



מס' החלטה : 1252
תאריך : 30/1/12

בניה למגורים בחלקות א' בנחלות במושבי עובדים בכפרים שיתופיים ובמושבות

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ו' בשבט תשע"ב (30 בינואר 2012) לתקן את החלטת מועצה 1147 כלהלן:
1. סעיף 4 יתוקן ויהא כדלהלן:

4. הגדלת היקף הבניה בתשלום

עבור בניה בהיקף העולה על השטחים המותרים בבניה ללא תשלום, כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, יגבה המינהל תשלום כמפורט להלן:

4.1 עבור בניה שמעל 160 מ"ר ברוטו ביחידה הראשונה וביחידה השניה, ובגין בניה שמעל 55 מ"ר ברוטו ביחידה השלישית בנחלה, ועד למלוא זכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית התקפה שחלה על הנחלה במועד בו הוקצו למתיישב הראשון זכויות בנחלה - יגבה המינהל דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות.

4.2 עבור תוספת בניה ליחידות שבסעיף 3.2 לעיל, המותרות עפ"י תכנית תקפה שאושרה לאחר המועד בו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות בנחלה, ובכפוף לתשלום היטל השבחה בפועל, יגבה המינהל דמי היתר בשיעור של 46% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות, ובלבד שנרכשו קודם לכן מלוא הזכויות עפ"י התכנית שחלה על המקרקעין בעת הקצאת הנחלה.

4.3 ערך הקרקע יקבע עפ"י טבלה או עפ"י שומה פרטנית. השימוש בטבלה יהיה עד לסכום של 200,000 ₪ לתשלום בפועל. אם התשלום עולה על 200,000 ₪, תערך שומה פרטנית בגין כל זכויות הבניה כאמור בסעיפים 4.1 ו-4.2 לעיל ע"י השמאי הממשלתי, שמאי המינהל או מי מטעמם. השומה תערך לקיבולת הבניה המבוקשת ללא פיתוח.

4.4 על התשלומים תחולנה ההנחות הנהוגות באזור, עפ"י מפת אזורי עדיפות לאומית כפי שתהיה במועד הבקשה".

2. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מס' 1147.

נוסח משולב

1. כללי

1.1 החלטה זו מתייחסת לזכויות הבניה למגורים המותרות לבעל נחלה, בין אם בחרה אגודת הישוב להחכיר לבעלי הנחלות בישוב את חלקה א' שבנחלות בחוזה חכירה לדורות עפ"י החלטת מועצה 823 ובין אם טרם

החליטה אגודת הישוב על כך וחבריה הינם ברי רשות הנכללים בחוזה המשבצת המתחדש עם האגודה.

1.2 החלטה זו אינה חלה על בעלי נחלות אשר בחרו להצטרף להסדר עיגון זכויותיהם בחלקת המגורים של הנחלה עפ"י החלטת מועצה 979.

2. הגדרות

"נחלה" - מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ולצורך פרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.

"חלקה א'" - חלק הנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע, המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבנה משק של החוכר ולעיבוד חקלאי. חלקה זו תוכר לבעל הנחלה בחוזה חכירה לדורות.

"שטח צהוב" - שטח מתוך חלקה א' של הנחלה המיועדת למגורים ולמבני משק בתכנית תקפה וכן שטח שצורף לנחלה לצורך בניית בית מגורים.

"חלקה ב'" - חלק מתוך השטח המוכר לאגודה כמשבצת הישוב, הנוסף לחלקה א', ומהווה את יתרת שטח הנחלה או חלק ממנה.

3. בניה בנחלות

במושבי עובדים, בכפרים שיתופיים ובמושבות יתיר מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") בניה למגורים אך ורק בשטח הצהוב כפי שנקבע בתכנית תקפה החלה על הנחלה. זאת בתנאים כמפורט להלן.

לא תותר בניה למגורים בחלקות ב' של הנחלה. איסור הבניה בחלקה ב' יחול גם עת מאפשרת התכנית החלה על המקרקעין בניה בהם.

3.1 מספר יחידות מגורים בנחלה

3.1.1 בעל נחלה רשאי להקים בה יחידת דיור לצרכי מגוריו.

3.1.2 בעל נחלה רשאי להקים יחידה שנייה מיועדת למגורי דור המשך. במושבי עובדים תותר הקמת יחידה שניה לבן ממשך כהגדרתו בתקנה 3א(א) לתקנות האגודות השיתופיות (חברות), התשל"ג-1973.

3.1.3 הקמת יחידת דיור שלישית תותר מקום שהוכח להנחת דעת המינהל, כי בנחלה מתגוררים בפועל שלושה דורות של משפחת בעל הנחלה, לרבות בעל הנחלה ודור המשך, ובתנאי שהדור המבוגר היה בעל הנחלה או עודנו בעל הזכויות המקורי של הנחלה והדור הצעיר מהווה משפחה.

3.2 היקף הבניה המותרת בנחלה ללא תשלום

- 3.2.1 מספר המבנים אשר ניתן לבנות בשטח הצהוב בנחלה יקבע ע"י מוסדות התכנון בתכניות תקפות.
- 3.2.2 המינהל לא יגבה תשלום עבור בניה של עד 160 מ"ר ברוטו ביחידת המגורים של בעל הנחלה.
- 3.2.3 המינהל לא יגבה תשלום עבור בניה של עד 160 מ"ר ברוטו ביחידת המגורים השניה המיועדת לבן ממשיך.
- 3.2.4 המינהל לא יגבה תשלום עבור בניה של עד 55 מ"ר מבונה ביחידת המגורים השלישית המיועדת לדור השלישי.

4. הגדלת היקף הבניה בתשלום

עבור בניה בהיקף העולה על השטחים המותרים בבניה ללא תשלום, כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, יגבה המינהל תשלום כמפורט להלן:

- 4.1 עבור בניה שמעל 160 מ"ר ברוטו ביחידה הראשונה וביחידה השניה, ובגין בניה שמעל 55 מ"ר ברוטו ביחידה השלישית בנחלה, ועד למלוא זכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית התקפה שחלה על הנחלה במועד בו הוקצו למתיישב הראשון זכויות בנחלה - יגבה המינהל דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות.
- 4.2 עבור תוספת בניה ליחידות שבסעיף 3.2 לעיל, המותרת עפ"י תכנית תקפה שאושרה לאחר המועד בו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות בנחלה, ובכפוף לתשלום היטל השבחה בפועל, יגבה המינהל דמי היתר בשיעור של 46% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות, ובלבד שנרכשו קודם לכן מלוא הזכויות עפ"י התכנית שחלה על המקרקעין בעת הקצאת הנחלה.
- 4.3 ערך הקרקע יקבע עפ"י טבלה או עפ"י שומה פרטנית. השימוש בטבלה יהיה עד לסכום של 200,000 ₪ לתשלום בפועל. אם התשלום עולה על 200,000 ₪, תערך שומה פרטנית בגין כל זכויות הבניה כאמור בסעיפים 4.1 ו-4.2 לעיל ע"י השמאי הממשלתי, שמאי המינהל או מי מטעמם. השומה תערך לקיבולת הבניה המבוקשת ללא פיתוח.
- 4.4 על התשלומים תחולנה ההנחות הנהוגות באזור, עפ"י מפת אזורי עדיפות לאומית כפי שתהיה במועד הבקשה.

5. תשלום היטל השבחה

היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . בעל נחלה אשר שילם היטל השבחה כאמור לא יהא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהמינהל בגין תשלומי ההיטל.

6. ההחלטה זו מבטלת החלטה 1147.

7. תוקפה של החלטה זו מיום אישורה כדין.

אריאל אטיאס
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך