

751 : מספר הצעה
3/10/18 : תאריך

בנייה למגורים במושב ובקיבוץ

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כלהלן:

הגדרות 1. בהחלטה זו -

"חלקה א" - חלק הנחלה שהוא שטח רצוף של קרקע, המיועד בתוכנית תקפה למגורים למבנה משק של החוכר ולעיבוד חקלאי. חלקה זו תוכר לבעל הנחלה בהסכם חכירה לדורות;

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

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

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

תחולה 2. (א) הוראות החלטה זו חלות בין אם נחתם חוזה חכירה לדורות ובין אם לאו.

(ב) הוראות החלטה זו חלות על אגודות ו/או בעל זכויות בנחלה אשר טרם הצטרפו להסדר עיגון זכויותיהם בחלקת המגורים במושב ובקיבוץ.

סימן א: בנייה למגורים במושב (ובמושבות)

בניה למגורים 3. (א) במושבים ובמושבות, תתיר הרשות בנייה למגורים אך ורק בשטח הצהוב כפי שנקבע בתוכנית תקפה החלה על הנחלה.

(ב) לא תותר בניה למגורים בחלקות ב' של הנחלה, גם אם התוכנית החלה על המקרקעין מאפשרת בנייה בהם.

מספר יחידות 4. (א) בעל זכויות בנחלה רשאי להקים בנחלה יחידת דיור לצרכי מגוריו. המגורים בנחלה

(ב) בעל זכויות בנחלה רשאי להקים יחידת דיור שנייה המיועדת למגורי דור המשך. במושבי עובדים תותר הקמת יחידה שנייה, לבן ממשיך כהגדרתו בתקנה 3א(א) לתקנות האגודות השיתופיות (חברות), התשל"ג-1973.

(ג) הקמת יחידת דיור שלישית תותר, מקום שהוכח להנחת דעתה של הרשות, כי בנחלה מתגוררים בפועל שלושה דורות של משפחת בעל הזכויות בנחלה, לרבות בעל הזכויות ודור המשך, ובתנאי שהדור המבוגר היה בעל זכויות בנחלה, או עודנו בעל הזכויות המקורי בנחלה והדור הצעיר מהווה משפחה.

(ד) מספר המבנים אשר ניתן לבנות בשטח הצהוב בנחלה ייקבע על ידי מוסדות התכנון ועל פי תוכניות תקפות.

- היקף הבנייה ללא תשלום
5. הרשות לא תגבה תשלום עבור בנייה של עד 160 מ"ר, שטח עיקרי ושירות (להלן - ברוטו), ביחידת המגורים של בעל הזכויות בנחלה.
- הרשות לא תגבה תשלום עבור בנייה של עד 160 מ"ר ברוטו ביחידת המגורים השנייה, המיועדת לדור המשך/בן ממשיך.
- הרשות לא תגבה תשלום עבור בנייה של עד 55 מ"ר ברוטו ביחידת המגורים השלישית, המיועדת לדור השלישי.
- תשלום בעד בנייה העולה על השטחים המותרים
6. עבור בנייה בהיקף העולה על השטחים המותרים בבנייה ללא תשלום, כמפורט בסעיף 5, תגבה הרשות תשלום כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) עבור בנייה שמעל 160 מ"ר ברוטו ביחידה הראשונה וביחידה השנייה, ועבור בניה שמעל 55 מ"ר ברוטו ביחידה השלישית בנחלה, ועד למלוא זכויות הבנייה המותרות על פי התוכנית התקפה שחלה על הנחלה במועד שבו הוקצו למתיישב הראשון זכויות בנחלה - תגבה הרשות דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע, של זכויות הבנייה המבוקשות;

(2) עבור זכויות בניה נוספות על הזכויות המפורטות בפסקה (1), מכח תוכנית תקפה שאושרה לאחר המועד שבו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות בנחלה, תגבה הרשות דמי היתר בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבנייה המבוקשות. בעל זכויות אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור זכויות בהתאם לפסקה זו, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל ההשבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לפי פסקה זו לא יפחת מ-46%.

על בעל הזכויות להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין.

ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד התשלום.

סימן ב: בנייה למגורים בקיבוצים

- היקף הבנייה ללא תשלום
7. קיבוץ רשאי לבנות עבור חבריו יחידות דיוור של עד 160 מ"ר ברוטו, כל אחת, הכל על פי תוכנית מאושרת כדין.
- תשלום דמי חכירה
8. עבור בנייה בהיקף העולה על השטחים המותרים בבנייה ללא תשלום, כמפורט בסעיף 7, תגבה הרשות תשלום כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):
- 160 מ"ר ברוטו

(1) עבור בנייה מעל 160 מ"ר ברוטו, ועד למלוא הניצול המותר על פי תוכנית תקפה החלה על המגרש במועד ההקצאה, תחויב האגודה או חבר קיבוץ ששוך לו מגרש לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 (להלן - חבר קיבוץ) בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע, של זכויות הבנייה המבוקשות;

(2) עבור זכויות בניה נוספות על הזכויות כאמור בפסקה (1), מכח תוכנית תקפה שאושרה לאחר המועד שבו הוקצו הזכויות, תגבה הרשות דמי היתר בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבנייה המבוקשות. אגודה או חבר קיבוץ אשר חויבו בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור זכויות בהתאם לפסקה זו, יהיו זכאים להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידם, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לפי סעיף זה לא יפחת מ-46%.

על האגודה או חבר הקיבוץ להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין.

ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד התשלום.

סימן ג: כללי

- | | | |
|--|-----|--|
| קביעת ערך הקרקע לשם תשלום עבור בנייה העולה על השטחים המרביים הנחות יישובי עדיפות לאומית תשלום היטל השבחה | 9. | ערך הקרקע לעניין החלטה זו ייקבע על פי הכללים הנהוגים ברשות. הרשות רשאית לקבוע טבלאות ומחירוים לערכי קרקע. |
| הנחות יישובי עדיפות לאומית | 10. | על התשלומים לפי החלטה זו יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית כפי שיהיו במועד הבקשה. |
| תשלום היטל השבחה | 11. | היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. בעל הזכויות אשר שילם היטל השבחה כאמור, לא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהרשות בעד תשלומי ההיטל למעט הקבוע בהחלטה זו. |
| | 12. | החלטה זו מבטלת את החלטות מועצה מספר 1085 ו-1252. |

דברי הסבר

- במסגרת הכנת התשתית למעבר החלטות המועצה לקודקס, נערך פרק אחד המתייחס למדיניות המועצה לבניה למגורים במושב ובקיבוץ למי שטרם הצטרף להסדרים בדבר עיגון זכויות החקלאים בחלקת המגורים. פרק זה מתייחס להחלטת מועצה מספר 1252 בדבר בניה למגורים בחלקות א' בנחלות במושב עובדים בכפרים שיתופיים ובמושבות ולהחלטת מועצה מספר 1085 בדבר בניה למגורים בקיבוצים.
 - בהצעה זו מוצע לתקן את המדיניות שהיתה קבועה בסעיף 4.2 להחלטת מועצה מספר 1252 (מדיניות שהוחלה מכח החלטת הנהלת הרשות גם בקיבוצים).
- לאור מדיניות לא אחידה בוועדות המקומיות בדבר גביית היטל השבחה, התשלום בעד תוספת בנייה עמד על 91%, כאשר בסעיף 4.2 להחלטת מועצה מספר 1252 נקבע כי מקום בו שולם בפועל היטל השבחה בעד תוספת זכויות בתוכנית שאושרה לאחר המועד בו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות בנחלה, שיעור התשלום בעד אותן זכויות יהיה בשיעור של 46% ובלבד שקודם לכן נרכשו מלוא הזכויות על פי התוכנית שחלה על המקרקעין בעת הקצאת הנחלה. יישום הסעיף הדורש מחד רכישת כל הזכויות בתוכנית המקורית בעת הקצאת הנחלה, זכויות רבות בהן לא מבוקש לעשות שימוש, כאשר חלקן פטורות מתשלום בתנאים מסוימים והעובדה כי אין מיתאם בין החיובים הנדרשים בהיטל השבחה בוועדות השונות לתשלום בעד הזכויות, הביאו לקשיים ולעיוותים ביישום. הבעיה עולה כיום מאחר וחל שינוי במדיניות הוועדות המקומיות ובהיקף החיובים בהיטל השבחה בעקבות קבלת פס"ד ברע"א 725/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלונך (פס"ד בלונך) הודן בכך.

לאור האמור מוצע לתקן את הסעיף האמור, כך שההתייחסות תהיה לזכויות הבנייה המבוקשות בהיתר בלבד ולא תידרש רכישת זכויות שאינן מבוקשות בהיתר, כאשר ביחס לזכויות בעדן הוטל היטל השבחה, יושב הסכום ששולם, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית למשולם, ובלבד שהסכום לתשלום לא יפחת מ- 46%.

במקרים בהם ניתן זיכוי להיטל השבחה, יושב סכום החלף שהועבר לוועדה המקומית ביחס לאותן זכויות. יצוין כי מנגנון זה אשר נקבע כבר בהחלטות מועצה נוספות (1513 בדבר אורכות, 1550 בדבר תוספת / שינוי זכויות ליזם) יביא לכך כי ככלל לא יוגשו עררים על שומות היטל השבחה, אלא אם מדובר בגובה היטל הגבוה מסך הזיכוי האפשרי ברשות. מדיניות בה הפער בתשלומים מגיע לידי השלטון המקומי נכונה מהמצב כיום בו הנהנה מהפערים הלא אחידים הוא החוכר.

מאחר והמנגנון המוצע מביא לכך כי לא ישולמו על אותן זכויות גם תשלום מלא בעד הקרקע וגם היטל השבחה, כפי שביקשו לקבוע אף ההוראות בהחלטת מועצה מספר 1252, לא נדרשת קביעת הוראות מעבר לשינוי זה. (שיעורי התשלום המצוינים כפופים להנחות עדיפות לאומית).

3. בנוסף מוצע לתקן את נוסח הסעיף שקבע מגבלת סכום לשימוש בטבלאות וחייב לשימוש בשומה ולהטמיע את התיקון לסעיף זה שנקבע בהחלטת מועצה 1323, כך שערך הקרקע יקבע על פי הכללים הנהוגים ברשות לרבות אפשרות השימוש בטבלאות ובמחירוים לערכי קרקע.

השפעה תקציבית:

ממוצע הכנסות מדמי היתר בשנים 2016-2018 בשיעור של 46% : 28,097,337 ₪. בהתאם לעדכון ההחלטה לשיעור של 91% : 55,583,863 ₪ - לפני החזר בהתאם לתשלום בפועל. ההכנסות מדמי היתר ממושבים וקיבוצים יגדלו בכ- 200%, לפני החזר של היטל השבחה אשר יוחזר לפי הצגת אישורי תשלום.

אם החזר הוא 50% מערך הקרקע לא צפוי להיות שינוי בתקבולי הרשות. יחד עם זאת ניסיון העבר מלמד כי שומה לחיוב היטל השבחה נמוכה משומת הרשות ועל כן ניתן לצפות לגידול בהכנסות.