שם הנוהל	**90.11B** **פדיון קרקע חקלאית**	**מס' שורה במפתח**	3.3.2.1 - פיצוי בסיסי / פיצוי בסיסי+תמריץ לחוכר (סימן ב' לפרק משנה 8.18) 3.3.2.3.1 - זכות ייזום בקרקע (סימן ב' לפרק משנה 8.18) – במגורים 3.3.2.3.2 - זכות ייזום בקרקע (סימן ב' לפרק משנה 8.18) - בתעסוקה 3.3.3.1 - פיצוי - ועדת פיצויים (סימן א' לפרק משנה 8.18)
מספר נוהל אב		**סעיף הפטור**	25 (1)
סימוכין	**קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל** (להלן: קובץ החלטות המועצה) • פרק משנה 8.18 - שינוי יעוד בקרקע חקלאית – הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות, כללים לקביעת פיצוי - סימן א' לפרק משנה 8.18 - ועדת פיצויים. - סימן ב' לפרק משנה 8.18 - קרקע ששונה ייעודה למטרת מגורים או תעסוקה (הוראת שעה - תוקף 5 שנים מתאריך 13.7.16). - סימן ג' לפרק משנה 8.18 - מתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה בהתאם למועדים הקבועים בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור). • פרק משנה 8.12 - החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצת ישוב חקלאי • פרק משנה 4.2 - הנחות אזור **החלטות הנהלה** • מס' 4071 מיום 28.12.2016 : "החלת החלטת מועצה 1470 על שטחים מצרניים" • מס' 4072 מיום 28.12.2016:" שינוי יעוד להקמת מתקנים הנדסיים" • מס' 4308 מיום 28.02.2018: "הצעה להסמכת מנהל מרחב השמירה על הקרקע תל אביב-יפו לאמוד את עלויות פינוי מקרקעין בקרקע להשבה בהתאם להוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד 2014" • מס' 4448 מיום 17.04.2018: "פדיון נחלה בודדת" • מס' 4404 מיום 25.07.2018 : "פדיון זכויות – שער העמקים" • מס' 4648 מיום 26.06.2019: "תפיסה זמנית של שטח המשבצת ע"י מערכת הביטחון – כללים לפיצוי" • מס' 4809 מיום 11.05.2020: "קביעת מדיניות אחידה להליכי פדיון זכויות" • מס' 5176 מיום 06.10.2021: "אשקלון – פדיון קרקע חקלאית – תמ"ל 1006" • מס' 5293 מיום 22.06.2022: "עלויות פיתוח בעסקות יזום"		
מטרות	כמפורט בתהליכי המפתח	**סוג הסכם** (תוצרי תהליך)	שורות 3.3.2.3.1, 3.3.2.3.2: **הודעה לועדה התכנון** הודעה לועדת התכנון על הסכמה לתכנית בניה **הסכם חכירה** מבוא לחוזה חכירה **הסכם פיתוח** מבוא להסכם פיתוח **תוספת להסכם חכירה** תוספת לחוזה חכירה **תוספת להסכם פיתוח** תוספת:שינויים במבוא להסכם פיתוח **הסכם חכירה ישירה**

			חוזה חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח), חוזה
Sub&Main		**סוג הקצאה**	
תאריך פרסום	07.08.2024		
באחריות אגף שיווק ומכרזים ואגף שימושים חקלאיים			
הנוהל מעדכן ומחליף את הנוהל 90.11B שפורסם בתאריך 20/05/2024 ב 20/05/2024 מספר הנוהל שונה מ 32.02B ל 90.11B בהתאם למספור נהלים משותפים. מהות העדכון: - בנושא תשלום על פי שומה פרטנית, ראו עדכון ותוספת הנחיות בסעיפים 8.4.3.2.3- 8.4.3.2.6 העדכון אושר בצוות מפתח ב 20.06.2024			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

תוכן עניינים

1. רקע כללי ומדיניות
2. הגדרות
3. שלבי עבודה- סקירה כללית
4. מסמכים נדרשים לצורך הכנת תיק פדיון
5. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך
6. דרישת השבה
7. נקיטת הליך משפטי לסילוק יד ומחיקת חכירה
8. קביעת מסלול הפיצוי
   - 8.1 בדיקת הזכאות לפיצוי
   - 8.2 אלטרנטיבות לפיצוי
   - 8.3 מסלול ועדת פיצויים
   - 8.4 מסלול פיצוי חקלאי
   - 8.5 תמרוץ על פי סימן ב' לפרק משנה 8.18
9. בעל הזכויות: מסמכים ראשוניים ופעולות שידרשו מבעל הזכויות כתנאי לקבלת הפיצויים
10. מועדים לתשלום פיצויים
11. זכות ייזום (סימן ב' וסימן ג' לפרק משנה 8.18)
12. דגשים ותנאים לתשלום פיצוי, מתן תמריצים וזכות ייזום בקרקע
13. מקרים מיוחדים
    - 13.1 ניהול מו"מ וחתימת הסכם השבה קודם אישורה של תכנית
    - 13.2 שטחים מצרניים אשר אינם כלולים בתכנית
    - 13.3 פדיון נחלה בודדת
14. השלמת העסקה- פעולות עדכון לאחר חתימת ההסכם
15. סמכויות אישור העסקה
16. טבלה מסכמת
17. טבלה מרכזת – מועדים, תשלום ופיצויים
18. מסמכים ומידע נוסף

1. רקע כללי ומדיניות

1.1 הנוהל מגדיר את תהליך העבודה בקובץ החלטות המועצה סימן א' לפרק משנה 8.18 שעניינו ועדת הפיצויים על השבת קרקע חקלאית (להלן: סימן א'), וסימן ב' לפרק משנה 8.18 שעניינו פדיון קרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה והנהלת הרשות קבעה כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מיידי (להלן: סימן ב).

1.2 סימן ב' לפרק משנה 8.18 יחול על מקרקעין שחלה עליהם תכנית שינוי יעוד למטרת מגורים או תעסוקה, ונשלחה לגביהם דרישת השבה לחוכר עד ליום 31.12.2026. לאחר מועד זה, יחולו על כלל המקרקעין המושבים הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית, כמפורט בסימן א' לפרק משנה 8.18.

1.3 סימן ב' יחול גם על קרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מתקנים בטחוניים וכן לקרקע ששונה יעודה למטרת מתקנים הנדסיים או למטרה ציבורית לפי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, בכפוף לתנאים שיפורטו להלן.

1.4 נוהל זה משלים את נוהל מס' 90.10B "קידום בניה וזמינות במתחמים מועדפים לדיור ותוכניות רבות היקף" (סימן ג' לפרק משנה 8.18) ביחס לתחשיבים, לצורך ראיה אחודה של כלל מסלולי הפיצוי.

1.5 ככלל, תהליך הפדיון מתחיל עם הודעת מתכנן המרחב למנהל המרחב, כי הופקדה תוכנית למטרות כפי שיפורטו להלן ושמימושה מחייב פדיון קרקע (למעט תוכניות רחבות היקף ומתחמים מועדפים בהם יש לפעול בהתאם לנוהל 90.10B קידום בניה וזמינות במתחמים מועדפים לדיור ותכניות רחבות היקף).

1.6 ראש הצוות שימונה על ידי מנהל המרחב לנושא פדיון קרקע -

ירכז את החומר וחוות הדעת (כמפורט להלן), כבר בשלב הפקדת התוכנית (מומלץ להתחיל באיסוף החומר עת התוכנית מתגבשת).

ריכוז החומר יתבצע בתיק פדיון יעודי במערכות המחשב.

יודגש כי במקרים בהם קיימים בעלים פרטיים הכלולים בשטח התכנית, החישובים ייערכו ביחס לשטחי רמ"י בלבד.

2. הגדרות

2.1 **אזורי עדיפות לאומית** - ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' ו- ב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות המועצה, ואזור קו עימות.

2.2 **דרישת ההשבה** - דרישת רמ"י להשבת המקרקעין בעקבות שינוי ייעוד.

2.3 **השכרה לזמן קצר** - קרקע המושכרת לעיבוד חקלאי לגידולים עונתיים, שלא בתנאי נחלה לתקופה שאינה עולה על חמש שנים, לרבות זכות כזו אשר חודשה מעת לעת.

2.4 **השקעות** - כל מתקן, יבול, מטעים או השקעה אחרת במקרקעין, שנשארו לאחר שהקרקע הושבה, אשר אושרו מראש ע"י רמ"י. (כמפורט בסימן א' לפרק משנה 8.18).

2.5 **ועדת פיצויים** - ועדה שתמונה ע"י יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, אשר בסמכותה לדון ולקבוע את סכום הפיצוי לו זכאי חוכר/שוכר קרקע אשר הושבה לרמ"י. בראש הועדה יעמוד עובד מדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט מחוזי, וחבריה יהיו: נציג משרד החקלאות, נציג משרד האוצר, שמאי שתחום התמחותו בחקלאות שימונה על ידי השמאי הממשלתי, ונציג ציבור.

2.6 **חוכר** - חוכר של קרקע חקלאית על פי הסכם בתוקף וכן יישוב חקלאי "הסכם בתוקף", לעניין הגדרה זו – לרבות

הסכם חכירה שתקופת החכירה על פיו הסתיימה והחוכר זכאי, על פי הוראות הסכם החכירה או החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לחדש את החכירה לתקופת חכירה נוספת.

2.7 **חכירה** - החכרת קרקע לשימוש חקלאי לתקופה העולה על 5 שנים, בין שהקרקע נמסרה בדרך של נחלה ובין שלא בדרך של נחלה, לרבות קרקע המושכרת בתנאי נחלה בהסכם משבצת המתחדש מעת לעת.

2.8 **ישוב חקלאי** - מושב או קיבוץ

2.9 **מועד ההשבה** -

<u>סימן ב':</u>

60 ימים ממועד משלוח דרישת ההשבה. לבקשת החוכר רשאי מנהל המרחב העסקי ומנימוקים שירשמו להאריך את מועד ההשבה בתקופה נוספת שלא תעלה על 45 ימים.

<u>סימן א':</u>

המועד בו על החוכר/ השוכר להחזיר את הקרקע, כפי שייקבע בהודעת רמ"י לבעל הזכות.

2.10 **מושב** - אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים , כפר שיתופי או אגודה חקלאית כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיו (סוגי אגודות) ,התשנ"ו , -1995 למעט קבוץ כהגדרתו להלן ,אשר מושכרים או מוחכרים לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקים על ידה כמשבצת בתנאי נחלה כבר רשות.

2.11 **מטעים** - שטח נטוע עצים.

2.12 **נחלה בודדת** - קרקע חקלאית בגודל שנקבע על ידי שר הנגב, הגליל והחוסן הלאומי בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה ואינה מהווה חלק מן השטחים המוחזקים על ידי אגודה שיתופית חקלאית

2.13 **עיבודי בעל** - צורת גידול חקלאית המבוססת על השקייה במשקעים טבעיים בלבד.

2.14 **עיבודי שלחין** - צורת גידול חקלאית המבוססת על שיטת השקיה מלאכותית מרושתת.

2.15 **פיצוי** - פיצוי כספי אשר ישולם לחוכר / שוכר לזמן קצר, בתמורה להשבת הקרקע לרמ"י, בעקבות שינוי יעודה, או מכל סיבה אחרת בגינה נדרשת השבתה לרמ"י.

2.16 **קיבוץ** - אגודה שיתופית שהיא מושב שיתופי או קיבוץ כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות) , התשנ"ו -1995, למעט קיבוץ כהגדרתו להלן , אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקים על ידה בתנאי נחלה כבת רשות.

2.17 **שטח ההשבה** - שטח שהושב לרמ"י עד מועד ההשבה.

2.18 **שינוי יעוד** - שינוי יעוד של קרקע חקלאית על פי תכנית מתאר מקומית או מפורטת מאושרת למטרת מגורים או תעסוקה ואשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

2.19 **תעסוקה** - מקרקעין המיועדים בתכנית תקפה למטרת תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה משרדים, מסחר תיירות, מלונאות ותחנת דלק למעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים.

במגזר החקלאי – תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות או לשימוש כללי אחר, למטע משק חקלאי ומגורים.

3. שלבי עבודה- סקירה כללית

3.1 איסוף הנתונים- יש להתחיל עם קבלת הודעת מתכנן המרחב על הכנת תוכנית לשינוי יעוד (למעט תוכניות רחבות היקף ומתחמים מועדפים לדיור בהם יש לפעול בהתאם לנוהל 90.10B).

איסוף המסמכים לצורך הנעת התהליך.

באחריות מתכנן המרחב לדווח למנהל המרחב העסקי ולראש צוות הפדיון.

3.2 שלב תכנוני - ככלל התנעת המו"מ לפדיון מחייבת אישורה של תוכנית.

3.3 אישור הנהלה כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מיידי.

3.4 ריכוז כלל חוות הדעת כאמור לעיל וניהול תהליך המו"מ.

3.5 הכנת תשריט קומפלציה, בהתאם לשורת המפתח בנוהל.

3.6 קבלת דוח פיקוח בהתאם לשורת המפתח בנוהל בתחילת התהליך.

3.7 ניתוח מצב משפטי בהתאם לצורך וטיפול הסרת מניעות במידת הצורך.

3.8 קבלת שומה בהתאם לשורת המפתח בנוהל.

3.9 מקדם העסקה יבדוק עם תקציבן הרשות בטרם משלוח התחשיב הכספי כי קיים תקציב פנוי על מנת להקים את ההתחיבות ולשלם את סכום הפיצוי.

3.10 אישור מתווה הפדיון + תחשיב כספי (צוות עסקות מרחבי)

צוות העסקות המרחבי יאשר את מתווה הפדיון על כל היבטיו (כנושא לדיון). יש לרכז את כלל הנתונים במסמך אחד הכולל את התחשיבים והנתונים. המסמך ייחתם ע"י יועמ"ש, גזבר, שמירה על הקרקע, צוות תכנון, שמאי מרחבי, צוות מידע ומקרקעין, מנהל צוות מיפוי ומנהל המרחב.

3.11 שליחת הודעה לבעל הזכויות דרישת השבה בה יודיע המרחב, כי בכפוף לתנאים המפורטים,יהיה זכאי לפיצוי ותמריצים.

3.12 גיבוש הסכם עם החוכר.

3.13 לאחר קבלת ההסכם החתום והמסמכים הרלוונטיים מאת החוכר לצורך הקמת ספק במערכת הכספית יקים מקדם העסקה את ההתחייבות לתשלום ואליה יסרוק את כל החומר הרלוונטי.

3.14 חתימה על הסכם השבה. ההתחייבות לתשלום מאושרת במקביל לחתימה על הסכם הפדיון.

3.15 השבת הקרקע וקבלת הפיצויים לפי כל התנאים האמורים להלן. (ניתן לראות בטבלת "מועדי תשלום ופינוי הקרקע").

4. מסמכים נדרשים לצורך הכנת תיק פדיון

4.1 **מקדם העסקה: מסמכים נדרשים**

4.1.1 דו"ח ספר נכסים של החלקות המיועדות לפדיון.

4.1.2 נסחי רישום של החלקות המיועדות לפדיון.

4.1.3 ריכוז נתוני "בעלי הזכויות" ומחזיקים בתוכנית (להלן מחזיקים) –

- הכנת טבלה ובה מצויין: שמות בעלי הזכויות, מעמדם (חוכר, בעלים, שוכר עונתי וכו'), שטחו של כל אחד מהמחזיקים בדונמים בתחום התוכנית, יש לציין גם בעלי זכויות שנפטרו ללא שהועברו הזכויות.
- תשריט תואם (קומפילציה של המחזיקים על גבי התוכנית בצירוף לוח שטחים).
- בדיקה האם השטח נכלל באזור עדיפות לאומית.
- ריכוז המידע הרלוונטי ביחס לכלל המחזיקים לרבות בחינת מצבם המשפטי, הפקעות ופיצויים שקיבלו בעבר, שיעבודים, עיקולים, הערות אזהרה, הערות משפטיות, תפיסות, ניתוח מצב חוזי (בתוקף/ לא

בתוקף, זמני/ ארוך טווח העברות זכויות וכו'), חובות לרמ"י, יורשים או שאירים ככל שבעל הזכויות נפטר.

4.1.4 חוות דעת תכנונית הכוללת:

- מעמדה התכנוני של התוכנית והשלב התכנוני בו היא מצויה.
- סוג התוכנית – במידה ומדובר בתוכניות רחבות היקף/ מתחמים מועדפים לדיור יש לפעול על פי נוהל ותמ"ל.
- ייעודי הקרקע, היקף יח"ד.
- אם מדובר ביעודים שאינם למטרת מגורים – קיבולת בנייה כוללת במ"ר.
- תנאים ומגבלות למימוש (למשל תוכנית -המחייבת לתוכנית בינוי, לשלביות ביצוע, תנאים מתלים למימוש וכו').

4.1.5 דו"ח פיקוח ביחס למצב העיבודים לרבות סוג הגידול וכן פירוט המחזיקים, המבנים והתפיסות בשטח התוכנית.

5. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:	תוצר היחידה:
מנהל המרחב העסקי	• בחירת עובד לריכוז הטיפול, קידום המו"מ וסיכומו. • בדיקה ואישור העסקה כולל חתימה על התחשיב.
ראש צוות שיווק /עסקות – כפי שיוגדר ע"י מנהל המרחב (מקדם העסקה)	• פתיחת תיק פדיון במערכות המחשוב. • סריקת המסמכים לתיק הפדיון • ריכוז כלל חוות הדעת וניהול תהליך המו"מ . • ריכוז נתוני הפדיון כולל עמידה בקשר עם הצוות החקלאי במרחב לצורך הנתונים. • בדיקת קבלת כלל המסמכים הנדרשים. • העלאת מתווה הפדיון לאישור בוועדת עסקות מרחבית. • קידום הליכי ההשבה והפיצויים.
מיפוי	• תשריט קומפלציה, בהתאם לשורת המפתח בנוהל, תוך סימון שטחים שהושבו במסגרת הסדר הקיבוצים, בהתאם לעניין. • קליטת העסקה בשכבת הממ"ג - הכנת תשריטים לשטח ההשבה וליתרת השטח.
שמירה	• דוח פיקוח בהתאם לשורת המפתח בנוהל בתחילת התהליך. • קבלת השטח בהתאם לתאריך הנקוב בהסכם או בדרישת ההשבה.
משפטית	• ניתוח מצב משפטי בהתאם לצורך וטיפול הסרת מניעות במידת הצורך. • גיבוש הסכם עם החוכר. • אישור הסכם ההשבה טרם משלוח ההסכם לחתימת החוכר

שמאות	שומה בהתאם לנוהל אב-שמאות מס' 34.01A
כספים	אישור תחשיב הפיצויים
תכנון	חוות דעת תכנונית הכוללת: סטאטוס התכנית, יעודי הקרקע, היקף יח"ד או קיבולת בניה (ככל המדובר ביעודים שאינם למטרת מגורים), אפשרות המימוש (למשל תוכנית -המחייבת תוכנית לבינוי, שלביות לביצוע, תנאים מתלים וכו')
מידע מקרקעין	• הוצאת נסחי רישום ודו"ח ספר נכסים וניתוח ההערות והמניעות. • עדכון ספר הנכסים לאחר אישור העסקה

6. דרישת השבה- מתן הודעה ראשונה לגבי קרקע להשבה

6.1 דרישת השבה

הודעה בדואר רשום מאת המרחב לבעל הזכויות, כי בכפוף לתנאים הקבועים בהחלטת המועצה ובנוהל, בעל הזכויות יהיה זכאי לפיצוי ולתמריצים, בהתאם לעניין.

6.2 תנאים לשליחת הודעה לחוכר ביחס לקרקע להשבה ולתחילת ניהול מו"מ:

6.2.1 אושרה תוכנית למתן תוקף באופן ששונה יעודם של מקרקעין בתכנית למטרת מגורים או תעסוקה.

6.2.2 אישור הנהלת רמ"י, כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מיידי.

6.2.3 במקרים מיוחדים בהם הופקדה תכנית מתאר מקומית או מפורטת לשינוי ייעוד של קרקע חקלאית למטרת מגורים אשר מס' יח"ד המתוכננות בה עולה על 200, הנהלת רמ"י מוסמכת, לאחר התייעצות עם מנהל התכנון, להחליט כי תשלח הצעת השבה עוד בטרם אישורה של התכנית.

כמפורט בפרק "מקרים מיוחדים" סעיף 13 להלן.

6.2.4 הנהלת רמ"י רשאית לקבוע כללים ולאשר לנהל משא ומתן להשבת קרקע חקלאית, ולהחלת הליך הפדיון גם על מקרקעין שטרם אושרה או הופקדה לגביהם תכנית המשנה את ייעודם.

6.3 אם אין אפשרות לאתר את בעל הזכות, או כתובתו של בעל הזכות או אם חזר המכתב שנשלח בדואר רשום - עולה יסוד סביר שמדובר בנכס עזוב /בבעלי זכויות שלא אותרו. במקרים אלה, יש ליידע את האפטרופוס הכללי בדבר השבת הקרקע.

מובהר כי אין בהודעה לאפטרופוס הכללי כדי לעכב את הליכי הפדיון. יש להעביר את ההודעה בצרוף המידע והמסמכים כדלקמן:

6.3.5 חוזה חכירה.

6.3.6 דיווח בדבר חובות כספיים ככל שישנם (יובהר כי אין הכוונה לעריכת שומה לצורך כך אלא קיומו של חוב ככל שרשום).

6.3.7 שמות ו/או כל זיהוי אחר שישנו בקשר לבעלי הזכויות שלא אותרו.

6.3.8 נקיטת הליך משפטי לביטול הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

6.3.9 אם במהלך השנים נשלחו הודעות כלשהן דוגמת תשלומים, הפקעות, יש לציין את הכתובות אליהן נשלחו.

6.4 במקרה שבעל הזכויות נפטר, יש לשלוח את ההודעה ליורשים, על בסיס בדיקה במערכת הגחלת[1] ולפי קביעת רשם הירושות במשרד המשפטים (קיים ממשק במערכות רמ"י).

[1] מערכת גחלת- מערכת של משרד הפנים, המאפשרת איתור בני משפחה.

7. נקיטת הליך משפטי לסילוק יד ומחיקת חכירה

7.1 במקרה של דרישת השבה שלא נענתה:

קיבל חוכר דרישת השבה לפי נוהל זה, ולא מסר לרמ"י את החזקה במקרקעין במועד שנקבע לכך בדרישה, יש להפנות את הטיפול בתיק למחלקה המשפטית להגשת תביעה לסילוק יד וכן למחיקת החכירה, ככל שרשומה. באחריות הצוות העסקי האמון על נושא פדיון הקרקע להעביר את התיק לטיפול המחלקה המשפטית במרחב, לצורך הטיפול בהגשת תביעה.

7.2 על פיצוי לחוכר כאמור יחולו הוראות הס**כם** החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית כמפורט בסימן א' לפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות המועצה, והוא לא יהיה זכאי לפיצוי בהתאם לסימן ב' לפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות המועצה.

7.3 אם בנסח הרישום קיימת הערה לטובת רשות המיסים- יש לפעול בהתאם להנחיות בנספח "הנחיות- הסדר עם רשות המיסים"

8. קביעת מסלול הפיצוי בגין פדיון קרקע חקלאית

8.1 **בדיקת הזכאות לפיצוי**

לצורך בדיקת הזכאות לפיצוי ולתמריצים וכן לקביעת אופן החישוב, יש להתייחס, בין השאר, לנתונים הבאים:

8.1.1 מטרת התכנית, כגון : שינוי קרקע חקלאית למגורים ותעסוקה/ מתקנים הנדסיים, ייעוד לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, מתקנים ביטחוניים.

8.1.2 האם השטח כלול באזור עדיפות לאומית.

8.1.3 מעמד בעל הזכויות – חוכר /שוכר עונתי.

8.1.4 שטחו של החוכר בתחום התוכנית בדונמים.

8.1.5 סוג התוכנית.

8.2 **אלטרנטיבות לפיצוי**

השיב החוכר את המקרקעין עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו במקרקעין. לחוכר עומדות מספר אלטרנטיבות:

8.2.1 **מסלול "פיצוי חקלאי"**

עפ"י סימן ב' לפרק משנה 8.18 (או כל החלטה שתבוא במקומו) - במסלול זה קיימות שתי אלטרנטיבות לפיצוי - עפ"י מחירון או עפ"י שומה פרטנית. נקבעה שומה פרטנית לבקשת החוכר, גובה הפיצוי יהיה בהתאם לשומה פרטנית בלבד. ראו פירוט בסעיף 8.4 להלן.

8.2.2 **מסלול "ועדת פיצויים"**

הגשת תביעה ע"י בעל הזכויות לועדת הפיצויים תבחן במסגרת סימן א' לפרק משנה 8.18 (או כל החלטה שתבוא במקומו). אפשרות בחירת מסלול פיצוי זה קיימת עד למתן החלטה בתביעתו של בעל הזכויות. התקבלה החלטה בעניינו ביחס להוראות סימן א' לא יוכל לחזור בו ולעתור לפיצוי במסלול אחר, כמפורט להלן בסעיף 8.3.

8.2.3 **קרקע חלופית**

במקרים בהם ישנה אפשרות להציע קרקע חקלאית חלופית זמינה לעיבוד תוצע לחוכר קרקע חליפית. חוכר אשר הוצעה לו קרקע חקלאית חלופית לעיבוד ויבחר במסלול זה לא יהא זכאי לפיצוי כספי כל שהוא

ולתמריצים, לרבות זכות יזום.

8.3 **מסלול "ועדת הפיצויים" - על פי סימן א'**

8.3.1 **תחולת הפיצוי** (ראה גם בטבלה)

8.3.1.1 ייעוד: כל הייעודים למעט יעוד חקלאי או ציבורי (לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה).

אזור: כל הארץ.

אוכלוסייה: חוכר, שוכר לזמן קצר.

8.3.2 החוכר יפוצה בגין זכות החכירה לעיבוד חקלאי שעיקרה הפסד הכנסה עתידי הנובע מהעיבוד החקלאי לכל יתרת תקופת החכירה ולתקופת החכירה הנוספת הנקובה בהסכם. בקביעת הפסד הכנסה עתידי יילקחו בחשבון ההשקעות והמתקנים שבמקרקעין. החוכר לא יהיה זכאי לפיצוי או התמריצים וזכות היזום המפורטים בסימן ב' לפרק משנה 8.18.

8.3.3 שוכר לזמן קצר (עיבוד עונתי) – יפוצה עבור השקעות ומתקנים, אשר אושרו על ידי רמ"י ואשר ישארו במקרקעין לפי דרישת רמ"י או שלא ניתן להוציאם ממנה, הפיצוי יהיה לפי שומה לשווי שוק.

8.3.4 בסמכות היועץ המשפטי של רמ"י לקבוע אם ישולם פיצוי למי שהחזיק בקרקע על פי הסכם שכירות או חכירה שאינו בר תוקף למטרות חקלאיות.

8.3.5 פניה לבית המשפט לא תהווה עילה לאי פינוי הקרקע ולהשבתה בהתאם לדרישת רמ"י.

8.3.6 עבור כל חודש איחור בהשבת הקרקע יקוזז מסך הפיצוי שקבעה ועדת הפיצויים 0.5% כדמי שימוש בקרקע.

8.3.7 מובהר כי אין ועדת הפיצויים מוסמכת לדון בתביעה לפיצוי, עת הקרקע ביעודה החדש מיועדת אך ורק לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.

8.3.8 **הגשת תביעה לוועדת הפיצויים**

8.3.8.1 תביעה לוועדת הפיצויים תוגש למרחב הרלוונטי על גבי "טופס תביעה לוועדת פיצויים" המצורף כנספח לנוהל. החוכר/שוכר רשאי לצרף לתביעה שומה מטעמו, בהתאם לכללי הפיצוי לפי סוג ההסכם.

8.3.8.2 ככל שהתביעה לפיצוי אינה עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיף 8.18.3 לקובץ החלטות המועצה, התביעה לא תועבר לדיון בפני ועדת הפיצויים והמרחב יודיע למבקש בהתאם.

8.3.8.3 המרחב יעביר את התביעה למרכז/ת ועדת פיצויים במטה רמ"י, בצירוף המסמכים הבאים:

8.3.8.4 התייחסות הצוות הרלוונטי במרחב – רקע ופירוט השתלשלות האירועים: מה היה העיבוד החקלאי בעת השבת הקרקע, האם ישנן השקעות נוספת מעבר לעיבוד עצמו, האם ומתי הושבה הקרקע, בדיקת קיום הסכם בתוקף (במועד ההשבה/היום) וצרוף כל חומר רלוונטי אחר כגון הסכם ההשבה, חוזה, הודעת פינוי.

8.3.8.5 התייחסות המחלקה המשפטית - ככל שפדיון הקרקע אינו מהסכם בתוקף.

8.3.8.6 דו"ח פיקוח עדכני + דו"ח פיקוח סמוך למועד הפסקת הפעילות בקרקע/תפיסת החזקה (על הדו"חות להיות מפורטים עד כמה שניתן).

8.3.8.7 חו"ד תכנונית - ייעוד השטח שנפדה.

8.3.8.8 חו"ד מיפוי - השטח נשוא התביעה נכלל בהסכם + תשריט עדכני של שטח ההשבה.

8.3.8.9 מרכז/ת הוועדה יעביר את החומר לשמאי מטעם רמ"י לצורך הערכת הפיצוי לקראת הדיון בוועדה.

8.3.8.10 ועדת הפיצויים תודיע לחוכר או לשוכר את החלטתה סמוך לאחר שניתנה.

ניתן לפנות לוועדת הפיצויים בבקשה לדיון נוסף, בטענה כי נפלה בהחלטה טעות עובדתית וזאת בתוך 45 ימים ממועד קבלת ההחלטה.

8.3.9 בעת תפיסה זמנית של שטח משבצת או הסכם מטעים על ידי מערכת הבטחון (לרבות בעת הארכת תפיסה) ניתן לחשב את גובה הפיצוי באמצעות מסלול מקוצר ולהודיע לחקלאי מה גובה הפיצוי לו יהיה זכאי על פי החלטת הנהלה מס' 4648. להחלטה צורפה טבלה לחילוץ סכום הפיצוי בהשבה זמנית. לצורך תשלום הפיצוי, יש לחתום על "הסכם השבה – תפיסה זמנית של שטח המשבצת ע"י מערכת הבטחון" (הנוסח מצורף כנספח לנוהל).

8.4 **מסלול "פיצוי חקלאי" – על פי סימן ב'**

8.4.1 **תחולת הפיצוי** (ראה גם בטבלה מסכמת)

8.4.1.1 ייעוד: מגורים ותעסוקה.

אזור: כל הארץ.

אוכלוסייה: חוכר.

8.4.1.2 ייעוד: ציבורי (לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה)

אזור: באזורי עדיפות לאומית בלבד.

אוכלוסייה: חוכר.

8.4.1.3 ייעוד: תכניות למטרות מתקנים הנדסיים בלבד, שאינה חלק מתכנית למגורים/או תעסוקה.

אזור: כל הארץ.

אוכלוסייה: חוכר.

8.4.1.4 ייעוד: מתקנים בטחוניים הכלולים בהסכם שוהם 3 בלבד

אזור: כל הארץ.

אוכלוסייה : חוכר.

8.4.2 לצורך החלת הפיצוי לפי סימן ב' לסעיף 8.18 נדרש אישור הנהלת הרשות כי המקרקעין נדרשים לשיווק מיידי, למעט לצורך החלת הפיצוי לפי סעיף 8.18.13 לקובץ החלטות המועצה (שינוי יעוד לצורכי ציבור ו/או מתקנים הנדסיים), במקרה זה נדרש לקבל את אישור המחלקה המשפטית במרחב (לא נדרש אישור הנהלת רמ"י).

8.4.3 **בחירה בין "שומה פרטנית" ל"מחירון פיצוי" – על פי סימן ב'**

החוכר זכאי לבחור בין המסלולים - "מחירון לפיצוי" לבין "שומה פרטנית" וזאת בהודעה בכתב לרמ"י ובתוך פרק זמן שלא יעלה על 30 יום (ניתן לאשר אורכה בת 10 ימים באישור מנהל המרחב) ממועד שליחת מכתב ההשבה. משהתקבלה החלטתו ביחס לשומה פרטנית אינו יכול לחזור למסלול מחירון.

הבחירה בשומה פרטנית או במחירון לפיצוי תהיה ביחס לכל שטח ההשבה.

במקרה בו קיימים בהסכם אחד מספר בעלי זכויות, לא ניתן יהיה לפצל בין החלופות. בחירת החלופה תהא אחת בלבד ובאישור כל בעלי הזכויות. במקרה ולא התקבלה ברמ"י הודעה או שאין תמימות דעים בין בעלי הזכויות - תפעל רמ"י למסלול פיצוי על פי "מחירון פיצוי".

8.4.3.1 **תשלום עפ"י "מחירון לפיצוי"**

8.4.3.1.1 גובה הפיצוי בהתאם למחירון לפיצוי יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום

06.12.2010 ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום.

לסכומי הפיצוי יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית כדין.

8.4.3.1.2 גובה הפיצוי עפ"י "מחירון לפיצוי" הינו על פי סכום קבוע לדונם ועליו לא ניתן לערער:

א. קרקע המעובדת בגידולי בעל – 6,000 ₪

ב. קרקע המעובדת בגידולי שלחין – 12,700 ₪

ג. קרקע הנטועה מטעים – 30,800 ₪

8.4.3.1.3 **קביעת סוג הגידול**:

סוג הגידול שלפיו ישולם הפיצוי המפורט בסעיף 8.4.3.1.2 לעיל יהיה בהתאם למטרת החכירה שבהסכם.

8.4.3.2 **תשלום על פי שומה פרטנית**:

8.4.3.2.1 שורת מפת"ח רלוונטית – 3.3.2.1 "פיצוי בסיסי / פיצוי בסיסי+תמריץ לחוכר (סימן ב')".

8.4.3.2.2 לחוכר שמורה הזכות לפנות לרמ"י ולבקש כי תיערך לו שומה פרטנית, אשר תתייחס, במידת הצורך, לשווי מבנים חקלאיים שהוקמו בהסכמת רמ"י ובהתאם להיתר בניה, וכן מבנים ללא היתר שהוקמו כדין קודם למועד הקבוע בחוק התכנון והבניה. שומה זו תהווה תחליף לפיצוי בהתאם למסלול "מחירון לפיצוי" לפי סעיף 8.4.3.1.2 לעיל.

8.4.3.2.3 עריכת שומה פרטנית והליך ההשגה לא ידחו את מועד השבת המקרקעין.

8.4.3.2.4 נערכה שומה פרטנית לבקשת החוכר, גובה הפיצוי הבסיסי יקבע בהתאם לשומה הפרטנית בלבד (להלן: "הפיצוי הבסיסי לפי השומה").

8.4.3.2.5 החוכר יהיה זכאי להשיג על שומה זו בהתאם להוראות סימן ב' לפרק משנה 4.20 לקובץ החלטות המועצה (הליך השגה על שומות מקרקעין) או כל החלטה אחרת שתבוא במקומו.

8.4.3.2.6 במקרה בו החוכר מבקש להשיג על השומה הפרטנית, ישולם לחוכר תוך 30 יום מיום מסירת החזקה בקרקע ובכפוף להמצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 10.2 להלן, 60% מהסכום הכולל של הפיצוי (הפיצוי הבסיסי לפי השומה +תמריץ לפי סעיף 8.5 להלן). לאחר סיום הליך ההשגה תבוצע התחשבנות מתאימה, כאשר ליתרת פיצוי הבסיסי לפי השומה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 ככל שחלפה מעל לשנה מהמועד הקובע לשומה, והכל בכפוף לעמידה בתנאי הסכם ההשבה.

8.5 **תמרוץ - על פי סימן ב' לפרק משנה 8.18**

החוכר זכאי לתמרוץ נוסף במועד ההשבה - 50% מהסכומים המפורטים במחירון לפיצוי הקבוע בסעיף 8.4.3.1.2 לעיל, וזאת גם במקרה שהחוכר בחר במסלול שומה פרטנית. לסכום התמריץ יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

8.5.1 **תחולת התמרוץ**

8.5.1.1 ייעוד: מגורים ותעסוקה (ראה גם בטבלה מסכמת)

אזור: כל הארץ

אוכלוסייה: חוכרים

8.5.1.2 ייעוד: ציבורי (לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה)

אזור: אזורי עדיפות לאומית בלבד

אוכלוסייה: חוכרים

8.5.1.3 ייעוד: תכניות למטרות מתקנים הנדסיים בלבד, שאינה חלק מתכנית למגוריסו/או תעסוקה.

אזור: אזורי עדיפות לאומית בלבד

אוכלוסייה: חוכרים

8.5.1.4 ייעוד: מתקנים בטחוניים (לשטחים הכלולים בהסכם שוהם 3 בלבד)

אזור: כל הארץ

אוכלוסייה : חוכרים

9. בעל הזכויות: מסמכים ראשוניים ופעולות שידרשו מבעל הזכויות כתנאי לתשלום הפיצויים

(בהתאם לשלביות הקבועה בהסכם ההשבה).

9.1 חתימת הסכם השבה על נספחיו.

9.2 השבת הקרקע לידי רמ"י.

9.3 מחיקת זכות חכירה רשומה, הסרת הערות משפטיות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין / ברמ"י מחיקת הערות אזהרה, עיקולים, או כל הערה מגבילה אחרת, זכויות צד ג' שיעבודים מרשם החברות/ אגודות/ רשם המשכונות וכו'- ככל הנדרש.

לצורך מחיקת זכות החכירה הרשומה, החוכר ימלא "שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל" (ביטול חכירה) במלואו כולל חתימה ואימות חתימה על ידי עו"ד ויגישו לרמ"י בשלושה העתקים מקוריים. במקרה ומוגש שטר על ידי בא כוח החוכר, יש להמציא יפוי כוח כנדרש.

9.4 תשלום חובות לרמ"י במסגרת הפדיון - רמ"י תקזז חובות כדין.

9.5 אישור תשלום מיסים, אגרות, היטלים לרבות מס שבח- תוך 6 חודשים מיום חתימת ההסכם ואופציה להאריך ב-6 חודשים נוספים.

9.6 בישובים חקלאיים, שבטיפול המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או המנהלה להסדרים במגזר החקלאי, תידרש הסכמת יו"ר המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או מנכ"ל המנהלה להסדרים במגזר החקלאי, כתנאי לתשלום פיצוי עבור שטחים בתוך המשבצת (למעט במקרה המפורט בהערה בסעיף 12.6 להלן).

למען הסר ספק, נוהל זה לא חל על שטחים שהושבו במסגרת הסדר הקיבוצים ולא יינתן פיצוי לאגודה בגין שינוי יעודם.

9.7 בישוב חקלאי אשר הינו צד להסכם תלת-צדדי תקף עם רמ"י, תשלח הודעה בדבר משלוח דרישת ההשבה לחוכר עם העתק לסוכנות היהודית לארץ ישראל או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין.

9.8 אישורים מיוחדים על פי הצורך כגון: הגנת הסביבה (כגון במקרה של פינוי מבנה מאסבסט).

9.9 טופס פרטי חשבון בנק לחוכר (מצורף כנספח להסכם) מאוחד לכל בעלי הזכויות בהסכם.

9.10 תיקון הרישום, ככל שישנו, בלשכת רישום המקרקעין (כאשר רק חלק משטח החוזה משנה את ייעודו).

9.11 חתימת הסכם חכירה מעודכן ביחס ליתרת השטח שנותר ביעוד חקלאי (כאשר רק חלק משטח החוזה משנה את ייעודו).

9.12 ייפוי כח למייצג.

10. מועדים לתשלום פיצויים

10.1 **מועדים לתשלום פיצויים לפי סימן א' לפרק משנה 8.18**

10.1.1 הפיצוי שייקבע ישולם לחוכר/ שוכר תוך 45 יום ממועד החלטת ועדת הפיצויים, ובלבד שהקרקע הושבה לרמ"י ובכפוף לחתימה על "הסכם השבה ופיצוי כספי (ועדת פיצויים) -לחוכר רשום" / "הסכם השבה ופיצוי כספי (ועדת פיצויים)- לשוכר או לחוכר שאינו רשום" (נספחים לנוהל).

10.1.2 משמעות השבת הקרקע לרמ"י הינה השבתה כאשר הקרקע נקיה מכל אדם וחפץ כולל הסרת עיקולים ושיעבודים וקבלת כלל המסמכים הנדרשים. לא שולם הפיצוי שנפסק על ידי הוועדה במועד בשל נסיבות התלויות ברמ"י בלבד, יתווספו לו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, בגין התקופה שבין מועד התשלום שנקבע לשלמם ובין יום התשלום בפועל. התעכב תשלום הפיצוי בשל נסיבות שאינן תלויות ברמ"י, יתווספו לו הפרשי הצמדה בלבד.

10.1.3 לא הושבו המקרקעין, כולם או מקצתם, במועד - לא ישולמו הפרשי הצמדה ו/או ריבית בגין התקופה שבין החלטת ועדת הפיצויים למועד השבתם בפועל. בנוסף עבור כל חודש איחור בהשבת הקרקע יקוזז מסך הפיצוי שקבעה ועדת הפיצויים 0.5% כדמי שימוש בקרקע.

10.1.4 אם מדובר בחוכר רשום, רמ"י תשלם לחוכר את הפיצוי האמור בכפוף להמצאת כלל המסמכים והאישורים הנדרשים. אם הומצאו כל המסמכים למעט אישורי מיסים ניתן יהיה לשלם לחוכר 60% מסך הפיצוי ורמ"י תעכב את 40% הנותרים עד להשלמת המסמכים.

10.2 **מועדים לתשלום פיצויים ותמריץ (סימן ב' לפרק משנה 8.18) ראו טבלה בסעיף 17**

10.2.1 רמ"י תשלם לחוכר פיצוי לפי סעיף 8.4.3 לעיל ואת התמריץ הנוסף לפי סעיף 8.5 לעיל, ככל שזכאי לו, תוך 30 יום מיום מסירת החזקה במקרקעין לידי רמ"י, חתימה על הסכם השבה ופיצוי (סימן ב' לפרק משנה 8.18) והפקדת יפוי כח בלתי חוזר, ובלבד שהומצאו כל האישורים הנדרשים.

10.2.2 רמ"י תשלם לחוכר את הפיצוי האמור בכפוף למסירת החזקה במקרקעין ובכפוף להמצאת כלל המסמכים והאישורים הנדרשים. אם הומצאו כל המסמכים למעט אישורי מיסים, ניתן יהיה לשלם לחוכר 60% מסך הפיצוי ורמ"י תעכב את 40% הנותרים עד להשלמת המסמכים. תשלום פיצוי ומתן תמריצים לפי נוהל זה מהווה פיצוי סופי בגין כל זכויותיו ותביעותיו של החוכר, לרבות על פי ההסכם.

11. זכות ייזום (סימן ב' וסימן ג' לפרק משנה 8.18)

11.1 **תחולה**

ייעוד: מגורים ותעסוקה, כאשר הפיצוי ניתן עפ"י סימן ב' וסימן ג' לפרק משנה 8.18.

אזור: כל הארץ.

אוכלוסייה: חוכרים, למעט בית ספר חקלאי כהגדרתו בפרק משנה 8.16 לקובץ החלטות המועצה.

11.2 שורות מפת"ח רלוונטיות –

3.3.2.3.1- "זכות ייזום בקרקע (סימן ב')-מגורים"

3.3.2.3.2 - "זכות ייזום בקרקע (סימן ב')- תעסוקה"

11.3 לחוכר או מי מטעמו (לעניין סעיף זה, להלן: החוכר) זכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים

מלאים, מגרשים בתחום התכנית אשר שווים, על פי שומה פרטנית, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התכנית (להלן: "מגרשי ההקצאה בפטור" או "מגרשי הייזום"), ובהתאם לתנאים שלהלן:

11.3.1 חישוב הזכאות ייעשה בהתאם לחלקו היחסי של החוכר בקרקע המושבת מתוך שטח רמ"י[2] הכלול בתוכנית (להלן: החלק היחסי), באופן הבא:

11.3.1.1 במרכז הארץ –20% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 50 דונם ולא יכלול יותר מ- 200 יחידות דיור וביחס אקוויוולנטי גם לשטחי התעסוקה כמקובל ברמ"י. נוסחת חישוב שווי מגרשי הייזם במרכז הארץ:

$$0.2 \times \text{שווי המגרשים הסחירים של רמי בתכנית} \times \frac{\text{שטח החוכר}}{\text{שטח רמי בתכנית}}$$

11.3.1.2 באזורי עדיפות לאומית – 25% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 75 דונם ולא יכלול יותר מ-250 יחידות דיור או יותר מ-300 יחידות דיור בקו עימות ואזור עדיפות לאומית א', וביחס אקוויוולנטי גם לשטחי התעסוקה כמקובל ברמ"י. על אף האמור, באזור עדיפות לאומית, רמ"י תאפשר לחוכר לרכוש בפטור ממכרז מספר יחידות דיור כמפורט בסעיף זה, אף אם השטח גדול יותר מהאמור בסעיף זה.

נוסחת חישוב שווי של המגרשים ליזום באזור עדיפות לאומית:

$$0.25 \times \text{שווי המגרשים הסחירים של רמי בתכנית} \times \frac{\text{שטח החוכר}}{\text{שטח רמי בתכנית}}$$

11.4 ככלל, יש לפדות את כל השטחים בקו הכחול של התכנית. חריג לכך הוא תכניות רחבות היקף אשר כוללות שטחים נרחבים של דרכים ו/או שטחים לא סחירים אחרים אשר אינם משרתים את התכנית או משרתים אותה באופן חלקי, בסמכות הנהלת רמ"י לקבוע כי הזכות לפיצוי בהתאם לסימן ב' ו- ג' לפרק 8.18 לקובץ החלטות המועצה, לא תכלול את אותם שטחים (דרכים ו/או שטחים לא סחירים), כולם או חלקם. הדבר ייבחן בין השאר בהתייחס לשאלה האם השטחים הנפדים נכללו בטבלאות איזון וחלוקה ככל שהיו כאלה, הווה אומר שהוועדה הייתה סבורה שהם משרתים את התכנית, או היו נכללים לו הייתה טבלה בתכנית שלא כללה טבלת איזון (ראו החלטת הנהלה מס' 4809).

11.5 שטחים בייעוד חקלאי אשר לא שינו ייעודם (והשימושים הנקובים בתקנון התכנית אינם מאפשרים ניצול אחר של המקרקעין פרט לעיבוד חקלאי) – אין לפדות שטחים אלו ואין להביאם במניין הזכויות לצורך חישוב החלק היחסי (השטח החקלאי שלא נפדה לא יכלל במונה כשטח המושב ע"י היישוב ולא במכנה כחלק מהתכנית).

11.6 ביקשה האגודה לממש עסקת תעסוקה במשבצת לפי פרק 8.12 לקובץ החלטות המועצה, השטח שמבוקש להקצאה במסגרת עסקת התעסוקה לפי פרק 8.12 יופחת במסגרת חישוב הפיצוי לפי סימן ב', תוך התחשבות באחוז ההפרשות לצרכי הציבור בתכנית (כלומר הפחתת שטח ברוטו).

לדוגמא: שטח תכנית שינוי היעוד הוא 100 דונם, שטח המשבצת בתחום התכנית הוא 80 דונם, מתוכם מבוקשת עסקת תעסוקה במשבצת לגבי 42 דונם (נטו), סך ההפרשות לצרכי ציבור בתכנית הינו 30%. הפיצוי יחושב כך שיופחתו 60 דונם מתוך השטח המחושב לפיצוי:

[2] שטחי רמ"י בתחום התוכנית ,לא כולל בעלות פרטית, בהתייחס לשטחי קק"ל ר"פ ומדינה, כולל חוכרים אחרים

שטח להפחתה מתחשיב הפיצוי $= \frac{42}{0.7} = 60$ $\frac{\text{שטח תעסוקה עסקות (נטו)}}{\text{מאה אחוז פחות אחוז הפרשות לצרכי ציבור } (100\% - 30\%)}$

כלומר, סכום הפיצוי והתמריצים יחושבו לפי שטח של 20 דונם מתוך 80 הדונמים המושבים.

11.7 היה והשווי היחסי של מגרשי ההקצאה בפטור אינו עולה כדי מגרש בתכנית, לא יהיה זכאי החוכר לזכות יזום. על אף האמור, היה והשווי היחסי של הזכויות, אותן רשאים מספר חוכרים לרכוש מהווים יחדיו מגרש בתכנית, יהיו רשאים החוכרים לבקש זכות יזום לגביו במשותף. יובהר כי ככל והשווי היחסי של מגרשי ההקצאה בפטור של חוכר מאפשר הקצאת מגרש בתוכנית לא יהיה זכאי עבור יתרת החלק היחסי הבלתי ממומש שאינו עולה כדי מגרש להתאחד עם אחרים.

11.8 **זכות ייזום - פירוט תהליך העבודה**

11.8.2 לפני השיווק, תערך שומה לקביעת שווי כל המגרשים הסחירים שבבעלות המנוהלת על ידי רמ"י בתכנית בהתאם לנוהל אב- שמאות 34.01A, לצורך קביעת מגרשי הייזום. במידה וישנה טבלת איזון ניתן להתבסס עליה לצורך בחירת המגרשים בלבד.

11.8.3 רמ"י תקבע לפי שיקול דעתה את המגרשים אותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולים תכנונים, בשיקולי פיתוח, שיווק, שמאות וכיוצ"ב. במידה וישנה שלביות בתוכנית- ההקצאה למגרשי הייזום תעשה בהתאמה לשלביות התכנית וזמינות המגרשים לבנייה.

11.8.4 הרשות תשמור את המגרשים לטובת האפשרות לרכישת זכות הייזום. ככל שהחוכר יודיע בכתב בשלב ראשוני (לפני משלוח המכתב כמפורט בסעיף 11.8.7) שאינו מעוניין בכך, המגרשים לא ישמרו. לא ניתן לקבל את השומה על בסיסה נערך תחשיב זכות היזום ולא ניתן יהיה לערער או להשיג עליה, או על בחירת המגרשים.

11.8.5 ככלל, עריכת העסקות הפרטניות למגרשי ההקצאה בפטור בייעוד למגורים תתאפשר לאחר שיווק במכרז פומבי של 40% לפחות מיחידות הדיור בשטחי רמ"י בתוכנית או 500 יחידות דיור בשטחי רמ"י בתוכנית, על פי הנמוך מבין השניים. עריכת העסקות למגרשי ההקצאה בפטור בייעוד תעסוקה תתאפשר לאחר שיווק במכרז פומבי של 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתוכנית.

11.8.6 אם מדובר בתכנית המשווקת לפי פרק 4.7 לקובץ החלטות המועצה (שעניינה – דיור בהישג יד), ניתן להזמין שומה ולפעול לקידום עסקת ההקצאה אף טרם השיווק כמפורט בסעיף 11.8.5 לעיל.

11.8.7 לאחר התקיימות התנאי כאמור בסעיף 11.8.5 לעיל, ובכפוף להמצאת המסמכים הנדרשים על פי הסכם ההשבה[3],רמ"י תודיע לבעל הזכויות על האפשרות לרכוש את מגרשי הייזום ובעל הזכויות יודיע בכתב בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה (להלן: "**תקופת מתן התשובה**"), האם הוא מבקש לרכוש את המגרשים הנ"ל במסגרת עסקה בפטור ממכרז. ההודעה לא תכלול את ערך הקרקע. ככל ונקבע תקציב לפרויקט במסגרתו יוקצו המגרשים, יפורטו עלויות הפיתוח תוך הדגשה כי הערכים הסופיים שיצויינו במפרט הכספי יהיו המחייבים. ראו "נוסח מכתב הודעה על אפשרות למימוש זכות הייזום" המצורף כנספח לנוהל.

11.8.8 רמ"י לא תשווק את מגרשי הייזום עד לתום תקופת מתן התשובה. לא השיב בעל הזכויות לרשות בכתב בתוך התקופה האמורה כי הוא מבקש לרכוש את הזכויות, או הודיע כי אינו מעוניין לרכשם, ייראה בעל הזכויות כמי שויתר על זכותו לרכוש את מגרשי היזום והרשות תהא רשאית לשווקם על פי שיקול דעתה ולבעל הזכויות לא

[3] במידה ולא הומצאו כל המסמכים הנדרשים על פי הסכם ההשבה– ראו סעיף 12.12 – 12.13

תהיה כל טענה או דרישה בקשר לכך.

11.8.9 הודיע החוכר על רצונו לממש את העסקה, על המרחב להזמין שומה עדכנית למגרשי היזום ולפעול לאישור העסקה בהתאם לנהלי הרשות. שווי מגרשי המגורים או מגרשי התעסוקה בהקצאה בפטור ממכרז ייקבע על בסיס השומה הפרטנית שתיערך סמוך ככל הניתן למועד ביצוע עסקת ההקצאה.

11.8.10 לאחר האישור העקרוני של העסקה, החוכר יידרש לחתום על המפרט הכספי בתוך 30 יום. לא נחתם המפרט תוך 30 יום, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו בהתאם לנוהל זה והמגרשים ישווקו על ידי רמ"י.

11.9 **"אחר מטעם" – ביצוע עסקת הייזום מול אחר מטעם בעל הזכויות**

11.9.1 ככל שהחוכר מבקש לבצע את העסקה על שם מי מטעמו (להלן "צד ג'"), יידרש החוכר להמציא טופס בקשה להעברת זכויות, הסכם מכר שנחתם בין הצדדים וכן אישורי מיסים בגין העברת הזכויות לצד ג'. המסמכים יומצאו עד מועד החזרת המפרט הכספי החתום. ככל שאין בידי החוכר אישורי מיסים להעברת הזכויות לצד ג' עד להחזרת המפרט הכספי החתום, יחתמו החוכר וצד ג' על כתב התחייבות בנוסח המצורף כנספח לנוהל זה (כתב התחייבות להשלמת אישורי מיסים במקרה של "אחר מטעם" החוכר), ולא ייחתם חוזה החכירה עם צד ג' עד להמצאת אישורי המיסים. את כתב ההתחייבות להשלמת אישורי מיסים במקרה של "אחר מטעם" החוכר, יש להמציא יחד עם המפרט הכספי החתום על ידי שני הצדדים.

11.9.2 בכל מקרה בו נערכת העסקה עם "אחר מטעם" יתווסף תנאי מיוחד במסגרת העסקה, כדלקמן: "ידוע לחוכר ומוסכם עליו, כי אין באישור עסקת הקצאה זו כדי להוות קביעה, מכל סוג, בעניין החבות במס בגין העסקה, והחבות תיקבע אך ורק ע"י רשות המיסים. החוכר מתחייב שלא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או תביעה בעניין זה."

11.9.3 לאחר החזרת המפרט הכספי החתום תאושר העסקה סופית ויונפקו שוברי תשלום בהתאם. במידה והתקבל מפרט כספי חתום על ידי החוכר ועל ידי מי מטעמו, יבצע המרחב תיקון בעסקה שאושרה עקרונית (החלפת בעל הזכויות והוספת תנאי מיוחד כאמור בסעיף 11.9.2), ויאשר את התיקון בהתאם לסמכויות אישור עסקה.

11.10 **הנחיות כלליות לזכות היזום**

11.10.1 החוכר ישלם את דמי החכירה המהוונים עבור העסקה ואת הוצאות הפיתוח הנדרשות לרבות הוצאות הפיתוח הנוספות, בתוך 90 יום. לא שולם הסכום תוך 90 יום, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו בהתאם לנוהל זה ורמ"י תהא רשאית לשווק את המגרשים.

11.10.2 הסכם החכירה לא ייחתם עד להמצאת אישורי המיסים הנדרשים בהתאם לכתב ההתחייבות, תשלום דמי חכירה המהוונים עבור העסקה, והוצאות הפיתוח הנדרשות לפי סעיף 5.10.15, לרבות הוצאות הפיתוח הנוספות, בהתאם לנהלי הרשות, וכן המצאת אישור הגורם המפתח בדבר הסדרת התחייבויותיו מולו.

11.10.3 השגה על שומה: הגשת השגה שמאית על ידי החוכר (או על ידי מי מטעמו כאמור בסעיף 11.9 לעיל) תתאפשר רק בכפוף לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע או בתשלום של 75% משווי הקרקע והפקדת ערבות בנקאית עבור היתרה כקבוע בנוהל אב שמאות מס' 34.01A.

11.10.4 החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות המועצה עבור רכישת מגרשי ההקצאה בפטור, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית.

11.10.5 החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח ביחס למגרשי ההקצאה בפטור לפי הוראות אשר יקבעו על ידי רמ"י ביחס ליתר מגרשי התכנית וכתנאי להקצאת מגרשי ההקצאה בפטור.

11.10.6 בעסקות הקצאת זכות יזום שווי הקרקע לא יכלול את הוצאות הפיתוח. במסגרת השומה ינוכו הוצאות הפיתוח לתשלום בפועל (בדומה למכרזים פומביים).

11.10.7 מגרשי ההקצאה בפטור יוקצו בחוזה חכירה הכולל זכויות עתידיות בהתאם לקביעת שומה כמפורט לעיל.

11.10.8 הקצאה במקום בו בתכנית שינוי הייעוד כלולות הוראות בדבר שלביות במתן היתרי בנייה- תעשה במועדים התואמים את השלביות במתן ההיתר כפי שנקבע בתכנית לשינוי הייעוד וכן בהתאם לחלקו היחסי של בעל הזכויות בתכנית שינוי הייעוד. כאמור לעיל בהתחשב ברציפות השטח, בשיקולי פיתוח, שלביות השיווק ולאחר התיעצות עם בקר הפיתוח, מחלקת התכנון במרחב וגורמים רלוונטיים נוספים ברמ"י.

12. דגשים ותנאים לתשלום פיצוי, מתן תמריצים וזכות ייזום בקרקע

12.1 מסירת החזקה במקרקעין לידי רמ"י במועד ההשבה, כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או כל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ו/או קיום הערת אזהרה או הערה אחרת המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין.

12.2 היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או שכירות מקרקעין רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לתשלום הפיצוי ומתן התמריצים.

12.3 החוכר יפקיד יפוי כח בלתי חוזר בידי רמ"י לביטול ההערה ו/או הרישום כאמור. רמ"י תהיה רשאית לפעול על פי יפויי הכח. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת יפוי הכח אינה גורעת מחובתו של החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, ככל שקיימת, מן המרשם.

12.4 חתימת הסכם השבה ופיצוי בנוסח המקובל ברמ"י, ובמסגרתו הודעת החוכר לפיה הוא יודע שחוזה החכירה ביחס לקרקע המושבת בוטל ואין לו התנגדות לביטולו של החוזה ולגריעת השטח ממכסת הקרקע המגעת לו או ליישוב.

12.5 המצאת כל האישורים הנדרשים לפי דין לצורך השבת הזכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים, תוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם הפיצוי. מנהל המרחב רשאי על פי שיקול דעתו, להאריך תקופה זו בשישה חודשים נוספים.

ישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על החוכר.

12.6 בישובים חקלאיים שבטיפול המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או המנהלה להסדרים במגזר החקלאי תידרש הסכמת יו"ר המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או מנכ"ל המנהלה להסדרים במגזר החקלאי כתנאי לתשלום פיצוי על פי נוהל זה.

הערה: ביחס ל"קיבוץ תורם נדל"ן" שהתחייב לתרום לסיוע ההדדי בלבד ובהתייחס להסכמי השבה שנחתמו לאחר תום שנת 2020 – אין צורך בקבלת אישור יו"ר המטה לתשלום פיצויי פדיון. רשימת הקיבוצים הרלוונטית להערה זו מסומנת בטור 7 של המסמך המצורף כנספח לנוהל "רשימת קיבוצים תורמי נדל"ן – הסדר קיבוצים" .

12.7 בישוב חקלאי אשר הינו צד להסכם תלת-צדדי תקף עם רמ"י, תשלח הודעה בדבר משלוח דרישת ההשבה לחוכר

לסוכנות היהודית לארץ ישראל או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין.

12.8 תשלום חובות החוכר לרמ"י.

12.9 נוהל זה יחול אך ורק ביחס למקרקעין אשר נמסרה בהם החזקה לרמ"י במועד ההשבה, והתקיימו כל התנאים המפורטים לעיל. לא הושבו המקרקעין במועד ההשבה או שונה ייעודם של המקרקעין למטרה שאינה מגורים או תעסוקה, יחולו הוראות חוזה החכירה והוראות פרק משנה 8.18 לקובץ החלטות המועצה התקף בדבר שינוי יעוד בקרקע חקלאית - הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות כללים לקביעת פיצוי.

12.10 רמ"י תשלם לחוכר את הפיצוי והתמריץ הנוסף, ככל שזכאי לו, תוך 30 יום מיום מסירת החזקה במקרקעין לידי רמ"י כאמור והפקדת יפוי כח בלתי חוזר ובלבד שהומצאו כל האישורים הנדרשים.

12.11 המציא החוכר את כל האישורים למעט אישורי מיסים בגין ההשבה, תעכב רמ"י בידיה סך של 40% מגובה הפיצוי והתמריץ ולא יוכל החוכר לרכוש את המגרשים בזכות יזום עד להמצאת אישורים אלה.

12.12 לא הומצאו כלל האישורים בתוך 12 חודשים ממועד ההשבה, יראו בחוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את מגרשי הייזום ורמ"י תשווקם.

12.13 במידה וחל עיכוב בהמצאת האישורים מעבר לתקופה המצוינת בסעיף 12.12 לעיל, ניתן לקדם את עסקת זכות היזום, במידה והחוכר זכאי לכך, בכפוף לתנאים להלן:

12.13.1 איחור של עד 3 חודשים בהמצאת המסמכים – ניתן לממש את זכות הייזום.

12.13.2 איחור של מעל 3 חודשים ועד 6 חודשים, אשר נבע מעיכוב בהמצאת אישורי מסים/רשות מקומית ונסח נקי בשל עיכובים התלויים ברשויות המיסים/רשות מקומית/ לשכת רישום המקרקעין – בהתאם לשיקול דעת מנהל המרחב או סגנו, בהתייעצות עם יועמ"ש המרחב וראש צוות שיווק.

12.13.3 מקרים חריגים בהם המרחב סבור שיש הצדקה לאשר אורכה יובאו לאישור הנהלת הרשות.

12.14 תשלום פיצוי ומתן תמריצים לפי נוהל זה מהווה פיצוי סופי בגין כל זכויותיו ותביעותיו של החוכר, לרבות על פי החוזה.

12.15 לסכום הפיצוי והתמריץ יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

13. מקרים מיוחדים

13.1 **ניהול מו"מ וחתימת הסכם השבה קודם אישורה של תוכנית** :

13.1.1 הנהלת רמ"י רשאית לקבוע כללים ולנהל מו"מ להשבת קרקע חקלאית גם על מקרקעין שטרם אושרה או הופקדה לגביהן תוכנית המשנה את יעודה.

13.1.2 הופקדה תכנית מתאר מקומית או מפורטת לשינוי יעוד של קרקע חקלאית למטרת מגורים אשר מספר יחידות הדיור המתוכננות בה עולה על 200, רשאית הנהלת רמ"י, לאחר התייעצות עם מנהל מינהל התכנון, להחליט כי תשלח הצעת השבה עוד בטרם אישורה של התכנית.

13.1.3 החליטה הנהלת רמ"י על משלוח הצעת השבה כאמור והחוכר נתן את הסכמתו להשבת הקרקע קודם לאישור התכנית, יחולו הוראות נוהל זה בהתאמה גם ביחס לתכנית מופקדת בשינויים הבאים:

13.1.3.1 רמ"י תהיה רשאית לשלם לחוכר 20% מהפיצוי לפי סעיף 8.4.3 לעיל ומהתמריץ הנוסף לפי סעיף 8.5 לעיל תוך 30 יום מיום חתימת החוכר על הסכם להשבת המקרקעין לרמ"י וחתימה על הסכם לעיבוד זמני לפיו השטח המושב יימסר לחוכר לעיבוד זמני, עד לקבלת דרישה לפינויו.

13.1.3.2 למרות האמור לעיל, החוכר לא יידרש למסור את החזקה בשטח ההשבה לידי רמ"י במועד

ההשבה ולפנותם מכל אדם ו/או חפץ.

13.1.3.3 החוכר ידרש לפנות את שטח ההשבה תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת רמ"י, לרבות פינויי המחוברים שנותרו בשטח ההשבה לאחר השבתו לרמ"י, ולמסור את החזקה בו לרמ"י. הוראות אלה יעוגנו בהסכם לעיבוד זמני.

13.1.3.4 יתרת הפיצוי בהתאם לנוהל זה תשולם לחוכר בהתאם לקבוע בסעיפים 10.2 לעיל.

13.1.3.5 מגרשי המגורים אותם יהיה החוכר זכאי לרכוש בפטור ממכרז בהתאם לסעיף 11 לעיל ייקבעו על ידי רמ"י לאחר אישור התכנית המשנה ייעודם של המקרקעין למטרת מגורים למתן תוקף.

13.1.3.6 למרות האמור לעיל, רמ"י תהא רשאית לדרוש השבה מיידית של כל שטח ההשבה ולשלם לחוכר את כל סכום הפיצוי תוך הבטחת זכות הייזום כאמור בסעיף 11 בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 9 לעיל.

13.2 **שטחים מצרניים אשר אינם כלולים בתוכנית**

13.2.1 מנהלי המרחבים העסקיים מוסמכים לאשר בקשה להשבת קרקע ולקבלת פיצוי עבור יתרות שטחים מצרניים עד לשטח של 100 דונם. מעבר לשטח זה יש להעלות בקשות לאישור הנהלת רמ"י.

13.2.2 במסגרת בקשות לפיצוי עבור שטחים מצרניים שלא נכללו בתכנית ייבחנו:

13.2.2.1 אי כלכליות בעיבודם עקב היותם זניחים בשל שטחם.

13.2.2.2 שטחים שאינם מהווים שטח רציף לעיבוד כלכלי ראוי.

13.2.2.3 שטח שדרוש עבור פיתוח התשתיות הציבוריות בתוכנית רמ"י באופן יעיל המצריך השבתם לרמ"י.

13.2.3 ההחלטה תכלול נימוקים מפורטים ותחתם ע"י הגורם הממליץ ברמ"י ומנהל המרחב ותתויק בתיק הפדיון.

13.2.4 למען הסר ספק, רמ"י לא תשלם פיצוי בגין השקעות אשר נעשו, הוצבו ו/או נטעו במקרקעין לאחר מועד דרישת ההשבה.

13.2.5 ככל שהוחלט לתת פיצוי על השטחים המצרניים שטחים אלו יכללו בהסכם, יגרעו מחוזה בעל הזכויות ויחזרו לניהול המרחב בהתאם לנסיבות.

13.2.6 הפיצוי עבור השטחים המצרניים יהיה בהתאם למחירון לפיצוי כמפורט בסעיף 8.4.3.1.2 לעיל, ללא תמריץ וללא זכות ייזום.

13.3 **פדיון נחלה בודדת**

13.3.1 **שינוי יעוד של כל הנחלה –** שטח שבמקור היה שטח שהוגדר למגורים ("שטח צהוב") ולא פחות מ- 2.5 דונם רציף ניתן להקצות לבעל הנחלה בתנאים הבאים: תשלום של 33% על 2.5 דונם על בסיס תב"ע בתוקף ללא אפשרות קיזוז היטל השבחה ושטח צהוב מעבר ל- 2.5 דונם בכפוף לתשלום בשיעור של 91% (יועבר חלף, במקרה של חיוב בהיטל השבחה יחולו תנאי סעיף 8.14.7 לקובץ החלטות המועצה). על השטח החקלאי של הנחלה יחולו ההחלטות הרגילות בדבר פדיון קרקע חקלאית. <u>חלופה שניה לבחירת החוכר</u>: פדיון מלא של כל הנחלה בפיצוי לפי שווי נחלה באיזור. הפיצוי יהיה כפוף לכללי פרק משנה 3.9 לקובץ החלטות המועצה.

13.3.2 **שינוי יעוד חלקי של נחלה - שינוי היעוד לא חל על בית המגורים:** פדיון לפי החלטות המועצה בדבר פדיון

קרקע. (אין שינוי חוזי, ישאר בעל זכויות נחלה לכל דבר ועניין לרבות הצטרפות להסדר לפי סימן ז' לפרק משנה 8.3 לקובץ החלטות המועצה או כל החלטה שתבוא במקומה ופדיון עתידי).

13.3.3 **שינוי יעוד חלקי של הנחלה – שינוי היעוד חל על בית המגורים:** על שטח המגורים יחולו התנאים כאמור בסעיף 13.3.1 לעיל. על יתרת השטח ינתן חוזה מטעים.

14. השלמת העסקה- פעולות עדכון לאחר חתימת הסכם ההשבה

14.1 מקדם העסקה יעקוב אחר ביטול הרישום מלשכת רישום המקרקעין.

לאחר קבלת האישור מאת לשכת רישום המקרקעין על מחיקת הזכויות, מנהל תחום מידע מקרקעין במרחב:

- יעדכן את הרישום בספר הנכסים של רמ"י ובמערכת רמיטק, לרבות ביטול משכנתאות טובות הנאה – אם רשומות, ויוסיף הערה בתיק הנכס הרלבנטי בה יירשם "ביטול זכויות לפי חוק חכירה".
- יסרוק לתיק הנכס הרלבנטי את טופס הבקשה אשר הוחזר מאת לשכת רישום המקרקעין, תחת מפתוח "ביטול זכויות ותמ"ל" , וכל מסמך אחר שלא נסרק קודם לכן.
- ישלח העתק מטופס הבקשה שהוחזר מלשכת רישום המקרקעין אל מרכז עיקולים ארצי, לצורך ביטול כל העיקולים/ שיעבודים הרשומים בתיקי הנכס הרלבנטיים.
- אם יש מידע בתיק הנכס הרלבנטי על רישום משכון ברשם המשכונות- מנהל תחום מידע מקרקעין יפנה אל רשם המשכונות בבקשה לבטל את רישום המשכון, בהתאם לאותו טופס בקשה בהתאמות הנדרשות ובשינויים המחוייבים.
- אם מדובר בשטח משבצת, יש לערוך תיקון לעסקת המשבצת ולחתום על הסכם משבצת חדש, אשר יתייחס לשטח המופחת.
- שליחת העתק הסכם ההשבה לרשות המיסים בדואר (ללשכת מיסוי מקרקעין אזורית בהתאם לשיוך הגאוגרפי של הישוב הרלוונטי).
- אם העסקה קלוטה במערכת - צוות הפדיון או מי שימנה מנהל המרחב יפעל לביטול העסקה/ שטח העסקה אשר לגביו בוטלה או עודכנה החכירה במערכת.
- אם מדובר על גריעת שטח - הצוות החקלאי יפעל לגריעת השטח מהמערכת, לעדכון העסקה בתיק הנכס הרלבנטי, ולשליחתה למחלקת המיפוי לצורך עדכון בממ"ג.

15.סמכויות אישור העסקה

15.1 **סמכויות אישור עסקת ייזום**

סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
סכומים עד 1.5 מלש"ח	ועדת עסקות צוותית
סכומים עד 5 מלש"ח	ועדת עסקות מרחבית
סכומים מעל 5 מלש"ח	מסלול ירוק + אדום + ועדת פטור
סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 20 דונם ועד 100 דונם:	

(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
סכומים עד 5 מלש"ח	**ועדת עסקות מסלול ירוק**
סכומים מעל 5 מלש"ח	ועדת עסקות מסלול ירוק +אדום + ועדת פטור
סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 100 דונם קרקע שאינה עירונית בהתאם לחוק נכסי המדינה: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
סכומים עד 5 מלש"ח	ועדת עסקות מסלול ירוק +אדום+ מועצת מקרקעי ישראל
סכומים מעל 5 מלש"ח	ועדת עסקות מסלול ירוק +אדום + ועדת פטור + מועצת מקרקעי ישראל

15.2 **סמכויות חתימה על הסכם ההשבה**

כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לסכום הפיצוי הכספי הכולל (ללא מע"מ)	
עד 1,500,000 ₪	ראש צוות לקידום עסקות /מקדם עסקות/ראש תחום בכיר שרות /מרכז בכיר שרות + ראש תחום כספים
מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪	מנהל המרחב + ראש תחום בכיר כספים
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מנהל אגף בכיר עסקות + חשב רמ"י
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	מנהל החטיבה העסקית +חשב רמ"י
מעל 20,000,000 ₪	מנהל רמ"י+חשב רמ"י
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו	

16. טבלה מסכמת (קישור למקור)

אוכלוסיה	ייעוד הקרקע בתכנית	תחולה	פיצוי חקלאי /לדונם								אלטרנטיבה לפיצוי - מסלול ועדת הפיצויים סימן א' לפרק משנה 8.18
			סוג הגידול/פיצוי לדונם סימן ב' לפרק משנה 8.18		תמרוץ על פי סימן ב' לפרק משנה 8.18			תמרוץ מיוחד - תכניות רחבות היקף/מתחמים מועדפים לדיור סימן ג' לפרק משנה 8.18			זכות יזם סימן ב' לפרק משנה 8.18	
			מחירון לפיצוי	שומה פרטנית אלטרנטיבה למחירון	תמרוץ עפ"י מחירון	תמרוץ במסלול שומה פרטנית	תמרוץ מיוחד עפ"י מחירון	תמרוץ מיוחד במסלול שומה פרטנית	תוספת בגין "עלות הסרה"	מרכז הארץ	עדיפות לאומית	
חוכר	מגורים/תעסוקה	כל הארץ	קרקע המעובדת בגידולי בעל – 6,000 ש"ח;	שומה פרטנית לבקשת החוכר עבור מבנים חקלאיים וגידולים	גידולי בעל – 3,000 ש"ח;	כמו בתמרוץ עפ"י מחירון	גידולי בעל – 1200 ש"ח;	כמו בתמרוץ המיוחד עפ"י מחירון	מחוברים באישור בפינוי עצמאי - עלות הסרתם תתווסף לפיצוי, בהתאם לאומדן המצורף כנספח לנוהל (אומדן עלויות פינוי מקרקעין בקרקע להשבה – ותמ"ל)	20%מהשווי היחסי. לא יותר מ50 דונם. ולא יותר מ200 יח"ד. בדיור להשכרה-40% מהשווי היחסי	25%מהשווי היחסי.לא יותר מ75 דונם ולא יותר מ250 יח"ד או 300 יח"ד בקו עימות ועדיפות לאומית א'. ביחס לתעסוקה-ראו סעיף (ג) לקובץ החלטות(2)8.18.14	לפי בקשה של החוכר- הפיצוי עבור זכויות + השקעות
			קרקע המעובדת בגידולי שלחין – 12,700 ש"ח;		גידולי שלחין – 6,350 ש"ח;		גידולי שלחין – 2540 ש"ח;					
			לדונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ש"ח;		נטוע מטעים – 15,400 ש"ח;		נטוע מטעים –6160 ש"ח;			בתשלום מלא ללא הנחות אזור		
חוכר	תכנית למטרות המפורטות בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה	רק באזורי עדיפות לאומית	קרקע המעובדת בגידולי בעל – 6,000 ש"ח;	שומה פרטנית לבקשת החוכר עבור מבנים חקלאיים וגידולים	גידולי בעל – 3,000 ש"ח;	כמו בתמרוץ עפ"י מחירון	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי
			קרקע המעובדת בגידולי שלחין – 12,700 ש"ח;		גידולי שלחין – 6,350 ש"ח;							
			לדונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ש"ח;		נטוע מטעים – 15,400 ש"ח;							
חוכר	תכנית למטרות מתקנים הנדסיים בלבד, שאינה חלק מתכנית למגורים או תעסוקה	אזור שאינו עדיפות לאומית		שומה פרטנית לבקשת החוכר עבור מבנים חקלאיים וגידולים	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לפי בקשה של החוכר- הפיצוי עבור זכויות + השקעות
			קרקע המעובדת בגידולי בעל – 6,000 ש"ח;									
			קרקע המעובדת בגידולי שלחין – 12,700 ש"ח;									
			לדונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ש"ח;									
חוכר		אזור עדיפות לאומית		שומה פרטנית לבקשת החוכר עבור מבנים חקלאיים וגידולים	גידולי בעל – 3,000 ש"ח;	כמו בתמרוץ עפ"י מחירון	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לפי בקשה של החוכר- הפיצוי עבור זכויות + השקעות
			קרקע המעובדת בגידולי בעל – 6,000 ש"ח;		גידולי שלחין – 6,350 ש"ח;							
			קרקע המעובדת בגידולי שלחין – 12,700 ש"ח;		נטוע מטעים – 15,400 ש"ח;							
			לדונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ש"ח;									
חוכר	מתקנים בטחוניים - שוהם 3	כל הארץ		שומה פרטנית לבקשת החוכר עבור מבנים חקלאיים וגידולים	גידולי בעל – 3,000 ש"ח;	כמו בתמרוץ עפ"י מחירון	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לפי בקשה של החוכר- הפיצוי עבור זכויות + השקעות
			קרקע המעובדת בגידולי בעל – 6,000 ש"ח;		גידולי שלחין – 6,350 ש"ח;							
			קרקע המעובדת בגידולי שלחין – 12,700 ש"ח;		נטוע מטעים – 15,400 ש"ח;							
			לדונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ש"ח;									
שוכר לזמן קצר	ייעוד שאינו ציבורי עפ"י סעיף 188 ב חוק התכנון	כל הארץ	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	לא זכאי	1,000 ₪	לא זכאי	מחוברים באישור בפינוי עצמאי - עלות הסרתם תתווסף לפיצוי, בהתאם לאומדן המצורף כנספח לנוהל (אומדן עלויות פינוי מקרקעין בקרקע להשבה – ותמ"ל)	לא זכאי	לא זכאי	לפי בקשה של החוכר- הפיצוי עבור השקעות שאושרו ע"י רמ"י למעט לצרכי ציבור
							לא יותר ממליון ₪ בנוסף לפיצוי עפ"י סימן א' לפרק משנה 8.18					

17. טבלה מרכזת- מועדים, תשלום ופיצויים (קישור למקור)

פרק משנה 8.18	מועד	תחילת ספירת המועד	פיצוי	תמריץ	תמריץ מיוחד	התניות	פינוי הקרקע
סימן א'	יום 45	ממועד החלטת ועדת פיצויים	תשלום מלא	אין	אין	**1.חתימה על הסכם השבה (ועדת פיצויים).** **2.** אם לא שולם הפיצוי במועד (בשל סיבות שאינן תלויות בחוכר), יתווספו לו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, בגין התקופה שבין מועד התשלום שנקבע לתשלומם ובין יום התשלום בפועל. **3.**אם לא הושבו המקרקעין, כולם או מקצתם, במועד, תנהג הרשות כלהלן: א.לא ישולמו הפרשי הצמדה ו/או ריבית בגין התקופה שבין החלטת ועדת הפיצויים למועד השבתם בפועל. ב.עבור כל חודש איחור בהשבת הקרקע יקוזז מסך הפיצוי שקבעה ועדת הפיצויים 0.5% כדמי שימוש בקרקע.	1.מועד פינוי הקרקע לפי קביעת רמ"י, לפני/ לאחר החלטת וועדת הפיצויים. 2. פניה לבית המשפט לאחר החלטת הוועדה לא תהווה עילה לאי פנוי הקרקע ולהשבתה בהתאם לדרישת רמ"י.
סימן ב'	30 יום	מיום מסירת החזקה של המקרקעין לרשות	תשלום מלא	תשלום מלא		1.לא המציא החוכר את כל האישורים, רמ"י תעכב סך של 40% מגובה הפיצוי והתמריץ.	החוכר ידרש לפנות את שטח ההשבה תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת רמ"י, לרבות פינוי המחוברים שנותרו בשטחה ההשבה לאחר השבתו לרמ"י, ולמסור את החזקה בו לרמ"י.
		אם לא המציא את כל האישורים					
	30 יום	מיום מסירת החזקה של המקרקעין לרשות ובכפוף להמצאת כלל המסמכים הנדרשים למעט אישורי מיסים	60%	60%		2. לא יוכל החוכר לרכוש את המגרשים עד להמצאת האישורים. 3.אם לא הגיש תוך 12 חודשים החוכר נחשב כלא מעוניין לרכוש את המגרשים ורמ"י תשווקם	
	לאחר המצאת אישורי מיסים		40%	40%			
סימן ג'	30 יום	ממועד החתימה על הסכם ההשבה	20%	20%	20%	1.מועד השבת הזכויות ומסירת החזקה ייקבע על ידי רמ"י בהתאם לצורך המידי בקרקע, וכל הניתן בהתחשב במועד סיום מחזור הגידול המצוי בקרקע.	
חוכר	30 יום	ממועד פינוי הקרקע	80%	80%			
	60 יום	ממועד פינוי הקרקע			80%		
שוכר לזמן קצר	60 יום	לאחר פינוי הקרקע ומסירת החזקה	100%	100%	100%		
		אם לא המציא את כל האישורים					
חוכר	30 יום	ממועד החתימה על הסכם ההשבה	20%	20%	20%	2. מסירת החזקה בקרקע לידי רמ"י או מי מטעמה תהיה כשהיא פנויה וריקה מכל אדם,מיטלטלין,בעלי חיים וכל הבנוי והנטוע עליהם ומכל דבר אחר המחובר אליהם חיבור של קבע.	
	30 יום	ממועד פינוי הקרקע	40% מהפיצוי והתמריץ + 80% מהתמריץ המיוחד	40% מהפיצוי + 80% מהתמריץ המיוחד			
	60יום	ממועד פינוי הקרקע			80%		
	לאחר המצאת המסמכים		40% מהתמריץ והפיצוי	40% מהתמריץ והפיצוי			
שוכר לזמן קצר	60 יום	לאחר פינוי הקרקע ומסירת החזקה	60%	60%	60%		
	לאחר המצאת המסמכים		40%	40%	40%		

18. מסמכים ומידע נוסף

1. פרוטוקול מסירת/ קבלת הקרקע
2. נספח המגרשים המוקפאים
3. הסכם השבה ופיצוי כספי (ועדת פיצויים) - לחוכר רשום
4. הסכם השבה ופיצוי כספי (ועדת פיצויים) - לשוכר או לחוכר שאינו רשום
5. בקשה למחיקת זכויות במקרקעין להשבה
6. מכתב דרישת השבה
7. טבלת ריכוז בעלי הזכויות
8. חשבון פדיון קרקע
9. שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל
10. הסכם השבה ופיצוי (סימן ב' לפרק משנה 8.18)
11. טופס תביעה לוועדת פיצויים
12. כתב התחייבות להשלמת אישורי מיסים במקרה של "אחר מטעם" החוכר
13. רשימת קיבוצים תורמי נדל"ן – הסדר הקיבוצים
14. אומדן עלויות פינוי מקרקעין בקרקע להשבה – ותמ"ל
15. נוסח מכתב הודעה על אפשרות למימוש זכות הייזום
16. נוסח הסכם השבה – תפיסה זמנית של שטח המשבצת ע"י מערכת הביטחון (לפי החלטת הנהלה 4648)
17. הנחיות – הסדר עם רשות המיסים

מאיר שטאובר
מנהל אגף בכיר שיווק ומכרזים

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה שימושים חקלאיים