבות רק את ההפרש בין עלויות הפיתוח המאושרות לסכום הסבסוד. המועצה או מי מטעמה לא יגבו מהמתיישבים כספים מעבר לעלויות הפיתוח שנקבעו כמפורט לעיל (לאחר הפחתת הסבסוד). הרשות ומשרד הבינוי והשיכון יפרסמו באתר האינטרנט שלהם וכן יביאו לידיעת הציבור, את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידם וכן את גובה הסבסוד, ככל שקיים, ואת האיסור לגבות כספים מעבר לעלויות אלו.

4.8. המועצה האזורית והאגודה תתחייבנה לפרסם את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידי הרשות ואת גובה הסבסוד בכל פרסום שלהן לשיווק מגרשי ההרחבה, וכחלק מתנאי החוזה לפיתוח תשתיות עם המתיישבים.

4.9. המועצה האזורית או האגודה והמתיישב, יעבירו לרשות, כחלק ממסמכי הבקשה להקצאה את החוזה שנערך ביניהם ואת העתק הדיווח עליו לרשויות המס. במסגרת ההתקשרות עם המתיישב רשאית המועצה האזורית לבקש ערבות אי גרימת נזקים בעבודות פיתוח אשר גובהה לא יעלה על 5% מהוצאות הפיתוח שאושרו. 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 על שינוי תנאי החוזה, לפי שיקול דעתה.

4.10. רשות מקרקעי ישראל תסייע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות ביישוב החקלאי בהתאם לתנאים שלהלן:

4.10.1. על המועצה האזורית להגיש פרוגרמה לביצוע שדרוג התשתיות אשר תכלול את היקף השדרוג שיבוצע בחלק הותיק של היישוב החקלאי ורמתו בהתאם לסכום הקבוע בסעיף זה.

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

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

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

4.10.2.3. באזורים שאינם מוגדרים כאזור עדיפות - 3,000 ₪ לכל מגרש.

4.10.3. כספי עבודות הפיתוח הנוספות יועברו למועצה האזורית לה שייך היישוב החקלאי, לאחר שזו תתחייב לפקח כי אלה ייועדו לפיתוח תשתיות בהתאם לפרוגרמה שהוגשה על ידה. הוראות סעיף 4.2 יחולו גם על הכספים המועברים אליה בהתאם לסעיף 4.10.

4.11. הוראת שעה להגברת השיווק בהרחבות לתקופה של שלוש שנים מיום כניסתה של החלטה זו לתוקף :

4.11.1. ישוב אשר יעמוד בכל התנאים להלן במצטבר, יהיה זכאי למענק לטובת פיתוח תשתיות ולטובת הקמת, שיפוץ או שדרוג של מוסדות ציבור.

4.11.1.1. הקצאה בפטור ושיווק במכרז, במצטבר, של לפחות 40 יחידות דיור בתקופה של 3 שנים שתחל ממועד כניסתה של החלטה זו לתוקף. בישובי קו עימות, תנאי הסף הינו לפחות 20 יחידות דיור.

4.11.1.2. השבת לפחות מחצית מהמגרשים המתוכננים להרחבה והנמנים בסעיף 4.11.1.1. לעיל, לידי הרשות לשיווקם במכרז.

4.11.1.3. אישור העסקות ברשות למגרשים המוקצים בפטור ממכרז (מגרשים הנמנים בסעיף 4.11.1.1. שלא הושבו לרשות).

4.11.1.4. בחר הישוב להשיב את כל מגרשי ההרחבה שנותרו ביום אישור החלטה זו, לשיווקם על ידי הרשות, לא יחול תנאי 4.11.1.1. לעיל בדבר כמות מינימום של יחידות דיור.

4.11.2. גובה המענק יהיה בהתאם למספר יחידות הדיור בסעיף 4.11.1, כדלהלן :

מספר יחידות דיור אשר עמדו בתנאי סעיף 4.11.1	גובה המענק ליחידת דיור באלפי ₪ (כולל מע"מ)
0 - 19 יחידות דיור	20
20 - 39 יחידות דיור	22
40 - 59 יחידות דיור	25
60 יחידות דיור ומעלה	30

4.11.3. בגין השבת קרקע כאמור בסעיף 4.11.1.2 לעיל, יהיה זכאי הישוב, לפיצוי בהתאם להחלטת מועצה 1470 או כל החלטה שתבוא במקומה (להלן : "ההחלטה בדבר פדיון הקרקע").

4.11.4. על אף האמור בסעיף 4.11.3, מקום בו הושבו רק חלק מהמגרשים לשיווק במסגרת מכרז, הפיצוי על השטח המושב במסגרת ההחלטה בדבר פדיון קרקע, יכלול פיצוי כספי בלבד ולא יכלול זכות לקבלת מגרשים בפטור ממכרז מתוך השטח המושב (זכות ייזום). הושבו כל מגרשי ההרחבה, יכלול הפיצוי גם זכות ייזום.

4.11.5. בישובים באזורי נגב וגליל ניתן לשווק את המגרשים המושבים לרשות גם במסגרת מכרז הרשמה והגרלה. אופי המכרז יקבע על ידי הרשות.

4.11.6. שיווק במכרזים יעשה בכפוף לסעיף 5.3 להלן.

4.11.7. כספי המענק יועברו בהתאם לכללים הנהוגים ברשות ובמשרד הבינוי והשיכון למועצה האזורית לה שייד היישוב החקלאי, לאחר שעמד הישוב בכל התנאים במצטבר, ובכפוף להתחייבות המועצה כי כספי המענק ייועדו לפיתוח תשתיות ומוסדות ציבור לטובת היישוב בהתאם לפרוגרמה שתוגש על ידה.

4.11.8. סכום המענק לא יגבה במסגרת הוצאות הפיתוח המאושרות אלא ישולם מתקציב הרשות על בסיס הכנסות מהקרקע המשווקת. במידה וסכום המענק יהיה גבוה מסך התקבולים בגין הקרקע שהתקבלו ברשות במסגרת הקצאות המגרשים בפטור ובמכרז, עד למועד העברת כספי המענק, אזי משרד הבינוי והשיכון ישלים את הסכום הנדרש עד לגובה המענק.

4.11.9. תנאי סעיף זה הינם בנוסף לקבוע בסעיף 4.10 לעיל.

4.11.10. הרשות תדווח למועצה כעבור שנה על מספר המגרשים שהושבו לרשות ועל היקף המענקים ששולמו בהתאם לסעיף זה.

4.11.11. פירוט המתווים האפשריים במסגרת הוראת השעה הינו כלהלן :

ועדת קבלה	מענק	זכות ייזום	פיצוי		
יש	אין	אין	אין	הקצאת כל המגרשים בפטור ממכרז למומלצים	הרחבה בה ניתן לקיים ועדת קבלה
יש	יש	אין	על השטח של מגרשי ההרחבה המושבים	עד מחצית המגרשים בפטור למומלצים ולפחות מחצית השבה למכרז פומבי / הרשמה הגרלה	
יש	יש	יש	יש	השבת כל המגרשים למכרז פומבי / הרשמה והגרלה	
אין	יש	יש	יש	השבת כל המגרשים למכרז פומבי / הרשמה והגרלה	הרחבה בה לא ניתן לקיים ועדת קבלה באזור נגב – גליל
אין	יש	יש	יש	השבת כל המגרשים למכרז פומבי	הרחבה בה לא ניתן לקיים ועדת קבלה שאינה באזור נגב - גליל

5. הליכי הקצאת מגרשים לבניה למגורים

5.1. שיווק בישובים באזורי נגב וגליל

5.1.1. מגרשי בניה למגורים ביישובים באזורי נגב וגליל יוקצו על ידי הרשות, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה על בסיס אישור ועדת קבלה. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מספר 8 לפקודות

האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה, אלא בדרך של מכרז פומבי או בדרך של מכרז הרשמה והגרלה. סעיף זה לא יחול על מגרשים שהאגודה בחרה להשיב לרשות לשיווק במכרז.

5.1.2. על מכרז הרשמה והגרלה בהתאם להחלטה זו לא יחולו החלטות המועצה בדבר מתן עדיפות לבני מקום.

5.2. שיווק ביישובים שאינם באזורי נגב וגליל

מגרשי בניה למגורים ביישובים שאינם באזורי נגב וגליל, ישווקו על ידי הרשות במכרז פומבי.

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

5.4. הוראות כלליות

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

5.4.2. העברת זכויות תעשה בהתאם להחלטה 1503 או כל החלטה שתבוא במקומה ובכפוף לסעיף 5 להחלטת מועצה מספר 1081.

5.4.3. ביישובים אשר נכללים בתחולת תיקון מספר 8 לפקודות האגודות השיתופיות, המלצת ועדת הקבלה תידרש להעברת זכויות במגרשי בניה למגורים.

5.4.4. 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.

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

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

בכפוף לקבוע בסעיף 4.11.4 לעיל, הושבה קרקע לשם שיווקה באמצעות מכרז, יחולו תנאי החלטה 1470 או כל החלטה שתבוא במקומה.

6. דמי החכירה, קיבולת הבניה ותקופת החכירה

6.1. בין המתיישב 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 הקצאה בפטור ובמכרז הרשמה והגרלה 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 בניי הנמוך ממלוא הניצול שהותר לפי התכנית שחלה על המגרש במועד ההקצאה, ישלם החוכר כאמור בהחלטת מועצה מספר 1500 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 בפיקוח הרשות.

10. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1504.