

פיצויים לחוכר-פדיון קרקע חק' 3.3.2.3- פיצוי בסיסי לחוכר + תמריץ ותמ"ל פיצויים לבעל זכויות שאינו חוג פדיון קרקע חקלאית: 3.3.3.2- פיצוי בסיסי + ותמ"ל 4.3 - ליווי תכנוני יזום ע"י הרע יזום ע"י גורמים ציבוריים- הרע משב"ש, משרדי ממשלה, רשויות מקומיות וציבוריות, השתתפות בתכנון עם הגורמים הנ"ל	<u>מס' שורה במפתח</u>	33-32.01B קידום בניה זמנינות במתחמים מועדפים לדיור ותכניות רחבות היקף	<u>שם הנוהל</u>
(1) 25	<u>סעיף הפטור</u>		

		<p>חוקים</p> <ul style="list-style-type: none"> • חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד 2014 (להלן החוק) • חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א- 1981 <p>החלטות מועצה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 1470 מיום 13.07.2016 הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה • מס' 1297 מיום 06.11.2013 הפסקת חכירה בקרקע חקלאית- כללים לקביעת פיצוי בעד קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת • מס' 1469 מיום 04.07.2016 הוראות בדבר סעיף 29ג' לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תש 2004 	<u>מספר נוהל אב סימוכין</u>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

		09.11.2016	<u>תאריך פרסום</u>
--	--	------------	--------------------

		<p>באחריות אגף תכנון ואגף שווק</p> <p>הנוהל אושר בהחלטת הנהלה מס' 4018 מיום 31.08.2016 עדכון הנוהל אושר בהחלטת צוות מפתח מיום 02.11.2016 : נוספה הבהרה בנושא תחליף המצאה (ראו סעיף 8.3.2), ועודכנה ההנחיה לאופן הגשת בקשה למחיקת זכויות (ראו סעיף 10.6).</p> <p>הנוהל תקף מיום החתימה עליו וכל עוד החוק בתוקף ועד ל 05.04.2020 או מועד מאוחר יותר- אם יוארך.</p> <p>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</p>	
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>1. רקע כללי ומדיניות</p> <p>1.1 מטרת הנוהל יצירת כללים אחידים לביצוע הליכי תכנון השלובים בהליכי פדיון וההשבה של קרקע חק' בהתייחס לחוק ולהחלטת המועצה שבסימוכין.</p> <p>1.2 הנוהל תקף כל עוד חוק "לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה, תשע"ד 2014) עומד בת החוק חל על תכנית מועדפת לדיור שהוגשה לוועדה ונקלטה בה בהתאם להוראות החוק וכמפרט בנוהל ב 3.</p> <p>1.3 מטרת החוק והחלטת המועצה שבסימוכין לקדם במהירות שיווק של קרקע לבנייה למגורים במתחמים מועדפים לדיור בנוהל זה יפורטו הצעדים האופרטיביים למימוש תוך איזכור התהליך בכללותו.</p> <p>1.4 נוהל זה מחייב שיתוף פעולה בין כלל הגורמים ברשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י), סנכרון הפעילויות ועמידה בלוח זמנים קצובים, אשר נקבעו בחוק.</p> <p>1.5 לצורך הבנת התהליך, הנוהל מתייחס לכלל התהליך מראשיתו החל מהכרזה על מתחם מועדף לדיור וכולל גם פעולות הנעשות ע"י גורמים חיצוניים לרמ"י.</p>	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>2. הגדרות</p> <p><u>2.1 בעל זכויות</u> - בעל זכויות לגבי קרקע להשבה בהתאם לחוק .</p> <p>2.2 <u>בעל זכויות שאינו חוכר</u>- מחזיק בקרקע להשבה אשר בהתאם להסכם עם רמ"י ייעוד הקרקע למטרת עיבוד חקלאי לתקופה שאינה עולה על 5 שנים ושנקבע בהסכם כי ניתן להביא לסימום בכל עת בהודעה מראש של 30 ימים לפחות. "הסכם" – לרבות הסכם שפקע או הסתיים.</p> <p>2.3 <u>החוק</u> - חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד- 2014.</p> <p>2.4 <u>הממונים</u> - מנהל רמ"י יחד עם היועץ המשפטי של רמ"י.</p>	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

- 2.5 **הסכם השבה** - הסכם בין בעלי הזכויות בקרקע לבין רמ"י, שעניינו השבת הזכויות לבעל הקרקע או מי מטעמו ומסירו החזקה בקרקע לידי רמ"י. הסכמים המצורפים: הסכם השבה קרקע בשכירות עונתית (נספח 15) והסכם השבה לחוו (נספח 14).
- 2.6 **ועדת הרשאות** - ועדה למתן הרשאות תכנון הפועלת ברמ"י ותפקידה למנות חברות מתכננות לפרויקטי תכנון.
- 2.7 **וועדה למתחמים מועדפים לדיור** - הותמ"ל - הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור שהוקמה ז' סעיף 5 לחוק. תפקידה לאשר סטטוטורית תכניות מועדפות היקף לדיור בלוח זמנים מהיר כקבוע בחוק.
- 2.8 **ועדת משנה להתנגדויות** - ועדה לשמיעת התנגדויות שהוקמה לפי סעיף 6 לחוק. היא ועדת משנה לוועדת מתחמי מועדפים לדיור וחבריה הם חמישה מבין חברי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור.
- תפקיד הוועדה לשמוע התנגדויות לתכנית מועדפת לדיור, לקבל את ההתנגדויות או לדחותן, כולן או חלקן.
- 2.9 **רמ"י** - רשות מקרקעי ישראל.
- 2.10 **חוכר** - חוכר של קרקע חקלאית על פי חוזה בתוקף וכן אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה חקלאית שיתופית, קיבוץ או מושב שיתופי, אשר מושכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כבת רשות; לענין הגדרה זו, "חוזה בתוקף" - לרבות חוזה חכירה שתקופת החכירה על פיו הסתיימה והחוכר זכאי, על פי הוראות חוזה החכירה או החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לחדש את החכירה לתקופת חכירה נוספת.
- 2.11 **יום התחילה לענין תיקון מס' 3 לחוק** - 60 ימים מיום פרסום התיקון, דהיינו 06.06.2016.
- 2.12 **מועד ההשבה המקורי** - המועד שבו על בעל הזכויות לגבי קרקע להשבה להשיבן לרמ"י בהתאם להסכם הקצאת ז' או בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 2.13 **מתחם מועדף לדיור** - מתחם שהוכרז בצו ע"י הממשלה או ועדת השרים ככזה.
- 2.14 **קרקע להשבה** - אחד מאלה:
- 2.14.1 מקרקעי ישראל אשר בהתאם להסכם בין רמ"י לבין מי שהוקצו לו הזכויות לגביהם או בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל חלה על בעל הזכות חובה להשיבם לידי רמ"י עקב שינוי ייעוד, ובלבד שעל פי תכנון מועדפת לדיור או תכנית רחבת היקף לדיור ישונה ייעודה של הקרקע באופן המקיים חובת השבה כאמור, שעל פי תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף שונה ייעודה של הקרקע באופן שקמה חובת השבה כאמור;
- 2.14.2 מקרקעי ישראל אשר בהתאם להסכם בין רמ"י ובין מי שהוקצו לו הזכויות לגביהם יועדו למטרת עיבוד חקיק לתקופה שלא עולה על 5 שנים ושנקבע בהסכם כי רמ"י רשאית להביאו לסימום בכל עת בהודעה מראש / 30 יום לפחות ובלבד שעל פי תכנית מועדפת לדיור או תכנית רחבת היקף לדיור ישונה ייעודה של הקרקע שאינו חקלאי, או שעל פי תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף שונה ייעודה של הקרקע ליעוד שאינו חקלאי; ז' הגדרה זו, "הסכם" - לרבות הסכם שפקע או הסתיים לפני יום תחילת תיקון מס' 3 לחוק.
- 2.15 **שינוי ייעוד** - שינוי ייעוד של קרקע חקלאית על פי תכנית מועדפת לדיור או תכנית רחבת היקף לדיור או תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף.
- 2.16 **תיקון מס' 3 לחוק** - חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מס' 3), התשע"ו-2016.
- 2.17 **תכנית רחבת היקף לדיור** - תכנית שניתן לה תוקף החל ביום תחילתו של תיקון מס' 3 לחוק הכוללת: הוראות להקמת 750 יחידות דיור לפחות, בישוב מיעוטים - הכוללת הוראות להקמת 200 יחידות דיור לפחות וכן הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתרי בניה.
- 2.18 **תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף** - תכנית אשר פורסמה למתן תוקף לכל המאוחר 4 שנים לפני יום תחילתו של תיקון מס' 3 לחוק, הכוללת הוראות להקמת 750 יחידות דיור לפחות.
- בישוב מיעוטים - תכנית כאמור, הכוללת הוראות להקמת 200 יחידות דיור לפחות וכן הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתרי בניה.
- 2.19 **תכנית מועדפת לדיור** - תכנית החלה במתחם מועדף לדיור כהגדרתו בחוק, שהוכנה והוגשה לפי הוראות סעיף 9 ל הכוללת הוראות להקמת 750 יחידות דיור לפחות.
- בישוב מיעוטים - תכנית הכוללת הוראות להקמת 200 יחידות דיור לפחות וכן הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתרי בניה.
- 2.20 **תכנית** - תכנית רחבת היקף לדיור, תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף ותוכנית מועדפת לדיור.
- 2.21 **תמריץ מיוחד** - תשלום בשיעור מוגדל לעומת שיעור הפיצויים המשתלמים לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל לבן זכויות לגבי קרקע להשבה המשיב את החזקה בה לבעל הקרקע במועד ההשבה המקורי.

3.1 תנאים למתחם מועדף לדיור- נבדקים במסגרת הועדה למתחמים מועדפים לדיור:

- 3.1.1 הכרזה בצו של הממשלה או ועדת שרים.
- 3.1.2 קרקע שלפחות 80% ממנה הם מקרקעי ישראל. הכללת שטח שאינו מקרקעי ישראל מחייב אישורו של מתכנן הוועדה, כי הינו נחוץ ומבחינה תכנונית וראוי להכלל בה.
- 3.1.3 אין המדובר בישוב חדש.

3.2 מדרג התוכנית

- 3.2.1 התוכנית תגבר על כל תוכנית אחרת למעט תמ"א 35. סטייה מתוכנית מתאר ארצית – בסמכות הממשלה או ועדת שרים מיוחדת.
- 3.2.2 לא יוקנו לוועדה למתחמים מועדפים לדיור סמכויות הוועדה לשמירת הסביבה החופית אלא באישור הממשלה.

3.3 מורשים להגיש תוכנית מועדפת לדיור ופרסום מידע לציבור

- 3.3.1 רמ"י או מי שקיבל הרשאה ממנו - משרד ממשלתי, ועדה מחוזית, רשות מקומית בתחומה.
- 3.3.2 משרד השיכון או מי שקיבל הרשאה ממנו - משרד ממשלתי, ועדה מחוזית, רשות מקומית בתחומה.
- 3.3.3 חברה ממשלתית לדיור ולהשכרה.
- 3.3.4 בישובי המיעוטים משרד האוצר או מי שקיבל הרשאה ממנו - משרד ממשלתי, ועדה מחוזית, רשות מקומית בתחומה.
- 3.3.5 משרד השיכון, חברה ממשלתית לדיור והשכרה, או משרד האוצר יפעלו על פי האמור בנוהל זה ויידעו את רמ"י ביחס להליכי התכנון לצורך עמידה בלוחות הזמנים לפדיון והשבה הקבועים בחוק. מגיש תכנית כאמור לעיל, בנוסף, יעביר לרמ"י בתום כל רבעון קלנדרי מידע שיקלוז פרטים לעניין מספרן ומיקומן של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת בתחום הנכלל בשטח התכנית;
- 3.3.6 רמ"י באמצעות מנהל אגף תכנון יפרסם באתר האינטרנט שלה או באתר האינטרנט של החברה ממשלתית לדיור להשכרה מידע כאמור; שר המשפטים רשאי לקבוע הוראות לעניין ביצוע סעיף זה.

3.4 הוראות מחייבות בתוכנית

- 3.4.1 התוכנית תכלול הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתר לבנייה או לשימוש בלא צורך באישור תוכנית חדשה.
- 3.4.2 לגבי חלק מהמתחם אפשר שתדרש תוכנית נוספת לשם הוצאת היתר ובלבד שהתוכנית כוללת הוראות להקמת 750 יח"ד לפחות ובישובי המיעוטים 200 יח"ד נוספות אשר אין צורך בהוצאת היתר בניה או שימוש בלא צורך בתוכנית נוספת.
- 3.4.3 בתחום קרקע בנייה רמ"י: 30% מיח"ד להשכרה לטווח ארוך ומתוכם 15% מהם להשכרה במחיר מופחת. שינוי בשיעור יח"ד להשכרה הינו בסמכות הממשלה.
- 3.4.4 התוכנית תקבע הסדרה של מבני ציבור שטחים ציבוריים פתוחים חניות דרכים ותשתיות בתחומה.
- 3.4.5 אפשרי שהתוכנית תכלול תעסוקה ומסחר.

3.5 שלבים מרכזיים בתהליך קידום התוכנית מתחם מועדף לדיור (ימי עבודה, המהווים זמני טיפול מקסימליים):

-פעולות הנעשות על ידי רמ"י מסומנות בכוכבית *

- 3.5.1 מנהל אגף התכנון, בתאום עם המרחבים העסקיים או הגורם היוזם את התכנון, יעביר את המלצתו להכרזת התוכנית בקבינט הדיור כתכנית ותמ"ל ויודיע על כך למנהל המרחב ולמתכנן המרחב הרלוונטיים.
- 3.5.2 אחריות תיכלול הפעלת הגורמים השונים בהתאם לשרשרת התהליך הינה של המרחב העסקי: ליווי התכנון, עמידה באבני הדרך, ליווי הליכי הפדיון וקשר ללממונים בהתאם ללו"ז ולמשימות.
- 3.5.3 אגף תכנון ינהל באופן קבוע מעקב שוטף לעמידה בלו"ז ואבני הדרך לקידום כל תכנית, תוך קביעת תכנית עבודה מחייבת למרחבים. דיווח ביחס לקידום התוכניות ישלח למנהל רמ"י, מנהל המרחב, מנהל אגף שיווק ומנהל אגף פיתוח.
- 3.5.4 **בדיקה מקדמית לפני הכרזה על מתחם מועדף לדיור בקבינט הדיור:**
 - 3.5.4.1 באחריות מנהל המרחב אשר יטיל המשימה על צוות במרחב ובתכלול אגף תכנון. אגף התכנון יודיע למרחבים מיידית על המועדים המצויינים להלן ויתכלל עמידה בזמנים.
 - 3.5.4.2 בדיקה שהתכנית המוצעת עומדת בכללים של תנאי הסף, ראה סעיף 3.1.
 - 3.5.4.3 בדיקות מקדימות ביחס לחכירות הקיימות על השטח/ בעלי זכויות/ טובות הנאה וכו' - מעמדם המשפטי, הסכמים וכו', ראו [נספח 1](#).
 - 3.5.4.4 בעת ביצוע הבדיקות יש לוודא כי אין המדובר בשטחי השבה אשר הושבו למדינה במסגרת הסדר הקיבוצים. על קרקע זו לא חל נוהל זה, יש לפעול עפ"י הוראת אגף חקלאי מס' 65.
 - 3.5.4.5 סקר מחזיקים ומפגעים - באחריות מנהל מרחב השמירה על הקרקע וטיפול בממצאים - אם יתגלו.
- 3.5.5 **5 ימים** - לפני מועד הדיון מגיש התוכנית (להלן: מתכנן מרחב רמ"י, באמצעות חברה מתכננת) יעביר לחברי הוועדה סקירה תכנונית בכתב בצרוף חוות דעת היועצים המקצועיים עותק לכל ועדות התכנון שבתחומן נכללים שטח התוכנית.*
 - 3.5.5.1 עותק מחוות הדעת יועבר ע"י מתכנן המרחב: למנהל המרחב העסקי והצוותים הרלוונטיים, למנהל אגף שיווק, למרחב השמירה ולמנהל אגף הנדסה ופיתוח: לצורך טיפול בנושאים העולים מהדו"ח כדוגמה: טיפול משפטי, הפסקת חכירות זמניות, פדיון הקרקע, הסדרת נושא הפיתוח, טיפול בחסמים וכו'.
 - 3.5.6 **מועד הגשת התוכנית לוועדה** - המועד בו החברה המתכננת הזינה את מסמכי התכנית למערכת המבא"ת (מערכת מבנה אחיד תכנית) והפיקה סט פיסי של מסמכים אלו להגשה לבדיקת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור- זהו "מועד ההגשה" לעניין תחילת הליך פדיון ולעניין 14 יום האמורים בסעיף 3.5.7 להלן. הוגשה לוועדה תכנית מועדפת לדיור הכוללת בתחומה קרקע להשבה - צוות הפדיון או מי שימנה מנהל המרחב,

ישלח את מכתב הודעה לבעל זכויות או לבעל טובת הנאה (שיעבודים צפים, רשם המשכונות), לגבי הקרקע להשבה, הרשום ברישומי רמ"י ובפנקסי המקרקעין (ראו סעיף 8.2 להלן). אם מדובר על שטח משבצת המצוי בהסכם משולש, יש לשלוח הודעה לסוכנות היהודית (ראו נוסח 20). המכתבים ישלחו בדואר רשום עם אישור מסירה.*	
14 יום - לבדיקת מתכנן הוועדה - אם התוכנית ערוכה בהתאם לדרישות הוועדה ולחוק.	3.5.7
3 ימים – באחריות מזכיר הוועדה - קליטת התוכנית אם עומדת בכללים ושליחת הודעות לכל הגורמים הרלוונטיים ולמגיש התוכנית.	3.5.8
קודם קליטת התוכנית - המרחב יעביר לממונים את נוסח ההצעה להסכם השבה בליווי המסמכים בנספח 1*.	3.5.9
במועד קליטת התוכנית - מיידית מנהל המרחב ישלח הצעה להסכם השבה לבעל זכויות או לבעל טובת הנאה לגבי הקרקע להשבה, הרשום ברישומי רמ"י ובפנקסי המקרקעין חתום ע"י הממונים. המכתב ישלח בדואר רשום עם אישור מסירה. ראו הסכם לחוכר נספח 14 , הסכם לשוכר נספח 15 + הצעה נספח 12 .*	3.5.10
תכניות שאינן יזומות ע"י רמ"י, המכתב ישלח גם ע"י רמ"י.*	3.5.11
7 ימים – ממועד קליטת התוכנית, תפורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון.	3.5.12
21 יום – מיום קבלת ההודעה על קליטת התוכנית, יגישו היועצים המקצועיים של הוועדה למתכנן הוועדה חוות דעת בתחום מומחיותם. (ניתן להאריך באישור מתכנן המחוז בשבעה ימים נוספים).	3.5.13
5 ימים - לפני מועד הדיון בוועדה, יגיש מתכנן הוועדה חוות דעת תכנונית כוללת בכתב.	3.5.14
45 ימים – ממועד שליחת ההודעה על קליטת התוכנית הוועדה, בפרק זמן זה, תקיים דיון ותחליט: האם להפקיד את התוכנית, לדחות אותה או להתנות תנאים להפקדתה.	3.5.15
14 יום – ממועד הדיון הראשון, לדיון נוסף בוועדה - אם נדרש.	3.5.16
הכנסת תיקונים, אם נדרש, ע"י מגיש התוכנית. לטיפול מתכנן מרחב רמ"י.*	3.5.17
7 ימים - הודעה ליזם התוכנית אם מתכנן המחוז מצא כי התיקונים אינם מספקים ופרוט הנדרש להשלמה.	3.5.18
מיידית - החליטה הוועדה על הפקדת התוכנית יודיע על כך מתכנן הוועדה ליזם התוכנית ויצרף נוסח על הפקדת התוכנית לפרסום להמשך טיפולו.	3.5.19
10 ימים - מקבלת ההודעה על הפקדה, מתכנן מרחב רמ"י או גורם מתכנן חיצוני, ידאג לפרסום בשילוט ובעיתון, כמין באחריות מתכנן המחוז של הוועדה, פרסום באתר האינטרנט של מינהל התכנון ובאתר האינטרנט של הרשות המקומית (לא תנאי מחייב אלא רצוי).*	3.5.20
10 ימים – לשליחת הודעה ע"י הוועדה על הפקדת התוכנית לוועדה המקומית ומהנדס הוועדה, למזכיר הרשות המקומית, אשר השטח של התוכנית נכלל בהם ולא להאשר גובל עימם. לוועדה המחוזית, למתכנן המחוז ולמתכנן המחוז הגובל, למנכלים של משרדי הממשלה, לגופים ולתאגידי המוניים בסעיף 91 ובסעיף 119 ב(9) (א) לחוק התכנון. כללה התוכנית הוראות איחוד וחלוקה יחולו גם הוראות חוק התכנון לעניין משלוח הודעה על הפקדה.	3.5.21
60 יום – כל מסמכי התוכנית יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי הוועדה והוועדה המקומית הרלוונטית ובאתר האינטרנט של מגיש התוכנית. 60 יום מהמועד שבו פורסמה הודעת הפקדה- הוא המועד אחרון להתנגדויות.	3.5.22
30 יום – מתום המועד האחרון להתנגדויות, החוקר שימונה ע"י יו"ר הוועדה יגיש המלצותיו.	3.5.23
30 יום – ממועד הגשת המלצות החוקר, תחליט ועדת המשנה להתנגדויות לקבל או לדחות את ההתנגדויות, כולן או חלקן.	3.5.24
7 ימים - ממועד החלטת ועדת משנה להתנגדויות, תחליט הוועדה למתחמים מועדפים לדיון לאשר את התוכנית עם או בלי שינויים או בתנאים שתקבע או לדחותה. מיידית – אם לא הוגשו התנגדויות עד למועד האחרון יראו כאילו הוועדה אישרה אותה, אלא אם החליטה הוועדה אחרת בתוך 30 יום.	3.5.25
מיידית – מזכיר הוועדה: ישלח ליזם התוכנית הודעה על אישור התוכנית ויצרף את נוסח הוועדה על האישור שיש לפרסם, ידאג לפרסם הודעה ברשומות וישלח העתקים לכל הוועדות הרלוונטיות ובעלי התפקידים.	3.5.26
21 יום – מיום החלטת הוועדה על הדחייה. מזכיר הוועדה יפרסם הודעה בעיתון ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון.	3.5.27
סה"כ בתוך 24 חודש – ממועד הגשת התוכנית, הוועדה תחליט לאשר או לקבוע תנאים לאישורה או לדחות תכנית. תחילתה של התוכנית ביום פרסומה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון – המאוחר מבין השניים.	3.5.28

4. אישור תשריט לצרכי רישום

64 יום – מגיש התוכנית יעביר לוועדה תשריט לצרכי רישום.*	4.1
21 יום – ממועד ההגשה מתכנן הוועדה יאשר או ידחה את התשריט.	4.2
7 ימים – ממועד ההגשה מתכנן הוועדה יעלה לדיון בוועדה תשריט שלדעתו אינו תואם את התוכנית.	4.3
14 יום – ממועד העלאת התשריט לדיון תחליט הוועדה בנושא אישור התשריט. הוועדה רשאית להחליט על תכנית לשינוי התוכנית המועדפת.	4.4

5. תנאים מחייבים לביצוע תוכנית

ביצוע פיתוח התוכנית יחל תוך 4 שנים מיום אישורה. ביצוע בפועל – 25% מכלל עבודות התשתית המתוכננות. שרי האוצר והבינוי רשאים לקבוע כללים לאופן חישוב השיעור.*	5.1
חלף המועד לביצוע ימסור מתכנן הוועדה או מנהל מינהל התכנון הודעה על מצבה למועצה הארצית.	5.2
לא הוחל בביצוע התוכנית- תובא לדיון חוזר במועצה הארצית.	5.3

6. תנאים למניעת אישורה של תוכנית שינויים של מוסד תכנוני לתוכנית מועדפת לדיור

- 6.1 שינוי יעוד של קרקע מיעוד ציבורי, מדרך או תשתית לכל יעוד אחר או צמצום שטח ביעוד ציבורי.
- 6.2 הקטנה של השטח הכולל המותר לבנייה, הפחתת מספר יח"ד, או צמצום מגבלות הנובעות מקיומה של דרך או תשתית
- 6.3 קביעת תנאים נוספים להיתר או לשימוש בהם שיש בהם משום הכבדה של ממש על התוכנית.

7. רישוי/ מתן היתר

- 7.1 לא ינתן היתר במגרש שנקבע בתוכנית מועדפת לדיור ולא נרשם כחלקה, אלא אם כן מתכנן הוועדה אישר תשריט לצר רישום לאותו מגרש, והתשריט הוגש למנהל המרכז למיפוי ישראל.
- 7.2 על אף האמור בסעיף 152 לחוק התכנון, החליטה ועדת הערר לקבל ערר כאמור באותו סעיף כך שינתן למגיש הערר היתר, תורה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית לפי העניין, לתת היתר בתוך תקופה שתקבע.
- 7.3 הורתה ועדת הערר לוועדה המקומית או לרשות הרישוי המקומית לתת היתר כאמור לעיל ולא ניתן כמבוקש, בתקופה שנקבעה, רשאי מגיש הערר לפנות לוועדה בבקשה לקבלת היתר.
- 7.4 הוועדה למתחמים מועדפים רשאית לתת את ההיתר בעצמה ולעניין הזה הסמכות של יו"ר הוועדה ולמתכנן הוועדה. ההי כפוף לתשלום אגרה וכל שאר התשלומים המהווים תנאי להוצאת היתר למדינה.

8. דגשים מיוחדים להליך פדיון קרקע

8.1 ביצוע בדיקות מקדימות קודם הגשת תוכנית

- 8.1.1 המורשים להגיש תוכנית (כאמור בסעיף 3.3) קודם הגשת התוכנית לוועדה- יעבירו למנהל המרחב הרלוונטי פרטים ביחס לתוכנית הכוללים תשריט התוכנית המוצעת ופרוט גושים וחלקות.
- 8.1.2 המרחב יבצע בדיקות מקדימות ביחס לתוכנית המוגשת ע"י רמ"י או ע"י אחרים כאמור ב**נספח 1**.

8.2 מתן הודעה ראשונה לגבי קרקע להשבה

- 8.2.1 ב"תכנית מועדפת לדיור" ו"תוכנית רחבת היקף לדיור" תשלח הודעה מייד עם הגשתה לוועדה של תכנית הכוללת בתחומה קרקע להשבה. הגורם שימנה מנהל המרחב, ישלח את מכתב הודעה לבעל הזכויות או לבעל טובת הנאה לגבי הקרקע להשבה, הרשום ברישומי רמ"י ובפנקסי המקרקעין. כמו כן ישלח מכתב לסוכנות היהודית בשטחי משבצת במקרה הצורך (ראו **נספח 20**). המכתב ישלח בדואר רשום עם אישור מסירה.

8.2.2 להלן סוגי ההודעות:

- 8.2.2.1 הודעה לבעל הזכויות בתוכניות רחבות היקף לדיור ותוכניות ותמ"ל - **נספח 2**.
- 8.2.2.2 הודעה לבעל הזכויות בתוכניות רחבות היקף לדיור בתוקף - **נספח 4**.
- 8.2.2.3 הודעה לבעל זכויות, כאשר ישנה בקשה להעברת זכויות בתוכניות רחבות היקף לדיור ותוכניות ותמ"ל - הנוסח ישלח עם העתק למבקשי העברת הזכויות - **נספח 5**.
- 8.2.2.4 הודעה לבעל זכויות, כאשר ישנה בקשה להעברת זכויות בתוכניות רחבות היקף לדיור בתוקף **נספח 6**.
- 8.2.2.5 הודעה ליורשים כאשר בעל הזכויות נפטר בתוכניות רחבות היקף לדיור ותוכניות ותמ"ל - **נספח 10**.
- 8.2.2.6 הודעה ליורשים כאשר בעל הזכויות נפטר בתוכניות רחבות היקף לדיור בתוקף - **נספח 9**.
- 8.2.2.7 הודעה לבעל הזכויות, כאשר קיימות תכניות ותמ"ל ורחבות היקף העונות להוראות המעבר - **נספח 3**.
- 8.2.2.8 הודעה לבעלי טובת הנאה בתוכניות רחבות היקף לדיור ותוכניות ותמ"ל - **נספח 8**.
- 8.2.2.9 הודעה לבעלי טובת הנאה בתוכניות רחבות היקף לדיור בתוקף - **נספח 7**.
- 8.2.2.10 תחליף המצאה - הודעה לבעל זכויות או בעל טובת הנאה שלא ניתן לאתרו - **נספח 19**.

- 8.3 ב"תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף" - המרחב יעביר לממונים את נוסח ההודעה בצירוף המסמכים ב**נספח 1** בהתאמות הנדרשות.

8.3.1 מנהל המרחב ישלח הודעה לבעל זכויות ולבעל טובת הנאה לגבי הקרקע להשבה, הרשום ברישומי רמ"י ובפנקסי המקרקעין חתומה ע"י הממונים ראה סעיף 8.2.2 כמו כן ישלח מכתב לסוכנות היהודית בשטחי משבצת במקרה הצו (ראו [נספח 20](#)). המכתב ישלח בדואר רשום עם אישור מסירה עד ולא יאוחר מ- 19.10.2016 (בתוך 90 ימים מיום 21.07.2016 שהוא מועד פרסום ההודעה ברשומות בדבר החלטה על קבלת החלטת מועצת מקרקעי ישראל לפי סעיף 29 ג (ג) לחוק).

8.3.2 אם אין אפשרות לאתר את כתובת בעל הזכות/ בעל טובת הנאה או במקרה בו חזר המכתב שנשלח בדואר רשום יש לפעול בהתאם לתקנות בעניין תחליפי המצאה כפי שיקבע בהוראת שר האוצר (ראו [נספח 19](#)). לפי התקנות, אם לא ניתן לקיים מסירה בדואר רשום או יש קושי באיתור בעל הזכויות או בעל טובת הנאה, ניתן לעשות שימוש בתחליפי ההמצאה ולהדביק את ההודעה במען המגורים או במקום בולט לעין בקרקע להשבה או לפרסם בשני עיתונים יומיים (במקרה שהקרקע להשבה נמצאת באזור שבו עשרה אחוזים לפחות מכלל האוכלוסייה דוברת ערבית- פרסום אחד יהיה בעיתון המתפרסם בשפה הערבית).

8.3.3 הוראות מעבר: תוכניות אשר הוגשו לפני יום התחילה (06.06.2016) וטרם נכנסו לתוקף, יש לראותם כאילו הוגשו ביום התחילה ועל כן יש לשלוח את ההודעות באופן מיידי. תוכניות אשר אושרו לפני יום התחילה יש לראותן כתוכניות רחבות היקף בתוקף ויחולו לגביהן אותם הכללים.

8.4 הצעה להסכם השבה

הצעה להסכם השבה - יציעו "הממונים" לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה להתקשר עם רמ"י בהסכם שעניינו השבת הזכויות לבעל הקרקע או מי מטעמו, וכן מסירת החזקה בקרקע לידי רמ"י או מי מטעמה

8.4.1 לאחר שליחת ההודעה (כאמור בסעיף 9.2) וקודם מועד שליחת ההצעה יעביר מנהל המרחב לממונים את המסמכים האמורים בנספח א', את נוסח ההודעה שנשלחה ואת נוסח ההצעה להלן בצירוף הסכם ההשבה.

8.4.2 מועד שליחת ההצעה - בתכנית מועדפת לדיור או תוכנית רחבת היקף לדיור, המועד בו נקלטה התכנית לפי חוק התכנון ובנייה במוסד התכנון המוסמך - מועד קליטת התוכנית בוועדה.

8.4.3 עם קליטת התכנית מנהל המרחב ישלח את ההצעה בצירוף הסכם ההשבה לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה, חתומה ע"י הממונים, בהתאם לנוסח המכתב - [נספח 12](#) - באחריות מנהל המרחב.

8.4.4 תכניות רחבות היקף לדיור בתוקף - מועד שליחת ההצעה הינו בתוך פרק זמן סביר של עד 30 יום ממועד שליחת ההודעה. ראו [נספח 11](#) ו- [נספח 13](#).

8.5 דגשים ביחס להוראות בהסכם השבה

8.5.1 נוסחי הסכמי ההשבה יהיו בהתאם לנוסחים המצורפים:

נוסח הסכם ההשבה לחוכר - [נספח 14](#).

נוסח השבה לבעל זכויות קרקע בשכירות זמנית נספח - [נספח 15](#).
להסכם יצורף יפוי כוח למחיקת חכירות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין (אם קיימות) - [נספח 16](#).
ביפוי הכח יש לציין את שמות היועצים המשפטיים במרחב.

8.5.2 קודם חתימת הסכם השבה על בעל הזכויות להודיע האם ברצונו לקבל חישוב סכום הפיצוי בהתאם להחלטת מועצה 1470 בהתבסס על שומה פרטנית. אם יבחר בשומה - יתוקן הסכם ההשבה בהתאמה.

8.5.3 במסגרת חתימת הסכם ההשבה יש לקבוע את מועד השבת הזכויות לגבי קרקע להשבה ומסירת החזקה בה, בהתחשב בגורם שיבצע את הפינוי וכן בסוג הגידול החקלאי המצוי בה, ובמחוברים שמחוברים אליה בחיבור של קב-אם מצויים בה גידולים או מחוברים כאמור במועד חתימת ההסכם;

8.5.4 במסגרת החתימה על הסכם ההשבה, יש להגיע להסכמה עם בעל הזכויות לגבי הגורם אשר יבצע בפועל את פינוי הקרקע להשבה. רמ"י תישא בהוצאות הפינוי בהתאם לאמור בס' 8.5.5.

8.5.5 הוצאות פינוי הקרקע להשבה שבהן תישא רמ"י לא יעלו על עלויות הפינוי המקובלות לגבי קרקע מאותו סוג ויחולו רק ביחס למבנים ו/או מיטלטלין וכו' אשר מצויים בקרקע כדן. לצורך קביעת תשלום הוצאות הפינוי לבעל הזכויות, המרחב יקבל חוות דעת מחברת הבקרה באמצעות בקרי השדה המרחביים.

8.5.6 אם קיימים בשטחי ההשבה מחוברים לרבות נטיעות ומבנים שהוקמו באישור רמ"י, ובעל הזכויות יבקש לבצע באופן עצמאי- עלות הסרתם תקבע בעזרת חברת הבקרה של רמ"י ואלה יתווספו לסכום הפיצוי.

8.5.7 אם קיימים בשטחי ההשבה מחוברים לרבות נטיעות, מבנים ומפגעים ללא אישור רמ"י, ולא הוסרו ע"י בעל הזכויות- עלות הסרתם תקבע בעזרת חברת הבקרה של רמ"י ואלה יקוזזו מסכום הפיצוי.

8.6 תנאים מקדימים לתשלום התמריץ המיוחד

8.6.1 חתימה על הסכם השבה כאמור לעיל.

8.6.2 פינוי הקרקע במועד שנקבע להשבה כשהיא פנויה מכל מיטלטלין ו/או מחוברים ו/או פסולות ו/או אדם ומסירת החזקה בה לידי הרשות או מי מטעמה. מחייב דו"ח פיקוח עדכני.

9. גובה התמריץ המיוחד

9.1 בעל זכויות שהינו חוכר

- 9.1.1 גובה התמריץ המיוחד, יהיה בשיעור של 20% מגובה הפיצי עבור המחברים וזכויותיו במקרקעין, כמפורט בסעיף 1 להחלטה 1470 או כל החלטה אשר תחליף אותה:
- 9.1.2 סכום התמריץ המיוחד הינו בנוסף לפיצי עפ"י החלטת מועצה 1470 או כל החלטה אשר תחליף אותה ובתנאיה בה ננקבו הסכומים כדלקמן:
- דונם קרקע שאינה מעובדת – 6,000 ₪;
 - דונם קרקע המעובד בגידולי בעל – 6,000 ש"ח;
 - דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין – 12,700 ש"ח;
 - דונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ₪
- 9.1.3 סוג הגידול לפיו ישולם הפיצי כפי שפורט לעיל, יהיה בהתאם למטרת החכירה שבחזרה או לגידול שהיה במועד נשלחה דרישת ההשבה או בהתאם לסוג הגידול במועד הפקדת התכנית, על פי בקשת החוכר ובלבד שהגידול בפועל תואם את הוראות החוזה או שנתקבלו כל האישורים הנדרשים על ידי הרשות לסוג הגידול.
- 9.1.4 לחוכר שמורה הזכות לפנות לרמ"י ולבקש כי תיערך לו שומה פרטנית, אשר תכלול, במידת הצורך, פיצי עבור מבנים חקלאיים שהוקמו בהסכמת הרשות ובהתאם להיתר בניה, וזאת במקום לקבל פיצי בהתאם לסכומים המפורטים לעיל. החוכר יהיה זכאי להשיג על שומה זו בהתאם להחלטת מועצה 1181 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. במקרה זה, עריכת שומה פרטנית והליך ההשגה לא ידחו את מועד השבת המקרקעין. נערכה שומה פרטנית לבקשת החוכר, גובה הפיצי יקבע בהתאם לשומה הפרטנית בלבד.
- 9.1.5 אם החוכר בחר בביצוע שומה, גובה התמריץ יגזר מהשומה.
- 9.1.6 לסכום התמריץ המיוחד יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.
- 9.1.7 החוכר יהיה זכאי לקבל מקדמה בשיעור של 20% מהסך הכולל של סכום הפיצי והתמריצים לו זכאי בגין השבת הקרקע להשבה וזאת תוך 30 יום ממועד החתימה על הסכם השבה. יתרת הפיצי והתמריצים תשולם בהתאם לאחר מסירת הקרקע במועד ההשבה, כפי שנקבע בהסכם ההשבה, כאשר התקיימו כל התנאים ההסכמיים.
- 9.1.8 כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על בעל הזכות.

9.2 בעל זכויות שאינו חוכר

- 9.2.1 סך 1,000 ₪ לדונם ובלבד שהסכום הכולל של התמריץ המיוחד, לא יעלה על סכום של מיליון ₪.
- 9.2.2 התמריץ יהיה בנוסף לקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1297 או כל החלטה אחרת אשר תבוא במקומה ובתנאיה: "שוכר שהוא צד לחוזה השכרה לזמן קצר יפוצה עבור ההשקעות/המתקנים שהוקמו במקרקעין באישור הרשות ואשר ישארו במקרקעין לפי דרישת הרשות או שלא ניתן להוציאם ממנה, הפיצי יהיה לפי שווי שוק".
- 9.2.3 לסכום התמריץ המיוחד יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.
- 9.2.4 כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על בעל הזכות.
- 9.2.5 לא יהיה זכאי למקדמה.
- 9.3 התשלום בגין התמריץ המיוחד יבוצע בתוך 60 יום ממועד פינוי הקרקע והשבת החזקה בהתאם להוראות החוק.
- 9.4 יתרת התשלום, תבוצע בהתאם להוראות הסכם ההשבה.

10. העברת זכויות קרקע להשבה לקניין בעל הקרקע

- 10.1 נכנסה לתוקף תכנית מועדפת לדיור או תכנית רחבת היקף לדיור הכוללת בתחומה קרקע להשבה או חלפו 90 ימים ממועד הצעת הממונים כאמור בסעיף 8.4 לגבי תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף, רשאים הממונים, לאחר שמצאו כי הקרקע הוקצה להשבה, להורות, באו, על העברת כל זכויותיו של בעל הזכויות לגבי קרקע להשבה לקניין בעל הקרקע, כשהן נקיו מכל שעבוד או זכות אחרת. ראו [נספח 18](#) - צו העברה לקניין.

- 10.2 צו כאמור בסעיף 10.1 יישלח בדואר רשום עם אישור מסירה לבעל זכויות טובות הנאה לגבי הקרקע להשבה, הרשום ברישומי רמ"י ובפנקסי המקרקעין. לעניין זה יחולו התקנות לתחליף המצאה (ראו [נפסו 19](#)).
- 10.3 הורו הממונים בצו כאמור בסעיף 10.1 יהיו הזכויות לגבי קרקע להשבה עליה חלה תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף לק בעל הקרקע לאלתר. לעניין תכנית מועדפת לדיור ותכנית רחבת היקף לדיור – יהיו הזכויות כאמור לקניין בעל הקרקע בתום 30 ימים ממועד מסירת הצו כאמור.
- 10.4 הורו הממונים בצו כאמור בסעיף 10.1 והועברה החזקה בקרקע לידי רמ"י לפני מועד ההשבה המקורי, זכאי מי שהיה ב הזכויות לגבי הקרקע להשבה, שלא חתם על הסכם השבה, לפי צו נוסף בעד התקופה שבין מועד העברת החזקה כאמו למועד ההשבה המקורי; על פיצויים כאמור יחולו הוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, וחוק לתיקון ד הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בשינויים המחויבים.
- 10.5 הורו הממונים בצו כאמור בסעיף 10.1 יגישו הממונים לרשם המקרקעין בקשה למחיקת זכויותיו של בעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה שהוקנו לבעל הקרקע כאמור בסעיף 10.3 בהתאם לטופס שקבע שר המשפטים; הוגשה בקשה כאמו ימחק רשם המקרקעין את הזכויות כאמור מפנקסי המקרקעין, לפי הבקשה, ולא יידרשו כתנאי למחיקה מסמכים או אישורים נוספים. מצורף טופס בקשה [נפסו 17](#).
- 10.6 בקשה כאמור בסעיף 10.5 תוגש לרשם המקרקעין, בציון כתובת דואר אלקטרוני של מנהל תחום מידע מקרקעין במרח הרלבנטי. עדכון מלשכת רישום המקרקעין על ביצוע פעולה כאמור יישלח בהודעה לכתובת זו.
- 10.7 לאחר קבלת האישור בדואר אלקטרוני כאמור, מאת לשכת רישום המקרקעין על מחיקת הזכויות, מנהל תחום מידע מקרקעין במרחב:
- 10.7.1 יעדכן את הרישום בספר הנכסים של רמ"י ובמערכת אכ"א, לרבות ביטול משכנתאות טובות הנאה – אם רשומות, ויוסיף הערה בתיק הנכס הרלבנטי בה יירשם "ביטול זכויות לפי חוק הותמ"ל".
- 10.7.2 יסרוק לתיק הנכס הרלבנטי את טופס הבקשה אשר הוחזר מאת לשכת רישום המקרקעין, תחת מפתוח "ביטול זכויות ותמ"ל".
- 10.7.3 ישלח העתק מטופס הבקשה שהוחזר מלשכת רישום המקרקעין אל מרכז עיקולים ארצי, לצורך ביטול כל העיקולים/ שיעבודים הרשומים בתיקי הנכס הרלבנטיים.
- 10.7.4 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 כאמור בס' 10.5 בהתאמו הנדרשות ובשינויים המחויבים.
- 10.8 אם העסקה קלוטה במערכת כוכב- צוות הפדיון או מי שימנה מנהל המרחב יפעל לביטול העסקה/ שטח העסקה אשר לגביו בוטלה החכירה במערכת.
- 10.9 אם מדובר על גריעת שטח משבצת- הצוות החקלאי יפעל לגריעת השטח ממערכת כוכב, לעדכון העסקה בתיק הנכס הרלבנטי, ולשליחתה למחלקת המיפוי לצורך עדכון בממ"ג.
- 10.10 לאחר גריעת השטח יש לעדכן את משרד החקלאות/ רשות המים בדבר השטח אשר נגרע לצורך עדכון מכסת מים/ מענקים וכו'.

11. פעולות לתפיסת החזקה בקרקע- צו סילוק

- 11.1 היו הזכויות לגבי הקרקע להשבה לקניין בעל הקרקע לפי הוראות סעיף 10 או לא נמסרה החזקה במועד שנקבע בה השבה, רשאים הממונים, לאחר שעיינו בדין וחשבון מאת הפקח, לתת צו בחתימת ידם הדורש מהמחזיק בקרקע לסלק את ידו מהקרקע ולפנותה, כפי שקבעו בצו ועד למועד שנקבע בו (בפרק זה – מועד הסילוק והפינוי); צו כאמור יינתן לא יאוחר מ-30 חודשים מהיום שבו אושרה תכנית מועדפת לדיור או תכנית רחבת היקף לדיור או 30 חודשים מ תחילת התיקון (6.6.16), לפי המאוחר; לעניין זה לא תבוא בחשבון תקופה שבה עוכב מתן הצו על ידי המשפט.
- 11.2 על אף האמור בכל דין או הסכם, מועד הסילוק והפינוי יכול שיהיה מוקדם ממועד ההשבה המקורי, ובלבד שלא יקדם לתום 60 ימים מיום מסירת הצו לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה.
- 11.3 בצו שניתן לפי סעיף 11.1 תתואר הקרקע להשבה שעליה הוא חל, לפי גבולותיה, נקודות הציון שלה או כתובתה, או באמצעות מפה; היתה הקרקע להשבה רשומה במרשם המקרקעין, יצורף לצו גם נסח הרישום.
- 11.4 על טופס צו שניתן לפי סעיף 11.1 ועל דרכי מסירתו, יחולו הוראות לפי סעיף 4(ג) לחוק מקרקעי ציבור, בשינויים המחויבים.
- 11.5 חלף מועד הסילוק והפינוי ולא קוימו הוראות הצו בידי המחזיק בקרקע להשבה, רשאים הממונים להורות לפקח לבצע ; הצו, ובלבד שלא חלפו יותר מ-60 ימים ממועד הסילוק והפינוי, יוחלו לעניין זה הוראות סעיף 5(ב) לחוק מקרקעי ציבור ואם עוכב ביצוע הצו על ידי בית המשפט – ממועד ביטולה או פקיעתה של החלטה בדבר עיכוב הביצוע.
- 11.6 ניתנה לפקח הוראה לפי סעיף 12.1 יהיו נתונות לו, לשם ביצוע הצו, הסמכויות כאמור בסעיף 5(ג) לחוק מקרקעי ציבור וכן הסמכויות כאמור בסעיף 5א לחוק האמור, בשינויים המחויבים.

- 11.7 הוראות לפי סעיף 5(ד) ו-ו(ה) לחוק מקרקעי ציבור יחולו לענין ביצוע צו לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים.
- 11.8 פקח לא יעשה שימוש בסמכויות הנתונות לו לפי פרק זה אלא בעת מילוי תפקידו ובהתקיים שניים אלה:
- 11.8.1 הוא עונד באופן גלוי תג המזהה אותו ואת תפקידו, והוא לובש מדי פקח, בצבע ובצורה שהורה שר האוצר לענן זה, ובלבד שהמדים כאמור אינם נחזים להיות מדי משטרה;
- 11.8.2 יש בידו תעודה חתומה בידי שר האוצר המעידה על תפקידו ועל סמכויותיו שאותה יציג על פי דרישה.

12. פניה לבית המשפט

- 12.1 הרואה את עצמו נפגע ממתן צו לסילוק יד ולפינוי קרקע להשבה לפי סעיף 29 לחוק, רשאי לפנות לבית משפט השל שבתחום שיפוטו נמצאת הקרקע להשבה שהצו חל עליה, עד למועד הסילוק והפינוי הקבוע בצו, כדי להוכיח את זכותו להחזיק בקרקע להשבה; הוכיח את זכותו כאמור, יבטל בית המשפט את הצו ואת הפעולות שנעשו מכוחו.
- 12.2 פנייה לבית המשפט לפי סעיף 12.1 לא תעכב את ביצוע הצו, אלא אם כן החליט בית המשפט אחרת לאחר שנתן לממונים הזדמנות להשמיע את טענותיהם.
- 12.3 על אף האמור בסעיף 12.2 רשאי בית המשפט, במעמד צד אחד, לתת צו זמני לעיכוב ביצוע הצו, לתקופה שלא תעלה על 30 ימים ועד למועד קיום הדיון בבקשת העיכוב במעמד שני הצדדים.
- 12.4 שר המשפטים רשאי לקבוע סדרי דין בהליכים לפי סעיף זה.
- 12.5 הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויותיו של בעל מקרקעין לפי כל דין ולא לגרוע מהן.

13. רשימת מסמכים (ניתן להשלים תוך כדי הטיפול בבקשה)

- 13.1 אישורי מיסים, אגרות והיטלים.
- 13.2 יפוי כוח בלתי חוזר לרמ"י לביצוע כל הדרש למחיקת כחירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ולהשבת הקרקע לחזר רמ"י.
- 13.3 אישורים מיוחדים על פי הצורך כגון: הגנת הסביבה (כגון במקרה של זיהום קרקע).
- 13.4 סוכנות יהודית – אם החוזה משולש

14. סמכויות חתימה על ההסכם

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	הסכם השבה	חשב הרשות + הממונים

15. נספחים ומידע נוסף

נספח 1	סקירה תכנונית לצורך הכרזה על מתחם ותמ"ל בצירוף כל נספחיו
נספח 2	הודעה לבעל זכויות לגבי קרקע להשבה. על הגשת תכנית מועדפת לדיור/תכנית רחבת היקף לדיור
נספח 3	הודעה לבעל זכויות לגבי קרקע להשבה. על הגשת תכנית מועדפת לדיור/ תכנית רחבת היקף לדיור (בהוראות מעבר)
נספח 4	הודעה לבעל זכויות לגבי קרקע להשבה. בנוגע לתכנית רחבת היקף לדיור בתוקף
נספח 5	הודעה לבעל זכויות (קיימת בקשה להעברת זכויות) לגבי קרקע להשבה. בנוגע לתכנית מועדפת לדיור/ תכנית רחבת היקף לדיור
נספח 6	הודעה לבעל זכויות (קיימת בקשה להעברת זכויות) לגבי קרקע להשבה. בנוגע לתכנית רחבת היקף לדיור בתוקף
נספח 7	הודעה לבעל טובת הנאה לגבי קרקע להשבה. בנוגע לתכנית רחבת היקף לדיור בתוקף
נספח 8	הודעה לבעל טובת הנאה לגבי קרקע להשבה. על הגשת תכנית מועדפת לדיור/ תכנית רחבת היקף לדיור
נספח 9	הודעה לגבי קרקע להשבה (בעל זכויות שנפטר) על הגשת תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף
נספח 10	הודעה לגבי קרקע להשבה (בעל זכויות שנפטר) על הגשת תכנית מועדפת לדיור/ תכנית רחבת היקף לדיור
נספח 11	הצעה לבעל זכויות לגבי קרקע להשבה בהתאם לסעיף 29ג' לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה). תשע"ד-2014 (תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף)
נספח 12	הצעה לגבי קרקע להשבה בהתאם לסעיף 29ג' לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה). תשע"ד-2014 (תכנית מועדפת לדיור/ תכנית רחבת היקף לדיור)
נספח 13	הצעה מותנית לגבי קרקע להשבה בהתאם לסעיף 29ג' לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה). תשע"ד-2014 (תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף).

הסכם השבה לחוכר	נספח 14
הסכם השבה לשוכר	נספח 15
"יפוי כוח לטובת רמ" למחיקת זכויות צד ג'	נספח 16
טופס בקשה לרשם המקרקעין למחיקת עיקולים, שיעבודים וזכויות צד ג'	נספח 17
צו העברה לקניין	נספח 18
תקנות בעניין תחליף המצאה	נספח 19
הודעה לסוכנות היהודית	נספח 20

- **אפרת שטראוס**
מנהלת אגף בכירה תורה
ונהלים

- **אילן דגני**
מנהל אגף בכיר שווק
ומכרזים

- **רפי אלמליח**
מנהל אגף בכיר תכנון

- -

- -

- -
