

 רשות מקרקעי ישראל	37.06B המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים
תאריך פרסום: 31.05.2016	עמוד 1 מתוך 6

נושא איוש נחלות פנויות- המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים	מס' שורה במפתח 3.2.2.10.2	שם הנוהל מס' נוהל אב
החלטות מועצה מס' 1445 מיום 22.11.2015 מס' 1459 מיום 08.05.2016	סמל מטרה 140- נחלות משבצת 102- גידולי שדה- שלחין 101- גידולי שדה - בעל	סימוכין
תאריך פרסום 31.05.2016	סוג חוזה חוזה משבצת- עם האגודה חוזה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר- עם האגודה (בהתאם לצורך)	באחריות אגף שימושים חקלאיים ינוהל אושר בהחלטת צוות הטמעת מפת"ח מיום 11.04.2016 בכפוף לאישור המכתב לאגודה (נספח 3) שאושר בהחלטת צוות מפת"ח מיום 25.05.2016 הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהנחיות מנהל

- א. רקע כללי ומדיניות**
1. אגודות חקלאיות רבות טרם איישו את סך הנחלות הנכללות בתחום המשבצת החקלאית בהתאם לתקן מס' הנחלות המאושר (להלן: נחלות פנויות).
 - החלטת מועצה מס' 1445 (להלן: החלטת המועצה), מאפשרת שיווק הנחלות הפנויות בשתי דרכים:
 - א. שיווק הנחלות הפנויות בישובי הנגב והגליל- כמפורט בנוהל "איוש נחלה פנויה במשבצת" מס' 37.03B.
 - ב. המרת חלקות המגורים בנחלות הפנויות למגרשי מגורים, בהתאם לכללים המפורטים בנוהל זה.
 2. על פי החלטת המועצה בהמרת נחלות פנויות למגרשים קיימים שני תהליכים מרכזיים השלובים והתלויים זה בזה.
 - 2.1 תהליך המתנהל מול האגודה- משלב פניית האגודה לרמ"י ועד לשלב תשלום התמריץ לאגודה, בתהליך זה יחתמו עם האגודה החוזים הבאים:
 - חוזה משבצת
 - חוזה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר.
 בנוהל זה יפורט התהליך המתנהל מול האגודה בלבד.
 - 2.2 תהליך המתנהל מול מומלצי האגודה- משלב שיווק המגרשים ועד לשלב התשלום עבור המגרשים וחתימת חוזה חכירה פרטניים.
- הליך הטיפול בעסקאות אלו מול מומלצי האגודה אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית יבוצע בהתאם להחלטת מועצה מס' 1459 מיום 08.05.2016 או כל החלטה רלוונטית אחרת שתבוא במקומה מצ"ב [נספח 4](#) הסעיפים הרלוונטים מתוך החלטת מועצה 1459.

- ב. הגדרות**
1. הגליל- כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, תשנ"ג-1993
 2. הנגב- כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, תשנ"ב-1991
 3. נחלה- מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו במשק החקלאי שפותח או יפותח בה

 רשות מקרקעי ישראל	37.06B המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים
תאריך פרסום: 31.05.2016	עמוד 2 מתוך 6

4. **נחלות פנויות** - נחלות הנכללות בתקן מס' הנחלות המאושר של המשבצת, אך טרם אוישו.
5. **נחלות מאוישות** – נחלות בתחום המשבצת אשר אוישו ע"י מתיישבים והתקבל אישור הרשות לגביהן. (בחישוב המפורט בסעיף ג' מספר הנחלות המאוישות מסומן באות A)
6. **המרת נחלה פנויה למגרשי מגורים** - המרת זכויות המגורים בנחלה למגרשי מגורים נפרדים, הניתנים לשווק (כל מגרש) באופן פרטני. יתרת שטחי הנחלה, המיועדים לחקלאות יועברו לאגודה בדרך של הגדלת תקן גודל הנחלה או שיוצאו מחוזה המשבצת המקורי וייחתם לגביהם חוזה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר עם האגודה.
7. **שטח משבצת ערב ההמרה** - שטח המשבצת בעת מועד שיווק מגרשי המגורים למומלצי האגודה, אשר אינו כולל שטחים שנגרעו בעבר מהמשבצת. (בחישוב המפורט בסעיף ג' שטח משבצת ערב ההמרה מסומן באות C)
8. **שטחים שנגרעו מהמשבצת** - שטחים שנגרעו ממכסת הקרקע של המשבצת. לדוגמא: שטחים אשר מומשו ע"י האגודה (לדוגמא: עסקות תעסוקה והרחבות), שטחים אשר התקבל בגינם פיצוי (לדוגמא: הפקעות לצרכי ציבור, 727, פדיון זכויות וכו') או שטחים שנגרעו בהסכמה, בויתור מרצון וללא פיצוי.
9. **תקן גודל שטח נחלה** - שטח הנחלה המתוכנן אשר אושר ע"י שר החקלאות ליישוב החקלאי בעבר (בחישוב המפורט בסעיף ג' תקן גודל שטח נחלה מסומן באות B)
10. **תקן נחלות חדש** - מספר וגודל נחלות מתוכננות אשר יומלצו על יד שר החקלאות ליישוב חקלאי, אשר בוטלו בו נחלות בהתאם להחלטה זו.
11. **שטח משבצת חדש** - שטח המשבצת לאחר עדכון תקן הנחלות החדש בהתאם לנסחה המפורטת בסעיף ג' תת סעיף 1.2

ג. מדיניות

1. **המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים במרכז הארץ**
 - 1.1 האגודה רשאית, לתכנן מגרשי מגורים במקום זכויות המגורים בנחלות הפנויות ולהמליץ לרמ"י על הקצאתם בפטור ממכרז.
 - תהליך המרת למגרשי מגורים מוגבל לתקופה של חמש שנים ולא יאוחר מה- 31.12.2020.
 - האגודה תשלים את תהליך התכנון עד לקבלת תוקף לתוכנית. לאחר מכן יחל תהליך השייווק. האגודה תגיש רשימת מומלצים לרמ"י ותפנה אותם בלוויית כלל המסמכים הנדרשים (כולל תצהירים) לצורך ההקצאה. הליך זה (תכנון ושיווק המגרשים) יושלם עד ליום 31.12.2020, כולל.
 - 1.2 שטח המשבצת החדש:
 - מספר הנחלות המאוישות כפול שטח תקן הנחלה שאושר בעבר בתוספת הסכום המתקבל ממכפלת שטח המשבצת ערב ההמרה (תקן הנחלות הכולל – מאוישות ושאינן מאוישות במכפלת תקן גודל שטח הנחלה) בעשרים אחוז.
 - $(A*B)+(C*20\%)$ החישוב יבוצע כמפורט להלן בפרק ד.
 - 1.3 אם יבוטלו חמש נחלות או פחות, לא יקטן שטח המשבצת.
 - 1.4 לאחר חישוב שטח המשבצת החדש ולפני הגשת רשימת המומלצים, האגודה תמציא לרמ"י המלצת משרד החקלאות לקביעת תקן מספר הנחלות החדש ולקביעת תקן גודל הנחלה החדש.
 - 1.5 מגרשי מגורים המתוכננים מעבר להיקף של 3 יח"ד כפול מספר הנחלות המבוטלות, ישווקו על-ידי רמ"י במכרז פומבי.
 - 1.6 אם לא ישווקו מגרשי המגורים שתוכננו למומלצי האגודה עד 31.12.2020, ישווקו המגרשים במכרז פומבי על-ידי

	37.06B
תאריך פרסום: 31.05.2016	המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים עמוד 3 מתוך 6

רמ"י

- 1.7 אם האגודה לא תפעל לתכנון המגרשים, רמ"י תפעל לתיקון שטח המשבצת מול משרד החקלאות לביטול תקן הנחלות הפנויות וקבלת ההמלצה לקביעת תקן מספר וגודל נחלות חדש. כמפורט בסעיפים 1.2 – 1.4.
- 1.8 ההפרש משטח המשבצת ערב ההמרה לשטח המשבצת החדש יגרע ממשבצת הישוב, ויושכר לאגודה בתנאים הנהוגים ברשות להשכרת קרקע זמנית, אם תעובד על ידי האגודה וכל עוד ישמר ייעודה החקלאי.
- 1.9 לא תתאפשר המרת נחלות למגרשים הנכללים בתוכנית בתוקף המיועדת להרחבה.

2. המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים בנגב ובגליל

- 2.1 האגודה רשאית, לתכנן מגרשי מגורים במקום זכויות המגורים בנחלות הפנויות ולהמליץ לרמ"י על הקצאתם בפטור ממכרז.
- תהליך המרת זכויות המגורים המגורים בנחלות למגרשי מגורים באזורים אלו אינו מוגבל בזמן.
- 2.2 האגודה רשאית להמיר חלק מהנחלות הפנויות למגרשי מגורים בהתאם לנוהל זה, ואת היתר לשווק בדרך של "איוש נחלה פנויה בשטח משבצת" - נוהל מס' 37.03B.
- 2.3 שטח המשבצת החדש יהיה מספר הנחלות המאווישות כפול שטח תקן הנחלה שאושר בעבר בתוספת הסכום המתקבל ממכפלת שטח המשבצת ערב ההמרה (תקן הנחלות הכולל – מאווישות ושאינן מאווישות במכפלת תקן גודל שטח הנחלה) בעשרים אחוז. $(A*B)+(C*20\%)$ החישוב יבוצע כמפורט להלן בפרק ד.
- 2.4 אם יבטלו חמש נחלות או פחות, לא יקטן שטח המשבצת.
- 2.5 לפני הגשת רשימת המומלצים, האגודה תמציא לרמ"י את המלצת משרד החקלאות לקביעת תקן מספר הנחלות החדש ולקביעת תקן גודל הנחלה החדש.
- 2.6 ההפרש משטח המשבצת ערב ההמרה לשטח המשבצת החדש יגרע ממשבצת הישוב, ויושכר לאגודה בתנאים הנהוגים ברשות להשכרת קרקע זמנית, ככל שתעובד על ידי האגודה וכל עוד ישמר ייעודה החקלאי.
- החישוב יבוצע כמפורט להלן בפרק ד.
- 2.7 לא תתאפשר המרת נחלות למגרשים הנכללים בתוכנית בתוקף המיועדת להרחבה.

ג. תיאום התכנית למגרשי המגורים עם רמ"י

1. ייזום ואישור התוכנית המפורטת למגרשים יהיה באחריות ובמימון האגודה.
2. המגרשים יתוכננו לפי חלופה א' המפורטת להלן. כאשר לא ניתן לתכנן לפי חלופה א' או לאחר תיאום עם אדריכל המרחב, ניתן לעבור לחלופה ב':
- א. **חלופה א'** - אם יש תכנית מאושרת המגדירה חלקות א' לנחלות הפנויות, מגרשי המגורים יתוכננו בתחום חלקת המגורים בנחלות, היקף יח"ד והצפיפות יהיו בתיאום ובאישור רמ"י וע"פ החלטת מוסדות התכנון.
- ב. **חלופה ב'** - אם יש נחלות פנויות בתקן אך אין תכנית מאושרת המגדירה חלקות א' לנחלות הפנויות, השטח שיתוכנן יהיה בתחום השטחים המיועדים לתכנון למגורים או לשמושים ציבוריים שאינם מנוצלים. אם יתברר שאין התכנות תכנונית (יבדק ע"י רמי ומוסדות התכנון) ניתן יהיה לתכנן את המגרשים בצמוד דופן ליישוב. היקף יח"ד והצפיפות יהיו בתיאום ובאישור רמ"י וע"פ החלטת מוסדות התכנון.

	37.06B המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים
תאריך פרסום: 31.05.2016	עמוד 4 מתוך 6

ד. חישוב גודל המשבצת לאחר הקטנת תקן הנחלות והעברת שטחים לחוזה להשכרת קרקע חקלאית

לזמן קצר

- שטח המשבצת החדש לא יעלה על שטח המשבצת ערב ההמרה.
שטח המשבצת החדש = (מספר הנחלות המאוישות (A) * תקן גודל הנחלה שאושר בעבר (B) + 20% מכלל שטח המשבצת ערב ההמרה (C), בקיזוז שטחים שנגרעו ממכסת הקרקע המגעת ברוטו לאורך השנים. למשל: שטחים אשר מומשו ע"י האגודה (כגון עסקות תעסוקה והרחבות), שטחים אשר התקבל בגינם פיצוי (כגון הפקעות לצרכי ציבור, 727, פדיון זכויות וכו') או שטחים שנגרעו בהסכמה, בויתור מרצון וללא פיצוי.
- הפרש השטחים בין שטח המשבצת ערב ההמרה לשטח המשבצת החדש, יוקצה לאגודה בחוזה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר כקרקע זמנית. חוזה זה יהיה בתוקף כל עוד האגודה תעבד את הקרקע ויישמר יעודה החקלאי.
רמ"י תגדיר בתאום עם האגודה את השטח שיועבר להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר, בהתחשב בשיקולים תכנוניים ובצרכי רמ"י.
- דוגמא לחישוב שטח משבצת מתוקן:

תקן	גודל נחלה בדונם	מספר נחלות	גודל משבצת בדונם
תקן נחלות שאושר בעבר	30	100	3,000
תקן נחלות חדש	30	60	2,400

- שטח המשבצת החדש שיחתם לגביו הסכם משבצת: $0.2 \times 3000 + 60 \times 30 = 2400$
השטח שיועבר לחוזה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר: $3,000 - 2,400 = 600$

ה. תמריץ לאגודה להמרת הנחלות הפנויות למגרשי מגורים

- לאחר שיווק כלל מגרשי המגורים, יבוצע חישוב התמריץ לאגודה כמפורט להלן.
 - אם יתוכננו עד שתי יחידות במקום נחלה מבוטלת, התמריץ יהיה 25% מתקבולי רמ"י בגין שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ-150,000 ₪ (ללא מע"מ), לכל אחת מיחידות הדיור.
 - אם יתוכננו שלוש יחידות דיור במקום הנחלה מבוטלת, התמריץ יהיה 25% מתקבולי רמ"י בגין שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ-150,000 ₪ לכל אחת משתי היחידות הראשונות, ו-200,000 ₪ (ללא מע"מ), ליחידה השלישית.
- כספי התמורה יועברו לאגודה לטובת פיתוח ותשתיות ביישוב בהתאם לתוכנית ותקציבה, לאחר שתאושר ע"י אגף פיתוח והנדסה ברמ"י ובמסגרת הסכם שיחתם אל מול האגודה.
תכליות הפיתוח יהיו בהתאם להגדרת "מוסדות ציבור בפריפריה" ו"שטח ציבורי פתוח". כמפורט בהחלטת מועצה מס' 1434 בנושא: "פיתוח במקרקעי ישראל", או כל החלטה שתחליף אותה. אם תעלה בקשה לפיתוח מוסד ציבורי שאינו נכלל ברשימה, אך מצוי בזיקה לתכליות הציבוריות לעיל, יש להגיש בקשה מסודרת למנהל האגף החקלאי לאישור.
- אם יתוכננו וישווקו יותר משלושה מגרשים בנחלה, התמריץ לא יעלה על התמורה עבור שלוש יחידות דיור (כמפורט לעיל בפרק ה' סעיף 1.2) חלף כל אחת מהנחלות המבוטלות.
- התמריץ יחושב וישולם בתום שיווק כלל המגרשים שתוכננו, בכפוף להסדרת כלל השימושים החורגים בשטח המשבצת וחתימה על הסכם משבצת מעודכן עם האגודה (התואם לתקן הנחלות החדש ולאחר הפרדת שטחים עודפים).
- ראש תחום בכיר כספים במרחב יחשב את התמריץ והוא יאושר בהתאם למדרג הסמכויות לאישור תחשיב כספי.

	37.06B
תאריך פרסום: 31.05.2016	המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים
	עמוד 5 מתוך 6

ו. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	שליחת מכתבים לאגודות החלטת מועצה 1445 - המרת נחלות למגרשים	אגף חקלאי
	א. בדיקה מספר הנחלות הפנויות	מקדם עסקה
3 יח"ד במרכז, וללא הגבלה בנגב וגליל	ב. בדיקה כי היקף מגרשי המגורים המוקצים בפטור ממכרז תואם את ההנחיות בנוהל.	
	ג. חישוב שטח המשבצת בהתאם לנוהל	
	ד. אם בוטלו יותר מחמש נחלות-	
	הקצאת הפרש השטחים בין שטח המשבצת החדש לשטח המשבצת ערב ההמרה בחוזה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר.	
	ה. קבלת אישור ממשרד החקלאות להקטנת תקן המשבצת. (תנאי לשיווק המגרשים)	
	תיאום מול האגודה לגבי התכנית להמרת זכויות המגורים בנחלה למגרשי מגורים	תכנון
	הכנת תשריט לשטח המעודכן של המשבצת	מיפוי
	בדיקת תכנית למימוש התמריץ	הנדסה ופיתוח תשתיות
	חישוב התמריץ לאגודה	ראש תחום בכיר כספים
חישוב התמריץ שעל האגודה לקבל כתוצאה משיווק המגרשים.		

ז. סמכויות אישור תחשיב כספי עבור תמריץ

סמכויות אישור תחשיב כספי עבור תמריץ
(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לתשלום בפועל)

מרחב עסקי	עד 5,000,000 ש"ח
מסלול ירוק + מסלול אדום	מעל 5,000,000 ₪

ז. סמכות אישור עסקת שטח משבצת חדש

חוזה מתחדש לתקופה [מרחב עסקי](#)
קצובה

חוזה חכירה לדורות [מסלול ירוק + מסלול אדום](#)

ט. סמכויות חתימה על החוזה המשבצת

חוזה מתחדש לתקופה [מרחב עסקי](#) - ראש תחום בכיר כספים
קצובה

חוזה חכירה לדורות [מסלול ירוק + מסלול אדום](#)

י. השלמת העסקה/ התהליך

1. שליחת המסמכים לתיק / סריקה

 רשות מקרקעי ישראל	37.06B
	המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים
תאריך פרסום: 31.05.2016	עמוד 6 מתוך 6

יא. נספחים ומידע נוסף

1. [תרשים תהליך](#)
2. דף מידע בנושא המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים – יפורסם בקרוב
3. מכתב לאגודות- [החלטת מועצה 1445](#) - [המרת נחלות למגרשים](#)
4. [כללי הקצאת המגרשים למומלצי האגודה - לפי החלטת מועצה 1459](#)

אפרת שטראוס
מנהלת בכירה אגף תורה ונהלים

משה אהרוני
סגן מנהל אגף בכיר לשימושים חקלאיים