

# קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

אפריל 2019




שלום רב,

החל משנת 2015 אני מכהן כיו"ר מועצת מקרקעי ישראל. במסגרת ניהול המועצה קבענו את המדיניות של מדינת ישראל לגבי אחד הנכסים המרכזיים ביותר שיש לה - קרקעות המדינה. ההחלטות שקיבלנו קבעו את עתידה החברתי, הכלכלי והאסטרטגי של מדינת ישראל. כל החלטה שמתקבלת במועצה יכולה להשפיע, משמעותית, על עתידה של המדינה ועל אזרחיה.

יצירת קובץ החלטות אחוד, תוך עדכון ההחלטות בהתאם לרלוונטיות שלהן, היא אחת המשימות המשמעותיות שלקחנו על עצמנו בשנים האחרונות מתוך אחריות לדורות הבאים. נעשתה עבודה יסודית, מקצועית ומאומצת כדי לבנות קובץ החלטות אחוד שיהיה מונגש לציבור.

קובץ זה מהווה יישור קו במדיניות ניהול הקרקעות של מדינת ישראל, וישמש כלי עבודה לאנשי המקצוע העוסקים בתחום במגזר הציבורי והפרטי, ולציבור הרחב. מטרתנו העיקרית היא יצירת שקיפות וסדר בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שיסייעו לכל אזרחי המדינה להגיע אל ההחלטות בצורה נוחה, להבין אותן וליישם אותן.

אני מברך את מנהל רשות מקרקעי ישראל מר עדיאל שמרון, את חברי ההנהלה ואת גורמי המקצוע ברשות מקרקעי ישראל שעמלו על יצירת קובץ זה. אני בטוח שעבודתכם תשרת את אזרחי ישראל לעוד שנים רבות.

בברכה,  
  
משה כחלון  
שר האוצר ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל

שלום רב,

### הנדון: קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

1. סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 מסדיר את הקמת מועצת מקרקעי ישראל וקובע את סמכויותיה. וכך קובע הסעיף:

"הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל, שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות, תפקח על פעולות הרשות ותאשר הצעת תקציבה שייקבע בחוק."

2. למועצת מקרקעי ישראל סמכות רחבה בקביעת המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל רשות מקרקעי ישראל, ולה הסמכות לקבוע הסדרים ראשוניים אשר השפעתם רבה על המשק בכללותו, ועל חיי הפרט. יפים לעניין זה הם דבריו של כבוד השופט תאודור אור בבג"ץ 244/00 עמותת שיח חדש, למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נו(6) 25, סעיף 32 (2002):

"דומה שלא יכול להיות ספק שלשון החוק ברורה היא ומפורשת ויש בה להקנות למועצת מקרקעי ישראל את הסמכות לקבוע הסדרים ראשוניים"

3. מאז הקמתה ועד היום, קיבלה מועצת מקרקעי ישראל מעל 1,500 החלטות. חלקן עוסקות במדיניות כללית וחלקן החלטות פרטניות, חלקן תקפות עד היום וחלקן עודכנו, בוטלו או שפג תוקפן. מטבע הדברים ובחלוף עשרות השנים מאז החלה המועצה את פעולתה התברר כי החלטות רבות אינן רלוונטיות או שאינן בהתאם למדיניות המקרקעין הנוהגת.

4. מאז שנות התשעים התקבלו החלטות ממשלה ומועצה, ומונו ועדות שונות אשר התבקשו להסדיר את החלטות המועצה לכדי מסמך אחוד אשר יחליף את החלטות המועצה שפורסמו כאוסף של החלטות נפרדות הממוספרות בסדר רץ מהחלטה מספר 1 ועד החלטה מספר 1,602 שהיא האחרונה שהתקבלה על ידי המועצה ביום 29.1.2019. מסיבות שונות וועדות אלו לא השלימו את עבודתן וקובץ החלטות המועצה לא הושלם.

5. במאי 2017 קיבלה מועצת מקרקעי ישראל החלטה נוספת על איחוד והסדרה של החלטות המועצה וגיבוש קובץ החלטות אשר ישקף את מדיניות המקרקעין בהתאם להחלטות המועצה התקפות. בהחלטה זו, על פי המלצת רשות מקרקעי ישראל, העניקה המועצה לוועדה משנה מטעמה את הסמכות לאשר את הקובץ הסופי של החלטות המועצה וזאת על מנת לאפשר השלמה מלאה של התהליך המורכב.

6. במהלך השנתיים האחרונות נעשתה עבודה מאומצת בהובלת מזכיר מועצת מקרקעי ישראל, עו"ד עידן ורטהיים וראש מטה מנהל רשות מקרקעי ישראל, עו"ד מורן גליקשטיין, בליווי האגף המשפטי ובסיוע האגפים המקצועיים ברשות, על מנת להסדיר את החלטות המועצה שיוכלו למצוא את מקומן בקובץ החלטות אחוד.

7. במסגרת עבודת הכנת קובץ החלטות המועצה, ביטלה מועצת מקרקעי ישראל מאות החלטות שתוכנן אינו עוד רלוונטי או שאינו בהתאם למדיניות המקרקעין הנוהגת. כן, התקבלו החלטות מועצה מעודכנות, אשר איגדו

והחליפו עשרות רבות של החלטות, והסדירו בצורה ברורה את מדיניות המקרקעין הנהוגה. בנוסף, נעשתה עבודת האחדה של הגדרות כלליות שאוגדו בהחלטות מועצה אחת חדשה, שנכנסה לתוקפה יחד עם כניסתו לתוקף של קובץ החלטות המועצה.

8. אני שמח לבשר, כי קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל אושר על ידי וועדת המשנה של המועצה ופורסם לעיון הציבור. הערות הציבור נבחנו על ידי הוועדה והוטמעו (במקום שהוועדה מצאה לנכון) בקובץ הסופי. עם סיום עבודתה, הודיעה ועדת המשנה למועצת מקרקעי ישראל על גיבוש קובץ החלטות מועצה סופי, וקובץ החלטות המועצה נכנס לתוקפו ובוטלו כלל החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

9. קובץ החלטות המועצה מוגש בצורה נגישה ובהירה, מאורגן לפי תוכן עניינים ומחולק לפרקים וסימנים. מטרתו לסייע לציבור לאתר את המדיניות התקפה במקום אחד ללא צורך בחיפושים מייגעים. כל החלטות המועצה הקשורות לנושא מסוים, אשר התקבלו לאורך השנים, רוכזו במקום אחד. יותר אין צורך לדלות סעיפים שקשורים למקרה זה או אחר מתוך החלטות שונות, שלא תמיד היו כתובות באותה הלשון.

10. מזכירות המועצה תדאג מעתה ואילך לעדכן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל במתכונתו הנוכחית, בהתאם להחלטות מועצה שיתקבלו בעתיד. קובץ החלטות המועצה יהיה זמין ונגיש באתר הרשות.

11. ברצוני להודות ליו"ר מועצת מקרקעי ישראל כבוד שר האוצר משה כחלון, על ההובלה והתמיכה של פרויקט מורכב זה אשר בלעדיהם לא ניתן היה להשלימו ולהוציאו אל הפועל, וכן לחברי מועצת מקרקעי ישראל ולחברי ועדת המשנה אשר פעלו לאישור קובץ החלטות המועצה הסופי. עוד ברצוני להודות להנהלת רשות מקרקעי ישראל ולגורמים המקצועיים ברשות על הירתמותם ופעולתם המאומצת בהכנת קובץ זה.

12. אני תקווה כי האחדת החלטות מועצת מקרקעי ישראל לידי קובץ החלטות מועצה המסדיר את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל רשות מקרקעי ישראל תהווה צעד משמעותי נוסף במסגרת מאמציה של רשות מקרקעי ישראל להנגיש לציבור הרחב את פעילותה ואת הבסיס הנורמטיבי להחלטותיה.

בברכה,  
עדיאל שמרון,  
מנהל רשות מקרקעי ישראל

## תוכן עניינים

6	הגדרות כלליות	1
12	מועצת מקרקעי ישראל	2
21	תכנון, פיתוח ושמירה על מקרקעי ישראל - יצירה ושמירה על עתודות קרקע	3
21	תכנון במקרקעי ישראל	3.1
22	פיתוח במקרקעי ישראל	3.2
24	שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש	3.3
29	מימון ביצוע מבני ציבור - הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)	3.4
35	עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח	3.5
39	הסדרי עבודה לתכנון ופיתוח עם משרד הביטחון	3.6
40	מדיניות הרשות להפרשות לצרכי ציבור	3.7
41	הוועדה לתכנון ופיתוח - התאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה נוכח משבר הדיור	3.8
44	פינוי והסדרי פינוי	3.9
44	תוספת: החלטה בדבר פינוי שטחים	
45	שמירה על מקרקעי ישראל	3.10
46	מדיניות הקצאת קרקע	4
46	מדיניות הקצאת קרקע - כללי	
46	הקצאת קרקע עירונית - כללי	4.1
49	הנחות בהקצאת קרקע	4.2
49	סימן א': הנחות אזור	
53	סימן ב': הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים	
55	סימן ג': הנחות בהקצאת קרקע לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת	
56	מכר נכסי רשות הפיתוח	4.3
57	עקרונות לתשלום בשל עסקה למכר עודפי עפר	4.4
60	הקצאת קרקע במכרז	
60	הקצאת קרקע במכרז - כללי	4.5
60	סימן א': הוראות כלליות - מכרז פומבי	
61	סימן ב': בני מקום	
63	סימן ג': הגבלה על השתתפות במכרז	
65	מכרז במסלול הרשמה והגרלה	4.6
66	מכרז לדיור בהישג יד - מחיר למשתכן	4.7
74	תוספת ראשונה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור	
76	תוספת שנייה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת תעודת זכאות למשפרי דיור	

79	מכרז דיור להשכרה	4.8
82	מכרז ייזום	4.9
85	מכרז מעונות סטודנטים	4.10
87	מכרז תכנן ובנה	4.11
90	הקצאת קרקע בפטור ממכרז	
90	הקצאת קרקע למשרדי הממשלה	4.12
91	הקצאת קרקע לרשויות מקומיות	4.13
98	הקצאת קרקע למוסדות ציבור ו/או למטרה ציבורית שאינה לרשות מקומית	4.14
100	הקצאת קרקע למטרת מעונות סטודנטים	4.15
101	הקצאת קרקע ליישובים קהילתיים	4.16
101	סימן א': הקצאת קרקע לסוכנות היהודית ולהסתדרות הציונית למטרת הקמת יישובים קהילתיים	
102	סימן ב': תנאי הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים	
102	סימן ג': הקצאת קרקע להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה ביישובים קהילתיים בנגב ובגליל	
104	4.17 הקצאת קרקע לגנים לאומיים ולשמורות טבע	
104	סימן א': תנאי הקצאת הקרקע לרשות הטבע והגנים לאומיים	
106	סימן ב': הסכם מסגרת בין הרשות לבין רשות הטבע והגנים לאומיים	
109	4.18 הקצאת קרקע לקרן הקיימת לישראל	
112	4.19 הקצאת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבנייה נמוכה מחברה משכנת ביישובי עולים ובאזורי פיתוח	
113	4.20 שומות	
113	סימן א': תוקף שומות	
114	סימן ב': הליך השגה על שומות מקרקעין	
120	5. תנאי החכירה או ההתקשרות בקרקע עירונית	
120	5.1 הקניית בעלות	
129	5.2 השכרת משנה או החכרת משנה	
131	5.3 דמי חכירה שנתיים, היוון זכויות וחידוש חכירה	
131	סימן א': כללי	
132	סימן ב': מגורים	
133	סימן ג': תעסוקה	
134	סימן ד': מוסדות ציבור ו/או חוכר למטרה ציבורית	
136	5.4 העברת זכויות	
136	סימן א': כללי	
136	סימן ב': העברת זכויות בקרקע למגורים	
139	סימן ג': העברת זכויות בקרקע לתעסוקה	

139	סימן ד': העברת זכויות בנכסים ציבוריים
140	סימן ה': חישוב דמי הסכמה מגורים, בתעסוקה ובמוסדות ציבור
141	סימן ו': פטורים והנחות במגורים
142	רשימת פטורים והנחות
145	5.5 תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש
145	סימן א': כללי
148	סימן ב': תוספת בנייה
149	סימן ג': שינוי ניצול
150	סימן ד': שינוי ייעוד במגורים ותעסוקה
151	סימן ה': שינוי ייעוד בתעסוקה - מעל 20 דונמים - כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי
154	סימן ו': שינוי ייעוד במוסדות ציבור
157	סימן ז': פיצול מגרש
157	תוספת ראשונה לסעיף 5.5.6: פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר
161	5.6 התחדשות עירונית
179	5.7 ביטול עסקאות ומתן ארכות
184	5.8 עידוד שינוי ייעוד קרקע המיועדת לצורכי ציבור לייעוד מגורים וקומה ציבורית מבונה
186	6 תנאים להקצאת קרקע למגזרי מיעוטים
186	6.1 הסדר קרקעות תפוסות ביישובי מיעוטים
188	6.2 מתן פיצויים עבור פינוי קרקע ומחוברים לבני מיעוטים במרחבי חיפה והצפון
190	6.3 תנאי הקצאת קרקע למגורים למשרתי כוחות הביטחון שהם בני מיעוטים ביישובי המיעוטים
192	6.4 הקצאת קרקע לבדואים בנגב
194	6.5 הסדר והקצאת קרקע ביישובי הבדואים בנגב
194	סימן א': מדיניות הסדר הקרקעות בנגב
197	סימן ב': שיווק מגרשים ביישובים הבדואים בנגב
197	סימן ג': מתן תמורות לתושבי הפזורה מקרב האוכלוסייה הבדואית בנגב המסדירים התיישבותם
205	6.6 תנאים שלפיהם תימסר קרקע חקלאית לזמן קצר, שלא בדרך של נחלה, לבדואים בנגב
206	7 תשתיות, מתקנים ומאגרים, כרייה וחציבה
206	7.1 הקצאת קרקע למאגרים ולמתקני טיהור
	סימן א': הקצאה לרשות מקומית / מועצה אזורית או לתאגיד המשותף למספר רשויות מקומיות / מועצות אזוריות
206	סימן ב': הקצאת קרקע למטרת מאגר מים בתחום משבצת
209	סימן ג': הקצאת קרקע פנויה להקמת מאגר מים לתאגיד
210	7.2 תנאים להחכרת קרקע להקמת מתקני מים והתפלה
212	7.3 הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת - סולארי

218	מטמונות	7.4
219	הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית	7.5
219	סימן א': הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית בתחום משבצת	
221	סימן ב': הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית שלא בתחום משבצת	
222	הסכמי גג למתן הרשאות להצבת מתקני שידור קטנים	7.6
223	תנאי הקצאת קרקע לתחנות דלק	7.7
225	הקצאת קרקע למתקנים ומשרדים לתאגידי בפריסה ארצית	7.8
226	מדיניות מתן הרשאות לכריית וחציבת חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה	7.9
228	קרקע חקלאית	8
228	מדיניות הקצאת קרקע חקלאית - כללי	8.1
229	החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה במושבים וקיבוצים	8.2
233	החכרה לדורות למושבים	8.3
233	סימן א': החכרת משבצת קרקע לאגודה	
233	סימן ב': החכרת קרקע לבעלי הזכויות בנחלות	
234	סימן ג': חברות באגודה	
235	סימן ד': עקרונות להסכמי חכירה עם האגודה ועם בעל זכויות בנחלה	
239	סימן ה': הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת המושב	
241	סימן ו': בנייה למגורים במושבים ובמושבות	
243	סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה	
251	סימן ח': איוש נחלות פנויות במושבים	
252	סימן ט': ביטול נחלות שאינן מאוישות	
253	8.4 החכרה לדורות לקיבוצים	
253	סימן א': החכרת משבצת הקרקע לאגודה	
253	סימן ב': בנייה למגורים בקיבוצים	
254	סימן ג': בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים - הסדר ביניים	
258	סימן ד': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - שיוך דירות	
268	סימן ה': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה	
272	נוסח הסכם בדבר תנאי חכירת משנה	
276	סימן ו': הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת הקיבוץ	
277	8.5 המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים במושבים	
279	8.6 בנייה למגורים בהרחבה קהילתית במושב או בקיבוץ	
279	סימן א': מגרשי ההרחבה	
280	סימן ב': פיתוח ושדרוג תשתיות	



284	סימן ג': הליכי הקצאת המגרשים
285	סימן ד': דמי החכירה, קיבולת הבנייה ותקופת החכירה
285	סימן ה': בנייה מרוכזת
286	סימן ו': מגרשי מגורים בנויים במושבים
287	8.7. הקצאת קרקע להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה ביישובי נגב וגליל
288	8.8. מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זרים במושב ובקיבוץ
290	8.9. תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים במושב
294	8.10. שימושים נלווים לפעילות החקלאית בחלקה א' במושב
297	8.11. שימושים שאינם חקלאיים בשטח מחנה הקיבוץ
300	8.12. החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי
304	8.13. הקצאת קרקע למקומות הסגר לייבוא בעלי חיים מחו"ל
306	8.14. משקי עזר
312	8.15. הקצאת קרקע למטרות חקלאיות שונות, שלא בדרך של נחלה
312	סימן א': כללי
312	סימן ב': הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר
314	סימן ג': הקצאת קרקע חקלאית לזמן ארוך - הסכם לעיבוד יעיל
317	סימן ד': הקצאת קרקע חקלאית למטרות שונות
318	סימן ה': הקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת מטעים לתקופת חכירה נוספת
319	סימן ו': תנאים להקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת חוות זרעים לתקופת חכירה נוספת
322	8.16. תנאי הקצאת קרקע לבתי ספר חקלאיים
323	8.17. תעריפים לתשלום במגזר החקלאי
329	8.18. שינוי ייעוד בקרקע חקלאית - הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות, כללים לקביעת פיצוי
329	סימן א': ועדת פיצויים
331	סימן ב': קרקע ששונה ייעודה למטרת מגורים או תעסוקה
337	סימן ג': מתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה)
341	9. החלטות נוספות ופרטניות
343	טבלת הפניות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל

## קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

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

### 1. הגדרות כלליות

1. "אגודה" - אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית, כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות) (תיקון), התשס"ו-2005, אשר מושכרים או מוחכרים לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה.
- "אזור עדיפות לאומית" - ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' ו- ב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 ואזור קו עימות.
- "אזור קו עימות" - כהגדרתו בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.
- "בנייה נמוכה" - בנייה למגורים שאינה בנייה רוויה.
- "בנייה עצמית" - בנייה נמוכה עצמית ביעוד למגורים בלבד.
- "בנייה רוויה" - בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ 4 דירות - דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- "דמי היתר" - תשלום עבור זכויות נוספות או שונות בקרקע, עבורן לא שולמה לרשות תמורה.
- "דמי הסכמה" - תשלום שעל החוכר לשלם לרשות עבור עליית ערך הקרקע בנכס לא מהוון בעת בקשה להעברת זכויות.
- "דמי חכירה סמליים" - דמי חכירה המשולמים מראש לתקופה של 49 שנה בסך 18 שקלים חדשים בהקצאה לרשויות מקומיות לצורכי ציבור, או בסך 6,000 שקלים חדשים על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או ההסדרים התקפים.
- "דמי חכירה ראשוניים" - תשלום חד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע ששילם החוכר לרשות מקרקעי ישראל או שנוקף לזכותו בעת רכישת זכות החכירה.
- "הגליל" - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993.
- "הנגב" - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991.
- "הוועדה לתכנון ופיתוח" - כהגדרתה בסעיף 3.8.1.
- "היוון" - תשלום מראש של דמי חכירה שנתיים, עבור תקופת החכירה או יתרתה.
- "הנחת אזור" - כהגדרתה בפרק משנה 4.2 סעיפים 4.2.1 - 4.2.11.

"הסכם הרשאה" - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין מורשה, המוגדר כהסכם הרשאה לשימוש זמני בקרקע.

"הסכם חכירה" - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין בעל זכויות בקרקע המסדיר את תנאי החכרת הקרקע.

"הסכם חכירה מהוון" - הסכם חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל תקופת החכירה או יתרת תקופת החכירה.

"הסכם פיתוח" - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין יזם המייעד קרקע לבנייה למטרת מגורים ו/או תעסוקה ו/או מוסדות ציבור, בתנאים שאישרה רשות מקרקעי ישראל. בהתקיים תנאיו של הסכם זה זכאי היזם להתקשר עם הרשות בהסכם חכירה.

"העברת זכויות" - העברתה של זכות בקרקע או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה.

"הרשות" או "רשות מקרקעי ישראל" - רשות מקרקעי ישראל שהוקמה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

"הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר" - הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

"חלף היטל השבחה" - חלף היטל השבחה שיתקבל בידי הרשות המקומית עקב שיווק מקרקעי ישראל עליהם חל הסכם מיוחד, בהתאם לסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

"חלקה א'" - חלק מנחלה שהוא שטח רצוף של קרקע, המיועד בתוכנית למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי של בעל הזכויות בנחלה; אם צורך לנחלה בהסכמת הרשות מגרש מגורים לצורך בניית יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, יהיה המגרש שצורך לנחלה חלק בלתי נפרד מחלקה א', אף אם אינו מהווה שטח רצוף.

"חלקה ב'" - חלק מתוך נחלה המיועד לשימוש חקלאי בלבד על ידי בעל הנחלה בנוסף לחלקה א'.

חלקה ג'" - חלק מתוך נחלה המיועד לשימוש חקלאי בלבד במשותף על ידי האגודה.  
"חלקת המגורים במושב" -

(א) חלקת המגורים תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונמים, ובלבד שמתקיימים בה במצטבר התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) חלקת המגורים תהיה שטח רציף;

(2) השטח מיועד למגורים בתוכנית;

(3) השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א' וכן את התעסוקה הלא חקלאית.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א)(1), אם עד למועד ה- 27.3.2007 קיים שטח המיועד למגורים שאינו רציף בתוכנית במגרש שצורף לנחלה או בשטחים לא רציפים בתוך חלקה א' של הנחלה, חלקת המגורים תכלול גם שטח זה ובלבד ששטחה הכולל של חלקת המגורים המוטבת לא יעלה על 2.5 דונמים.

(ג) חלקת המגורים תכלול אף שטח שנוסף בהתאם להוראות בעניין השלמת חלקת המגורים וחלקת מגורים הגדולה מ- 2.5 דונמים (סעיפים 8.3.43 ו-8.3.44).

"יובל חכירה" - חידוש תקופת החכירה ל- 49 שנים, ממועד סיום תקופת החכירה המקורית.

"יובל מוקדם" - חידוש תקופת החכירה ל- 49 שנים, אם נותרו פחות מ- 8 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית.

"יישוב חקלאי" - מושב או קיבוץ.

"יישובי עוטף עזה" - היישובים אשר בתיהם, כולם או חלקם, שוכנים עד 7 קילומטרים מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה.

יישוב קהילתי" - יישוב שהוא אגודה שיתופית שסווגה לפי פקודת האגודות השיתופיות כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי.

"מגרש" - כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

"מוסד ציבורי" - עמותה רשומה על פי חוק העמותות, התש"ם-1980, או חברה לתועלת הציבור הרשומה בפנקס החברות לתועלת הציבור בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או הקדש ציבורי כמשמעו בסעיף 26 לחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הקיימים וכן מוסד שנקבע על ידי ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי ואושר על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי, בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים - הפועלים למטרה ציבורית ונכסי והכנסות המוסד הציבורי משמשים להשגת המטרה הציבורית בלבד.

"מושב" - אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (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.

"מטרה ציבורית" - מטרה שעניינה דת, תרבות, חנוך, מדע, בריאות, אמנות, רווחה, התיישבות, עלייה, ספורט, מחקר וכן מטרה שהוגדרה על ידי ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית.

"מכסת קרקע" - מכפלת תקן מספר הנחלות בתקן גודל נחלה.

"משבצת" - הקרקע המושכרת או המוחכרת לאגודה בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה כבת רשות בתנאי נחלה, למעט קרקע שלגביה האגודה לא זכאית לחתום על הסכם חכירה לדורות.

"משק עזר" - קרקע שהוחכרה או נמסרה למטרת משק עזר, הכוללת מגורים ועיבוד חקלאי ובלבד שהקרקע אינה נחלה.

"נחלה" - קרקע חקלאית בגודל שקבע שר החקלאות ופיתוח הכפר בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.

"נחלה בודדת" - קרקע חקלאית בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה ואינה מהווה חלק מן השטחים המוחזקים על ידי אגודה שיתופית חקלאית.

"נכס ציבורי" - נכס אשר הוקצה למטרה ציבורית וההסכם כולל את התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) נכסים אשר הוקצו עד ליום 16.5.1965 הכוללים אחד מן התבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב) :

(א) שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, דמי חכירה מופחתים הם דמי חכירה בשיעור קטן או שווה ל - 2% מערכו המלא של המגרש כקבוע בהסכם החכירה.

(ב) העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע בייעוד ציבורי. מקום בו השומה הייתה בייעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בהסכם החכירה שווה או קטן מ - 60% מהשומה, תיחשב שומה זו כשומה לייעוד ציבורי.

(2) נכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך, הכוללים שניים מהתבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג) :

(א) שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, דמי חכירה מופחתים הם דמי חכירה בשיעור קטן מ - 4% מערכו המלא של המגרש כקבוע בהסכם החכירה.

(ב) העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע בייעוד ציבורי. מקום בו השומה הייתה בייעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בהסכם החכירה שווה או קטן מ- 60% מהשומה, תיחשב שומה זו כשומה לייעוד ציבורי.

(ג) הנכס הוקצה בפטור ממכרז.

"סיום בנייה" - סיום בניית שלד וגג בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל.

"ערך קרקע" - שווי זכות הבעלות בקרקע כשהיא ריקה ופנויה, וללא הוצאות פיתוח.

"פיצול מגרש" - חלוקת מגרש המוכר על פי הסכם חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות על המגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול יותר או מספר מבנים אחרים גדול יותר, מכפי שהותר על פי הסכם החכירה. פיצול מגרש יתאפשר בהתאם לתוכנית או תשריט חלוקה מאושר על ידי מוסדות התכנון.

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

"קרקע חקלאית" - קרקע שנמסרה למטרת פעילות חקלאית, לרבות מגורים ותעסוקה של אגודה, חברה ו/או בעלי זכויות בנחלות, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

"קרקע עירונית" - כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

"רמת הגולן" - שטח רמת הגולן כמתואר בתוספת לחוק רמת הגולן, התשמ"ב-1981.

"שטח המחנה" - שטח אזור הבינוי במושב או בקיבוץ, המיועד בתוכנית למטרת מגורים, מבני משק, מבני ציבור ותעשייה, למעט הקרקע המוחכרת או מושכרת על ידי הרשות בהסכמים נפרדים.

"שינוי ייעוד" - ייעודה של הקרקע, כפי שהוגדר בהסכם החכירה, שונה במוסדות התכנון ואושרה תוכנית חדשה המתירה ייעודים נוספים בקרקע או שינוי שימוש ממטרת החכירה בהסכם בהתאם לתוכנית התקיפה במועד ההקצאה.

"שומה" - אומדן שווין של זכויות במקרקעי ישראל המנוהלים על ידי הרשות, אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעמו של השמאי הממשלתי הראשי לצורך עשיית עסקה בהן.

"תוכנית" - תוכנית בתוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

"תוספת בנייה" - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה, שמשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידת דיור נוספת, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים :

(1) בבנייה נמוכה - לא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת ובלבד שהמגרש אינו ניתן לפיצול סטוטורי.

(2) בתעסוקה ובנכס ציבורי - תוספת הבנייה תהא במסגרת הרחבת המבנה הקיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם לא יגדלו אחוזי הבנייה במגרש למעלה מפי שניים.

"תעסוקה" - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות, ולמעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

במגזר החקלאי - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות או לשימוש כלכלי אחר, למעט משק חקלאי ומגורים.

"תקן מספר נחלות" - מספר הנחלות שאושר ליישוב על ידי הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

"תקן גודל נחלה" - גודל הנחלה כפי שקבע שר החקלאות ופיתוח הכפר בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

## 2. מועצת מקרקעי ישראל

הגדרות

2.1. בפרק זה -

"היועץ המשפטי" - היועץ המשפטי לרשות מקרקעי ישראל;

"המועצה" - מועצת מקרקעי ישראל שהוקמה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"חבר" - חבר מועצת מקרקעי ישראל לרבות ממלא מקום על פי סעיפים 4 ו-5 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"יושב ראש המועצה", "יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" - השר הממונה על רשות מקרקעי ישראל;

"מזכיר המועצה" - מזכיר מועצת מקרקעי ישראל.

מקום ישיבות

2.2.

ישיבות המועצה יתקיימו בירושלים, במקום שיקבע יושב ראש המועצה. יושב ראש המועצה רשאי, בנסיבות מיוחדות, לקבוע כי ישיבת המועצה תתקיים מחוץ לירושלים.

ישיבות המועצה

2.3.

(א) (1) המועצה תקיים ישיבות מן המניין באופן קבוע, לפחות אחת ל-3 חודשים, ולא פחות מ-6 ישיבות בשנה. הזמנה לישיבות תישלח בדוא"ל על ידי מזכיר המועצה לכל החברים ולמוזמנים הקבועים 21 ימים לפחות לפני המועד שנקבע לישיבה, לפי כתובת הדוא"ל שעליו הודיעו בכתב, למזכיר המועצה.

(2) אי מסירת הזמנה אין בה כדי לפגום בחוקיות הישיבה, ובלבד שהיה בה מניין חוקי.

(ב) יושב ראש המועצה רשאי לכנס את המועצה לישיבות שלא מן המניין, ובלבד שהודעה על כך מסרה מזכירות המועצה לחברים לפחות 3 ימים מראש, זולת אם דחיפות העניין מחייבת כינוס המועצה בתוך זמן קצר יותר.

(ג) (1) יושב ראש המועצה יקבע ישיבה שלא מן המניין, אם דרשו זאת לפחות שליש מהחברים. נדרש כינוס המועצה כאמור, תתכנס המועצה בתוך תקופה שלא תעלה על 14 ימים מיום הדרישה, זולת אם בשל דחיפות העניין מתחייב כינוס בתוך זמן קצר יותר.

(2) הדרישה תוגש ליושב ראש המועצה, בכתב, ויצוינו בה הנימוקים שביסודה.

(3) בישיבה תדון המועצה רק בנושאים המפורטים בדרישה.

סדר יום

2.4.

(א) יושב ראש המועצה יקבע את סדר היום של ישיבות המועצה, והוא רשאי, מיוזמתו או לפי בקשת חבר, להורות, עד 6 ימים קודם למועד הישיבה, על הוספת נושא לסדר היום.



(ב) (1) חבר המבקש לכלול נושא בסדר היום לפי סעיף קטן (א), יגיש בקשה בכתב ליושב ראש המועצה בצירוף העתק למזכיר המועצה, לפחות 21 ימים לפני המועד שנקבע לישיבה ;

(2) יושב ראש המועצה יחליט אם לקבל את הבקשה או לדחותה. החליט יושב ראש המועצה לדחות את הבקשה, יודיעו על החלטתו למגיש הבקשה.

(3) חבר שיושב ראש המועצה דחה את בקשתו, רשאי להגיש ערר על ההחלטה לפני מליאת המועצה.

(4) בחר מגיש הבקשה שלא להגיש ערר לפני מליאת המועצה, יוכל להגיש שאילתה בעניין נושא בקשתו לפי סעיף 2.14.

(ג) סדר היום ובו פרוט העניינים שיידונו בישיבה מן המניין והצעות ההחלטה האמורות להידון בה יצורפו להזמנה או יומצאו בנפרד, 7 ימים לפחות לפני המועד שנקבע לישיבה ולכל הפחות 5 ימי עבודה.

(ד) להצעות ההחלטה יצורפו סקירת עיקרי ההצעות העומדות להחלטה, הסבר תמציתי, התייחסות היועץ המשפטי והתייחסות להיבטים כלכליים אם נדרש.

(ה) חבר רשאי לפנות למזכיר המועצה בבקשה להבהרות ביחס להצעת החלטה מוצעת; מזכיר המועצה ישיב לפנייה, בין במישרין ובין בהפניה לגורם המקצועי ברשות, לפי העניין.

(ו) סדר היום ובו פרוט העניינים שיידונו בישיבות שלא מן המניין, יועבר לחברים, אם הדבר ניתן, באמצעות פקסימליה או דוא"ל, ובמידה שאין הדבר ניתן, יונח על שולחן המועצה במועד הישיבה.

(ז) הרשות תפרסם באתר הרשות באינטרנט את סדר היום ואת הצעות ההחלטה האמורות להידון במועצה, מיד לאחר המצאתן לחברים.

(ח) תגובות להצעות ההחלטה יתקבלו עד 48 שעות קודם למועד הישיבה, ולכל הפחות יום עבודה אחד קודם לכן.

(א) מנהל הרשות, היועץ המשפטי לרשות, היועץ המשפטי לקק"ל ומשקיף כהגדרתו בסעיף 4א(2) לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד-1960, יוזמנו דרך קבע לישיבות המועצה; בעלי תפקידים ברשות יוזמנו בהתאם לצורך.

2.5 השתתפות של מי שאינו חבר בישיבות המועצה

(ב) יושב ראש המועצה רשאי להזמין לישיבה או לאשר לבקשת חבר, השתתפות של מי שאינו חבר.

(ג) יושב ראש המועצה רשאי ליתן לאדם שהוזמן רשות דיבור.

שליש מחברי המועצה, ובהם יושב ראש המועצה, יהווה מניין חוקי בישיבות המועצה ובעת קבלת החלטותיה, ובלבד שרוב הנוכחים אינם בעלי עניין במדיניות הקרקעית.

2.6 מניין חוקי

<p>(א) חבר אשר לדעתו אינו יכול להשתתף בדיון בשל חשש לניגוד עניינים אישי או מוסדי, יודיע על כך ליושב ראש המועצה וליועץ המשפטי עד 3 ימים קודם למועד הישיבה.</p>	2.7	ניגוד עניינים
<p>(ב) סבר היועץ המשפטי כי חבר אשר לא נתן הודעה כאמור, מנוע מלהשתתף בדיון, יודיע על כך ליושב ראש המועצה ולחבר המועצה הנוגע בדבר קודם לישיבה.</p>		
<p>(א) יושב ראש המועצה יפתח וינעל את הישיבה.</p>	2.8	סדר הדיונים
<p>(ב) יושב ראש המועצה יפתח ויסיים את הדיון על כל סעיף וייתן את רשות הדיבור למשתתפים לפי סדר שיקבע. נכלל סעיף בסדר היום לפי בקשת חבר, תינתן לחבר רשות הדיבור לפתוח את הדיון בו.</p>		
<p>(ג) (1) יושב ראש המועצה רשאי לקצוב את זמן הדיבור של כל משתתף בישיבה בסעיף מסוים.</p>		
<p>(2) משתתף לא ידבר יותר מפעם אחת בדיון על אותו סעיף, אלא ברשות יושב ראש המועצה.</p>		
<p>(ד) יושב ראש המועצה רשאי להפסיק את דבריו של משתתף החורגים מהעניין הנדון או העוברים את הזמן שהוקצב לו.</p>		
<p>(א) יושב ראש המועצה, באישור המועצה ימנה ממלא מקום ליושב ראש המועצה מקרב חברי המועצה.</p>	2.9	ממלא מקום יושב ראש המועצה
<p>(ב) מונה חבר כממלא מקום יושב ראש המועצה, יהיו לו, לעניין אותה ישיבה, כל סמכויות יושב ראש המועצה.</p>		
<p>(א) הצעות החלטה יועברו לעיון החברים קודם לישיבה כאמור בסעיף 2.4(ג).</p>	2.10	החלטות
<p>(ב) חבר המציע תיקון להצעת החלטה במהלך הישיבה, ינמק הצעתו, ורשאי יושב ראש המועצה לדרוש כי נוסח הצעת החלטה המתוקן יימסר בכתב.</p>		
<p>(ג) (1) הוצעו במהלך הישיבה תיקונים או שינויים בנוסח המוצע, יובאו ההחלטות להצבעה הן בנוסח המקורי והן בתיקונים אשר הוצעו להן, אלא אם כן ויתר, מי מהמציעים, על העמדת התיקון שהציע להצבעה.</p>		
<p>(2) היו התיקונים המוצעים מורכבים באופן שאינו מאפשר ביצועם במהלך הישיבה והמחייב ניסוחה מחדש של הצעת החלטה, יכין מזכיר המועצה, מיד לאחר קבלת הפרוטוקול, נוסח מתוקן ויעבירו להערות החברים.</p>		
<p>(3) החברים יהיו רשאים להעיר לנוסח המתוקן המוצע בתוך 5 ימים מיום שהועבר אליהם.</p>		
<p>(4) קיימת מחלוקת בין החברים בדבר התאמת הנוסח המתוקן להחלטה כפי שאושרה, יובא הנושא לדיון מחדש במועצה.</p>		

- (ד) קודם לקבלת החלטה או מיד לאחריה, יודיע היועץ המשפטי אם ההחלטה טעונה אישור שר האוצר.
- (ה) החלטות, כפי שהתקבלו בישיבת המועצה, יהוו חלק מפרוטוקול הדיון ויישלחו לחברים.
- 2.11. הצבעות (א) בתום הדיון, יעמיד יושב ראש המועצה את הצעת ההחלטה להצבעת חברי המועצה. הצבעה תתבצע בדרך של הרמת ידיים. מזכיר המועצה ימנה את קולות המצביעים בעד ונגד ההצעה וכן את קולות הנמנעים מהצבעה.
- (ב) (1) החלטות המועצה יתקבלו ברוב קולות המצביעים ;
- (2) היו הקולות שווים, יהיה ליושב ראש המועצה קול נוסף באותו העניין ;
- (3) יושב ראש המועצה רשאי להעמיד את ההצעה להצבעה חוזרת טרם שמימש זכותו לקול הנוסף.
- (ג) יושב ראש המועצה יודיע על תוצאות ההצבעה על פי ספירת הקולות.
- (ד) לבקשת חבר יירשם בפרוטוקול אופן הצבעתו.
- (ה) הייתה יותר מהצעת החלטה אחת לנושא, יחליט יושב ראש המועצה על סדר ההצבעה וכן הוא רשאי לקבוע כי ההצעות תעמודנה להצבעה זו כנגד זו.
- 2.12. קבלת החלטה של המועצה שלא בישיבה (א) ראה יושב ראש המועצה צורך בקבלת החלטה של המועצה בעניינים נקודתיים שאינם בגדר מדיניות מקרקעין או בעניינים טכניים, רשאי הוא להורות כי קבלת ההחלטה תידון בדרך של חלופת דואר אלקטרוני בין כל החברים בו זמנית. מוזמנים קבועים שאינם חברים, יכותבו לחלופת הדואר האלקטרוני.
- (ב) ביקש אחד מהחברים, מנהל הרשות או היועץ המשפטי, כי הנושא יידון בישיבת מועצה, לא יוכרע בו בדרך אחרת.
- (ג) דין החלטה שהתקבלה על פי סעיף זה כדין החלטה שהתקבלה בישיבת מועצה.
- (ד) על החלטה זו יחולו הוראות סעיף 2.4(ז) לעניין פרסום הצעות החלטה המוגשות למועצה ברשת האינטרנט.
- 2.13. דיון חוזר על פי דרישת יושב ראש המועצה או שליש מהחברים תדון המועצה מחדש בכל נושא שהחליטה בו, ובלבד שחלף לפחות חודש ימים מיום קבלת ההחלטה.
- 2.14. שאילתה (א) חבר רשאי להגיש שאילתה ליושב ראש המועצה על עניין עובדתי שבתחום פעולתה של המועצה.

(ב) השאילתה תימסר ליושב ראש המועצה בידי מזכיר המועצה, עד 5 ימים קודם למועד הקבוע לישיבת המועצה; יושב ראש המועצה ישיב עליה בישיבה הקרובה של המועצה או בישיבה שלאחריה; לא סיפקה תשובת יושב ראש המועצה את השואל, רשאי הוא להוסיף ולשאול באותו נושא.

(ג) עם פתיחתה של ישיבת מועצה, רשאי חבר להודיע על רצונו להציג שאילתה בעל פה.

על שאילתה שהוצגה כאמור לא תחול חובת תשובה בישיבה שבה הוצגה.

מועד כניסת ההחלטות לתוקף

2.15 (א) מועד כניסת ההחלטות לתוקף הוא במועד אישורן ברוב קולות בהצבעה במועצה.

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לא ייכנסו ההחלטות המפורטות להלן לתוקף עם קבלתן בהצבעה במועצה ומועד כניסתן יהא כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) הייתה ההחלטה טעונה אישור שר האוצר, תיכנס ההחלטה לתוקפה עם חתימתה בידי שר האוצר;

(2) (א) נקבע בהחלטה מועד לכניסתה לתוקף, תיכנס ההחלטה לתוקף במועד שנקבע.

(ב) אם טעונה ההחלטה גם אישור שר האוצר, תיכנס ההחלטה לתוקף במועד שנקבע או עם חתימתה על ידי שר האוצר, המאוחר מביניהם.

(3) הייתה ההחלטה טעונה ניסוח מחדש, כמפורט בסעיף 2.10(ג)2) אך לא הוגשו הערות או הושגה הסכמה בדבר הניסוח המתוקן ללא צורך בהבאת ההחלטה לדיון מחדש במועצה, תיכנס ההחלטה לתוקפה לאחר 7 ימים מהמועד שבו הועבר הניסוח המתוקן לחברי המועצה; לא הושגה הסכמה בדבר הניסוח המתוקן, לא תיכנס ההחלטה לתוקף עד לאישורה מחדש בידי המועצה.

פרסום החלטות המועצה

2.16 (א) החלטות מועצה או ועדה מוועדותיה תפורסם ברשומות ובאתר האינטרנט של הרשות.

(ב) (1) החלטות מועצה אשר נכנסו לתוקף יפורסמו על ידי הרשות סמוך לכניסתן לתוקף;

(2) החלטות מועצה אשר נקבע בהן מועד לכניסתן לתוקף יצוין בפרסום המועד שנקבע.

(ג) תחילת תוקפה של החלטה לא תהיה מותנית בפרסומה אלא אם כן נקבע אחרת בהחלטה.

רישום דיוני המועצה

2.17 דיוני המועצה יירשמו במלואם בקצרנות או יוקלטו. תמלול ישיבות המועצה או קבצי השמע, יישמרו במזכירות המועצה.

2.18. (א) לכל ישיבה של המועצה ייערך פרוטוקול שיכלול פרטים אלה :

- (1) שמות החברים שנכחו בישיבה ;
- (2) שמות החברים שנעדרו מהישיבה ;
- (3) שמות הנוכחים שאינם חברים ;
- (4) סדר היום ;
- (5) החלטות ;
- (6) אם נערכו הצבעות - תוצאות ההצבעות ;
- (7) הסתייגויות בקשר להחלטות ;
- (8) פרטים נוספים, לפי הוראות יושב ראש המועצה.

(ב) הפרוטוקול יישלח לכל החברים.

(ג) חבר יקבל לפי בקשתו עותק מתמלול ישיבת המועצה.

(ד) מצא חבר צורך להתייחס לאמור בפרוטוקול, יעשה זאת בישיבת המועצה הבאה.

פרסום תוכן הדיון 2.19. (א) יושב ראש המועצה או המועצה רשאים להחליט שתוכן מסוים מדיוני המועצה יובא לידיעת הציבור.

(ב) החליטה המועצה כאמור, תבוצע ההחלטה בידי יושב ראש המועצה או מי שהוא הסמיך לכך.

מזכיר המועצה 2.20. (א) מזכיר המועצה ירכז את עבודת המועצה ואת עבודת ועדות המשנה שלה.

(ב) מזכיר המועצה או נציגו ישתתפו בכל ישיבה של מוסדות אלה, והם רשאים לעיין בכל חומר הנוגע לעבודתם.

ועדות 2.21. (א) המועצה תקבע ועדות קבועות.

(ב) המועצה רשאית לקבוע ועדות נוספות, קבועות או לעניין מסוים.

(ג) יושב ראש המועצה יקבע את הרכב הוועדות.

(ד) (1) המועצה רשאית להחליט על העברת נושא מסוים העומד על סדר יומה לדיון ולגיבוש המלצות או לדיון ולהחלטה באחת מהוועדות הקבועות, וכן היא רשאית להורות על הקמת ועדה מיוחדת לדיון ולגיבוש המלצות או לדיון ולהחלטה בנושא מסוים ;

(2) החליטה המועצה כאמור, יחולו על דיוני הוועדה הוראות פרק זה בשינויים המחויבים.

(ה) החלטות הוועדות יהיו בבחינת המלצות למועצה, זולת אם החליטה המועצה לאצול מסמכיותיה לוועדה.

(ו) יושב ראש ועדה לא יהיה בעל עניין במדיניות הקרקעית שבתחום טיפולה של הוועדה וחברי הוועדה שהם בעלי עניין כאמור, לא יהוו יותר משליש ממספר חבריה.

(ז) (1) הוועדות יתכנסו בהתאם לצורך ולהחלטת יושבי ראש הוועדות;

(2) ועדה אשר מינתה המועצה לעניין מוגדר ומסוים תתכנס לשיבות בתדירות גבוהה עד לסיום עבודתה והגשת המלצותיה ליושב ראש המועצה ו/או למליאת המועצה.

(ח) (1) חבר רשאי להשתתף בשיבות של ועדה גם אם הוא אינו חבר בה;

(2) חבר המעוניין בכך יודיע למזכירות המועצה באיזו ישיבה או באיזה נושא הוא מבקש להשתתף, בין אם דרך קבע או לנושא מסוים. הודיע כאמור - יצורף לרשימת המוזמנים;

(3) משקיף רשאי להשתתף בדיוני שתי ועדות, על פי בחירתו. המשקיף יודיע למזכיר המועצה על הוועדות שבדיוניהן ברצונו להשתתף, והזמנה לשיבותיהן תישלח גם לו;

(4) חבר המשתתף בשיבת ועדה שאינו חבר בה, רשאי להשתתף בדיון ולהציע החלטה, אך לא ייטול חלק בהצבעה לקבלת החלטה.

ועדת קבע 2.22 (א) בוועדת הקבע יכהנו 3 חברים, כולל יושב הראש.

(ב) לשיבות ועדת הקבע יוזמן באופן קבוע היועץ המשפטי.

(ג) ועדת הקבע תקבע אלו החלטות של המועצה יתקבלו שלא בשיבת מועצה בהתאם למפורט בסעיף קטן (ד).

(ד) אלה סוגי החלטות אשר בסמכות ועדת הקבע לקבוע שיתקבלו שלא בשיבת מועצה:

(1) החלטות על תיקון סעיפים בהחלטות מועצה קיימות אשר אינן בגדר קביעת מדיניות חדשה השונה באופן מהותי מהמדיניות שנקבעה בהחלטות המועצה הקיימות;

(2) החלטות על עדכון תעריפים בהחלטות מועצה קיימות;

(3) החלטות על הארכת תוקף החלטות מועצה קיימות.

(ה) קבעה ועדת הקבע כי החלטה תתקבל שלא בשיבת מועצה, תתקבל החלטה בהתאם להוראות סעיף 2.12.

(ו) הוועדה יכולה לקבל החלטותיה בחלופת דואר אלקטרוני בין כל חברי הוועדה והמוזמנים הקבועים.

- (ז) 2 מבין חברי הוועדה יהיו מניין חוקי לדיוניה ולקבלת החלטותיה.
- ועדת הביקורת 2.23 (א) בוועדת הביקורת יכהנו 3 חברים, כולל יושב הראש.
- (ב) מוזמנים קבועים - מנהל הרשות, היועץ המשפטי, המבקר הפנימי של הרשות.
- (ג) תפקידיה וסמכויותיה של ועדת הביקורת הם:
- (1) לפקח על ביצוע המדיניות הקרקעית כפי שנקבעה בהחלטות המועצה;
- (2) לוודא קיום בקרה וביקורת יעילה ברשות;
- (3) לדון בממצאים שהעלה מבקר המדינה, המבקר הפנימי או גוף המוסמך לערוך ביקורת על הרשות;
- (4) להזמין כל אדם להופיע בפניה ולבקש להמציא לה כל מסמך כפי שתמצא לנכון;
- (5) לדווח למועצה על כל נושא שבטיפולו לרבות נושאים שהועברו לבדיקתה על ידי המועצה ועל התקדמות הטיפול בכל אחד מהנושאים;
- (6) להמליץ למועצה ולרשות על נקיטת צעדים לתיקון הליקויים שנתגלו ולמניעת הישנותם;
- (7) להמליץ, במקרים שמצאה לנכון, שנושאים מסוימים ייכללו בתוכנית העבודה של יחידת הביקורת הפנימית.
- נוהלי עבודת ועדת הביקורת 2.24 (א) המבקר הפנימי יציג בפני הוועדה את תוכנית העבודה לשנה הקרובה כפי שאישר מנהל הרשות.
- (ב) המבקר הפנימי ידווח לוועדה מעת לעת, אם יידרש, על פעילות יחידת הביקורת ועל התקדמות בנושאים שבטיפולו. דיווחים אלה יהיו בידיעת מנהל הרשות.
- (ג) אם בממצאים יש משום סטייה מהמדיניות או שהם בניגוד להחלטות המועצה - ידווח המבקר לוועדה.
- (ד) אחת לתקופה שתקבע המועצה תדווח הוועדה למועצה על סיכומיה והמלצותיה.
- (ה) לפי שיקול דעת יושב ראש הוועדה תדווח הוועדה למועצה על מקרים שבהם היו ממצאים מהותיים שטרם תוקנו שייקרא "דיווח על המלצות שלא בוצעו".
- (ו) 2 מבין חברי הוועדה יהיו מנין חוקי ובלבד שאחד מהם הוא יושב ראש הוועדה.

- 2.25 סמכות המועצה בקרקעות לעיבוד חקלאי ששטחם מעל 100 דונמים
- (א) הרשות תמליץ בפני המועצה לאשר החכרה או השכרה של מקרקעי ישראל שאינם קרקע עירונית וששטחם עולה על 100 דונמים אך אינו עולה על 10,000 דונמים המיועדים לעיבוד חקלאי.
- (ב) החכרה או השכרה של מקרקעי ישראל שאינם נכללים באמור בסעיף קטן (א), יובאו לדיון בפני ועדת המשנה אשר תיתן את המלצתה למועצה.
- (ג) המלצות הרשות וועדת המשנה יישלחו לכל חברי המועצה. אם לא תתקבל במזכירות המועצה התנגדות של חברי המועצה להמלצות בתוך 14 ימים מיום משלוח ההמלצות, הדבר יהווה את אישור המועצה לעסקאות.
- (ד) אם תתקבל במזכירות המועצה בתוך פרק הזמן האמור בסעיף (ג) התנגדות להמלצה, תובא העסקה לדיון במועצה.
- 2.26 תחולת החלטות המועצה על בעלי הסכמי חכירה פרטניים
- חוכר המבקש למצות זכויות שבהסכם החכירה הפרטני אשר הוא צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה, לא יהיה זכאי להקלות ולתנאים מיטיבים לפיהם נוהגת הרשות על פי החלטות המועצה המאוחרות למועד תחילת החכירה, ויחולו עליו, לכל דבר ועניין, הוראות הסכם החכירה הפרטני.



### 3. תכנון, פיתוח ושמירה על מקרקעי ישראל - יצירה ושמירה על עתודות

#### קרקע

#### 3.1. תכנון במקרקעי ישראל

- תכנון שטחים 3.1.1. רשות מקרקעי ישראל תהא שותפה פעילה בהכנת תוכניות עם הרשויות המקומיות, באותן קרקעות שהיא מנהלת, על מנת להבטיח את ניצול הקרקעות במידה מרבית.
- ייצוג בוועדות תכנון 3.1.2. הרשות תיוצג, על פי חוק, בוועדות התכנון השונות (מחוזיות, מיוחדות וכו') הקובעות את ייעוד הקרקעות.
- תכנון שטחים לבניית שיכונים ציבוריים 3.1.3. השטחים הדרושים לשם בניית שיכונים ציבוריים הכלולים במסגרת מדיניות הממשלה, תקציב המדינה ובדברי ההסבר של התקציב, יתוכננו ויפותחו על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להסכם העבודה אשר אושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.1969.

## 3.2. פיתוח במקרקעי ישראל

הגדרות

3.2.1. בפרק משנה זה -

"ועדת מיזמים" - ועדה לעניין מיזמים העוסקים בעיקר בתיירות ובתעסוקה המורכבת מנציג משרד האוצר, נציג אגף תקציבים, מנהל אגף הנדסה ופיתוח ברשות מקרקעי ישראל ונציג היועץ המשפטי ברשות מקרקעי ישראל ונציג משרד הכלכלה והתעשייה או התיירות, במקרים הרלוונטיים, המפורטים בפרק משנה זה.

"שטח ציבורי פתוח" - שטחים ציבוריים פתוחים, גנים ציבוריים ושטחים פתוחים אחרים המיועדים לשימוש הציבור.

"משרדי ממשלה" - רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, משרד הכלכלה, משרד התיירות.

פיתוח במקרקעי ישראל על ידי הרשויות המקומיות

3.2.2. (א) ככלל, רשויות מקומיות יבצעו את הפיתוח במימון אגרות והיטלים בהתאם לחוקי עזר המאושרים על ידי משרד הפנים.

(ב) הרשות המקומית תהיה האחראית הבלעדית לכל הכרוך בביצוע עבודות הפיתוח לרבות תכנון מפורט לתשתית ציבורית במיזם.

פיתוח במקרקעי ישראל על ידי המדינה

3.2.3. (א) מיזמים לפיתוח תשתיות ציבוריות יידונו ויאושרו על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח, בהתאם לסמכויותיה בפרק משנה 3.8.

(ב) במקרים שבהם הוכחה יכולת הנדסית ביצועית נמוכה של הרשות המקומית ו/או חוקי העזר המאושרים לרשות המקומית אינם מאפשרים כיסוי תקציבי למיזם בייעוד מגורים, יבוצעו עבודות הפיתוח לרשויות מקומיות על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון.

(ג) במיזמים העוסקים בעיקר בתיירות ובתעסוקה שבהם תקבע ועדת המיזמים כי נדרשת מעורבות ממשלתית בפעילות הפיתוח, יבוצע הפיתוח על ידי משרד הכלכלה והתעשייה או משרד התיירות או רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון בהתאם לייעוד המיזם. במידת הצורך, יזומנו נציגי משרד התיירות או משרד הכלכלה והתעשייה, או משרד הבינוי והשיכון לפי העניין, לדיוני ועדת המיזמים.

פיתוח במקרקעי ישראל על ידי הרשויות המקומיות באמצעות גביית הוצאות פיתוח על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון

3.2.4. (א) רשויות מקומיות, אשר הוכיחו, כי יש ביכולתן לבצע את עבודות הפיתוח וחוקי העזר מאפשרים כיסוי תקציבי למיזם, אך נדרשת הקדמת מימון על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, יחתמו על הסכם פיתוח תשתיות עם רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, להסדרת גביית מראש של הוצאות פיתוח, בסכום שלא יעלה על סך היטלי הפיתוח, והכל בכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח.

(ב) במקרים שבהם אין לרשות המקומית חוקי עזר מעודכנים המאפשרים כיסוי תקציבי למיזם, רשאת הוועדה לתכנון ופיתוח לאשר, כי פיתוח המיזם יבוצע על ידי הרשות המקומית באמצעות גביית הוצאות פיתוח מראש על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לפי העניין, וזאת בהיקף אומדן עלויות פיתוח הנדרש לביצוע המיזם (להלן בפרק משנה זה - תקציב המיזם).

(ג) הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע הוראות בדבר מרכיבי תקציב המיזם, כגון: עמלת ניהול ופיקוח של הגורם המפתח, תעריפי תכנון, מחירון עבודות הפיתוח ומפתחות למימון ביצוע שטחי ציבור פתוחים. כללים כאמור יהיו אחידים לרשות מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון.

(ד) הוועדה לתכנון ופיתוח תאשר את תקציב המיזם על סמך תכנון ארעי באמצעות רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמם.

(ה) הרשות המקומית תפתח חשבון בנק מיוחד למיזם, אשר בו ינוהלו כל התקבולים וההוצאות.

כמו כן, תקיים הרשות המקומית שקיפות מלאה על כל פעילויותיה במיזם ותאפשר לרשות מקרקעי ישראל או למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמם לבקר את כל פעילויותיה לרבות פיקוח על ניהול החשבון.

(ו) האחריות הכוללת לנעשה באתר, לרבות איכות הביצוע, עמידה בהתחייבויות בתחום התשתית כלפי יזמים אחרים, בטיחות וכיוצא בזה, תחול באופן מלא על הרשות המקומית.

לעניין סעיף 3.2.2, בנוסף לאגרות והיטלי פיתוח על פי חוקי העזר שאושרו לרשויות המקומיות על ידי משרד הפנים, במקרים שבהם אין חוקי עזר או היטל למימון גינות ציבוריות או שטחי ציבור פתוחים, יגבו רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, סכומים נוספים עבור ביצוע פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לתעריפים הבאים:

3.2.5 מימון ביצוע שטחי ציבור פתוחים עבור יחידות דיור למגורים

שיפוע קרקע	תשלום ליחידת דיור
0%-8%	10,000
8%-13%	11,000
13%-20%	13,000
למעלה מ-20%	15,000

הסכומים המפורטים בטבלה נכונים וצמודים למדד תשומות לבנייה למגורים כפי שפורסם לחודש אוקטובר 2010.

3.2.6 הסכמים שנחתמו לפני 10.10.2018 החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1434 יוותרו בתוקפם ללא שינוי.

3.2.6 הסכמים שנחתמו לפני 10.10.2018

### 3.3. שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש

- 3.3.1 שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות - "ישן מול חדש" (א) רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יסייעו בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות שהוקמו לפני 31.12.2000 (להלן בפרק משנה זה - שכונות ותיקות) ביישובים עירוניים, ששנת יסודן על פי נתוני הלמ"ס הוא עד יום 31.12.1987 (להלן בפרק משנה זה - המועד הנקוב). בכל שנה קלנדרית החל מ-31.12.2014 תתווסף שנה נוספת למועדים האמורים.
- (ב) סיוע רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון בשדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות, יבוצע באמצעות התקבולים שיתקבלו משיווק קרקעות לבנייה למגורים במסגרת מכרזים פומביים ו/או הקצאות קרקע ראשוניות המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון. הסיוע יחול בכל הקרקע שבניהול רשות מקרקעי ישראל.
- 3.3.2 עלויות הפיתוח הנוספות לעניין פרק משנה זה: "עלויות הפיתוח הנוספות" - עלויות הפיתוח המוטלות על היזם בנוסף לעלויות הפיתוח החלות על הקרקע, והמיועדות לשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בתחום הרשות המקומית, לרבות הקמת/שיפוץ/שדרוג מבני ציבור, ושיפוץ חזיתות בהתאם לסעיף 3.3.6(ב).
- 3.3.3 חישוב עלויות הפיתוח הנוספות (להלן בפרק משנה זה - תעריף ישן מול חדש) יבוצע כלהלן:

עמודה 1	עמודה 2	עמודה 3	עמודה 4	עמודה 5	עמודה 6
**ערך קרקע	הערכת חלף היטל	תעריף ישן מול חדש -	תוספת תמריץ	תוספת תמריץ	יחידות דיור קטנות תקנה 2(9)(א)(1)
	ההשבחה הצפוי בשקלים חדשים ליחידת דיור	תעריף בסיס	שיווק לרשות המקומית	לרשויות המקומיות בהסכם גג	לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב-2002
עד 120,000	14,500	7,200	3,800	1000	3,000
- 120,001	- 14,501	6,000	2,500	1000	
215,000	26,000				
- 215,001	- 26,001	5,000	1,000	1000	
310,000	37000				

	500		3,600	- 37,001 46,000	- 310,001 380,000
	500		2,400	46,001 ויותר	380,001 ויותר

\*הסכומים הנזכרים הינם בשקלים חדשים ומוצמדים למדד תשומות הבנייה הידוע לתאריך 15.06.2014.

\*\* לעניין סעיף זה, ערך קרקע ליחידת דיור (כמפורט בעמודה 1 בטבלה) בשקלים חדשים לאחר הפחתת הנחת אזור לעסקאות הקצאת קרקע בפטור ממכרז, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

3.3.4 תנאים לקבלת תוספת תמריץ שיווק לרשות מקומית (א) רשות מקומית תהיה זכאית לתעריף בסיס, כמפורט בטבלה בסעיף 3.3.3 (להלן בפרק משנה זה - הטבלה) בעמודה 3.

(ב) רשות מקומית אשר תחתום על "הסכם גג", תקבל את תעריף הבסיס, תוספת תמריץ שיווק, כמפורט בטבלה בעמודה 4, ותוספת תמריץ לרשויות מקומיות בהסכם גג, כמפורט בטבלה בעמודה 5, לכל יחידת דיור אשר תשוק בפועל.

(ג) רשות מקומית אשר תפעל לקידום שיווק תוכנית מתאר או תוכנית מפורטת כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותתמוד, בהחלטה תקיפה של מועצת הרשות המקומית, בשיווק כל יחידות הדיור בתוכנית, בתוך שנה קלנדרית מיום אישור התוכנית, תקבל תוספת תמריץ שיווק לרשות מקומית עבור כל יחידות הדיור אשר מיועדות לשיווק, כמפורט בטבלה בעמודה 4. התחייבות זו תיכלל גם בהסכם שייחתם בין הצדדים כאמור בסעיף 3.3.5(א).

(ד) על אף האמור בסעיף קטן 3.3.4(ג), במקרים שבהם מספר יחידות הדיור לשיווק הנכללות בתוכנית מהווה אחוז יחסי גבוה ביחס למשקי הבית הקיימים ביישוב, בהתאם לנתוני הלמ"ס, כמפורט בעמודה 1 בטבלה שבסעיף קטן זה, והרשות המקומית תפנה בבקשה לפרוס את השיווק על פני תקופת זמן של עד שלוש שנים מיום אישור תוכנית המתאר או התוכנית המפורטת, לפי העניין, הרשות המקומית תהיה זכאית לקבל את תוספת התמריץ בכפוף להתחייבותה לעמוד בפריסת שיווק בהתאם לטבלה שלהלן:

#### מספר יחידות דיור לשיווק בתוכנית

$$\text{אחוז יחסי} = \frac{\text{-----}}{100} *$$

משקי הבית הקיימים ביישוב בהתאם לנתוני הלמ"ס

פריסת שיווק על פני שנים

עמודה 3	עמודה 2	עמודה 1	
בתוך 3 שנים	בתוך שנתיים	בתוך שנה	גודל הרשות המקומית (בהתאם להגדרות בפרסומי הלמ"ס)
אחוז יחסי מעל 30%	$\geq 20\%$ אחוז יחסי $\geq 30\%$	אחוז יחסי עד 20%	רשות גדולה (מ-17,001 משקי בית ומעלה)
אחוז יחסי מעל 35%	$\geq 25\%$ אחוז יחסי $\geq 35\%$	אחוז יחסי עד 25%	רשות בינונית (מ-5,001 עד 17,000 משקי בית)
אחוז יחסי מעל 40%	$\geq 30\%$ אחוז יחסי $\geq 40\%$	אחוז יחסי עד 30%	רשות קטנה (עד 5,000 משקי בית)

(ה) כל הסכומים שבסעיף 3.3.3 ייקבעו על פי שומה לגבי ערך הקרקע ולגבי חלף היטל ההשבחה הצפוי.

(ו) השומה תעמוד בתוקפה עד תום 3 שנים ממועד עריכתה.

(ז) בתום 3 שנים ממועד עריכת השומה, תיערך שומה חדשה, ובהתאם יעודכנו עלויות הפיתוח הנוספות לגבי יתרת יחידות הדיור שטרם שווקו.

(ח) אם בשיווק הראשון לא נקבעו זוכים או שמחירי הקרקע בשיווק הראשון נמוכים ביותר מ-30% ממחיר הקרקע בשומה, תיבחן אפשרות לעדכון השומה. שינוי בערך הקרקע, אם ייעשה, יחול רק על שיווקים עתידיים.

(ט) השומה תשמש אך ורק לצרכי האמור בפרק משנה זה, ולא תשמש לכל צורך אחר, לרבות לאומדנים שאותם עורכת הרשות לצורך עריכת מכרזי שיווק והיא לא תהווה מדד כלשהו לגבי ערך הקרקע הצפוי במכרזי שיווק.

(י) בעד כל יחידת דיור נוספת לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב-2002, יינתן סכום של 3,000 שקלים חדשים בהתקיים שני התנאים הבאים:

(1) החלטה תקיפה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה או המלצה של מהנדס הרשות המקומית שלפיה הם תומכים עקרונית בתוספת מלוא יחידות הדיור לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב-2002. על סמך החלטה או המלצה ובנייה כאמור, ייגבו הוצאות פיתוח בסך כאמור בסעיף קטן 3.3.4(י) מהיזמים בעת שיווק הקרקע;

(2) העברת הכספים לרשות המקומית תתבצע לאחר מתן היתרי בנייה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הכוללים את תוספת יחידות הדיור שתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

התוספת לפי סעיף קטן זה תחול גם על מכרזים בשיטת מחיר למשתכן, מחיר מטרה וכל מסלול אחר של שיווק שיאושר.

(יא) הכספים שיתקבלו על פי האמור בפרק משנה זה ירוכזו בקופה נפרדת, שתוקם לצורך הענקת הסיוע בשדרוג התשתיות הקיימות ברשות המקומית, שתנוהל במשרד הבינוי והשיכון או ברשות בהתאמה (להלן בפרק משנה זה - קופת המיזם). כספים אלו יועברו לרשות המקומית לאחר חתימת ההסכם, ופתיחת חשבון תקציב בלתי רגיל ייעודי למיזם (להלן בפרק משנה זה - התב"ר), אשר כולל מרכיב השתתפות הרשות המקומית, שמקורו בחלף היטל השבחה למטרת ביצוע הוראות פרק משנה זה.

תנאים ואישורים נדרשים 3.3.5 (א) רשות מקומית אשר תבקש לקבל סיוע לשדרוג תשתיות קיימות בהתאם לאמור בפרק משנה זה, תידרש לחתום על הסכם בינה ובין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ורשות מקרקעי ישראל, או בינה ובין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ומשרד הבינוי והשיכון (להלן בפרק משנה זה - ההסכם). במסגרת ההסכם תתחייב הרשות המקומית להקצות מהכנסותיה מחלף היטל השבחה בעבור חטיבות הקרקע שייכללו בהסכם, סכום הנמוך מבין הסכומים הבאים (להלן בפרק משנה זה - כספי התחייבות הרשות המקומית):

(1) 50% מהכנסותיה מחלף היטל השבחה בעבור חטיבות הקרקע שייכללו בהסכם;

(2) סכום המשלים את השתתפות משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל לסך 12,000 שקלים חדשים ליחידת דיור בעבור כל יחידת דיור לשיווק בתוכנית. עלויות הפיתוח הנוספות, לרבות תוספת תמריץ שיווק לרשות המקומית ותוספת עבור תקנות התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002, לפי העניין, ייחשבו כחלק מהשתתפות משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל. המקור להשלמת הסכום על ידי הרשות המקומית יהיה הכנסות הרשות המקומית מחלף היטל השבחה מחטיבות הקרקע שייכללו בהסכם.

(ב) תשלומים שיועברו על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, על פי האמור בפרק משנה זה, ישמשו למטרות שיוגדרו בנוהל האמור בסעיף 3.3.6(א). במקרים שבהם רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון מבצעים את פיתוח התשתיות באמצעות חברות מנהלות או חברות מפתחות - ייחתם הסכם בין רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית, לפי העניין.

(ג) רשות מקרקעי ישראל תעביר לקופת הרשות המקומית את מלוא חלף היטל השבחה בעבור חטיבות הקרקע שייכללו בהסכם.

על אף האמור לעיל, ובתיאום עם הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, רשאית רשות מקרקעי ישראל להעביר לקופת המיזם את כספי התחייבות הרשות המקומית.

(ד) כתנאי להעברת כספי התחייבות הרשות המקומית, הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה יותרו, במסגרת ההסכם, על כל דרישה, טענה או תביעה כלפי רשות מקרקעי ישראל באשר להעברת חלקה של הרשות המקומית לקופת המיזם, והן לא תהיינה זכאיות לקבל כל תשלום חלופי מרשות מקרקעי ישראל בשל כך.

(ה) העברת מלוא חלף היטל ההשבחה לקופת הרשות המקומית, תותנה בהתחייבות הרשות המקומית להפקיד את כספי התחייבות הרשות המקומית בתב"ר, מיד עם קבלת חלף היטל ההשבחה מהרשות.

(ו) אם בתום שישה חודשים מיום קבלת חלף היטל ההשבחה מרשות מקרקעי ישראל, הרשות המקומית לא תפקיד את כספי התחייבות הרשות המקומית בתב"ר, יושבו כספי "ישן מול חדש" שהועברו על ידי משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל לאוצר המדינה, וההסכם "ישן מול חדש" שנחתם בין הצדדים יבוטל.

(ז) קודם להעברת מלוא חלף היטל ההשבחה לקופת הרשות המקומית, הרשות המקומית תתחייב להשתמש בכספים שיופקדו בחשבון בהתאם לתוכנית עבודה שיאשר מנהל רשות מקרקעי ישראל או מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, הכל לפי העניין.

(ח) הוראות סעיף 3.3.5(א), לעניין כספי התחייבות הרשות המקומית, לא יחולו בתוכניות בייעוד מגורים שבהן משווקות יחידות הדיור של הבנייה הרוויה בשיטת "מחיר למשתכן" או בשיטת שיווק המגלמת הנחה בשווי הקרקע מהערכת שמאי למעט שיווק בשיטת "מחיר מטרחה". לעניין סעיף זה, לא תחול הוראת המעבר בסעיף 3.3.9(א).

(א) רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, בתיאום עם משרד האוצר, יעדכנו במידת הצורך את נוהל רשות מקרקעי ישראל לעניין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות "ישן מול חדש", כך שיכלול רשימה סגורה של מטרות אפשריות לכספים בקופת המיזם. כן ייקבעו בנוהל הוראות והסדרים בדבר העברת הכספים מקופת המיזם לרשות המקומית או לקבלני ביצוע מטעמה.

(ב) שיפוץ חזיתות יאושר כאשר העבודות יתרמו לשיפור פני העיר.

שיפור פני העיר ישרת את כלל הציבור, מלבד דיירי הבניינים, לפי תבחינים שוויוניים, בשקיפות מלאה ובאישור מועצת העיר, ובהתקיים התנאים הבאים:

(1) ערכי הקרקע על פי השומה אינם עולים על ערך הקרקע המופיע בשורה הראשונה בעמודה 1 בסעיף 3.3.3 (עד 120,000 שקלים חדשים);

(2) מרבית הבניינים שבהם יבוצע שיפוץ חזיתות יהיו בנייני מגורים;

3.3.6 הקצאת עלויות הפיתוח הנוספות



(3) תשלום על פי סעיף זה טעון אישור ועדת המיזמים העליונה של רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון.

(ג) המיזמים שאותם תבקש הרשות המקומית להכליל במסגרת פרק משנה זה יובאו לאישור רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון ויידונו בכפוף לנוהל שיפורסם בהתאם להוראות סעיף 3.3.6(א).

(ד) נקבע בשומת רשות מקרקעי ישראל כי ערך הקרקע הוא אפס, יתקצב משרד הבינוי והשיכון את עלויות הפיתוח הנוספות, במישרין, על פי אמות המידה ונוהלי משרד הבינוי והשיכון, ובכפוף למגבלות התקציב.

רשויות מקומיות החולקות חלף היטל השבחה עם מועצות אזוריות או מקומיות, יעבירו לקופת המיזם מחלף היטל השבחה שלו הן זכאיות, ויהיו זכאיות לעלויות הפיתוח הנוספות בהתאם לחלקן היחסי בחלף היטל השבחה ששולם על ידי רשות מקרקעי ישראל.

3.3.7 רשויות מקומיות החולקות חלף היטל השבחה עם מועצות אזוריות או מקומיות

רשויות מקומיות אשר תומכות בשיווק ושיש צפי לשיווק עד שנה מיום אישור התוכנית, יוכלו לקבל קדם מימון בכפוף לאישור ועדת המיזמים העליונה.

3.3.8 קדם מימון

(א) פרק משנה זה לא יחול על יחידות דיור שפורסמו לשיווק ומועד הגשת ההצעות למכרז חלף או יחידות דיור ששווקו לפני ה- 8.11.2015.

3.3.9 תחולה

(ב) פרק משנה זה יחול על שיווק עתידי של תוכניות בייעוד מגורים, באמצעות מכרז או באמצעות פטור ממכרז שבהן קיימות 30 יחידות דיור ומעלה.

בתום שנה מיום 8.11.2015, צוות משותף לרשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון ומשרד האוצר ינתח את גובה השמאויות הממוצעות במהלך השנה שחלפה. במידה וערך הקרקע ירד ב - 20% תיבחן האפשרות לתיקון קבוצות שווי הקרקע ויביא העניין במידת הצורך לדיון נוסף במועצת מקרקעי ישראל

3.3.10 ניתוח גובה השמאויות

### 3.4. מימון ביצוע מבני ציבור - הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)

3.4.1 הגדרות בפרק משנה זה -

"הוצאות פיתוח נוספות" - עלויות הפיתוח המוטלות על היזם בנוסף לעלויות הפיתוח החלות על הקרקע, והמיועדות לביצוע מבני ציבור;

"מבני ציבור חובה" - מוסדות חינוך קדם יסודי, על יסודי, חינוך מיוחד - משרד החינוך;

"מבני ציבור רשות" - מעונות יום, בתי כנסת, מסגדים, בתי תפילה, מקוואות, מעונות - משרד הרווחה והשירותים החברתיים, מתנ"ס, אולם ספורט, ספרייה ומגרש ספורט.

3.4.2 גביית הוצאות פיתוח נוספות (א) בנוסף להיטלי הפיתוח שאושרו לרשויות המקומיות על ידי משרד הפנים, או עלויות הפיתוח כפי שאושרו על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח, לפי העניין, יגבו משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, הוצאות פיתוח נוספות, בהתאם לתעריפים המפורטים בטבלה שבסעיף 3.4.4 (להלן בפרק משנה זה - הטבלה).

(ב) הוצאות פיתוח נוספות, כמפורט בטבלה, ייגבו לגבי יחידות אשר ישווקו במכרזי מחיר למשתכן, בהתאם להוראות פרק משנה 4.7 לגבי יחידות אשר ישווקו בשיטות מכרז אחרות ייגבו, הוצאות הפיתוח המפורטות בטבלה למעט שורות 7 ו-11, וביחס לשורה 3 עד 5,000 שקלים חדשים בלבד.

3.4.3 תשלומים עבור מבני ציבור רשות תשלומים עבור קיבלה או צפויה לקבל, תשלומים עבור מבני ציבור רשות או חובה, בסכומים אשר מעבר לקבוע בפרק משנה 3.2, או בפרק משנה 3.5, או בהתאם לסעיפים 2 ו-3 להחלטת ממשלה מספר 1535 (דר/45) מיום 3.4.2014, תהיה זכאית לקבל תשלומים עבור מבני ציבור רשות בהתאם להוראות פרק משנה זה בניכוי הסכומים שקיבלה אשר הם מעבר לסכומים שהייתה זכאית בהתאם לקבוע בפרק משנה 3.2 או לקבוע בפרק משנה 3.5.

3.4.4 מימון וקביעות הוצאות הפיתוח הנוספות מימון וקביעת הוצאות פיתוח נוספות עבור מבני ציבור רשות

1	הכנסות מחלף היטל השבחה (ש"ח/יח"ד בממוצע)	14,400 -0	- 14,401 25,800	-25,801 37,200	-37,201 45,600	- 45,601 ומעלה
2	ערך קרקע בשקלים חדשים, ללא מע"מ, לאחר הפחתת הנחת אזור לעסקאות חקצאת קרקע בפטור ממכרז, וללא הוצאות פיתוח שאינן כוללות את הוצאות פיתוח הנוספות כמפורט.	-0	-120,001 215,000	-215,001 310,000	-310,001 380,000	-380,001 ומעלה
3	הוצאות פיתוח נוספות בעד מבני ציבור רשות (ש"ח ליח"ד)	8,000	7,100	6,300	5,000	5,000
4	תוספת לרשויות מקומיות באזור עדיפות לאומית (ש"ח ליח"ד)	6,000	3,500	3,000	2,500	
5	תוספת ליחידות הכלולות במסגרת הסכמי גג (ש"ח/יח"ד)			4,000		
6	תוספת בעד ישובים באשכולות פריפריאליים 1-4 שאינם באזור עדיפות לאומית (ש"ח/יח"ד)	5,000	2,000	1,000	0	0
7	תוספת גודל ליח"ד שאינן צמודות קרקע (תוספת ב - % לכל מ"ר מעל 90 מ"ר - ועד 150 מ"ר, שטח ממוצע לדירה), ביחס לסך התוספות המגיעות ליח"ד על פי שורות 3+4+5+6			0.5%		

1,400	תוספת לאוכלוסייה בעלת צביון דתי (ש"ח/יח')	אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים	8
	תוספת לישובים ערביים/דרוזים/בדואים (ש"ח/יח')		9
	תוספת לישובים באשכולות סוציו-אקונומיים 1-4 שאינם בקטגוריות 8 ו-9 (ש"ח/יח')		10
	1,000	תוספת בשל הגדלה משמעותית ביחס למס' משקי הבית הקיימים ביישוב (ש"ח/יח') (על פי האמור בסעיף 3.4.5(ח))	11

הסכומים המצוינים בטבלה הינם בשקלים חדשים וצמודים למדד תשומות הבנייה שהתפרסם ביום 15.06.2014

3.4.5 יישום (א) סיוע רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בהקמת מבני ציבור רשות, יבוצע בהתאם להוראות סעיף קטן (ו), באמצעות התקבולים שיתקבלו משיווק קרקעות לבנייה במסגרת מכרזים פומביים ו/או הקצאות קרקע ראשוניות המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון.

הסיוע יחול בכל מקרקעי ישראל.

(ב) לקביעת הכנסה ממוצעת ליחידת דיור מחלף היטל השבחה, יילקחו בחשבון ההכנסות בעבור יחידות למגורים, דיור מוגן, שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות המצויים בתוך תוכניות למגורים על פי המפתח המפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) יחידת דיור מלונאות - מספר חדרי מלון, שוות ערך ל- 30% מיחידות דיור למגורים. החיוב ייקבע בהתאם למדרגות החיוב למגורים;

(2) כל 300 מ"ר של שטח מבונה עיקרי במסחר ותעסוקה שווה ערך ל-1 יחידת דיור אקוויוולנטית;

(3) יחידת דיור מוגן שוות ערך ל- 50% מיחידת דיור למגורים. החיוב ייקבע בהתאם למדרגות החיוב למגורים.

(ג) תנאי לקבלת תוספת כמפורט בשורה 7 בטבלה הוא תמיכה עקרונית מראש בכתב של ראש הרשות המקומית או מהנדס הרשות המקומית ליצירת דירות קטנות בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

(ד) במקרה שלפי הסכם שנחתם לפני תאריך 1.1.2015 צריכה הרשות המקומית שבתחומה מתבצע השיווק, להעביר חלק מהכנסות חלף היטל השבחה לרשות מקומית אחרת, הנתון הקובע לעניין המימון לביצוע מבני ציבור יהיה הכנסות חלף היטל השבחה הנותר בידי הרשות המקומית לאחר העברת הסכום המוסכם לרשות המקומית האחרת.

(ה) תוספת, בעבור הגדלה משמעותית ביחס למספר משקי הבית הקיימים ביישוב, שורה 11 בטבלה, תינתן בהתקיים התנאים המצטברים הבאים :

(1) יישוב שבו מספר יחידות הדיור ביישוב הקיים, על פי נתוני הלמ"ס, לפני שיווקן של התוכניות החדשות, עולה על 401 יחידות דיור ;

(2) התוכניות החדשות הגדילו את מספר יחידות הדיור ביחס למשקי הבית הקיימים ביישוב בלמעלה מ- 100% ;

(3) הרשות המקומית תתמוך בשיווק התוכנית על פני תקופת זמן של עד שלוש שנים מיום אישור התוכנית.

(ו) הכללים לגביית הוצאות הפיתוח הנוספות והעברתן לרשות המקומית :

(1) ערכי הקרקע שבשורה 2 בטבלה שבסעיף 3.4.4, ייקבעו על פי שומה שתתייחס לכל הקרקעות המצויות בתחומי תוכנית אחת, ובהתאם להנחיות שתקבע רשות מקרקעי ישראל ;

(2) הרשות המקומית תתחייב כי במידה ויחוקק חוק עזר למבני ציבור תהא זכאית לגבות מהזוכה לא יותר מההפרש שבין החיוב לפי חוק העזר לבין הסכומים שישולמו לה בהתאם להוראות פרק משנה זה ;

(3) המימון ישמש לביצוע מבני ציבור רשות בהתאם לכללי תקן מבני ציבור - "תקן ברודט" (להלן בסעיף זה - תקן ברודט), ויוכל לשמש, בהיקף של עד 50% מגובה המימון, גם לביצוע, שדרוג, או שיפוץ מבני ציבור חובה המיועדים לשרת, במישרין או בעקיפין, את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות החדשות (להלן בפרק משנה זה - מבני ציבור) ;

(4) על אף האמור, רשות מקומית רשאית לבנות מבני ציבור שלא בהתאם להוראות פרק משנה זה, וזאת בכפוף לאישורה של הוועדה לתכנון ופיתוח ובלבד שהרשות המקומית הציגה את מלאי מבני ציבור הרשות שבתחומה ;

(5) סברה הוועדה לתכנון ופיתוח כי ברשות מקומית קיים עודף של מבני ציבור שהרשות המקומית זכאית לו על פי תקן מבני ציבור, רשאית הוועדה לאשר לרשות המקומית להמירו במוסד ציבור אחר ;

(6) הוצאות הפיתוח הנוספות שייגבו במיזם מסוים, לרבות תקצוב משלים כאמור לעיל, אם יידרש, ירוכז בקופה נפרדת שתנוהל במשרד הבינוי והשיכון או ברשות מקרקעי ישראל בהתאם לאותו מיזם (להלן בפרק משנה זה - קופת מבני ציבור המשויכת למיזם מסוים) התקציב יועבר לרשות המקומית כנגד פתיחת חשבון לתקציב בלתי רגיל (תב"ר) ייעודי מאושר ברשות המקומית ששימושיו עונים לשימושים המותרים על פי פרק משנה זה, בהתאם לנוהלים שיסוכמו מראש בין רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית;

(7) לסכומים המפורטים בטבלה שבסעיף 3.4.4, יתווספו מרכיבי עלות, כמפורט בטבלה שבסעיף 3.4.6;

(8) רשויות מקומיות אשר תומכות בשיווק שביחס אליו ייגבו הוצאות הפיתוח הנוספות ואשר קיים צפי לביצוע השיווק לא יאוחר משנה מיום אישור התוכנית, יוכלו לקבל קדם מימון על חשבון תקציב מבני הציבור בכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח.

(ז) הוראות מעבר:

(1) פרק משנה זה לא יחול על יחידות דיור ששווקו קודם ליום 3.8.2015, או על יחידות דיור שפורסמו לשיווק ומועד הגשת ההצעות למכרז חלף.

(2) אם יחידות דיור כלולות במכרז שבו נותרו לפחות 5 ימי עבודה עד למועד האחרון להגשת הצעות ניתן יהיה להתאים את תנאי המכרז או הוצאות הפיתוח לכללים ולתעריפים הקבועים בפרק משנה זה, וזאת בכפוף להחלטת ועדת המכרזים.

(3) ביחס לרשויות מקומיות אשר חתמו הסכם גג בהתאם לקבוע בפרק משנה 3.5, רשאית הוועדה לתכנון ופיתוח להחיל את תנאי פרק משנה זה ביחס לכל יחידות הדיור ששווקו בהתאם להסכם הגג. במקרה האמור ימומן ההפרש מתקציב רשות מקרקעי ישראל.

(4) פרק משנה זה יחול על מכרזים שיפורסמו עד ליום 31.12.2019.

מרכיבי עלות נוספים 3.4.6. מרכיבי עלות נוספים -

תוספות לפי "תקן ברודט"		סעיף משנה	מס' סד'
0.00%	0% - 6%	א	1
3.00%	6% - 7%	ב	
4.00%	עד - 8%	ג	
5.00%	עד - 9%	ד	
7.00%	עד - 10%	ה	
9.00%	עד - 11%	ו	
11.00%	עד - 12%	ז	

13.00%	עד - 13%		ח	
14.00%	עד - 14%		ט	
15.00%	עד - 15%		י	
16.00%	עד - 16%		יא	
17.00%	עד - 17%		יב	
18.00%	עד - 18%		יג	
19.00%	עד - 19%		יד	
20.00%	עד - 20%		טו	
4.00%	אדמה כבדה קרקע תופחת	סוגי קרקע	א	3
6.00%	סלעית ואינרטית, גילום חציבה	ביסוס	ב	
6.00%	מי תהום וביסוס מיוחד		ג	
0.00%		תוספת מרחק		5
5.00%		כפי שנקבעו בוועדת עלות		
6.00%				
8.00%				
24.00%				
3.00%	צ. אבן מינימום. 50% וקשיח 100%	ציפוי אבן קשיח	א	7
4.00%	ציפוי אבן מינימום 75%	לקירות חוץ	ב	
5.00%	ציפוי אבן 100%	לפי תוכנית	ג	
10.00%	לישובים בגובה מעל 600 מ'	הסקה		8
10.00%	אילת, טבריה, בית שאן (אזור ד')	מיזוג אויר		9
2.00%	כולם למעט אזור ד' וזכאי הסקה			10

### 3.5. עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח

הגדרות

3.5.1 בפרק משנה זה -

"הקרקע" - עתודות הקרקע המצויות בתחום שיפוטה של הרשות המקומית והמנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל.

"הסכם" או "הסכם גג" - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון ובין רשות מקומית בדבר שיווק של קרקעות לבנייה למגורים, שנחתם לפי הוראות פרק משנה זה.

"מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמות ותקני משרד החינוך.

"מוסדות ציבור רשות" - מעונות יום, מקוואות, בתי כנסת, אולמות ספורט, מתנ"סים, ספריות ומגרשי ספורט.

"תשתיות על" - התשתיות המשרתות את כלל תחום התוכנית או התוכניות שעליהן חל ההסכם, ולא מתחם מסוים בלבד בתחום התוכנית או התוכניות האמורות.

"תשתיות צמודות" - תשתיות המצויות בשטח התוכנית או התוכניות שעליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תוכניות בלבד, לרבות תשתיות מתקדמות למחזור ולסילוק פסולת, במידת האפשר, ולפי קביעת הרשות המקומית.

"תשתיות תחבורתיות" - תשתיות תחבורה כגון מחלפים ועורקי תחבורה ראשיים, אשר מצויות, כולן או חלקן, מחוץ לגבולות התוכנית או התוכניות שעליהן חל ההסכם ואשר הקמתן היא תנאי לקידום התוכנית או התוכניות.

אפיון הרשויות המקומיות

3.5.2

הסכמי גג מפורטים ייערכו מול רשויות מקומיות אשר בתחומן קיימות תוכניות מפורטות בהיקף שלא יפחת מ- 5,000 יחידות דיור, אשר ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה, או תוכניות כאמור אשר צפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך, בתוך לא יותר מ- 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

תקציב המיזם

3.5.3

(א) סך השימושים במיזם לא יעלה על סך ההוצאות בו, וזאת בהתבסס על עיקרון משק כספי סגור.

(ב) הרשות המקומית תתחייב לבצע בעצמה את התכנון, עבודות הפיתוח ומבני הציבור למיזם, בהתאם להסכם הגג, ותתחייב לעמוד בלוחות הזמנים האמורים בו.

(ג) רשות מקרקעי ישראל תקצה קדם מימון לרשות המקומית על חשבון תקבולי השיווק, לצורך ביצוע עבודות התכנון בקרקע, עריכת אומדנים לעלויות הפיתוח, ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות ובעבור תקורות הרשות המקומית הנגזרות מכך.

(ד) תקציב המיזם, ובכלל זה קדמי מימון, יכול מטלות הנכללות בתיק השיווק שעל פיו אושר התקציב, בהתאם להחלטת הוועדה לתכנון ופיתוח, כהגדרתן בהסכמים המפורטים שייחתמו, ואותן בלבד.

(ה) שינויים בתקציב המיזם יאושרו על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח בהתאם לכללים הקבועים לעניין זה ברשות מקרקעי ישראל או במשרד הבינוי והשיכון, לפי העניין.

(ו) הרשות המקומית תישא בעלויות מימון המטלות החורגות מתקציב המיזם כאמור, בדרך של קיזוז הכספים המגיעים לה בעבור חלף היטל השבחה ו/או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לה בעד ביצוע עבודות הפיתוח במסגרת ההסכם ו/או בדרך של השבת הכספים בפועל לרשות מקרקעי ישראל, והכול בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של רשות מקרקעי ישראל.

3.5.4 קצב שיווק ולוח זמנים למתן היתרי בנייה

(א) הרשות המקומית תתחייב לאפשר שיווק קרקע בתחומה בקצב שלא יפחת מ- 2,000 יחידות דיור לשנה. מסלולי השיווק ייקבעו על ידי המדינה.

(ב) הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תתחייב להיות ערוכה מקצועית לאשר בקשות להיתרי בנייה בתוך 90 ימים ממועד הגשת הבקשה.

(ג) הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תביע תמיכה עקרונית לאישור הקלות לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בתוכנית, אם יוגשו בקשות להקלות כאמור, והכול בכפוף לשיקול דעתה ובכפוף לכל דין.

3.5.5 תכנון וביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, ומקורות למימון הפיתוח

(א) ככלל, תשתיות העל והתשתיות הצמודות, הנדרשות לתוכנית הכלולה בהסכם גג, יתוכננו ויבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה.

(ב) הרשות המקומית תתחייב לתכנן ולבצע את התשתיות הנדרשות בלוח הזמנים המתחייב ממועד שיווקן ואכלוסן של יחידות הדיור.

(ג) הקמת תשתיות העל והתשתיות הצמודות על ידי הרשות המקומית בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים תמומן על ידי אגרות והיטלים שתגבה לצורך כך הרשות המקומית, ולחילופין על ידי גביית משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות מהיזמים.

3.5.6 מוסדות חינוך

(א) מוסדות החינוך הנדרשים לתוכנית הכלולה בהסכם גג יתוכננו ויבוצעו על ידי הרשות המקומית.



(ב) הרשות המקומית תתחייב להשלים את הקמת מוסדות החינוך הנדרשים לתוכנית הכלולה בהסכם הגג, לא יאוחר ממועד אכלוס יחידות הדיור הכלולות בתוכנית הסכמי הגג, וזאת בכפוף לכך שמועד החינוך, בתיאום עם הממונה על התקציבים במשרד האוצר, יקצה מתוך התקציב המאושר של משרד החינוך, את התקציב הנדרש לרשות המקומית לצורך הקמת מוסדות החינוך כאמור, והכול בהתאם לתעריפי משרד החינוך הקבועים לעניין זה, ובהתאם ללוחות הזמנים הקבועים לשיווק ולאכלוס יחידות הדיור. אם ייווצר פער בין עלות הקמת מוסדות החינוך בפועל, לבין תעריפי משרד החינוך, ימומן הפער ממקורות הרשות המקומית, לרבות מחלף היטל השבחה והיטל השבחה.

3.5.7 התניות תחבורתיות (א) מימון תשתיות התחבורה הנדרשות לצורך קידום התוכניות שיכללו בהסכמי הגג לפי הוראות פרק משנה זה (להלן בפרק משנה זה - תשתיות התחבורה) יבוצע בהתאם להסכמות לעניין זה בין משרד האוצר, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, משרד הבינוי והשיכון והרשות.

(ב) לוחות הזמנים לתכנון וביצוע תשתיות התחבורה ייקבעו בהתאם ללוחות הזמנים לשיווק ובניית יחידות דיור הכלולות בהסכמי הגג.

3.5.8 מוסדות ציבור רשות (א) הרשות המקומית תתחייב להשלים הקמת מוסדות ציבור רשות, הנדרשים לתוכנית הכלולה בהסכם גג, בהתאם לתקן ברודט, וזאת לא יאוחר ממועד אכלוס יחידות הדיור הכלולות בתוכנית שבהסכם גג.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הרשות המקומית לבצע מוסדות ציבור שלא בהתאם לכללי תקן ברודט, וזאת בכפוף לאישורה של הוועדה לתכנון ופיתוח ובהתאם לכללים שייקבעו על ידה לעניין זה.

(ג) אם ייווצר פער בין עלות הקמת מבני הציבור בפועל ובין ההיטלים שייגבו על ידי הרשות המקומית לצורך הקמת מבני ציבור או הכספים שייגבו לצורך הקמת מוסדות ציבור על ידי משרד הבינוי והשיכון או הרשות מאת הזמים, ימומן פער זה מתוך ההכנסות שיתקבלו על ידי הרשות המקומית בעד היטל השבחה או חלף היטל השבחה.

3.5.9 בנייה בהיקף נרחב לגבי הסכם גג שייחתם עם רשות מקומית הממוקמת באשכול פריפריאליות 6 ומטה בהתאם למדד הפריפריאליות של רשויות מקומיות אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ואשר במסגרתו ישווקו למעלה מ- 12,000 יחידות דיור (להלן בסעיף זה - הסכם הגג), יחולו הכללים הבאים :

(א) רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יאפשרו סיוע נוסף בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות הוותיקות, מעבר לקבוע בפרק משנה 3.3, וזאת באמצעות גביית עלויות פיתוח נוספות בעת שיווק קרקעות במסגרת מכרזים פומביים ו/או הקצאות קרקע ראשוניות המפורסמות על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, במתחמים הכלולים בהסכם הגג, בסכום מקסימלי של 3,500 שקלים חדשים ליחידת דיור.

(ב) ועדת ההיגוי, כהגדרתה בסעיף 3.5.10, רשאית לאשר בקשה של הרשות המקומית להסבת כספים שנגבו במסגרת הקצאת הקרקע לטובת מימון תכנון וביצוע תשתיות העל, לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור והשלמת מבני חינוך, וזאת לאחר שקבעה כי הסבת הכספים כאמור אינה צפויה לפגוע בתשתיות הדרושות לאכלוס כלל יחידות הדיור בהסכם הגג, ובלבד שסך הכספים המוסבים כאמור לא יעלה על 25% מהתקציב הכולל המיועד להקמת תשתיות-העל הכלולות בהסכם-הגג.

(ג) הוראת סעיף 3.3.5(א), לא תחול לעניין הקצאת כספים מהכנסות רשות מקומית מחלף היטל השבחה לטובת שדרוג תשתיות קיימות.

ועדת ההיגוי 3.5.10. (א) לטובת כל מיזם תוקם וועדת ההיגוי אשר חבריה יהיו נציגי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לפי העניין, משרד האוצר והרשות המקומית, ואשר ייעודה יהיה קביעת סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח ושיווק, קביעת אסטרטגיית שיווקית, מעקב ובקרה אחר ניהול תקציב המיזם בהתאם למסגרת התקציבית שנקבעה בוועדה לתכנון ופיתוח וכל תפקיד נוסף הכרוך בנושאים אלה.

(ב) קבלת החלטות וועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל חבריה.

הבטחת תכנון וביצוע המיזם 3.5.11. על מנת להבטיח תכנון וביצוע המיזם, בהתאם לתקציב המאושר וללוחות הזמנים כמפורט בהסכם, יוסכמו מול הרשויות המקומיות מנגנוני העבודה, אופן קבלת ההחלטות וגורמי האחריות במיזם.

קדם מימון 3.5.12. (א) רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון לפי העניין, בתיאום עם אגף התקציבים באוצר, יהיו רשאים להעמיד לרשות המקומית קדם-מימון, וזאת לצורך ביצוע כלל המטלות שבאחריות הרשות המקומית כאמור בסעיפים 3.5.1 - 3.5.8.

(ב) העמדת קדם מימון למוסדות חינוך תוגבל לשימושים הבאים:

(1) מימון תכנון מוסדות החינוך;

(2) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה על ידי משרד החינוך, וזאת בכפוף לאישור וועדת המיזמים העליונה ולהעברת התקציבים בפועל על ידי משרד החינוך.

פיקוח ובקרה 3.5.13. ביצוע ויישום ההסכמים, יפוקח ויבוקר על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, בהתאם לכללים המקובלים.

היקף 3.5.14. בהתאם לעקרונות המפורטים בפרק משנה זה, ייחתמו הסכמים עם רשויות מקומיות בהיקף שתקבע הממשלה מעת לעת לשנים 2016 - 2018.

### 3.6. הסדרי עבודה לתכנון ופיתוח עם משרד הביטחון

- 3.6.1. מסמך הבנות בין מועצת מקרקעי ישראל ומשרדי הביטחון והאוצר
- (א) מועצת מקרקעי ישראל מאשרת את מסמך ההבנות שנחתם ביום 25.6.2012 בין משרדי הביטחון והאוצר לרשות (להלן בפרק משנה זה - מסמך ההבנות הבין משרדי), שמטרתו קידום תכנון, פיתוח ושיווק של קרקעות באזורי ביקוש, שעליהן ממוקמים כיום מחנות צה"ל, כמפורט בסעיף קטן (ב).
- (ב) מסמך ההבנות הבין משרדי מתבסס על העקרונות הבאים:
- (1) קידום תכנון הקרקעות שעליהן ממוקמים המחנות, ייעשה על ידי משרד הביטחון לפי אבני דרך מוסכמות, עד לשלב מתן תוקף ויצירת אפשרות לשיווקן על ידי הרשות. תכנון הקרקעות יתבצע בהנחיית הרשות בכל הנוגע לאופי הבינוי, תמהיל ייעודי הקרקע וגודל יחידות הדיור;
  - (2) הקמת צוות מעקב ובקרה משותף של החותמים על מסמך ההבנות הבין משרדי שילווה באופן שוטף את יישום ההבנות, ויטפל בהסרת חסמים;
  - (3) הכספים שתעביר הרשות למשרד הביטחון כנגד השבת הקרקעות והעתקת מחנות צה"ל, יתחלקו בהתאם לזכויות בקרקע וייגזרו מהתקבולים שיתקבלו בפועל בעד שיווק הקרקעות ובניכוי חלף היטל ההשבחה ועלויות הבינוי החלופי וטיהור הקרקע;
  - (4) לרשות הזכות לקחת על עצמה את קידום תכנון הקרקעות בכל עת.
- (ג) נציג קק"ל יהא חבר בצוות המעקב והבקרה לביצוע פרק משנה זה.

### 3.7. מדיניות הרשות להפרשות לצרכי ציבור

- 3.7.1 כללי  
מדיניות הרשות בכל הנוגע להפרשות לצרכי ציבור בתוכניות החלות על מקרקעי ישראל, מאמצת את העקרונות המפורטים בעדכון "מדריך הקצאת שטחים לצרכי ציבור" (2016) כפי שאושר בהחלטת ממשלה מספר 1828(דר/87) מיום 11.8.2016, ואשר נועד להביא לניצול מיטבי של הקרקע בצפיפויות בנייה הולכות וגוברות, ותהיה כמפורט בפרק משנה זה.
- 3.7.2 שיעור ההפרשות לצרכי ציבור בתוכנית למגורים בתוכנית למגורים  
ככלל, שיעור ההפרשות המיועדות לצרכי ציבור בתוכנית למגורים ייבחן על פי המדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור, 2016.
- 3.7.3 שיעור ההפרשות בתוכנית לתעסוקה  
ככלל, שיעור ההפרשות לצרכי ציבור בתוכנית לתעסוקה, לא יעלה על 40%.
- 3.7.4 אישור העמידה בהנחיות המדריך הרשות תקבע כללים ליישום פרק משנה זה ומנגנוני בקרה נאותים ביחס לתוכניות על מקרקעי ישראל, כמו כן, תקבע הרשות כללים לקביעת שיעור הפרשות לצרכי ציבור גבוה יותר בתוכניות, אם יידרש.
- 3.7.5 תוקף ותחולה הוראות פרק משנה זה ייושמו בכל התוכניות החלות על מקרקעי ישראל וטרם יושמו בהן הוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1069, בין אם נערכו ביוזמת הרשות ובין אם נערכו ביוזמת גורם אחר.

### 3.8. הוועדה לתכנון ופיתוח - התאמת מבנה ניהול הנדליין בממשלה נוכח משבר

#### הדיוור

3.8.1. בפרק משנה זה -

הגדרות

"מטה הדיוור" - כמשמעותו בהחלטת הממשלה מספר 16 מיום 19.5.2015.  
בראשו יעמוד ראש מטה הדיוור אשר ישמש כיושב ראש ועדת  
הרשאות, התכנון והפיתוח והוועדה לתשתיות לאומיות;

"הוועדה לתכנון ופיתוח", "הוועדה" - כהגדרתה בהחלטת הממשלה מספר  
125 (דר/2) מיום 25.6.2015, ואשר חבריה יתמנו על ידי שר האוצר.  
מספר חברי הוועדה יהיה 6. בראשה יעמוד נציג שר האוצר, ראש מטה  
הדיוור, אשר יכהן כיושב ראש, חברי הוועדה הנוספים הם מנהל  
הרשות או מי מטעמו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו,  
מנהלת מינהל התכנון או מי מטעמה, נציג אגף תקציבים ונציג החשב  
הכללי. נציג הקק"ל ימונה למשקיף קבוע בוועדה;

"דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ. כהגדרתה  
בהחלטת ממשלה מספר 796 מיום 20.10.2013 ובהחלטת ממשלה  
מספר 770 (דר/31) מיום 9.10.2013;

"גורמים מתכננים", "גורמים מתכננים ומפתחים", "גורמים מפתחים" -  
מינהל התכנון, משרד הבינוי והשיכון, הרשות, וכן חברת ערים, חברת  
דירה להשכיר, עמידר, הרשויות המקומיות והמועצות האזוריות;

3.8.2. תפקידי הוועדה לתכנון ופיתוח יהיו כמפורט בפסקאות (1) עד (11):

תפקידי הוועדה

(1) הוועדה תהיה הגורם המוסמך להורות לרשות על הענקת הרשאות  
לתכנון במקרקעי ישראל עבור דיוור או מתחמים המשלבים דיוור עם  
שימושים נוספים;

(2) להטיל על הגורמים המתכננים לאתר עתודות קרקע למגורים או  
למגורים המשולבים בתעסוקה;

(3) להסדיר כללים ונהלים למתן הרשאות לתכנון ולפיתוח התשתיות;

(4) להורות לרשות על הקצאת הרשאות לתכנון ופיתוח על מקרקעי  
ישראל בתוכניות חדשות ובתוכניות בתהליך לגורמים המתכננים  
והמפתחים, בהתאם לנוהליה וזאת בהתחשב ביעדי התכנון והשיווק  
שיאושרו על ידי הממשלה;

(א) גורם מתכנן שקיבל הרשאה לתכנון מהוועדה ימנה צוות תכנון  
לא יאוחר מ- 30 יום מיום החלטת הוועדה;

(ב) ככלל, החליטה הוועדה על מתן הרשאה לתכנון למיזם בתחום הרשות המקומית, לאחד מן הגורמים המתכננים, יבצע הגורם המתכנן המורשה את התכנון הסטטוטורי ואת פיתוח התשתיות, אם אינו מבוצע על ידי הרשות המקומית, ואת שיווק המיזם, על פי כל דין. השיווק האמור, יבוצע על ידי הגורם המתכנן הנבחר לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהרשות ועל פי נוהליה;

(5) להורות לכל אחד מהגורמים המתכננים והמפתחים מול אלו רשויות מקומיות ומועצות אזוריות ובאלו מתחמים, באפשרותם לדון ולערוך הסכמי פיתוח;

(6) להורות לכל אחד מהגורמים המפתחים על אופן ההתקשרות לצורך ביצוע עבודות הפיתוח - אם בהתקשרות ישירה, באמצעות חברות מנהלות או באמצעות חברות מפתחות;

(7) לאשר את תקציבי הפיתוח במיזמים האמורים, לרבות תשתיות צמודות, תשתיות-על/ראש שטח, תקורות, עמלות ואופן העמסת העלויות על המגרשים (להלן בפרק משנה זה - הוצאות הפיתוח), עבור כלל גופי הממשלה העוסקים בפיתוח;

(8) לשמור, ככל האפשר, על אחידות בקביעת עקרונות תקציבי הפיתוח;

(9) הוועדה תהיה רשאית להאציל מסמכיוותיה בכל הקשור להתנהלות השוטפת של המיזם לגורמים המפתחים, בהתאם לשיקול דעתה.

הגורמים המפתחים ידווחו על עמידה ביעדים, אשר נקבעו על ידי הוועדה;

(10) לקבוע את נוהלי עבודתה - בין היתר מדיניות מנחה אודות חלוקת ההרשאות בין הגורמים המפתחים;

(11) החלטה על מתן ההרשאות תיקבע על ידי הצבעה של חברי הוועדה. במקרה של שוויון קולות ליושב הראש יהיה קול נוסף מכריע.

פעילות הוועדה 3.8.3. פעילות הוועדה תבצע בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (6):

(1) פעילות הוועדה תרוכז על ידי מטה הדיור, אשר יתאם ויתכלל את פעילות כלל הגורמים מטעמו של שר האוצר;

(2) לצורך כלל פעילותה של הוועדה יעבירו משרד הבינוי והשיכון והרשות את המידע הנדרש לה אם זה קיים ברשותם;

(3) הרשות תעניק לוועדה את השירותים המקצועיים הנדרשים לצורך פעילותה ולצורך ניהול ומעקב אחר ההרשאות והמיזמים;

(4) סמכות ועדת ההרשאות בעניין החלטה לגבי הגורם המתכנן הנבחר לבצע את התכנון לענייני מגורים או תעסוקה המשולבת במתחמי מגורים ברשות תועבר לוועדה;

(5) סמכויות וועדת המיזמים במשרד הבינוי והשיכון וברשות כמשמעותה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1263, בתחומי המגורים או תעסוקה המשולבת במתחמי מגורים תועברנה לוועדה, וזאת במטרה לתאם את פעילות כלל הגורמים המפתחים בממשלה ;

(6) עלויות הפיתוח המאושרות כיום ללא הוועדה לתכנון ופיתוח, ייכללו במסגרת פעילות הוועדה.

מנכ"ל חברת דירה 3.8.4. מנכ"ל חברת דירה להשכיר  
העוסקים במתחמים אשר בתחום אחריותה של החברה. ויצורף כחבר בדיונים

### 3.9. פינוי והסדרי פינוי

- 3.9.1 פינוי מחזיקים הרשות תפעל לפינוי מחזיקים משטחי מקרקעי ישראל, הדרושים לצורך בנייה על פי תוכנית ו/או לצורך יצירת עתודת קרקע לתכנון ובנייה עתידית.
- 3.9.2 הסרת מטרדים הרשות תפעל להסרת מטרדים במקרקעי ישראל, לצורך יצירת עתודת קרקע לבנייה ו/או לצורך בנייה על פי תוכנית.
- לעניין זה, "הסרת מטרדים", לרבות ביצוע סקרים ארכיאולוגיים ו/או אחרים, לצורך איתור ותיחום אלמנטים ארכיאולוגיים או אחרים, אשר מהווים מגבלת בנייה.
- 3.9.3 השתתפות הרשות בפינוי (א) השתתפות הרשות בפינוי מחזיקים ומטרדים, לא תעלה על 80% מהשווי המלא של הקרקע כפנויה, על סמך אומדן או שומה.
- (ב) השתתפות הרשות בפינוי מחזיקים מעבר ל- 80% משווי המלא של הקרקע כפנויה, תחייב אישור ועדה שתמונה על ידי מנהל הרשות.
- 3.9.4 תחולה (א) פרק משנה זה יחול גם על קרקעות שבהם הקרקע מוקצת בדמי חכירה מופחתים, לרבות בקרקעות המוקצות ב 0% משווי הקרקע.
- (ב) פרק משנה זה יחול גם על פינוי שטחים המתוכננים על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להסכם העבודה אשר אושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.1969.
- 3.9.5 תוספת תוספת : החלטה בדבר פינוי שטחים
- (א) הרשות תפעל לפינוי שטחים באותם המקרים שהיא תחליט שיש לפנותם.
- (ב) כאשר פיתוח דורש פינוי, ייעשה הפינוי על ידי היזמים או על חשבונם.
- (1) השתתפות הרשות בהוצאות הפינוי לא תעלה על 80% מערך הקרקע כפנויה.
- (2) השתתפות הרשות בהוצאות פינוי מעל ל- 80% מערך הקרקע כפנויה, טעונה החלטת מועצת מקרקעי ישראל.
- (ג) על פינוי השטחים המתוכננים על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להסכם העבודה אשר אושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.1969, תדון, פעמיים בשנה, ועדה מורכבת מנציגי הרשות ומשרד הבינוי והשיכון ותקבע מי יהיה הגוף אשר יבצע את הפינויים. השתתפות הרשות בהוצאות הפינוי לא תעלה על 80% מערך הקרקע כפנויה.



### 3.10. שמירה על מקרקעי ישראל

- פלישות, פינוי  
וסילוק יד
- 3.10.1 הרשות תפעל בכל הדרכים החוקיות כדי למנוע פלישות במקרקעי ישראל וכדי לפנות ולסלק ידם של פולשים אלה.
- שמירה על שטחים  
פתוחים
- 3.10.2 מועצת מקרקעי ישראל והרשות רואים את השמירה על השטחים הפתוחים וכן את קיומם של פארקים ויערות, כמרכיב חיוני שיקבל ביטוי בכל החלטה על הקצאה וניהול קרקע, וזאת בהיבטים הבאים:
- (1) חיסכון מיטבי בהקצאת קרקע לפעולות פיתוח;
  - (2) ביסוס ניהול הקרקע על מצאי ערכי טבע, נוף ומורשת תרבות המאפיינים את הארץ;
  - (3) הקפדה על הכוונת הפיתוח לשטחים המיועדים לכך בתוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות;
  - (4) קידום מזורז של הקצאת קרקע ליערות, לשמורות טבע, גנים לאומיים, פארקים ושטחים חיוניים לשמירה על המגוון הביולוגי והנופי של הארץ;
  - (5) עידוד השמירה על שטחים פתוחים חקלאיים;
  - (6) הגברת האכיפה נגד פלישות ושימושים שלא כדין בשטחים פתוחים טבעיים וחקלאיים.

#### 4. מדיניות הקצאת קרקע

##### מדיניות הקצאת קרקע - כללי

##### 4.1. הקצאת קרקע עירונית - כללי

כללי

4.1.1.

- (א) ככלל הקצאת קרקע עירונית, תיעשה במכרז פומבי, בהסכם חכירה מהוון.
- (ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) רשאית הרשות להקצות קרקע עירונית בפטור ממכרז בהתאם לחוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992, ותקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, בהסכם פיתוח מהוון.
- (ג) שווי הקרקע ייקבע על פי שומה.
- (ד) בעת ההקצאה ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים לכל משך תקופת החכירה.
- (ה) היזם/החוכר אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנובעות מהיותו בעל הזכויות בקרקע, הכנה ורישום פרצלציה, רישום החכירה, רישום בית משותף, העברת זכויות לרבות רישום משכנתאות לטובת רוכשי יחידות הדיר, רישום הערות אזהרה, ורישום הזכויות על שם רוכשי היחידות. במקרים חריגים הרשות רשאית לבצע את הפרצלציה בעצמה ולחייב את בעלי הזכויות בחלקות בתחום הפרצלציה בהוצאות עבור ביצוע הפרצלציה.
- (ו) על הקצאות בהתאם לסעיף קטן (ב) תחול הנחת אזור.
- (ז) ככלל, מועד סיום הבנייה בהסכם הפיתוח או בהסכם החכירה ייקבע לתקופה של 4 שנים, אלא אם נקבע אחרת בתנאי העסקה או המכרז. מתן אורכות למועד סיום הבנייה בהסכם הפיתוח או בהסכם החכירה ייערך בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.
- (ח) אם בוצע שימוש בקרקע טרם ביצוע העסקה, יידרש תשלום עבור כל תקופת השימוש הנ"ל על פי השיעור השנתי המפורט להלן:
- באזור קו עימות - 1% ;
- באזור עדיפות לאומית א' - 3% ;
- באזור עדיפות לאומית ב' - 4% ;
- באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 6%.
- (ט) נוסח סעיף שמירת השבת וחגי ישראל הנכללים בהסכמים הנחתמים על ידי הרשות בעד החכרת קרקע עירונית יהיה:
- על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודת בניין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל.
- בסעיף זה -

"מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

"בניין" - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על ידי רשות מוסמכת לפי כל דין כל עוד ההרשאה בתוקף.

מגורים ותעסוקה 4.1.2. (א) הקצאה במכרז

(1) ככלל החכרת קרקע בדרך של מכרז בתנאי חכירה מהוונים מרשות מקרקעי ישראל, תיעשה בהסכם חכירה לדורות לתקופה של 98 שנים (להלן בפרק משנה זה - תקופת החכירה) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים.

(2) בתנאי המכרז להקצאת קרקע למגורים ותעסוקה, יצוין כי הענקת הזכויות בהסכם החכירה שייחתם עם הזוכה במכרז, תכלול את כל הזכויות הקיימות והעתידיות, הניתנות למימוש בתוכנית קיימת ועתידית.

(3) התמורה שתתקבל עבור הקרקע מאת הזוכה במכרז, תיחשב כתשלום של 91% מערך הקרקע. תשלום זה יהווה דמי חכירה מהוונים לכל תקופת החכירה ולתקופת חכירה נוספת ובלבד שמולאו כל תנאי הסכם החכירה המקורי. התשלום יקנה לזוכה במכרז זכויות חכירה, החל מיום אישור העסקה על ידי הרשות.

(ב) הקצאה בפטור ממכרז

(1) ככלל, החכרת קרקע למגורים ותעסוקה בדרך של פטור ממכרז בתנאי חכירה מהוונים, תיעשה בהסכם פיתוח. בהתקיים תנאיו של הסכם הפיתוח יהיה היזם זכאי לחתום על הסכם חכירה. סך התקופה של הסכם הפיתוח והסכם החכירה לא תעלה על 49 שנים (להלן בפרק משנה זה - תקופת החכירה) עם אפשרות לתקופה נוספת של 49 שנים.

(2) אם בשטח ההקצאה כלולים מבנים התשלום עבור המבנים יהיה בשיעור של 100% מערכם על פי שומה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

(3) החוכר ישלם עבור הקצאת קרקע למטרת מגורים או תעסוקה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע על פי שומה.

(4) עבור הקצאת קרקע במכרז למטרת מגורים או תעסוקה, ישלם הרוכש 100% מערך הקרקע על פי שומה.

(5) השומה תיערך למלוא זכויות הבנייה ולשימוש המיטבי על פי תוכנית. באזור עדיפות לאומית וכאשר ההקצאה נערכת לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993, השומה תיערך בהתאם לשימוש ונוהלי הרשות.

(6) בהקצאות לתעסוקה בהן הופסקה הפעילות שלשמה הוקצתה הקרקע, הרשות רשאית לבטל את הסכם החכירה ולהחזיר לחוכר את דמי החכירה ששולמו בעד יתרת תקופת החכירה.

הרשאה זמנית 4.1.3 (א) הקצאת קרקע עירונית לזמן קצר, נעשית במקרים שבהם רוצה הרשות להבטיח את החזרת השטח לידיה בתום תקופת ההרשאה ויחד עם זאת לנצל את הקרקע לתקופה קצרה לשימושים שונים.

(ב) מתן הרשאות לזמן קצר מותנה בכך, שלא ייבנה בשטח המוקצה מבנה של קבע. הקמת מבנים ארעיים מותנית בהסכמה מראש של הרשות.

(ג) ככלל, הרשות תעניק הרשאות לזמן קצר לתקופה מצטברת מרבית, שלא עולה על 10 שנים. בהרשאות זמניות למטרות תעשייה ותיירות, הנהלת הרשות תהא מוסמכת לקבוע תקופה אחרת בהתאם לנסיבות העניין והמלצת המשרד הממשלתי הרלוונטי.

(ד) דמי שימוש ישולמו מראש בעד כל תקופת ההרשאה. בשיעור המפורט להלן מערך הקרקע לשנה, במכפלת מקדם ההיוון.

באזור קו עימות - 0%

באזור עדיפות לאומית א' - 2%

באזור עדיפות לאומית ב' - 3%

באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 5%

סמכות הנהלת הרשות 4.1.4 הנהלת הרשות רשאית בהתאם לצורך לקבוע כללים והנחיות ביחס לפרק משנה זה.

## 4.2. הנחות בהקצאת קרקע

### סימן א': הנחות אזור

הגדרות

4.2.1. בסימן זה -

"יישובים סמוכי גבול" ו"יישובים חדשים" - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון";

"מחיר תקרה" - מחיר קרקע שאינו כולל מע"מ, למגרש מפותח מהוון ליחידת דיור לאחר הפחתת עלויות הפיתוח או מ"ר קרקע לאחר הפחתת עלויות הפיתוח, בהתאם לעניין, שמעליו לא תינתן הנחה בקרקע ותשולם תמורה מלאה;

4.2.2. (א) בהקצאת קרקע למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור יחולו הכללים המפורטים בסעיפים קטנים (ב) עד (ט).

(ב) בהקצאת קרקע לבנייה למגורים שלא בדרך של מכרז, למעט הקצאת קרקע בהתאם לסעיף קטן (ג), ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) אזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה, ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) אזור עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע.

(ג) בהקצאת קרקע לבנייה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 4.6.2, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכאות של חסר דיור על פי הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) אזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) אזור עדיפות לאומית א' - 21% מערך הקרקע;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' - 41% מערך הקרקע.

תוקף סעיף קטן זה יהיה עד ליום 31.12.2019.

(ד) הפחתת דמי החכירה המהווים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 שקלים חדשים, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 שקלים חדשים ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. ביישובים באזור קו עימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף קטן זה.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), ביישובים באזור עדיפות לאומית א' ו-ב', שאינם יישובים חדשים ושאינם יישובים סמוכי גבול, המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8 - 10, תוגבל ההטבה ל- 50,000 שקלים חדשים ליחידת דיור לפני מע"מ.

(ו) על התשלומים בעת שינוי ייעוד וניצול מייעוד ציבורי לייעוד מגורים תחול הנחת אזור הנהוגה להקצאת קרקע למגורים כאמור בסעיף קטן (ב).

(ז) בהקצאת קרקע למבני קיט, צימרים, שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה, תחול הנחת אזור הנהוגה להקצאת קרקע למגורים כאמור בסעיף קטן (ב).

(ח) סיווג היישובים למתן ההנחות, כמפורט בסעיף זה, ייעשה על פי החלטת הממשלה מספר 1527 מיום 13.6.16 (להלן בפרק משנה זה - החלטה 1527), שעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

(1) יישובים עירוניים:

(א) קבוצה א1 על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה א2 על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והיישובים שיתווספו לרשימת היישובים למתן הנחות על פי פרק משנה זה יסווגו באזור עדיפות לאומית ב' ואם הם יישובים סמוכי גבול יסווגו באזור עדיפות לאומית א';

(ד) יישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין "הגדרת יישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" ויישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי סימן זה;

(2) יישובים כפריים:

(א) קבוצה א1 ו- א2 על פי החלטה 1527 יסווגו כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה ב' על פי החלטה 1527 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה ;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והיישובים שיתווספו לרשימת היישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באזור עדיפות לאומית ב' ואם הם יישובים סמוכי גבול יסווגו באזור עדיפות לאומית א' ;

(ד) יישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין "הגדרת יישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" ויישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי סימן זה ;

(ה) שכונות במועצות מקומיות במרחבים צפון ודרום, בעלות תוכנית, שאינן צמודות דופן לנקודת היישוב הקיימת, והמרוחקות ממרכז היישוב הקיים באופן שתושביו אינם יכולים ליהנות מן השירותים הניתנים על ידי המועצה המקומית וממוסדות הציבור שלה, אשר הוקמה לגביהם ועדה לחקירת גבולות מתוך כוונה לבדוק את הפיכתן ליישובים עצמאיים במועצה אזורית, יוכרו לצורך סימן זה כיישובים חדשים ויסווגו באזור עדיפות לאומית א'.

(ט) סיווג היישובים לפי סעיף זה יהיה כמפורט בסעיף 4.2.11.

4.2.3 הקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה (א) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה יחולו הכללים המפורטים בסעיפים קטנים (ב) עד (ה).

(ב) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה, למעט הקצאות קרקע לתעשייה ומלאכה כמפורט בסעיף קטן (ג), ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים בהתאם למפת אזורי עדיפות לאומית בתעשייה לפי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן בסימן זה - החוק לעידוד השקעות הון) כמפורט בפסקאות (1) עד (3) :

(1) אזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה ;

(2) אזור עדיפות לאומית א' לפי החוק לעידוד השקעות הון - 31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת מפעל ;

(3) אזור עדיפות לאומית ב' לפי החוק לעידוד השקעות הון - 51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים, תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בעת הקמת מפעל.

(ג) בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה בהתאם לפרק משנה 8.12, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 4.2.2(ב).

(ד) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 שקלים חדשים למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 שקלים חדשים לא יחולו ההנחות.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 שקלים חדשים למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 שקלים חדשים למ"ר לא יחולו ההנחות.

(ו) אזורי תעשייה ומלאכה אשר עמדו בתנאי הוראת המעבר 6 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1273, אזורי תעשייה ומלאכה שבמועד קבלת החלטה 1273 היו בעלי תוכנית אשר שילבה חלקים מאזור תעשייה באזור קו עימות וחלקים באזור עדיפות לאומית אחרים, מינימום 20% באזור קו עימות - תחושב ההנחה כנהוג באזור קו עימות לכל המתחם המאושר באותה התוכנית.

4.2.4. הקצאת קרקע לתיירות (א) בהקצאת קרקע לתיירות, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים, בהתאם למפות אזורי עדיפות לאומית בתיירות למלונאות, מלונות ואטרקציות, על פי החוק לעידוד השקעות הון, כפי שתעודכנה מעת לעת, כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) באזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה;

(2) שאר האזורים במפות תיירות בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון - 51% מערך הקרקע.

4.2.5. הקצאת קרקע למסחר בהקצאת קרקע למסחר יחולו הכללים הבאים:

(א) בהקצאת קרקע לבנייה למסחר, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 4.2.2(ב) לענין הקצאת קרקע למגורים.

(ב) הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 שקלים חדשים למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 שקלים חדשים למ"ר לא יחולו ההנחות.

4.2.6. הקצאת קרקע בתחומי מועצות אזוריות שלא בתחום יישובים עם סמל (א) בהקצאת קרקע, בתחומי מועצות אזוריות, שלא בתחום יישובים עם סמל יישוב, תחול הנחת אזור על פי הנחת אזור הנהוגה בלפחות 50% מיישובי המועצה האזורית אשר הקצאת הקרקע בתחומה, אלא אם כן נקבע אחרת בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל.



(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), יובהר כי במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן באזור קו עימות, יחולו הנחות באזור קו עימות אך ורק באזורים העומדים בהגדרת אזור קו העימות בצפון ובקו 7 הק"מ מגבול רצועת עזה בדרום.

4.2.7 הנחות בהקצאת תוספת קרקע  
על אף האמור בסעיף 4.1.2(ב)4, בהקצאת תוספת קרקע בפטור ממכרז לבעלי קרקע פרטיים או חוכרים אשר קיבלו בעלות במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, תחול הנחת אזור בהתאם לסימן זה בתוספת של עד 50% משטח המגרש המקורי ולא יותר מדונם וחצי. תוספת הקרקע שמעל לשטח של 50% משטח המגרש המקורי או דונם וחצי יחויבו בתשלום מלא.

4.2.8 הקצאת קרקע בשטח גלילי  
בהקצאת קרקע בשטח גלילי שאינו בשטח שיפוט של רשות מקומית, מוסמכת הנהלת הרשות לקבוע את הנחת האזור על פי כללים שתקבע.

4.2.9 רשימות יישובים  
הרשות תכין רשימות יישובים בהתאם לפרק משנה זה. התבחינים האמורים בהחלטת הממשלה מספר 1527 ובסימן זה, הם הקובעים ורשימות היישובים ישמשו ככלי עזר בלבד.

4.2.10 תחולה  
סימן זה יחול על הקצאות קרקע שלא בדרך של מכרז פומבי.

4.2.11 רשימות יישובים  
רשימות יישובים לעניין הנחת אזור :

(א) [רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית – מגורים.](#)

(ב) [רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית – שטחים כלואים.](#)

(ג) [רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית – משרד הכלכלה.](#)

(ד) [רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה.](#)

(ה) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית ב' למטרת הקמת מתקן תיירות ללינה בהתאם לצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורי מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשע"ו-2006 : כל הארץ למעט שטח השיפוט העירוני של עיריית הרצליה ותל אביב יפו.

#### סימן ב': הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים

4.2.12 הגדרות  
בסימן זה -

"חייל מילואים פעיל" - כל אחד מאלה :

(1) חייל, אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל והמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי מצה"ל (להלן בפרק משנה זה - חלופה א).

(2) חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל 6 שנים לפחות ואשר צבר 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של עד 6 שנים קלנדריות, אך אין הכרח שבכל שנה בתוך התקופה, החייל ביצע שירות מילואים, (להלן בפרק משנה זה - חלופה ב). לצורך אישור זכאות זה, יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך תקופה רצופה של 80 ימי מילואים עד 6 שנים קלנדריות.

(3) לעניין הגדרה זו, מועד הזכאות יהיה לא יאוחר ממועדי ביצוע התשלום הקבועים בעסקה או עד 90 ימים מיום אישור העסקה, המוקדם מבין השניים.

4.2.13. בהקצאות קרקע למגורים בבנייה נמוכה בדרך של פרסום הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, חייל מילואים פעיל אשר זכה בהגרלה או בהקצאה בפטור ממכרז יהיה זכאי להנחה במחיר הקרקע על ידי הפחתת התמורה בשיעורים הנקובים בפסקאות (1) עד (3) ובלבד שגובה ההנחה לא יעלה על 75,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ. ההנחה תהא חד פעמית ותינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.

הקצאות קרקע למגורים בבנייה נמוכה בדרך של פרסום הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז

(1) אזורים שאינם אזור עדיפות לאומית - 10% ;

(2) אזור עדיפות לאומית ב' - 20% ;

(3) אזור עדיפות לאומית א' - 35% .

4.2.14. (א) בהקצאות קרקע למגורים בבנייה נמוכה בדרך של מכרז פומבי, חייל מילואים פעיל אשר זכה במכרז פומבי זכאי להנחה במחיר הקרקע מהמחיר שהוצע על ידיו במכרז על ידי הפחתת התמורה ב- 15% לאחר קביעת הזוכה במכרז ובלבד שגובה ההנחה לא יעלה על 75,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ. ההנחה תהא חד פעמית ותינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.

הקצאות קרקע למגורים בבנייה נמוכה בדרך של מכרז פומבי

(ב) חייל מילואים פעיל אשר רכש קרקע למגורים בבנייה נמוכה, במסגרת חברותו בעמותה אשר השתתפה במכרז פומבי לרכישת הקרקע, יוכל לקבל החזר של 15% ממרכיב הקרקע שאותה רכש לצורך מגוריו ובלבד שגובה החזר לא יעלה על 75,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ. החזר יהא חד פעמי ויינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.

4.2.15. חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע. אולם רשאית הנהלת הרשות לקבוע סוגי הנחות אשר לגביהם לא יהיה כפל הנחות.

כפל הנחות

4.2.16. עם עמידתו של חייל המילואים בתנאי סימן זה, ניתן יהיה לממש את ההטבה הנזכרת בסימן זה, עד 6 שנים מיום שחרורו משירות מילואים בצה"ל.

תוקף מימוש ההטבה

סימן ג': הנחות בהקצאת קרקע לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת

הגדרות

4.2.17. בסימן זה -

"חסר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.24;

"נכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת", "הרוכש" - נכה שנקבעה לו דרגת נכות בהתאם לתקנות הנכים (כללים לקביעת דרגת-נכות מיוחדת), התשכ"ו-1965.

4.2.18. (א) הרשות תקצה מגרשי מגורים לבנייה עצמית בפטור ממכרז לפי תקנה 25(18) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, לנכה צה"ל חסר דיור שדרגת נכותו 100% מיוחדת בשיעור תשלום מופחת של 31% מערך המגרש, בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

הקצאת מגרשי  
מגורים לבנייה  
עצמית בפטור ממכרז

(1) הרוכש יהיה זכאי לרכוש מגרש מגורים בפטור ממכרז בהתאם לסעיף זה פעם אחת בלבד;

(2) בקרקע שתוקצה בדרך של הסכם פיתוח - הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתיגבה תמורה נוספת, החל מתום 5 שנים ממועד החתימה על הסכם החכירה;

בקררקע שתוקצה בהסכם חכירה ללא הסכם פיתוח - הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא תמורה נוספת, החל מתום 10 שנים ממועד החתימה על הסכם החכירה;

(3) שיעור התשלום המופחת יחול ביחס לערך קרקע, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ, עד 2,000,000 שקלים חדשים. עלה ערך הקרקע על הסכום האמור, הרוכש לא יהיה זכאי לתשלום מופחת מערך הקרקע העולה על הסכום האמור;

(ב) ערך הקרקע ייקבע על פי שומה למלוא זכויות הניצול הקבועות בתוכנית החלה על המגרש.

(ג) הנהלת הרשות רשאית לאפשר העברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופות האמורות בסעיפים קטנים (א)(2) ו-(א)(3), וכנגד תשלום שיעור נוסף מערך הקרקע על פי חלקה היחסי של התקופה.

### 4.3. מכר נכסי רשות הפיתוח

תנאי המכר

4.3.1. (א) להלן התנאים למכר נכסי רשות הפיתוח לדיירים המוגנים ובמכרזים פומביים:

(1) שיעור ההנחה על שווי זכויות הבעלים בחלק המוגן יהיה החל מיום 1.1.06 ואילך - 40% ;

(2) שיעור ההנחה על החלקים הפנויים וזכויות הבנייה העודפות יהיה החל מיום 1.1.06 ואילך - 25% ;

(ב) סכום ההנחה הכולל לא יעלה על 200,000 שקלים חדשים צמוד למדד ינואר שנת 1997.

4.3.2. נכס שצו סכנה הוסר לגביו אשר צו הסכנה לגביו הוסר, ועלויות הטיפול שנדרשו בעקבות צו הסכנה גדלו עקב דרישות רשות העתיקות, והדייר המוגן נשא בחלקה של רשות מקרקעי ישראל בעבודות, כלומר שילם 50% מעלויות הסרת צו הסכנה - בעת רכישת זכויות הבעלות, תינתן לדייר הנחה הגבוהה ב - 10% מההנחה הניתנת באותה עת במכר של נכסי רשות הפיתוח.

4.3.3. שיווק זכויות בעלים במכרז חופשי במכרז חופשי למכירת זכויות הבעלים. לא נענו להצעה לרכוש את דירותיהם, ישווקו

#### 4.4. עקרונות לתשלום בשל עסקה למכר עודפי עפר

- 4.4.1 תשלום בשל הוצאת עודפי עפר בקרקע שהוקצתה במכרז ייקבע בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3):
- תשלום בשל הוצאת עודפי עפר בקרקע שהוקצתה במכרז
- (1) ככלל, תנאי המכרז יכללו את זכות השימוש בעודפי העפר בהצעה בשל הקרקע;
- (2) הצעת המחיר תכלול את שווי העודפים;
- (3) הרשות רשאית, בהתאם לשיקול דעתה, שלא לכלול את עודפי העפר במסגרת המכרז.
- 4.4.2 תשלום בשל הוצאת עודפי עפר בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז לבעל הזכויות ייקבע בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3):
- תשלום בשל הוצאת עודפי עפר בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז לבעל הזכויות
- (א) עסקה בשטח של עד 1 דונם - יינתן פטור מתשלום תמלוגים בעד שימוש בעודפי עפר;
- (1) עסקה בשטח של עד 1 דונם - יינתן פטור מתשלום תמלוגים בעד שימוש בעודפי עפר, למעט במקרים שבהם מתקיימים שלושת התנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג) במצטבר:
- (2) עסקה בשטח של עד 7 דונמים - יינתן פטור מתשלום תמלוגים בעד שימוש בעודפי עפר, למעט במקרים שבהם מתקיימים שלושת התנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג) במצטבר:
- (א) החומר הוא חומר איכותי בהתאם למפת זמינות חומרי חציבה כגון: חול סוכרי ובזלת;
- (ב) הכמות עולה על 5,000 קוב;
- (ג) שווי החומר לפי מחירון טבלת חומרי חציבה עדכני (להלן בפרק משנה זה - המחירון) עולה על 50,000 שקלים חדשים.
- (3) עסקה בשטח של 7 דונמים ומעלה - יינתן פטור מתשלום תמלוגים בשל שימוש בעודפי עפר למעט במקרים שבהם מתקיימים שני התנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב) במצטבר:
- (א) הכמות עולה על 5,000 קוב;
- (ב) שווי עודפי העפר לפי המחירון עולה על 50,000 שקלים חדשים.
- (ב) בעת הקצאה למשרדי ממשלה, לרשויות מקומיות או לחברות ממשלתיות, הן לפי סעיף קטן (א)(2) והן לפי סעיף קטן (א)(3), יחול האמור בסעיפים קטנים אלו כאשר הכמות עולה על 20,000 קוב ושווי החומר על פי המחירון עולה על 200,000 שקלים חדשים.
- 4.4.3 עודפי עפר במסגרת פיתוח תשתיות ציבוריות
- תשלום בעד עודפי עפר במסגרת פיתוח תשתיות ציבוריות, ללא הקצאת זכויות חכירה בקרקע, יהיה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) מיזמים בניהול הרשות או משרדי הממשלה ובכללם משרד הבינוי והשיכון, משרד התיירות, משרד הכלכלה:

(א) ככלל, תבוצענה עסקאות עודפי עפר כאשר הכמות עולה על 20,000 קוב ושווי החומר על פי המחירון עולה על 200,000 שקלים חדשים;

(ב) במקרים שבהם נערך מכרז לביצוע עבודות פיתוח על בסיס תכנון מפורט לביצוע - הגורם המפתח יהיה רשאי להשתמש בעודפי העפר, ללא תשלום תמלוגים, בכפוף לאישור ועדת מיזמים או הוועדה לתכנון ופיתוח לפי העניין כמפורט בפרק משנה 3.2. שווי עודפי העפר יגולם באומדן שווי עבודות הפיתוח שייערך לפני פרסום המכרז. התשלום בעד עודפי העפר יבוא לידי ביטוי בהפחתת התשלום בעבור עבודות הפיתוח המשולמות לגורם המפתח.

(2) פיתוח תשתיות ציבוריות על ידי רשויות מקומיות:

(א) פיתוח תשתיות על בסיס אגרות והיטלים - הרשות המקומית תהא רשאית להשתמש בעודפי העפר בכפוף לאישור עסקה בעבור העודפים ותשלום תמלוגים על בסיס המחירון;

(ב) פיתוח תשתיות על בסיס תקציב מיזם (פרק משנה 3.2) - הרשות המקומית תהא רשאית להשתמש בעודפי העפר, ללא תשלום תמלוגים, בכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח. שווי עודפי העפר יגולם באומדן שווי הוצאות הפיתוח שייערך לפני פרסום המכרז לשיווק הקרקע. התשלום בעבור עודפי העפר יבוא לידי ביטוי בהפחתת סכום הוצאות הפיתוח שיגבה מהזוכים במכרז;

(ג) בפיתוח תשתיות על ידי הרשות המקומית על בסיס תקציב מיזם, כאמור בפסקה (ב), הרשות המקומית, באישור מראש של הרשות, תהא זכאית לשנע את עודפי העפר לטובת מיזמים ציבוריים בקרקע ציבורית בתחומיה ללא תשלום תמלוגים לרשות.

(3) התשלום בעבור עודפי עפר במסגרת פיתוח תשתיות לאומיות על ידי חברות ממשלתיות (רכבת ישראל, נתיבי ישראל, חברת כביש חוצה ישראל) יהיה בהתאם לאחד משני המסלולים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) על בסיס המחירון. כמות העודפים תחושב על בסיס כתב כמויות שיוצג על ידי מנהל המיזם, חתום על ידי מהנדס המיזם.

(ב) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים, אשר יעוגנו בהסכמים עם החברות הממשלתיות לגביית תשלום כולל בעד עודפי עפר בהתאם להסכמות שיגובשו עם החברות.

- 4.4.4. (א) בכל מקרה, לא ייגבה תשלום אם השימוש בעודפי עפר נעשה בשטח העסקה, ללא הוצאת עודפים החוצה, למעט האמור בסעיף 3.4.4(2)(ג).
- (ב) במקרים שבהם עודפי העפר חסרי ערך, המהווים נטל על המיזם ויוצג לרשות אישור על הטמנתם באתר מוסדר - לא ייגבה בעדם תשלום.
- (ג) על היזם לשלוח דוח על כמות וסוג החומר שהופק, למפקח על המכרות במשרד התשתיות, לצרכים סטטיסטיים בלבד, גם במקרה ולא משולם בעבורו תשלום.

## הקצאת קרקע במכרז

### 4.5. הקצאת קרקע במכרז - כללי

#### סימן א': הוראות כלליות - מכרז פומבי

- מחיר מינימום 4.5.1 (א) ככלל במכרזי הרשות יפורסם מחיר מינימום.
- (ב) במכרזים לבנייה נמוכה יעמוד מחיר המינימום על 50% מהאומדן.
- (ג) במכרזים למטרת מגורים בבנייה רוויה יעמוד מחיר המינימום על 35% מהאומדן ובלבד שהוצעו במכרז לכל הפחות שלוש הצעות כשירות. הוצעו במכרז פחות מ-3 הצעות כשירות יעמוד מחיר המינימום על 50% מהאומדן. תנאי זה יפורסם בתנאי המכרז ויהווה חלק מתנאיו.
- (ד) במכרזים למטרת מגורים בבנייה רוויה באזור עדיפות לאומית ובירושלים, במכרזים לבנייה נמוכה באזור עדיפות לאומית, במכרזים לבנייה נמוכה ביישובים שיאושרו על ידי ועדת המשנה ובמכרזים הכוללים הוצאות פיתוח מסובסדות, יעמוד מחיר המינימום על 25% מהאומדן. הוצעו במכרז פחות מ-3 הצעות כשירות יעמוד מחיר המינימום על 35% מהאומדן. תנאי זה יפורסם בתנאי המכרז ויהווה חלק מתנאיו.
- (ה) לעניין פרק משנה זה, "אזור עדיפות לאומית" הוא כפי שיהיה במועד פרסום המכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- (ו) על אף האמור בסעיף זה, הנהלת הרשות רשאית לקבוע מראש כללים בדבר קביעת המחיר במכרזים ופרסומם.
- 4.5.2 (א) בסעיף זה -
- "אומדן" - שווי הקרקע בהתייחס לשימוש המיטבי בקרקע, לרבות פוטנציאל עתידי, ללא מע"מ, ותוך החלת שיעור התשלום בשל הקרקע הקבוע באותו אזור, ואולם במכרז שבו נדרש תשלום הוצאות פיתוח, לא יובאו הוצאות הפיתוח בחשבון האומדן, ואלה יפורסמו בנפרד במסגרת המכרז.
- (ב) שמאי מטעם הרשות יערוך אומדן לשווי הקרקע המשווקת במכרז.
- (ג) ככלל, ישמש האומדן לצורך קביעת מחיר המינימום במכרז.
- 4.5.3 ערבות משתתף במכרז יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית לקיום הצעתו במכרז (להלן בפרק משנה זה - הערבות) בסכום שתקבע מראש הרשות בתנאי המכרז ושיחושב כלהלן:



10% מערך הקרקע, ללא הוצאות פיתוח וללא הנחת אזור, על פי שומה או 10% מהוצאות הפיתוח, הגבוה מביניהם. הסכום יעוגל כלפי מטה כך שהוא יהיה מכפלה של אלף שקלים חדשים. כך, למשל, במקרה שבו סכום הערבות הוא 75,685 שקלים חדשים, יעוגל סכום הערבות ל- 75,000 שקלים חדשים. ועדת המכרזים של הרשות, רשאית, לשנות את סכום הערבות, במכרזים שבהם היא מצאה לנכון לעשות כן.

4.5.4 זכייה במכרז (א) ההצעה הגבוהה ביותר מבין ההצעות הכשירות תוכרז כזוכה.

(ב) הרשות רשאית לקבוע כללים נוספים בדבר קביעת זוכה במכרזים.

4.5.5 חובת שיווק מגרשים 4.5.5 חובת שיווק מגרשים  
בייעוד תעשייה  
במכרז  
הרשות תשווק באמצעות מכרז 15% מהמגרשים בייעוד תעשייה בכל אזור תעשייה באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות, שניתנו בהרשאה לתכנון למשרד הכלכלה והתעשייה.

4.5.6 תחולה 4.5.6 תחולה  
הוראות סימן זה לא יחולו על הקצאת קרקע בדרך של מכרז במסלול הרשמה והגרלה כמפורט בפרק משנה 4.6.

### סימן ב': בני מקום

4.5.7 הגדרות 4.5.7 הגדרות  
בפרק משנה זה -

"בן היישוב" - לעניין סעיפים 4.5.3(5) ו- 4.5.3(6), מי שהוא בן יותר מ- 18 שנים, שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז, הוא בתחום היישוב שבו ייבנה המיזם, ובלבד שהמציא את אישור המועצה האזורית או מרשם האוכלוסין;  
"בן המקום" - מי שהוא בן יותר מ- 18 שנים, שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז, הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה ייבנה המיזם ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או מרשם האוכלוסין;

4.5.8 זכאות להשתתף 4.5.8 זכאות להשתתף  
במכרז  
השתתפות במכרז לבני מקום/בני יישוב יחד עם אחר, תותר רק אם המשתתפים הם בני משפחה מדרגה ראשונה - בני זוג, בן, בת, אח, אחות, הורים.

4.5.9 הקצאת קרקע 4.5.9 הקצאת קרקע  
לבנייה עצמית לבני  
מקום  
ניתן להקצות קרקע לבנייה עצמית בייעוד למגורים בלבד לבני מקום בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):

(1) באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות, יוקצו לבני המקום עד 50% מהמגרשים המוצעים לציבור באותו מועד;

(2) באזור עדיפות לאומית ב', יוקצו לבני המקום עד 40% מהמגרשים המוצעים לציבור באותו מועד. על אף האמור, כהוראת שעה עד ליום 31.12.2019, באזור עדיפות לאומית ב', יוקצו לבני המקום עד 50% מהמגרשים המוצעים לציבור באותו מועד;

(3) מקום שאינו נכלל בפסקאות (1) ו-(2) אך נמנה באזור עדיפות לאומית בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3783 מיום 15.4.2018 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, יוקצו לבני המקום עד 30% מהמגרשים המוצעים לציבור באותו מועד ;

(4) בהקצאה לבני מקום תינתן עדיפות במסגרת הליך ההרשמה וההגרלה וקביעת הזוכים לחסר דיור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה. ככל שיוותרו מגרשים שלא יוקצו לחסרי דיור יהיה ניתן להקצות את אותם המגרשים שנותרו, גם ליתרת הנרשמים בני המקום.

(5) מכרזים ביישובים שאינם בגדר יישובים חקלאיים בהתאם לפרק משנה 8.6, שבהם הרשות המקומית היא מועצה אזורית, ניתן יהיה להקצות את יחידות הדיור המיועדות לבני המקום בהתאם לחלוקה הבאה :

(א) 40% לפחות, לבני המועצה האזורית ;

(ב) עד 60%, לבני היישוב.

(6) על אף האמור בפסקה (5) ביישובי מיעוטים, לרבות יישובי מיעוטים הנכללים בתחום שיפוטן של מועצות אזוריות או מקומיות או ביישוב מיעוטים שהוא חלק מממספר רשויות מקומיות או יישובים בודדים, שאוחדו על ידי משרד הפנים (להלן בפרק משנה זה - היישובים המאוחדים), ניתן יהיה להקצות לבני היישוב על פי התבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב) :

(א) ביישובי מיעוטים באזור עדיפות לאומית בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3783 מיום 15.4.2018 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ניתן יהיה להקצות לבני היישוב עד 75% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור באותו המועד באותו יישוב. בסמכות הנהלת הרשות להגדיל את מכסת המגרשים שיוקצו לבני היישוב עד 100% וכן לקבוע כי בן יישוב מתייחס לכל יישוב ויישוב ביישובים המאוחדים ;

(ב) ביישובי מיעוטים שאינם באזור עדיפות לאומית בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3783 מיום 15.4.2018 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, שיווק מגרשים לבני היישוב יתבצע בכפוף לעקרונות המפורטים להלן :

(1) ביישובים שאוכלוסייתם מונה עד 10,000 תושבים עד 75% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור, באותו המועד באותו יישוב ;

(2) ביישובים שאוכלוסייתם מונה בין 10,001 ל- 20,000 תושבים עד 50% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור, באותו המועד באותו יישוב ;

(3) ביישובים שאוכלוסייתם מונה בין 20,001 ל- 30,000 תושבים עד 30% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור, באותו המועד באותו יישוב. על אף האמור, כהוראת שעה עד ליום 31.12.2019, ביישובים שאוכלוסייתם מונה בין 20,001 ל- 30,000 תושבים עד 50% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור, באותו המועד באותו יישוב;

(4) ביישובים שאוכלוסייתם עולה על 30,000 תושבים לא תינתן הקצאה לבני מקום.

הקצאת קרקע לבנייה רוויה לבני מקום 4.5.10. ניתן יהיה להקצות קרקע לבנייה רוויה לבני מקום בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) מקום בו אישרה הוועדה המקומית בקרקע בייעוד לבנייה רוויה תוספת יחידות דיור במסגרת תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002, ניתן יהיה להקצות יחידות דיור לבני מקום, ובלבד שמספר יחידות הדיור שיוקצו בדרך זו לא יעלה על מחצית ממספר יחידות הדיור שיאושרו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כאמור. לעניין זה, יראו תוספת יחידות דיור לפי התקנות כאמור, גם אם נעשתה בתוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

(2) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה בין 15,000 ל- 30,000 תושבים, ניתן יהיה להקצות, בנוסף לאמור בפסקה (1), 24% מיחידות הדיור המקוריות בתוכנית בכל מתחם ומתחם.

#### סימן ג': הגבלה על השתתפות במכרז

הגדרות 4.5.11. בסימן זה -

"חברות קבלניות" - חברות קבלניות המחזיקות במקרקעי ישראל שהוקצו להן לשם בנייה של יחידות דיור בבתים משותפים ורישום הזכויות בהן על שם המשתכנים;

"סרבניות רישום" - חברות קבלניות שלא השלימו רישום בלשכת רישום המקרקעין של בית משותף ו/או זכויות משתכנים, בשני תיקי רשות או יותר, או בתיק אחד המתייחס ל- 100 יחידות דיור ומעלה, על אף התחייבותן כלפי הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשתכנים, והרשות הגישה נגדן תביעות משפטיות במקרים הנדונים, לאחר שלא נענו למכתב והתראה שנשלחו להן קודם לכן.

מניעת השתתפות במכרזי הרשות 4.5.12. (א) חברות קבלניות אשר הוגדרו על ידי הרשות כסרבניות רישום, תהיינה מנועות מהשתתפות במכרזי הרשות להקצאת קרקע, אלא אם כן קיימו אחד משני התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) השלימו את רישום הבתים המשותפים וזכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין ביחס ליחידות דיור שנבנו ואוכלסו על ידן על מקרקעי ישראל.

(2) הפקידו ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בסך 100,000 שקלים חדשים, לתקופה של 7 חודשים, להבטחת השלמת הרישום בתוך תקופת הערבות, של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

(ב) ערבות בנקאית שהופקדה על ידי סרבנית רישום שזכתה במכרז ולאחר מכן העבירה את זכויותיה לאחר, תישאר בתוקפה להבטחת הרישום עד תום תקופת הערבות.

(ג) בכל מקרה הערבות הבנקאית תחולט בתום תקופת הערבות, אם עד תום תקופת הערבות לא נרשמו הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם היא ניתנה.

(ד) סימן זה אינו בא לגרוע, אלא להוסיף על כל האמצעים והדרכים שבפני הרשות לקדם את הרישום ולאכוף אותו.

#### 4.6. מכרז במסלול הרשמה והגרלה

- 4.6.1 הכלל - מכרז פומבי קרקע תשווק בדרך של מכרז פומבי.
- 4.6.2 הרשמה והגרלה (א) על אף האמור בסעיף 4.6.1, באזור עדיפות לאומית בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.2018 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ניתן לשווק קרקע לבנייה עצמית בייעוד למגורים במסלול של הרשמה והגרלה בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):
- (1) במסגרת הליך ההרשמה וההגרלה וקביעת הזוכים תינתן עדיפות לחסר דיור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה. אם יוותרו מגרשים שלא יוקצו לחסרי דיור יהיה ניתן להקצות את אותם המגרשים שנותרו, גם ליתרת הנרשמים.
- "חסר דיור" - בעל תעודת זכאות של מחוסר דיור על פי התבחינים של משרד הבינוי והשיכון.
- "משפחה" - לעניין סעיף זה היא כהגדרתה בתבחינים שנקבעו לעניין זה על ידי משרד הבינוי והשיכון.
- על אף האמור, רשאית הנהלת הרשות לקבוע כי יחידות הדיור יוגרלו לחסר דיור ולמשפרי דיור, ללא מתן קדימות למי מהם, וזאת בנסיבות שבהם התפרסמו או עתידים להתפרסם באותו היישוב היקף משמעותי של יחידות דיור, לרבות בבנייה רוויה, המיועדות לחסרי דיור.
- (2) ערך הקרקע לשיווק יחושב מערך הקרקע בבעלות, בכפוף להנחות אזור.
- (3) שווקו ביישוב, ב-12 החודשים שקדמו למועד פרסום השיווק, מגרשים בדרך של מכרז, ייקבע מחיר המגרשים שיוקצו לבני המקום/בני היישוב, כהגדרתם בסימן ב' לפרק משנה 4.5, על פי ממוצע המחירים של המגרשים ששווקו במכרז כשהוא משוקלל למ"ר מגרש.
- (4) אם יוקצו מגרשים בהתאם לפרק משנה זה למי שאינו חסר דיור, לא יחול סעיף 4.2.2(ג).
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הרשות רשאית לשווק במכרז פומבי, לרבות מקום בו הביקוש נמוך מהיצע המגרשים ושיווק בדרך של הרשמה והגרלה צפוי להיכשל.
- 4.6.3 הנהלת הרשות רשאית לפעול בהתאם לסעיף קטן 4.6.2(א) גם ביחס לבנייה רוויה.

#### 4.7. מכרז לדיור בהישג יד - מחיר למשתכן

4.7.1. בפרק משנה זה -

הגדרות

"בנייה רוויה" - מגרש המיועד לבניית 6 יחידות דיור לפחות, ב- 2 קומות לפחות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או כל הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"בן מקום" - חסר דיור, שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו לתאריך הגשת בקשת הזכאות, הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה ייבנה המיזם, ובלבד שהוא המציא אישור ממרשם האוכלוסין. במקרה שבו התבצע חידוש בקשת זכאות ייחשב מועד חידוש הבקשה כמועד הגשת הבקשה;

"זכאי" - בעל אישור זכאות מאת משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן (ומחיר מטרה);

"חסר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.24;

"משפר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.25;

"משתכן צעיר" - חסר דירה מעל גיל 26 ומתחת לגיל 35.

"עודפים" - הפרש בין תקציב המיזם המבוסס על אומדן עלויות עבודות הפיתוח המאושר על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח, לבין עלות המיזם בפועל, בהתאם לתוצאות המכרזים לביצוע העבודות;

"רשימת המתנה" - כהגדרתה בתקנון בחירת זכאים לרכישת דירות במסלול מחיר למשתכן שיהיה בתוקף במועד ההגרה;

"תמריץ מחיר למשתכן" או "תמריץ" - סכום ההנחה מערך הקרקע במכרז כמפורט ובהתחשב בסעיף 4.7.6, כפול שיעור של 12%.

4.7.2. (א) שיוק במסלול מחיר למשתכן, בהתאם לפרק משנה זה (להלן בפרק משנה זה - מחיר למשתכן), יבוצע בשנים 2015 - 2019.

(ב) החלטה בדבר הארכת תוכנית מחיר למשתכן לשנת 2019 מותנית באישור ההחלטה במסגרת תקציב המדינה לשנה זו וכן בנקיטה בפעולה מאזנת בהתאם לסעיף 40 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, לצורך מימון ביצוע התוכנית בשנת 2019. הפעולה המאזנת תאושר על ידי שר האוצר או הממשלה.

4.7.3. (א) תחרות על המחיר למ"ר דירתי - כללי התחרות

ככלל, מגרשים המיועדים לבנייה רוויה, ישווקו במסלול מחיר למשתכן, כאשר המציעים במכרז יתחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי בהתאם למפרט בנייה שייקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(ב) תחרות על גובה תשלום עלויות הפיתוח -

רשות מקרקעי ישראל רשאית לקבוע מגרשים אשר ישווקו במסלול מחיר למשתכן, כאשר המציעים במכרז יתחרו על גובה תשלום עלויות הפיתוח על פי כללים שתקבע הרשות, בהתייעצות עם משרד הבינוי והשיכון.

מכירת דירות מחיר 4.7.4. (א) כלל הדירות המשוקות במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיור, על פי הגרלה כאמור בסעיף 4.7.19.

(ב) דירות מחיר למשתכן שלא נרכשו על ידי זוכים בהגרלה -

(1) לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה, למשפרי דיור או למשתכן צעיר, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

(2) משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז (בנוסף לאמור בסעיף 3.5) למכור למדינה דירות מחיר למשתכן שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז. מספר יחידות הדיור שימכרו למדינה בהתאם לסעיף קטן זה לא יעלה על 7% מכלל דירות מחיר למשתכן שפורסמו במכרז במתחם שיווק מסוים.

(ג) בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור בסעיף קטן (ב) - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ו/או למשפרי דיור שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.

(ד) משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר לזוכה במכרז להשכיר דירות מחיר למשתכן, לאחר שניתן טופס גמר ואישור אכלוס (טופס 5), וזאת בהתאם לכללים שיקבע משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח.

(ה) הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע כי עד 7% מכלל דירות מחיר למשתכן במתחם שיווק מסוים, יבנו עבור משרד הבינוי והשיכון ללא תמורה לטובת דיור ציבורי. קבעה הוועדה לתכנון ופיתוח לעשות כן, יפורסמו במסגרת המכרז תנאים בעניין.

(ו) הוועדה לתכנון ופיתוח, רשאית לקבוע, במקרים כלליים ופרטניים, מסלול שיווק שונה מהקבוע בסעיף קטן (א). החליטה הוועדה על שינוי מסלול השיווק, יישלח דיווח לחברי מועצת מקרקעי ישראל בעניין בדוא"ל. אם תהיה התנגדות של מי מחברי המועצה בתוך 7 ימים משליחת הדיווח, יובא העניין לדיון בפני המועצה.

(ז) הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים לעניין סעיפים קטנים (ב) עד (ד) ורשאית היא לאשר חריגה מהאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג). החליטה לעשות כן, יישלח דיווח לחברי מועצת מקרקעי ישראל בעניין בדוא"ל. אם תהיה התנגדות של מי מחברי מועצת מקרקעי ישראל בתוך 7 ימים משליחת הדיווח, יובא העניין לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל.

4.7.5 שינוי הגדרות חסרי דיור ומשפרי דיור  
הוועדה לתכנון ופיתוח מוסמכת לשנות את הגדרות חסרי דיור ומשפרי דיור בהתאם לצורך בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון. החליטה הוועדה על שינוי הגדרות חסרי דיור או משפרי דיור, יישלח דיווח לחברי מועצת מקרקעי ישראל בעניין בדוא"ל. אם תהיה התנגדות של מי מחברי מועצת מקרקעי ישראל בתוך 7 ימים משליחת הדיווח, יובא העניין לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל.

4.7.6 שיעור ההנחה מערך הקרקע  
(א) (1) במתחם שבו ערך הקרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, הוא בין 0 ל-150,000 שקלים חדשים שיעור ההנחה יהיה 80% מערך הקרקע לכל יחידת דיור במחיר למשתכן.

(2) על אף האמור, במתחם שיווק אמור בפסקה (1) שבו אושרה מכירת חלק מיחידות דיור שלא במסגרת מחיר למשתכן, יחול שיעור ההנחה של 80% מערך הקרקע גם על יחידות דיור שלא במסגרת מחיר למשתכן.

(3) הוועדה לתכנון ופיתוח מוסמכת, בנוגע להחלת ההנחה על יחידות הדיור שלא במסגרת מחיר למשתכן, להפחית את שיעור ההנחה ו/או להפחית את שיעור יחידות הדיור הזכאיות להנחה. החליטה הוועדה להפחית את שיעור ההנחה ו/או להפחית את שיעור יחידות הדיור הזכאיות להנחה, יישלח דיווח לחברי מועצת מקרקעי ישראל בעניין בדוא"ל. אם תהיה התנגדות של מי מחברי מועצת מקרקעי ישראל בתוך 7 ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל.

(ב) במתחם שבו ערך הקרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, הוא 150,001 שקלים חדשים ומעלה שיעור ההנחה יהיה 120 אלף שקלים חדשים לכל יחידת דיור במחיר למשתכן.

(ג) לצורך קביעת שיעור הנחה, תיערך שומה מטעם רשות מקרקעי ישראל לכל מתחם ומתחם, בה המועד הקובע הוא 1.6.2015. במקרים חריגים, הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע מועד קבוע אחר.

4.7.7 מפרט ליחידות דיור מחיר למשתכן  
משרד הבינוי והשיכון יקבע מפרט בנייה מחייב ליחידות דיור למשתכן שישווקו במכרז במסלול מחיר למשתכן. לא ניתן יהיה לחרוג ממפרט זה גם בהסכמת הרוכש, וזאת למעט פריטים מסוימים שייקבעו מראש בתנאי המכרז.



- תנאי לבחירת זוכה 4.7.8 תנאי לבחירת זוכה במכרז  
 הצעות כשירות למתחם. אם לא תהיינה 2 הצעות כשירות למתחם, יבוטל המכרז על אותו מתחם, ואולם במכרזים שבהם נקבע מחיר מקסימום רשאית הרשות להסתפק בקיומה של הצעה אחת כשירה למתחם. ובמכרזים חוזרים היא רשאית לקבוע כי ניתן להסתפק בקיומה של הצעה אחת כשירה למתחם.
- העברת זכויות 4.7.9 (א) חסרי דיור או משפרי דיור שרכשו יחידת דיור במסגרת מכרז מחיר למשתכן, לרבות אלו שרכשו יחידות דיור לפי הוראות סעיף 4.7.4 אינם רשאים למכור את יחידת הדיור לצד שלישי במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, המוקדם מבניהם.
- (ב) סעיף זה יחול גם על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרז מחיר למשתכן, לרבות אלו שרכשו יחידות דיור לפי הוראות סעיף 4.7.4, לפני 28.10.2018, וכן על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרזי מחיר מטרה כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1416 שעניינה שיווק יחידות דיור במתכונת מחיר מטרה.
- (ג) הנהלת הרשות, בהתייעצות עם משרד הבינוי והשיכון, תקבע כללים להעברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה.
- מכרז חוזר 4.7.10 מכרז שבו לא הוגשו הצעות יפורסם מחדש פעם אחת נוספת במסלול מחיר למשתכן תוך שתינתן אפשרות לתקן את שיעור ההנחה בערך הקרקע ו/או בשיעור יחידות הדיור המשוקות במסלול מחיר למשתכן באופן שיסייע בבחירת הזוכה. הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין זה.
- בני מקום 4.7.11 (א) עדיפות לבני מקום, במקום שבו, רכישת דירת מחיר למשתכן היא על ידי בן מקום יחד עם אחר שאינו בן מקום, תינתן, אך ורק לבני זוג, כמפורט בהגדרת "תא משפחתי" בסעיף 4.7.23, שאחד מהם הוא בן מקום.
- (ב) שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 20% בכל מתחם ומתחם.
- (ג) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה בין 15,000 ל- 30,000 תושבים, שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 25% בכל מתחם ומתחם.
- (ד) ביישובים באזור עדיפות לאומית א', באזור קו עימות וביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה בין 15,000 ל- 30,000 תושבים באזור עדיפות לאומית ב', יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 50%, בכל מתחם ומתחם.
- (ה) ביישובים באזור עדיפות לאומית ב', יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 32%, בכל מתחם ומתחם.

(ו) במכרזים ביישובים שבהם הרשות המקומית היא מועצה אזורית והיישוב מונה מעל 5,000 תושבים, ניתן יהיה להקצות את יחידות הדיור המיועדות לבני המקום בהתאם לסעיף 4.7.11 לבני מקום שהם בני היישוב בלבד.

(ז) לעניין סעיף 4.7.11, "מתחם" - יחידות הדיור המשווקות במכרז מסלול מחיר למשתכן וכן השיעור היחסי במתחם ו/או יחידות הדיור במתחם שהוקצו במסגרת סעיף 8.18.14(2).

(ח) אישרה רשות מקומית תוספת יחידות דיור במתחם כלשהוא במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 (להלן בפרק משנה זה - יחידות הדיור הנוספות), יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום מתוך יחידות הדיור הנוספות על עד 45%.

מענקים וסבסוד פיתוח 4.7.12 (א) בהמשך להחלטת ממשלה 203 (דר/13) מיום 9.7.2015, ולצורך יישומה, קובעת מועצת מקרקעי ישראל את הכללים הבאים לקביעת ערך הקרקע היישובי למתן מענקים וסבסוד פיתוח.

(ב) בסעיף זה, "ערך קרקע יישובי" - רף יישובי המבטא ערך סטטיסטי סביר לממוצע שווי קרקע ליחידת דיור.

(ג) (1) ערך קרקע יישובי ייקבע על פי תוצאות מכרזים ביישוב בשנתיים האחרונות של מחיר הקרקע ללא הוצאות פיתוח, ללא מכרזי מסלול מחיר מטרה ו/או מחיר למשתכן שלא על פי הוראות פרק משנה זה.

(2) אם אין תוצאות של 3 מכרזים מהשנתיים האחרונות, יהיה ניתן להשתמש בממוצע של המכרזים לפני 3 ו- 4 שנים.

(3) אם אין תוצאות מכרזים מהשנים האחרונות, או במקרים חריגים, ייקבע ערך קרקע יישובי על ידי הרשות בהתייעצות עם השמאי הממשלתי.

(ד) רשות מקומית תהיה זכאית לתמריץ בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

(1) נערך בתחומה שיווק בשנים 2015 - 2019 של יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן החל מיום 22.7.2015;

(2) סך יחידות הדיור שישווקו ביישוב בשנים 2015 - 2019 במסלול מחיר למשתכן כאמור בפרק משנה זה, לא יפחת מ- 250 יחידות דיור.

תמריץ מחיר למשתכן 4.7.13 (א) שיעור תמריץ מחיר למשתכן עבור יחידות דיור ששווקו במסלול מחיר למשתכן בלבד ייקבע כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

(1) ערך קרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, במתחם שיווק בין 0 ל- 380,000 שקלים חדשים, שיעור התשלום לרשות המקומית יהיה 85% מתמריץ מחיר למשתכן;

(2) ערך קרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, במתחם שיווק בין 380,001 ל- 500,000 שקלים חדשים, שיעור התשלום לרשות המקומית יהיה 75% מתמריץ מחיר למשתכן;

(3) ערך קרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, במתחם שיווק בין 500,001 ל- 600,000 שקלים חדשים, שיעור התשלום לרשות המקומית יהיה 65% מתמריץ מחיר למשתכן;

(4) ערך קרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, במתחם שיווק בין 600,001 ל- 800,000 שקלים חדשים, שיעור התשלום לרשות המקומית יהיה 60% מתמריץ מחיר למשתכן.

(ב) (1) משיעור התשלום לרשות המקומית בעבור תמריץ מחיר למשתכן כאמור, יקוזז ההפרש בין סך של 5,000 שקלים חדשים לבין הוצאות פיתוח נוספות בעבור מבני ציבור רשות בהתאם לסעיף 3.3.3 בשורה 3 בטבלה, וכן תקוזז התוספת בעד הגדלה משמעותית ביחס למספר משקי הבית הקיימים ביישוב, סעיף 3.3.3 בשורה 11 בטבלה.

(2) על אף האמור, הקיזוז האמור לא יחול מקום שבו ערך הקרקע לפני הנחת מחיר למשתכן נמוך מ- 60,000 שקלים חדשים.

(ג) כאשר הוצאות הפיתוח לביצוע עבודות הפיתוח והתשתית במתחם המשווק נגבות על ידי רשות מקרקעי ישראל או על ידי משרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, התמריץ בשיעור כמפורט בסעיף זה, ישולם על חשבון העודפים הצפויים כהגדרתם בפרק משנה זה, על פי הצטברות העודפים, אם יהיו בקופת המיזם, ובכל מקרה לא יאוחר מהמועדים הבאים:

(1) 40% מסך התמריץ בתוך 60 ימים ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות;

(2) 30% מסך התמריץ בתוך שנה ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות;

(3) 30% מסך התמריץ בתוך שנתיים ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות.

(ד) אין באמור בסעיף קטן (ג), כדי לפגוע בעמלות או בכספים המגיעים לרשות מקומית מהעודפים המצטברים בסוף ביצוע העבודות, מכוח הסכמים או העקרונות שהושגו בין הרשות המקומית לרשות מקרקעי ישראל או למשרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, ביחס למיזם.

(ה) כאשר הוצאות הפיתוח לביצוע עבודות הפיתוח והתשתית במתחם המשווק נגבות באמצעות אגרות והיטלים, או נגבות על ידי רשות מקרקעי ישראל או על ידי משרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, במסגרת תקציב עבודות פיתוח כולל וסגור (פאושאלי) - התמריץ בשיעור כמפורט בסעיף זה, יועמס, ככל שניתן, כתוספת לתקציב שלו זכאית הרשות המקומית עבור מבני ציבור בהתאם לפרק משנה 3.4, וישולם לרשות המקומית בהתאם למועדי התשלום בסעיף קטן(ג).

- 4.7.14 קדמי מימון . אם במועד תשלום התמריץ בהתאם לסעיף קטן 4.7.13(ג), לא יצטברו עודפים, יינתנו קדמי מימון על חשבון התמריץ בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.
- 4.7.15 כללי השימוש בכספי התמריץ . השימוש בכספי התמריץ יהיה בהתאם לכללי השימוש בחלף היטל ההשבחה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 4.7.16 כללים נוספים ליישום . הרשות בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם השמאי הממשלתי לפי העניין, תקבע כללים נוספים לצורך יישום הוראות פרק משנה זה.
- 4.7.17 ערבות . משתתף במכרז יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית שלא תפחת מ- 10% מערך הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, לפני ההנחה או לפחות בשיעור של 10% מסך הוצאות הפיתוח לרבות הוצאות הפיתוח הנוספות, הגבוה מבניהם.
- 4.7.18 הקניית בעלות . על אף האמור בפרק משנה 5.1, לא תוקנה בעלות בקרקע לזוכה במכרז או למי שירכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקו, למעט לרוכשי דירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שתקבע הרשות.
- 4.7.19 הגרלות - . הגרלות

(1) ככלל, מכירת דירות מחיר למשתכן על ידי הזוכה תהיה לזכאים אשר יופנו אליו על ידי משרד הבינוי והשיכון לאחר ביצוע הגרלה;

(2) הוועדה לתכנון ולפיתוח תקבע כללים בעניין ההגרלות, ובין היתר את סדרי ההגרלה לצורך בחירת הזוכים מבין המציעים הזכאים שנרשמו ולצורך בחירת יחידות הדיור על ידי הזוכים. הוועדה לתכנון ופיתוח תעדכן בדיווח את חברי מועצת מקרקעי ישראל בעניין בדוא"ל. אם תהיה התנגדות של מי מחברי מועצת מקרקעי ישראל בתוך 7 ימים משליחת הדיווח, יובא העניין לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל.

4.7.20 שיווק על ידי יזמים . שיווק יחידות דיור מחיר למשתכן על ידי יזמים בעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה, שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ייעשה לפי האמור בפסקאות (1) ו-(2):

(1) רשות מקרקעי ישראל תפנה בהליך שוויוני ופתוח ליזמים בעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה, שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ותציע לשווק את יחידות הדיור שייבנו על ידם, כולן או חלקן, לזכאים, במסגרת מסלול מחיר למשתכן. הרשות תשלם ליזמים, לכל יחידת דיור שתתווסף למסלול מחיר למשתכן, סכום שלא יעלה על 137,000 שקלים חדשים כולל מע"מ;

היזם בתמורה לתשלום כאמור, יתחייב לשווק את יחידות דיור מחיר למשתכן בהנחה של לפחות 200,000 שקלים חדשים ממחיר השוק, בהתאם לשומה מטעם הרשות למ"ר נכון למועד קובע שתקבע הרשות ושלא יהיה מוקדם מיום 15.6.2015. באזורים שבהם מוענקים לזכאים מענקים כספיים לדיור, תפחת ההנחה המזערית בהתאם לגובה המענק;

הנהלת הרשות תקבע הוראות לביצוע פסקה זו. שיקולי הרשות לבחירת יחידות הדיור שישווקו בהתאם לסעיף זה יהיו בשים לב לביקוש באזור הרלוונטי. מספר יחידות הדיור ייקבע בתיאום עם אגף תקציבים;

(2) כלל תנאי הוראות פרק משנה זה לרבות התוספות יחולו בהתאמה על דירות מחיר למשתכן שיתווספו לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים, שיקבעו הרשות ומשרד הבינוי והשיכון.

שינוי ייעוד, ניצול, 4.7.21 שינוי ייעוד ו/או ניצול ו/או תוספת בנייה

תוספת בנייה

(1) אושרה תוכנית אשר במסגרתה נוספו לכל הפחות 40 יחידות דיור בבנייה רוויה, ובכלל זה יביאו בחשבון גם יחידות דיור אשר נוספו במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002, תיתן הרשות היתר לחוכר להפיק מהמוכר טובת הנאה נוספת על זו שרכש, בתנאי נוסף, לפיו יקצה החוכר את יחידות הדיור הנוספות, בהתאם לכמות אשר תקבע הרשות, במסלול מחיר למשתכן, בהתאם לתנאים הקבועים בפרק משנה זה, בשינויים המחויבים, שייקבעו על ידי הרשות ומשרד הבינוי והשיכון.

(2) החוכר זכאי להנחה מגובה דמי ההיתר חלקם או כולם, בהתאם לשיעור אשר נקבע בסעיף קטן 4.7.6(ג), בשינויים המחויבים, שתקבע הרשות. קביעת כמות יחידות הדיור במחיר למשתכן ושיעור ההנחה אשר יינתן יביאו בחשבון את גובה החיוב בדמי ההיתר.

(3) לעניין סעיף זה, בעל זכות ייזום, בהתאם לסימן ב' בפרק משנה 8.18, ייחשב כחוכר ויקבל את ההנחה בדמי החכירה המהווים הנדרשים לתשלום בעבור היחידות המוקצות בפטור ממכרז.

מגרשים שאינם 4.7.22 הרשות רשאית לשווק במכרז במתכונת מחיר למשתכן מגרשים באזור עדיפות

בנייה רוויה

לאומית המיועדים גם לבנייה שאינה רוויה, ובלבד שאינם משווקים במסלול "הרשמה והגרלה". לעניין סעיף זה יחולו הוראות פרק משנה זה בשינויים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) הדירות המשווקות במסגרת מכרז כאמור בסעיף זה, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיור ולמשפרי דיור בהגרלה אשר את כלליה תקבע הוועדה לתכנון ופיתוח;

(2) סעיף 4.7.4(ד) לא יחול על שיווק מגרש על פי סעיף זה.

תבחינים לקבלת 4.7.23 תוספת ראשונה לפרק משנה 4.7 : תבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור

תעודת זכאות לחסר

דיור

חסר דיור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם ;

יחיד או תא משפחתי כהגדרתם בתוספת זו, שאין ולא היו להם ו/או למי מיחידיהם, זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה, בחלק שעולה על שליש, 3 שנים קודם למועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, כמפורט להלן :

- בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

- זכות על פי הסכם לבעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת, כגון : ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה ; לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון.

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

אזרח ישראל, כמפורט להלן :

זכאי

יחידים :

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה ;

- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהוא מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

תא משפחתי :

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים, ללא הגבלת גיל ;

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.

- הורה עצמאי חד הורית, עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

### תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהירים בזה כי -

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית, שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

- על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה. הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם; "תא משפחתי" -

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.

- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג: שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_  
מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

#### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה/אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____

תבחינים לקבלת תוספת שנייה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת תעודת זכאות למשפרי דור 4.7.24

תעודת זכאות למשפרי דור

משפר דור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, ו/או ילדיו או ילדיהם שטרם מלא להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

תא משפחתי כהגדרתם בתוספת זו להלן ו/או מי מיחידיו, או יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר, תימכר לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו לרכישת דירת המחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

- על פי הסכם בעלות, הסכם חכירה, הסכם חכירה לדורות או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

הגדרות:

"דירה יחידה":



- כהגדרתה בסעיף 9(ג1) (4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963: "דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא כאמור בסעיף 49ג(3)".

"תא משפחתי" -

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.

הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי להיות "משפר דיור" יש לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

#### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהירים בזה כי -

אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

- זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים,  
למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי חד הורית/ עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג: שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_  
מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

#### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____

## 4.8. מכרז דיור להשכרה

הגדרות

4.8.1. בפרק משנה זה :

"החברה" - דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ;

"ועדת המכרזים" - ועדת המכרזים שהרכבה יו"ר הוועדה - מנהל הרשות, מנכ"ל החברה, נציג החברה, נציגי היועץ המשפטי והחשב של הרשות ;

"זכא"י" - מי שעומד בתבחינים על פי סעיף 4.8.11 ;

"מחיר מפוקח" - 80% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שתקבע החברה ;

"מתחם" - מתחם להשכרה ארוכת טווח שנקבע בהתאם להוראות סעיף 4.8.2 ;

"שטח דירה" - שטח התחום על ידי קירות החוץ של הדירה לרבות השטח מתחת לקירות ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4.8.2. הרשות והחברה יפעלו לשיווק מתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח כפי שייקבעו מעת לעת בין הרשות והחברה, ובכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח או כל גוף אחר שיבוא במקומה, במסלול ייחודי כמפורט בפסקאות (1) עד (9) :

(1) ועדת המכרזים תוכל להעניק לזוכה במכרז מנגנוני הגנה, בהתאם לשיקול דעתה וכפי שייקבעו במכרז ;

(2) המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע, אך מבלי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים לקבוע אמות מידה לבחינת האיכות בהתאם למאפייני המכרז ;

(3) ההחלטה בדבר קביעת מחיר מינימום ואופן פרסומו, במתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, תתקבל על ידי ועדת המכרזים ;

(4) 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפוקח ו- 75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שייקבע בהסכם בין הזוכה במכרז לשוכר ובכפוף לדרישות האמורות במסמכי המכרז. ועדת המכרזים רשאית לשנות, על פי שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים פסקה זו ;

(5) ועדת המכרזים תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בדירות שייבנו במסגרת שיווק במסלול המפורט בפרק משנה זה. שיעור העדכון לא יפחת משיעור העלייה השנתי של מדד המחירים לצרכן ;

(6) משך הסכמי השכירות בכלל הדירות שישווקו ייקבע על ידי ועדת המכרזים, אך בכל מקרה לא יפחת מ- 3 שנים ולא יעלה על 10 שנים ;

(7) שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזור עדיפות לאומית ;

(8) בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בכל מתחם שישווק בהתאם למסלול המפורט בהוראות פרק משנה זה, השיווק עשוי לכלול אף יחידות אשר אינן מיועדות להשכרה ואשר יותרו למכירה, ובכלל זה חדרים טכניים שנדרש למכרם לרשויות, חדר שנאים, בזק וכיוצא בזה, שטחים המיועדים למסחר, למשרדים ו/או לשירותים נלווים לפי התוכנית וכן יחידות דיור בשיעור שלא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור במתחם, אשר יותרו למכירה במיזמים שבהם, בהתאם לשיקול דעת ועדת המכרזים, מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית למיזם ;

(9) ועדת המכרזים תקבע את נוסח מסמכי המכרז.

4.8.3 תקופת ההשכרה השימוש בקרקע למטרת השכרה בהתאם לפרק משנה זה יהא לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות (להלן בפרק משנה זה - תקופת ההשכרה). בתום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי. ועדת המכרזים רשאית, מנימוקים שיירשמו ובשים לב לכדאיות הכלכלית של המיזם, לקבוע במכרז כי תקופת ההשכרה תפחת מ- 20 שנים, אך בכל מקרה לא תפחת מ- 10 שנים.

4.8.4 שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת אשר אינה תואמת את הכללים האמורים בפרק משנה זה. החברה תפקח על קיום התחייבות זו של הזוכה במכרז.

4.8.5 פיתוח (א) אם הפיתוח במתחם יבוצע על ידי הרשות המקומית באמצעות חוקי העזר העירוניים, ישולמו תשלומי הפיתוח על פי חוקי העזר לרשות המקומית ישירות על ידי הזוכה במכרז.

(ב) אם נקבעו הסדרי פיתוח ביחס למתחם, יחולו על הזוכה במכרז הסדרי הפיתוח לרבות עלויות הפיתוח כפי שחלים על שאר מגרשי התוכנית.

(ג) כאשר המתחם להשכרה אינו חלק מתוכנית המשוקת על ידי רשות מקרקעי ישראל ועבודות הפיתוח אינן מבוצעות על ידי הרשות המקומית באמצעות חוקי העזר, ואינן מבוצעות באמצעות גביית עלויות פיתוח על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, תקבע החברה את הסדרי הפיתוח ועלויות הפיתוח באישור הוועדה לתכנון ופיתוח.

(ד) הזוכה במכרז והגורם המבצע את עבודות הפיתוח, יחתמו על הסכם לביצוע עבודות הפיתוח מול החברה.

4.8.6	החברה תפקח על עמידת הזוכה במכרז בתנאי פרק משנה זה במהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה במכרז ובין החברה ייחתם הסכם להבטחת התחייבויות הזוכה במכרז כלפי החברה, הכל בהתאם לאמור בפרק משנה זה.	פיקוח
4.8.7	להבטחת מילוי התחייבויות הזוכה מכוח המכרז וההסכם שייחתם מכוחו, ימציא הזוכה לחברה ערבות אוטונומית צמודה, אשר את סכומה ותנאיה תקבע ועדת המכרזים.	ערבות
4.8.8	תותר העברת זכויות מזוכה במכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות, ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת השכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרה מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה אשר יש למלאם עד לשלב העברת הזכויות.	העברת זכויות
4.8.9	זכות השוכר בדירה בשכירות מפוקחת תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה ו/או רישום ו/או שעבוד ביחס לדירה.	זכויות השוכר
4.8.10	הזוכה במכרז יחויב לתפעל את המיזם באמצעות חברת אחזקה.	חברת אחזקה
4.8.11	הכללים, תנאי הסף והתבחינים לזכאות לשכור דירה במסגרת שכירות בהישג יד - מחיר מוזל ומפוקח, יהיו בהתאם לכללים ולתבחינים לזכאות לרכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן, שנקבעו בפרק משנה 4.7.	כללים תנאי סף ותבחינים
4.8.12	הרשות והחברה יקבעו כללים ליישום פרק משנה זה.	קביעת כללים

#### 4.9. מכרז ייזום

- 4.9.1. הרשות תשווק קרקעות בלתי מתוכננות, או שטרם הושלם הליך תכנון, בהתאם במכרזי ייזום שיווק קרקעות  
לכללים כמפורט בפרק משנה זה.
- 4.9.2. שיווק בדרך של מכרזי ייזום באמצעות הסכמי הרשאה לתכנון יתבצע בהתאם מכרזי ייזום - הרשאה לתכנון  
לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (10):
- (1) המתחמים הם בתחום אזורים מבונים או לחילופין צמודי דופן לאזורים מבונים קיימים, למעט מתחמים ביעוד/או מיועדים לתחנות דלק) ובתחום השיפוט של הרשויות המקומיות;
  - (2) גודל מתחם הקרקע המשווק אינו עולה על 200 דונמים והיקף זכויות הבנייה הצפויות במתחם, כפי שייבחנו במסגרת סקר היתכנות כמפורט בפסקה (4), הוא בסדר גודל של כ- 100,000 מ"ר לשטחים עיקריים ושטחי שירות כפי שיידרש;
  - (3) מושא המכרז יהא הסכם הרשאה לתכנון בעד המתחם עם אופציה לקבלת הסכם פיתוח והכל בכפוף להתניות המפורטות בסעיף 4.9.3. לא ייקבעו במכרז תנאי סף, למעט תנאים המבטיחים את עמידת היזם בהתחייבותו לרשות;
  - (4) טרם פרסום מכרז לשיווק קרקע בלתי מתוכננת יבוצע על ידי הרשות סקר היתכנות תכנוני, ותיאום עקרוני עם הרשות המקומית ומינהל התכנון בדבר כוונת הרשות. תוצאות הסקר והתיאומים ישמשו את הרשות לצורך קבלת החלטה בדבר פרסום מכרז לשיווק המתחם בלבד, תוצאות הסקר והתיאומים הינם עקרוניים בלבד ואינם מחייבים את הרשות או את היזם;
  - (5) הצעות המתמודדים במכרז ייבחנו על פי המחיר המוצע בלבד;
  - (6) יזם אשר זכה במכרז יידרש לשלם עבור ההרשאה לתכנון ואופציה לקבלת הסכם פיתוח, סכום מיוחד שיחושב על פי הצעתו במכרז (בין 10% ל- 30% מההצעה - כפי שייקבע בתנאים של כל מכרז);
  - (7) היה והיזם יעמוד בתנאי המכרז, ישלם היזם עבור כלל הזכויות שייווצרו במתחם, לאחר אישור התוכנית כדין ולעת הקצאת קרקע בהסכם פיתוח, את מלוא הצעתו למחיר במכרז, בתוספת הצמדה בלבד;
  - (8) ההרשאה לתכנון תינתן לתקופה של 5 שנים;
  - (9) במקרים שבהם לא אושרה תוכנית על פי דין במתחם במהלך תקופת ההרשאה לתכנון, תהא הרשות רשאית להציע ליזם על פי שיקול דעתה אחת מהחלופות המפורטות בפסקאות משנה (א) ו-(ב):
- (א) ביטול ההרשאה לתכנון ללא שתקום ליזם זכות להחזר הוצאות או לפיצויים;

(ב) הארכת ההרשאה לתכנון, בתמורה לתוספת תשלום בשיעור של 2.5% מהצעתו המקורית של היזם, לכל שנת הארכה, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן.

(10) היזם יהיה רשאי להעביר לאחר את זכויותיו במתחם, בחלקן או במלואן בתקופת הסכם ההרשאה לתכנון ובלבד שמכלול ההתחייבויות החלות על היזם בהתאם לתנאי המכרז וההסכם שבין היזם לרשות יחולו על מי שהזכויות הועברו אליו ובלבד שיעמוד בתנאי המכרז ובמיוחד בלוח הזמנים הקבוע בו.

מכרזי ייזום - הסכם 4.9.3. שיווק בדרך של מכרזי ייזום באמצעות הסכמי חכירה או מתן רשות במסגרת הסכם חכירה או הסכם פיתוח יתבצע בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (א) עד (ד):

פיתוח

(א) המתחמים הם באזורים מבונים או לחילופין צמודי דופן לאזורים מבונים קיימים אשר ייעודם על פי תוכנית או תוכנית בהפקדה, אינו קרקע חקלאית או שטח פתוח, וכן על מתחמים המשמשים כמחנות צה"ל ועל קרקע חקלאית אשר אותרה להשבה במתחמים שאותרו על ידי הסוקרים הנקובים בנספח ל"ג להסדר הקיבוצים המשלים (תיקון);

(ב) גודלם של המתחמים אינו עולה על 250 דונמים באזור עדיפות לאומית ו- 200 דונמים באזור שאינם אזור עדיפות לאומית לעניין סעיף זה, מתחם הוא שטח השיווק המוגדר במסמכי המכרז בין אם הוא רציף ובין אם לאו;

(ג) עקרונות המכרז:

(1) ככלל, הזכויות אשר תשווקנה במכרז תהיינה זכויות חכירה במתחם לתקופה של 49 שנים, עם אפשרות להארכת הסכם החכירה ב- 49 שנים נוספות;

(2) לא ייקבעו במכרז תנאי סף, למעט תנאים המבטיחים את עמידת היזם בהתחייבויותיו לרשות;

(3) הצעות המתמודדים במכרז תיבחנה על פי המחיר המוצע בלבד;

(4) יזם אשר יזכה במכרז יידרש לשלם לרשות את מלוא גובה הצעתו כפי שהוגשה במכרז, ולא יידרש לכל תשלום נוסף לרשות בעתיד, בעד עליית ערך הקרקע כתוצאה משינוי ייעוד או ניצול, העברת זכויות לאחר וחידוש תקופת החכירה ל- 49 השנים הנוספות;

(5) הרשות תעביר לרשות המקומית חלף היטל השבחה בעד הקצאת זכויות החכירה במתחם, וכל דרישה נוספת לתשלום היטל השבחה, אם תהיה כזו, תחול על החוכר;

(6) בתוך שנה מחתימת ההסכם עמו, יידרש הזוכה במכרז להכין תוכנית לצורכי רישום של המתחם, לאשרה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום, ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין. להבטחת מילוי דרישה זו יפקיד הזוכה במכרז ערבות ביצוע;

(7) למרות האמור לעיל, במקרים שבהם הליכי התכנון מתקדמים ו/או לא ניתן לקבוע מראש מגרשים או מתחמים סטוטוריים להענקת זכויות חכירה ו/או לצורך האצת הפיתוח על גבי המתחמים ו/או במקרים מיוחדים אחרים, רשאית הנהלת הרשות לקבוע בתנאי המכרז כי היזם יהיה זכאי לזכויות חכירה רק לאחר השלמת הליכי התכנון וקביעת היקף הזכויות והמגרשים הסופיים בעבורן מוענקים זכויות החכירה. היזם יהיה זכאי לזכויות על פי הסכם פיתוח;

במקרה כאמור, הרשות תעביר לרשות המקומית חלף היטל השבחה בעד הקצאת הזכויות במתחם במסגרת הסכם הפיתוח. לאחר חתימת הסכם חכירה יחול תשלום היטל השבחה, אם יחול, על החוכר.

4.9.4. שטחים המיועדים לצורכי ציבור בתוכניות אשר אושרו עד ליום 31.12.2003, ואשר אינם נדרשים עוד לרשות המקומית למטרה לשמה יועדו, יושבו לרשות, והרשות תשווקם, בתיאום עם הרשות המקומית, על פי תנאי סעיף 4.9.3.



#### 4.10. מכרז מעונות סטודנטים

- מתן עדיפות 4.10.1 במסגרת שיווק הקרקע באמצעות מכרז פומבי תינתן עדיפות למוסדות להשכלה גבוהה שהם מלכ"רים.
- התמורה ואופן בחירת הזוכה 4.10.2 שיווק הקרקע יהיה ללא תמורה בעד הזכויות בקרקע. המציעים במכרז יתחרו על המחיר הנמוך ביותר לשכירות למטר.
- התייעצות לצורך פרסום המכרז ותנאיו 4.10.3 שיווק הקרקע והתנאים למכרז ייעשו בהתייעצות עם אגף התקציבים, החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן בפרק משנה זה - דירה להשכיר) ועם הוועדה לתכנון ותקצוב של המועצה להשכלה גבוהה (להלן בפרק משנה זה - ות"ת) או המועצה להשכלה גבוהה (להלן בפרק משנה זה - מל"ג) ולאחר שמיעת עמדת התאחדות הסטודנטים הארצית.
- קביעת סטנדרט הבנייה 4.10.4 הרשות תתייעץ עם הות"ת או עם המל"ג ועם דירה להשכיר לגבי סטנדרט הבנייה למעונות הסטודנטים ודרך תפעולם כפי שיופיעו במכרז.
- הכנת תוכנית ראשונית 4.10.5 קרקע למטרת מעונות סטודנטים תשווק בהתאם לפרוגרמה ראשונית שתכין דירה להשכיר בתיאום עם הות"ת או המל"ג.
- קביעת מנגנוני בקרה 4.10.6 הפיקוח והבקרה לביצוע האמור בפרק משנה זה, לרבות פיקוח על דרך הקמת הבניין להשכרה לסטודנטים ומחירי השכירות לסטודנטים יבוצע בידי דירה להשכיר.
- גובה שכר הדירה 4.10.7 גובה שכר הדירה במעונות ייקבע כך שבאזורים המוגדרים במדד הפריפריאליות של רשויות מקומיות, אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ברמת פריפריאליות - מרכזי מאד, מרכזי - תינתן הנחה בגובה של 20% במוצע משכר דירה אלטרנטיבי, לאחר קבלת חוות דעת דירה להשכיר וחוות דעת הות"ת או המל"ג בנוגע לשכר הדירה כאמור.
- מתן אפשרות לשימוש מסחרי נלווה 4.10.8 (א) הרשות תאפשר שימוש מסחרי בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים כמפורט בפסקאות (1) עד (4):
- (1) עד 50 מ"ר מבונה - פטור מתשלום דמי חכירה מהוונים ;
- (2) בעד 450 מ"ר מבונה נוספים - תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 36.4% ;
- (3) מעל 500 מ"ר מבונה - תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים ;
- (4) החוכר יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל עבור רכישת הזכויות בקרקע, לרבות הנחת אזור.
- (ב) באזור שאינו אזור עדיפות לאומית השטח לשימוש מסחרי, עיקרי ושרות, לא יעלה על 15% מהשטח המבונה המוקצה למעונות סטודנטים.
- (ג) באזור עדיפות לאומית השטח לשימוש מסחרי, עיקרי ושרות, לא יעלה על 20% מהשטח המבונה המוקצה למעונות סטודנטים.

(ד) החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח לפי הוראות אשר תקבע הרשות לעניין זה, וכתנאי להקצאת הקרקע בפטור ממכרז.

4.10.9 סיוע הרשות בהסבת קרקעות למעונות סטודנטים מועצת מקרקעי ישראל, מנחה את הרשות לסייע באישור הסבת קרקע, שבידי המוסדות להשכלה גבוהה, למטרת בנייה למעונות סטודנטים, בהתאם לכללים הקבועים בפרק משנה זה.

4.10.10 פטור מתשלום בקרקע המיועדת למעונות סטודנטים (א) רשות מקומית המחזיקה בקרקע שניתן לבנות עליה מעונות סטודנטים, אשר טרם שולם בעד השימוש למעונות סטודנטים, תהא פטורה מתשלום לרשות, ובלבד שבניית המעונות תסתיים בתוך 48 חודשים מיום אישור העסקה.

(ב) מוסד להשכלה גבוהה המחזיק בקרקע שניתן לבנות עליה מעונות סטודנטים, אשר טרם שולם בעד השימוש למעונות סטודנטים, יהא פטור מתשלום לרשות, ובלבד שבניית המעונות תסתיים בתוך 48 חודשים מיום 20.11.2016.

(ג) לא עמד היזם או המוסד להשכלה גבוהה או הרשות המקומית בלוח הזמנים של העסקה, רשאית הנהלת הרשות, במקרים חריגים, לאשר אורכה של עד שנתיים לביצוע העסקה, ובלבד שהמוסד הוציא היתר בנייה למיזם ופורסם מכרז לבנייה.

4.10.11 שינוי ייעוד למעונות סטודנטים מוסד להשכלה גבוהה, שברשותו קרקע שאינה מיועדת למעונות סטודנטים, רשאי באישור הרשות, ובהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 4.10.10, להסב את ייעוד הקרקע למעונות סטודנטים ללא תשלום נוסף.

4.10.12 תחולה (א) מספר חדרי מעונות לסטודנטים שיוקמו בהתאם לאמור בפרק משנה זה ופרק משנה 4.15 והתנאים הקבועים בהם, יעמדו על 20,000.

(ב) הוראות פרק משנה זה ופרק משנה 4.15 יחולו גם על הקצאת קרקע למוסדות להשכלה גבוהה לצורך בניית מעונות לסטודנטים אשר נעשתה לפני 20.11.2016 וטרם החלה בניית המעונות.

#### 4.11. מכרז תכנן ובנה

- 4.11.1 כללי הרשות ומשרד הבינוי והשיכון יפרסמו מכרזים להקצאת זכויות בקרקע לצורך בנייה למגורים, אשר במסגרתם יחויבו הזוכים לבצע מטלות תכנון, ביצוע והקמה של מתחם המגורים, לרבות מבני המגורים, עבודות הפיתוח - כלל עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות לרבות תשתיות העל ופיתוח בתוך תחומי המגרשים (להלן בפרק משנה זה - עבודות הפיתוח), וכן מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה הכלולים בשטח התוכנית (להלן בפרק משנה זה - מכרז תכנן ובנה), בהתאם למתכונת המפורטת בפרק משנה זה.
- 4.11.2 תוכנית העבודה לשיווק במסלול תכנן ובנה תוכנית העבודה לשיווק במסלול תכנן ובנה בכל שנה תאושר על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח.
- 4.11.3 הקרקע שתשווק במכרז במסגרת מכרז תכנן ובנה תשווק קרקע במגרשים המיועדים לבנייה רוויה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7, בייעוד מגורים או מסחר, אשר קיימות לגביה תוכנית או תוכניות, מכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה לבניית 500 יחידות דיור לכל הפחות, ואשר לפחות 60% מהשטחים הסחירים הכלולים בה מיועדים בעיקרם למגורים.
- הוועדה רשאית לקבוע במקרים חריגים תמהיל שונה מהקבוע בסעיף זה. כמו כן, להנהלת הרשות סמכות לאשר במקרים חריגים שיווק במתכונת כאמור, גם במקרים שבהם ניתן להוציא היתרי בנייה עבור פחות מ- 500 יחידות דיור.
- 4.11.4 מסלול שיווק הדירות ככלל, הדירות ישווקו במכרז תכנן ובנה במסלול מחיר למשתכן, בהתאם לפרק משנה 4.7.
- 4.11.5 קביעת שווי הקרקע שווי הקרקע במסגרת מכרז תכנן ובנה במסלול מחיר למשתכן ייקבע בשומה, שבה המועד הקובע הוא יום 1.6.2015. במסגרת השומה יופחתו עלויות הקשורות למטלות הקמת מבני ציבור רשות, בגובה הסכום שלו זכאית הרשות מכוח פרק משנה 3.4. כאשר משווק מגרש בייעוד שלא משולב בו מגורים כלומר, במסלול מחיר למשתכן, השומה תיקבע למועד הקובע הסמוך לפרסום חוברת המכרז.
- 4.11.6 השתתפות במכרז רשאים להשתתף במכרז תכנן ובנה תאגידיים שהם שותפות בין חברה ישראלית בעלת ניסיון בייזום, בנייה ואכלוס של מבני מגורים בהיקף גדול, וחברה זרה בעלת ניסיון כאמור, ובלבד שיהיו בשליטת החברה הישראלית, ובכפוף להוראות סעיף 2א לחוק רשות מקרקעי ישראל.
- משרד הבינוי והשיכון יהיה רשאי להרחיב את התנאי האמור כך שיאפשר השתתפות של מציעים שאינם שותפות.
- 4.11.7 תנאי המכרז (א) במסגרת המכרז, משרד הבינוי והשיכון והרשות יקבעו תנאי סף וכללים נוספים, ובכלל זה:
- (1) תכולת עבודות הפיתוח, בתיאום עם הרשות המקומית והוועדה לתכנון ופיתוח.

(2) לוחות זמנים מחייבים ואבני דרך להקמת השכונה בכללותה, לרבות מבני הציבור ומבני ציבור חובה, וכן תמריצים להקדמת מועדי ביצוע וסיום הבנייה, ביחס לאבני הדרך וללוחות הזמנים האמורים.

(3) הכללת מבנים נוספים במתחם, כגון מבני מסחר או תעסוקה והכללים שיחולו לגביהם, בכפוף לאמור בסעיף 4.11.3, בתיאום עם הרשות.

(4) כללים בדבר הניסיון והאיתנות הפיננסית של המציע, בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון.

(5) כללים לעניין החברה הזרה השותפה במציע, או בעלת התקשרות עם המציע, כאמור בסעיף 4.11.6, בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון.

(ב) תנאי המכרז כפי שנקבעו בהתאם לסעיף זה יאושרו על ידי ועדת המכרזים של הרשות. ועדת המכרזים תאשר את מסמכי המכרז בתוך 14 ימי עבודה מיום שיומצאו לה.

(ג) אם משרד הבינוי והשיכון יבקש לשנות את החלטת ועדת המכרזים, הסוגיה תעלה להכרעת יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל.

4.11.8 (א) היקף מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה, כהגדרתם בפרק משנה 3.4, אפיונם ומפרטי הבנייה שלהם, ייקבעו במסגרת המכרז לגבי כל אתר, בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון והרשות המקומית, ובהתאם לפרוגרמה המאושרת על ידי משרד החינוך, משרד הכלכלה או כל משרד רלוונטי אחר המקצה תקציב לעניין זה.

(ב) ככלל, מבני הציבור רשות ומבני ציבור חובה אשר נקבעו בהתאם לאמור בפרק משנה זה, יתוכננו וייבנו על ידי הזוכה במכרז, בהתאם ללוחות זמנים שייקבעו במכרז לעניין זה, ועם סיום הקמתם יימסרו ישירות לרשות המקומית. מימון עבודות התכנון וההקמה יושת על הזוכה במכרז, למעט התקציבים שיינתנו למטרות אלה ממשרדי הממשלה הייעודיים לנושא כפי שייקבע במכרז.

(ג) אם ייקבעו כללים בהתאם לאמור בסעיף קטן (ב), לא תהיה הרשות המקומית זכאית למימון מבני ציבור מכוח הוראות פרק משנה 3.4, ובהתאם לכך לא ייגבה מהזוכה תשלום מכוח הוראות פרק המשנה האמור.

(ד) האמור בסעיף קטן (ג) לא יחול כאשר עלות מבני ציבור - רשות, שעל הזוכה להקים על פי המכרז בהתאם למפתחות העלות של משרד הבינוי והשיכון נמוכה מסך הזכאות של הרשות המקומית למימון מבני ציבור מכוח הוראות פרק משנה 3.4. חל כאמור, ייגבה מהזוכה תשלום בגובה ההפרש ויועבר לרשות המקומית בהתאם להוראות פרק המשנה האמור.

(ה) במכרז תכנן ובנה זכאית הרשות המקומית למימון מכוח הוראות פרק משנה 3.3, ובהתאם לכך ייגבה מהזוכה התשלום.

(ו) הרשות תקצה את הקרקע של מבני הציבור לרשות המקומית שבתחומה הם מצוים, בהתאם לכללים הנוהגים לעניין זה, וזאת לאחר בחירת הזוכה במכרז וטרם תחילת עבודות הפיתוח.

פיקוח ובקרה 4.11.9. משרד הבינוי והשיכון, בהתייעצות עם הרשות, יקבע במכרז תכנן ובנה כללים שעניינם אמצעי פיקוח ובקרה שיבטיחו את קיומם של תנאי המכרז והכללים הקבועים בו, ובכלל זה, קביעת פיצוי כספי למדינה בשל הפרת הכללים כאמור, חילוט ערביות לזוכים במכרז והערות מתאימות במרשם הרלוונטי.

דיווח למועצת מקרקעי ישראל 4.11.10. הרשות ומשרד הבינוי והשיכון יעבירו דיווח למועצת מקרקעי ישראל לאחר שיווק 4 מתחמים במתכונת מכרז תכנן ובנה.

## הקצאת קרקע בפטור ממכרז

### 4.12. הקצאת קרקע למשרדי הממשלה

- 4.12.1. (א) קרקע הדרושה לשימוש למשרדי הממשלה, יוקצו על ידי הרשות למשרד הממשלתי הנוגע בדבר.
- הסדרת הקצאת קרקע לממשלה
- (ב) המשרד הממשלתי המקבל את הקרקע, יבצע העברה תקציבית לרשות, בגובה מלוא ערך הקרקע לפי שומה.
- 4.12.2. (א) אם הקרקע הדרושה למשרד ממשלתי הם בבעלותה של קרן קיימת לישראל, יעשו חליפין בין קרן קיימת לישראל מצד אחד לבין מדינת ישראל או רשות הפיתוח מצד שני, כדי שהקרקע הדרושה למשרד הממשלתי, תירשם בשם מדינת ישראל או בשם רשות הפיתוח.
- חליפין
- (ב) בכל מקרה שהרשות תקבע שלא ניתן להחליף את הקרקע הרשומה בשם הקרן הקיימת לישראל, כאמור בסעיף קטן (א), תוכר הקרקע למדינת ישראל לתקופה של 49 שנים. בתום תקופת 49 השנים תוארך החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים. מדינת ישראל תשלם לקרן הקיימת לישראל דמי חכירה ראשוניים בשיעור של 80% מערך הקרקע וכן דמי חכירה שנתיים בשיעור של 2% מיתרת ערך הקרקע שלא שולמה כדמי חכירה ראשוניים.
- עם קבלת זכות החכירה על ידי מדינת ישראל תקצה הרשות את הקרקע למשרד הממשלתי הנוגע בדבר. המשרד הממשלתי המקבל את הקרקע יעביר לרשות הקצבות כספיות בגובה הסכומים הדרושים לתשלום דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים לקרן קיימת לישראל.
- 4.12.3. קרקע הדרושה למשרדי ממשלה למטרות הקמת שירותי חרום והצלה - תחנת משטרה מבצעית או תחנת כיבוי אש, יוקצו על ידי הרשות למינהל הדיור הממשלתי בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 36.4% מערך הקרקע.
- הקצאת קרקע לטובת שירותי חירום והצלה
- לעניין סעיף זה:
- "תחנת משטרה מבצעית" - מבנה עבור יחידה משטרתית המעניקה שירות לאזרח, ולקיום הסדר הציבורי, השמירה על בטחון הנפש והרכוש שלשתם יחד וכל אחד מהם לחוד.
- "תחנת כיבוי אש" - אתר המשמש את מערך שירותי הכבאות וההצלה והמיועד לאחסן ולתחזק את הציוד והכבאיות המשמשים את צוותי מכבי האש.
- 4.12.4. קרקע הדרושה לשירות בתי הסוהר למטרות הקמת מתקני כליאה תוקצה על ידי הרשות למינהל הדיור הממשלתי בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 36.4% מערך הקרקע.
- הקצאת קרקע לטובת מתקני כליאה

#### 4.13. הקצאת קרקע לרשויות מקומיות

4.13.1. הקצאת קרקע לרשויות מקומיות  
רשות מקרקעי ישראל תקצה לרשויות מקומיות קרקע בפטור ממכרז, על פי תקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993. הקצאת הקרקע תיעשה בהתאם לתוכנית ולצרכי ציבור, כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בהתאם למפורט בפרק משנה זה.

4.13.2. הקצאת קרקע בדמי חכירה סמליים  
(א) קרקע שייעודה מתנ"ס ובריכת שחיה עירונית, באזור עדיפות לאומית, גנים, אצטדיוני ואולמות ספורט, חינוך חובה, מעונות יום וגני ילדים, תרבות לרבות ספריות, אולמות תרבות וקונסרבטוריונים, דת ובריאות, חניות ציבוריות - ללא תשלום או בהתאם לחוקי העזר העירוניים, המנוהלים ללא כוונת רווח יוקצו לרשויות מקומיות בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 שקלים חדשים, לתקופה של 49 שנים, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

(1) הקרקע מיועדת לצרכי ציבור בתוכנית והם הפרשות לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 אשר הופרשו ללא תמורה;

(2) הקרקע כלולה במסגרת שיעור ההפרשות לצרכי ציבור שלגביו אין רשות מקרקעי ישראל גובה תמורה על פי הוראות פרק משנה 3.7.

(ב) קרקע שייעודה למקלטים, למחסים ציבוריים ולדיור לקשישים, כאמור בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או למטרות שאישר שר הפנים מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המנוהלים ללא כוונת רווח, תוקצה לרשויות מקומיות בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 שקלים חדשים, לתקופה של 49 שנים.

4.13.3. הקצאת קרקע בדמי חכירה מהוונים בסך 36.4% מערך הקרקע  
קרקע שייעודה צרכי ציבור אשר אינה בגדר הקרקע שעליה חל סעיף 4.13.2 תוקצה לרשויות מקומיות לתקופה של 49 שנים, בתשלום מראש מהוון של 36.4% מערך הקרקע (מחושב על פי תשלום של 2% לשנה מערך הקרקע), ובלבד שכל הקצאת קרקע לעניין סעיף זה תבצע עבור שימושים שאין רווח בצדם, ושייעוד הקרקע הוא לאחד מאלה:

(א) לצרכי ציבור, אך שטחם עולה על שיעור ההפרשות המותר ללא תשלום על פי הוראות פרק משנה 3.7.

(ב) למוסד להשכלה על תיכונית, למכללה, לתיאטרון, למוזיאון, למרכז ספורט או למתחם נהיגה.

(ג) בין הייעודים הנקובים בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: עתיקות, תחנות אוטובוסים, מוסדות קהילתיים, מחסני חירום, תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, מזחלים, מנחתים, באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות, תחנות מד"א, משרדים ראשיים של הרשות המקומית - בית עירייה, שווקים.

(ד) למתקני טיפול בפסולת. לעניין סעיף זה מתקני טיפול בפסולת הינם שטח המשמש לטיפול בפסולת באמצעות: הדשנה (קומפוסטציה), השבתה או עיבודה בטכנולוגיה אחרת, לרבות ההליכים המקדמיים הנדרשים לצורך כך.

4.13.4 הקצאת קרקע בדמי חכירה מהוונים בסך 91% מערך הקרקע  
קרקע שייעודה תחנות מוניות, בתי מטבחים ומנחתים, שלא באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות, הנקובים בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, תוקצה לרשויות מקומיות לתקופה של 49 שנים, בתשלום מראש מהוון בסך 91% מערך הקרקע, מחושב על פי תשלום של 5% לשנה מערך הקרקע.

4.13.5 הקצאת קרקע לחניה  
קרקע לחניה, שאינה חניה ציבורית, דהיינו חניה בתשלום שלא בהתאם לחוקי העזר, תוקצה לרשות המקומית, בתשלום בסך 5% לשנה מערך הקרקע, על פי שיקול דעת רשות מקרקעי ישראל.

4.13.6 הקצאת קרקע למטמנות  
קרקע המיועדת למטמנות תוקצה לרשות המקומית בהתאם להוראות המפורטות בפרק משנה 7.4, לפי העניין.

4.13.7 הקצאת קרקע לבתי תפילה  
בהתאם לסעיף 40(ד) לחוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985 קרקע שייעודה מבנה או חלק ממבנה של בית תפילה כאמור בפסקאות (1) עד (4) של סעיף 40(ד) תוקצה לרשויות מקומיות ללא תמורה, לתקופה של 49 שנים, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

(1) בית התפילה הוא אחד מאלה: בית כנסת, חילוה, כנסיה, מסגד, הפתוח לתפילת הציבור במועדי התפילה הנהוגים על פי אותה דת;

(2) המבנה משמש, דרך קבע, למטרה זו;

(3) הרשות המקומית תאשר לרשות מקרקעי ישראל כי השימוש בבית התפילה נעשה על פי כל דין;

(4) לצורך חישוב דמי החכירה ייחשב יום הגשת הבקשה לרשות מקרקעי ישראל כמועד הקובע.

4.13.8 הקצאת קרקע לבתי עלמין  
קרקע לבתי עלמין תוקצה לרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים, או לתאגיד על פי חוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב), התשל"א-1971 והתקנות שהותקנו מכוחו. זאת לתקופה של 999 שנה ובדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 שקלים חדשים לכל תקופת החכירה, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

(1) הרשות המקומית לא תיגבה, ולא תתיר לאחר לגבות, כל תשלום עבור הקרקע והשימוש בה ועבור הרשות להקים מצבות על גבי הקברים, למעט גביית אגרה הקבועה בדין;



(2) שיעור התשלום שגובה הרשות המקומית לשם שמירת חלקת קבר עבור בן זוגו של נפטר, המבקש להיקבר לידו, אינו עולה על השיעור הקבוע בסעיף 14א לחוק שירותי הדת היהודיים, (נוסח משולב), התשל"א-1971 ;

(3) האמור בפסקאות (1) ו-(2), יעוגן בהסכמים שיחתמו בין הרשות המקומית לבין רשות מקרקעי ישראל ובינה לבין חברות הקבורה שיורשו לקבור בקרקע הנדונה, וכן יעוגן האמור שם בהסכמים שיחתמו בין המוסד לביטוח לאומי לבין חברות הקבורה ;

(4) לבקשה להקצאת קרקע לבית עלמין יצורפו אישורים של הרשות המקומית ושל המוסד לביטוח לאומי על חתימת הסכמים בינם לבין חברות הקבורה וכן כל מסמך הנדרש בדין ;

(5) הרשות המקומית תתחייב לשאת בהוצאות פיתוח בית הקברות ותחזוקתו.

4.13.9. הקצאת קרקע למתקנים לטיהור מי קרקע המיועדת בתוכנית למתקנים לטיהור מי שופכין ולמתקנים לאגירת מי קולחין למתקנים לטיהור מי שופכין ולמתקנים לאגירת מי קולחין  
תוקצה לרשות המקומית או לתאגיד משותף של מספר רשויות מקומיות בהתאם להוראות המפורטות בפרק משנה 7.1, לפי העניין.

4.13.10. הקצאת קרקע לחופי ים שטחי חוף הים, כמשמעם בדין, יוקצו לרשות המקומית בדרך של מתן הרשאה לשימוש, וזאת בכפוף להבטחת גישה חופשית לים ללא תשלום, למעט תשלום עבור חניית רכב, לפחות לשליש מכל מקום רחצה שבתחומי הרשות המקומית. ההקצאה תיערך בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (6) :

(1) הקצאת שטחי חוף הים תוגבל לשטחים המתוכננים או העומדים לתכנון ופיתוח מידי ; לשם כך תינתן לרשות המקומית רשות לעלות על הקרקע, לתכננה ולפתחה (להלן בפרק משנה זה - תקופת ההרשאה לתכנון ופיתוח) ;

(2) גידור החוף ייאסר, למעט אם יבוצע בהוראת גורמי ביטחון ;

(3) הרשות המקומית תפתח את השטח בתוך תקופת ההרשאה לתכנון ופיתוח, ולאחר מכן תורשה להשתמש בשטחי החוף הציבוריים בהתאם להרשאה לשימוש שתעניק לה רשות מקרקעי ישראל, לתקופות מתחדשות של 7 שנים. הרשאות השימוש יחודשו כל עוד לא השתנה ייעוד הקרקע ובכפוף לשימוש בשטח למטרת ההרשאה ;

(4) הרשאות השימוש ייערכו בתשלום סמלי בסך 18 שקלים חדשים, למעט אם תיגבה הרשות המקומית תשלום בעד הכניסה לחוף. גבתה הרשות המקומית תשלום כאמור, תדרוש רשות מקרקעי ישראל מן הרשות המקומית דמי שימוש ראויים, על פי הערכת השמאי ;

(5) השימוש בשטחי החוף יהיה בכפוף לחוק הסדרת מקומות רחצה, התשכ"ד-1964, ובין היתר:

(א) התקנת חניות וגישות;

(ב) בניית מבני שירותים (מלתחות, בתי-שימוש);

(ג) הקמת מתקני עזרה ראשונה והצלה;

(ד) אספקת מים;

(ה) בניית מתקני צל;

(ו) התקנת מתקני ספורט;

(ז) ביצוע גינון ונטיעות;

(6) שימושים סחירים בחוף ים המיועד לרחצה - ההקצאות יתאפשרו בתנאים אלו:

(א) בכפוף לקיומם של תוכנית או היתר לשימוש חורג, ובכפוף לאמור בפסקאות (ב) עד (ה), יוקצו שימושים סחירים או עסקיים בשטח חוף הים לרשות המקומית או ישווקו במכרז, בהתאם לשיקול דעתה של רשות מקרקעי ישראל, זאת לתקופה של 49 שנים, ובמקרה של היתר לשימוש חורג עד לפקיעת ההיתר;

(ב) שטח ההקצאה ייגרע משטח ההרשאה שניתנה לרשות המקומית;

(ג) השטח יוקצה לרשות המקומית בתשלום מלוא ערך הקרקע;

(ד) אם תבוטל הרשאת השימוש אשר ניתנה לרשות המקומית בשל שטח חוף הים, יבוטל מאליו הסכם החכירה בשל השימוש הסחיר, והקרקע תושב לרשות מקרקעי ישראל או שזכויות החכירה בה יועברו לגוף אחר, כפי שתקבע רשות מקרקעי ישראל;

(ה) גידור שטח השימושים העסקיים לא יפגע בהיות שטח החוף פתוח וחופשי לשימוש הציבור.

4.13.11. קרקע שייעודה לצרכי ציבור להקמת דיור לקשישים, תוקצה לרשות המקומית שבתחומה יוקמו לתקופה של 49 שנים ובדמי חכירה סמליים ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

הקצאת קרקע להקמת דיור לקשישים

(א) התחייבות להקמת הדיור לקשישים בתוך פרק זמן שייקבע ותחזוקתו השוטפת ללא הגבלת זמן;

(ב) הדיור לקשישים יוקם במבנה המיועד בתוכנית לצרכי ציבור, המאפשרת בניית דיור לקשישים; לעניין זה, יראו תוכנית לצורכי ציבור כאמור, גם תוכנית המאפשרת שימושים נלווים למסחר בנוסף לבנייה לקשישים;

(ג) סעיף זה יחול על מיזמים שיאשרו על ידי הוועדה הבין-משרדית.

לעניין זה,

"הוועדה הבין-משרדית" - כהגדרתה בהחלטת ממשלה מספר 3052: דיור לקשישים עולים הזכאים לסיוע בשכר שירה, מיום 27.3.11, שמטרתה בחינת היתכנות הכללית והאיתנות הפיננסית של כלל המיזמים המשלבים דיור לקשישים עם שימוש מסחרי בקרקע; בראשות הוועדה יעמוד מנכ"ל המשרד לקליטת עליה וחבריה יהיו סמנכ"ל דיור ואכלוס במשרד לקליטת עליה, נציג משרד הבינוי והשיכון, נציגי אגפי התקציבים והחשב הכללי במשרד האוצר, נציג משרד ראש הממשלה וחשב המשרד לקליטת עליה.

החכרה לדיור בהישג 4.13.12. (א) בסעיף זה:

יד להשכרה

"דיור בהישג יד להשכרה" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014.

"יום התחילה" - יום תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014.

"צרכי ציבור נוספים" - צרכי ציבור שאינם דיור בהישג יד להשכרה.

(ב) קרקע שיועדה לדיור בהישג יד להשכרה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014, תוקצה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (5):

(1) קרקע המיועדת לדיור בהישג יד להשכרה ואשר יועדה לצרכי ציבור נוספים לפני יום התחילה, תוקצה לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 שקלים חדשים, לתקופה של 49 שנים;

(2) קרקע המיועדת לדיור בהישג יד להשכרה אשר לא יועדה לצרכי ציבור נוספים לפני יום התחילה, תוקצה לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 שקלים חדשים, לתקופה של 49 שנים, בהתקיים התנאים הבאים:

(א) הקרקע המיועדת לדירות בהישג יד להשכרה מיועדת גם לצרכי ציבור נוספים;

(ב) שיעור זכויות הבנייה לדיור בהישג יד להשכרה, מסך זכויות הבנייה למגורים בתוכנית שבה השטחים לייעוד ציבורי לא עולה על 15% ;

(ג) שיעור ההפרשות לצרכי ציבור שנקבע בתוכנית שבה יועדה הקרקע לדיור בהישג יד להשכרה עומד בעקרונות הקבועים בתדריך תכנון להקצאת קרקעות לצרכי ציבור.

(3) שונה ייעוד הקרקע לייעוד שאינו צרכי ציבור נוספים או הופסק השימוש ביחידות הדיור כיחידות דיור לדיור בהישג יד להשכרה, תושב הקרקע לרשות מקרקעי ישראל;

(4) הקצאת הקרקע לדיור בר השגה לא תשמש עילה להקצאת שטח חליפי לצורכי ציבור אחרים. רשות מקרקעי ישראל לא תתמוך בתוכניות המקצות שטח לצרכי ציבור כאמור ;

(5) סעיף 4.13.12 יחול על מיזמים שבהם מתקיימת כדאיות כלכלית בהתאם לחוות דעתה של דירה להשכיר. אם לא תתקבל חוות דעתה של דירה להשכיר בתוך 90 ימים ממועד פניית רשות מקרקעי ישראל לדירה להשכיר בעניין, תקבע רשות מקרקעי ישראל בכל דרך שתקבע, אם מתקיימת כדאיות כלכלית למיזמים.

מטרות ציבוריות נוספות 4.13.13. קבע שר הפנים מטרות ציבוריות נוספות לצרכי ציבור, לענין סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, תבחן רשות מקרקעי ישראל אם להקצות לפיהן לרשות המקומית שלא בתשלום מלא, ותביא בפני מועצת מקרקעי ישראל את המלצתה.

הקצאות בתמורה שאינה סמלית 4.13.14. בהקצאות המתבצעות בתמורה שאינה סמלית, התשלום בעד הקרקע יבוצע לפי זכויות הבנייה המבוקשות על ידי הרשות המקומית, או לפי מלוא זכויות הבנייה בתוכנית, לפי בחירתה של הרשות המקומית.

שימוש בעל אופי מסחרי 4.13.15. הרשות תאפשר שימוש סחיר נלווה בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המבונה של הקרקע. בשטחים ציבוריים פתוחים הבינוי הסחיר יותר בהתאם לזכויות הבנייה בתוכנית.

עבור כל שימוש בעל אופי מסחרי בקרקע שהוקצתה, תשלם הרשות המקומית דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע בהתאם לסוג השימוש.

הנחות אזור 4.13.16. על שיעורי התשלום שבפרק משנה זה תחול הנחת אזור, למעט לענין סעיף 4.13.6 בהקצאת קרקע למטמנות לפי סעיף 7.4.2.

פריסת תשלום 4.13.17. בהקצאות לרשויות מקומיות בהן התמורה בעבור השימוש הציבורי גבוהה באופן חריג, בסמכות הנהלת רשות מקרקעי ישראל לפרוס את תשלום דמי החכירה המהוונים, בהתאם לכללים שהיא תקבע.

4.13.18. למעט לעניין סעיף 4.13.12, שונה ייעוד הקרקע לייעוד שאינו צרכי ציבור, או שהשימוש שנעשה בקרקע שונה מהשימוש שלשמו הוקצתה, תושב הקרקע לרשות מקרקעי ישראל.

#### 4.14. הקצאת קרקע למוסדות ציבור ו/או למטרה ציבורית שאינה לרשות

##### מקומית

- 4.14.1 החכרת קרקע למטרה ציבורית, תוכנן לתקופה שלא תעלה על 49 שנים. בתום תקופת 49 שנים, תוארך זכות החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, בהתאם לתנאים המפורטים בסימן ד לפרק משנה 5.3.
- 4.14.2 הסדרת בקשה להקצאת קרקע למוסד ציבורי רשאי לבקש הקצאת קרקע למטרות ציבוריות, רק אם לא ניתן להקצות למוסד קרקע בתחום שטחי ההפרשות לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 4.14.3 תנאים להקצאת קרקע למטרה ציבורית תוקצה בשטחים המיועדים למטרות ציבוריות שאינם ברי הפקעה. בשטחים שבהם רשאית הרשות המקומית להפקיע לצרכי ציבור, ההקצאה תיערך בכפוף להסכמת הרשות המקומית.
- 4.14.4 תשלום דמי חכירה לקרקע המוקצית למטרה ציבורית, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 36.4% מערך הקרקע על פי שומה.
- 4.14.5 תשלום בעד החכרת מבנים בנויים אלה על הקרקע בנויים מבנים, אשר יוחזרו אף הם למטרה ציבורית, יהיה התשלום בעד מבנים אלה בשיעור של 36.4% מערך המבנים על פי שומה מטעם הרשות. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.
- 4.14.6 תשלום עבור שימושים בעלי אופי מסחרי הנלווים לשימוש הציבורי בקרקע ובעלי זיקה אליו, בשטח כולל של עד 20% מהשטח המבונה והמשמש למטרה ציבורית, ישלם המוסד הציבורי דמי חכירה מהוונים כמפורט להלן: עד 50 מ"ר מבונים - פטור מתשלום; בעד 450 מ"ר מבונים נוספים - תשלום בשיעור של 36.4%; מעל 500 מ"ר מבונים - תשלום בשיעור של 91%.
- 4.14.7 הסדרת התשלום בעבור הקרקע יבוצע לפי זכויות הבנייה המבוקשות על ידי החוכר, או לפי מלוא זכויות הבנייה בתוכנית, לפי בחירת החוכר. בחר החוכר לרכוש בהקצאה הראשונה חלק מזכויות הבנייה שבתוכנית בלבד, תיעשה הקצאת יתרת הזכויות בהתאם לסעיף 4.14.4.
- 4.14.8 שימוש שלא למטרה ציבורית אשר הוקצתה למטרה ציבורית, והשימוש שנעשה בה אינו למטרה ציבורית - יחויב המוסד להחזיר את הקרקע והחזקה בה לרשות, למעט אם נקבע אחרת בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל.
- 4.14.9 הקצאת קרקע בדמי חכירה סמליים קרקע למטרות: הנצחה, טיפול באוכלוסיות חריגות בעלות נכות פיזית או נכות נפשית ומרכזי גמילה מסמים, תוקצה בדמי חכירה סמליים, זאת בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) מוסדות ציבור שמטרתם הנצחה -

(א) באזור עדיפות לאומית ב' - חטיבת קרקע שגודלה לא יעלה על 5 דונמים.

(ב) באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות - חטיבת קרקע שגודלה לא יעלה על 10 דונמים.

(2) מוסדות ציבור שמטרתם טיפול באוכלוסיות חריגות בעלות נכות פיזית או נפשית ומרכזי גמילה מסמים

(א) באזור עדיפות לאומית ב' - חטיבת קרקע שגודלה לא יעלה על 10 דונמים.

(ב) באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות - חטיבת קרקע שגודלה לא יעלה על 30 דונמים.

(3) בקרקע שהוקצתה למטרות כפי שפורטו בסעיף זה, לא תותר החכרת משנה ובעת שינוי ייעוד הקרקע תוחזר לרשות.

#### 4.15. הקצאת קרקע למטרת מעונות סטודנטים

- 4.15.1 כללים לשיווק קרקע לבניית מעונות סטודנטים  
הרשות תשווק קרקע המיועדת לבניית מעונות סטודנטים בפטור ממכרז לפי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, וללא תמורה בעד הזכויות בקרקע, למוסדות להשכלה גבוהה שהם מלכ"רים, ללא מגבלה לוותק המוסד וגודלו, ולרשויות מקומיות, וזאת לאחר קבלת חוות דעתם של הוועדה לתכנון ותקצוב של המועצה להשכלה גבוהה או המועצה להשכלה גבוהה, ושל דירה להשכיר, בין היתר לעניין הפרוגרמה והמודל הפיננסי להקמתם, ובלבד שבניית המעונות לסטודנטים תסתיים בתוך 48 חודשים מיום אישור העסקה.
- 4.15.2 מתן ארכה לסיום הבנייה  
הנהלת הרשות רשאית, במקרים מיוחדים, לתת ארכה של עד שנתיים נוספות לסיום הבנייה או להגשת תוכניות. הארכה כאמור תינתן בתנאי שהמוסד או הרשות המקומית הוציאו היתר בנייה למיזם ופורסם מכרז לבנייה.
- 4.15.3 תחולת הוראות פרק שישי לחלק משנה שני חלק רביעי  
הוראות פרק משנה 4.10 יחולו לפי העניין גם על פרק משנה זה.



#### 4.16. הקצאת קרקע ליישובים קהילתיים

##### סימן א': הקצאת קרקע לסוכנות היהודית ולהסתדרות הציונית למטרת הקמת יישובים קהילתיים

- 4.16.1 הסכמי הרשאה הרשות תתקשר בהסכמי הרשאה עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל ועם ההסתדרות הציונית העולמית (להלן בפרק משנה זה - המיישבת), למטרת תכנון ופיתוח יישובים קהילתיים בגליל, בעמק עירון, בדרום הר-חברון, ברמת הנגב, בערבה, ברמת הגולן, בחבל עדולם, במזרח לכיש ובמועצות האזוריות חבל איילות, בני שמעון ואשכול (להלן בסימן זה - ההרשאה).
- 4.16.2 תקופות ההרשאה (א) ההרשאה תינתן, לגבי כל יישוב, לתקופה של 7 שנים, ותוארך לתקופות נוספות של 7 שנים כל אחת, עד להשלמת אחד מהמפורטים בפסקאות (1) עד (3), המוקדם מבניהם:
- (1) תכנונו, פיתוחו ואכלוסו של היישוב;
  - (2) סיום הקמה והאכלוס של 400 בתי מגורים קבועים ביישוב;
  - (3) בניית כל מגרשי המגורים המתוכננים ביישוב על פי תוכנית, אם מספרם נמוך מ-400.
- (ב) ועדת המשנה לענייני קרקע חקלאית מוסמכת על פי פניית המיישבת, להאריך את ההרשאות לתקופות נוספות, כל עוד היישוב יהיה בטיפול של המיישבת.
- 4.16.3 מעמד המיישבת (א) הרשות תקצה מגרשים לבניית בתי מגורים בכל יישוב על פי המלצת המיישבת, בתנאים הנוהגים ברשות ובכפוף לאמור בסימן זה.
- (ב) המיישבת תהיה צד לכל אחד מהסכמי הפיתוח שיחתמו עם המתיישבים, כמקובל ברשות ובשינויים המתחייבים מאופיו של היישוב כיישוב קהילתי וממטרות הקמתו, והכל על מנת שיובטח קיומן של מטרות ההתיישבות בהתאם לחוק מעמדן של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ ישראל, התשי"ג-1952, ולאמנה שנחתמה על פיו (להלן בסימן זה - מטרות ההתיישבות). במסגרת זו תדאג המיישבת, בין היתר, להקמת אגודה של המתיישבים ביישוב.
- 4.16.4 זכויות המתיישב (א) לאחר מלוי תנאי הסכם הפיתוח ייחתם עם כל מתיישב הסכם חכירה כמקובל ברשות ובשינויים המתחייבים כאמור בסעיף 4.16.3(ב). בהסכם החכירה יובטח החזר השקעותיה של המיישבת על ידי המתיישבים על פי התחייבותם כלפיה.
- (ב) העברת זכויות החכירה תותנה, בין היתר, בקבלת המלצת המיישבת, כדי להבטיח את קיום מטרות ההתיישבות.
- 4.16.5 הסדר פרטני הקצאות ביישובים בני דקלים, נטע וכרם עמי יהיו על פי הקבוע בהחלטה מספר התכ/1 של ועדת שרים להתיישבות כפרית וחקלאית מיום 28.08.2007 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 20.09.2007

ומספרה הוא 2379(התכ1/1) או כל החלטה אחרת שתתקבל לענין זה.

### סימן ב': תנאי הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים

תנאי הקצאת  
מגרשים בפטור  
ממכרז

4.16.6. עסקאות בפטור ממכרז ביישובים קהילתיים יאושרו בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3) :

(1) ככלל, עסקה במגרש מגורים תבוצע על פי מלוא זכויות הבנייה בתוכנית;

(2) ערך הקרקע ייקבע על פי שומה למלוא קיבולת הבנייה למגרש, ללא פיתוח.

מתיישב רשאי להחליט כי התשלום ייגזר לפי היקף הבנייה בפועל בתנאי שלא יפחת מ- 160 מ"ר ברוטו, ובתנאי שמדובר במגרש בתוכנית שהוחלט להפקידה עד יום 1.1.2004 והתוכנית אפשרה מימוש זכויות של 160 מ"ר לפחות;

(3) שיעור דמי החכירה המהוונים יהיה על פי הנהוג בעת ביצוע העסקה באזור שבו מצוי היישוב.

### סימן ג': הקצאת קרקע להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה ביישובים קהילתיים בנגב ובגליל

הקמת 12 יחידות  
דיור עבור מועמדים  
לקליטה

4.16.7. ביישובי נגב גליל שהם יישוב שאינו חקלאי ומספר בתי האב ביישוב אינו עולה על 400 בתי אב (להלן בסימן זה - יישוב קהילתי), הרשות תתיר לסוכנות היהודית או להסתדרות הציונית, לפי העניין, להקים 12 יחידות דיור המיועדות לשכירות עבור מועמדים לקליטה ביישוב הקהילתי (להלן בסימן זה - המועמדים או המועמד), בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (9) :

(1) הרשות תתיר לסוכנות היהודית או להסתדרות הציונית, לרכוש זכויות ל- 12 יחידות דיור במגרשים המתוכננים למגורים בשטח המתוכנן למגורים של היישוב הקהילתי;

(2) בין הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית לבין הרשות ייחתם הסכם פיתוח ל- 4 שנים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם עמה הסכם חכירה ל- 49 שנים, עבור הקצאת מגרשים למטרת בניית יחידות דיור המיועדות לשכירות עבור מועמדים אשר מעוניינים לבחון את אפשרות המגורים ביישוב לפני רכישת מגרש בו;

(3) עבור ההקצאה ישולמו מלוא דמי החכירה המהוונים בכפוף להנחת אזור;

(4) דמי החכירה שישולמו לרשות ייקבעו על פי שומה ללא פיתוח;

(5) הקצאת מגרש למגורים תיערך למלוא קיבולת הבנייה במגרש על פי התוכנית שבתוקף במועד אישור העסקה ברשות;

(6) בניית יחידות הדיור לא תמומן על ידי המועמדים ;

(7) במידה ויימכרו יחידות דיור למועמדים אשר יעתיקו את מקום מגוריהם ליישוב, מתוך יחידות הדיור אשר הוקצו בהתאם לאמור בסימן זה, תאפשר הרשות לסוכנות היהודית או להסתדרות הציונית, להשלים רכישת זכויות עד ל- 12 יחידות דיור ;

(8) החליטה הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית, להעביר את הזכויות ביחידת הדיור לאחד מהמועמדים אשר שכרו את אחת מ- 12 יחידות הדיור, לא תגבה הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית מהמועמד כספים מעבר לתשלום אשר שולם בעד המגרש, עלויות הפיתוח אשר נקבעו למגרשי המגורים ביישוב ועלויות הבנייה של יחידת הדיור ;

(9) כללים אלה יחולו אף ביחס ליישוב קהילתי שאינו מאוגד.

#### 4.17. הקצאת קרקע לגנים לאומיים ולשמורות טבע

##### סימן א': תנאי הקצאת הקרקע לרשות הטבע והגנים לאומיים

- 4.17.1. הסדרת מסירת קרקע לניהול רשות הטבע והגנים הלאומיים
- קרקעות המוכרזות כגנים לאומיים, שמורות טבע וכן אתרים לאומיים או אתרי הנצחה שנמסרו לניהול הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים (להלן בסימן זה - רט"ג), תימסרנה בחכירה לרט"ג, בהתאם לתקנה 3(7) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, וזאת בדמי חכירה כמפורט בפרק משנה זה.
- 4.17.2. תקופת החכירה
- הסכם החכירה יהיה לתקופה של 49 שנים. החכירה תעמוד בתוקפה כל עוד ההכרזה והייעוד של השטח יעמדו בתוקפם.
- שונה ייעוד הקרקע ו/או בוטלה ההכרזה, תבוטל החכירה והקרקע תשוב לרשות ללא הודעה נוספת.
- 4.17.3. שימושים ציבוריים
- לשימושים ציבוריים שאינם מסחריים, ישולמו דמי חכירה סמליים מהוונים הנוהגים ברשות, ובכלל זה לשימושים הבאים:
- (1) דרכים, שבילים ומגרשי חניה;
  - (2) נטיעות;
  - (3) תאורה;
  - (4) מתקני אספקת מים וביוב, שימשו לצרכי תפעול ואחזקת הגן או השמורה בלבד, לפי העניין;
  - (5) חניוני נופש פעיל;
  - (6) מצפורים;
  - (7) מבני שירותים למבקרים, בתי שימוש, מקלחות וכו';
  - (8) משרדי ניהול האתר, שטחי אחסנה לציוד, תפעול שוטף וניהול האתר בלבד, ובתנאי ששטחם לא יעלה על 200 מ"ר. גנים או שמורות טבע שיידרש בהם שטח העולה על האמור, תיבחן ההקצאה באופן פרטני על ידי הרשות ומשרד האוצר;
  - (9) פינות מידע והקרנה שאינם מיועדים לשימוש מסחרי;
  - (10) מרכזי מבקרים;
  - (11) מערכות שינוע מבקרים;
  - (12) מתקנים ומבנים לציוד חשמל, תאורה ותשתית שימשו לצרכי תפעול ואחזקת הגן או השמורה בלבד, לפי העניין;
  - (13) מזנון ששטחו המבונה לא יעלה על 30 מ"ר;

(14) פעילות טקסית שאינה כרוכה בגביית תשלום ובסגירת שטח בתוך הקרקע, כגון: טקס השבעה, טקס החופה בחתונה או עליה לתורה בבר מצווה, ללא מסיבה או קבלת פנים.

שימושים מסחריים 4.17.4. שימושים מסחריים - תיירותיים, ואטרקציות לקהל המבקרים יותרו בהתאם לתיירותיים לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

(1) בכפוף לתוכנית רשאית רט"ג להקים מיזמים מסחריים-תיירותיים, העולים בקנה אחד עם אופי וחויית הביקור בשמורה;

(2) רט"ג רשאית להציע ליזמים מיזמים לתכנון, הקמה והפעלה, ללא מסירת זכויות בקרקע בהתאם להוראות ההסכם עם הרשות ובכפוף להוראות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו;

(3) בין הרשות לבין רט"ג ייחתם, בקשר עם כל מיזם, הסכם חכירה או הרשאה, לפי העניין;

תוקף ההסכם שייחתם יותנה בהיות הקרקע שבה מתקיים המיזם המסחרי, גן לאומי או שמורת טבע, ויפקע ללא צורך בפעולה נוספת אם וכאשר ישתנה ייעוד הקרקע;

(4) רט"ג תשלם דמי חכירה מהוונים או שנתיים, מלאים, ללא הנחת אזור, על בסיס שומה לקרקע פנויה ללא פיתוח;

(5) השימושים המסחריים המותרים בהתאם לכללים האמורים בסימן זה מפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ה):

(א) שירותים תיירותיים חיוניים - שירותים הבאים לספק צורך חיוני למבקר, כגון: קיוסק או מזנון ששטחו מעל 30 מ"ר, מתקן קירור לאכסון שתייה, כריכים;

(ב) שירותים תיירותיים משלימים - שירותים הבאים לספק שרות משלים למבקר, כגון: מסעדה, חנות מזכרות, תכשיטים, גלריה, חנות לממכר ציוד המשלים לחויית הביקור;

(ג) אטרקציה - מיזם שמטרתו לספק העשרה למבקר, כתוספת חוייתית לביקור בגן או בשמורה;

(ד) אכסון משלים - במענה לצורכי הקהל יפותחו אמצעים שיהוו מענה ללינה במבנים קלים כגון: בונגלוס, חניון לילה;

(ה) אירועים על בסיס ארעי - אירועים חד פעמיים שמצריכים סגירת שטח בשמורת הטבע או בגן הלאומי לזמן מוגבל ומתואם מראש עם הרשות.

אגרות כניסה 4.17.5. גביית אגרות כניסה תהיה לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998.

4.17.6 הרשות רשאית לתת לרטי"ג הרשאה לשמירה ולפיקוח ולפיקוח הרשאה לשמירה ולפיקוח שטחים המיועדים לשמש כגנים לאומיים ו/או שמורות טבע אשר טרם הסתיימו לגביהם ההליכים הנדרשים על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן בסימן זה - הליכי התכנון).

הרשות רשאית להחכיר לרטי"ג בהסכם חכירה ל- 49 שנים שטחים שלגביהם הסתיימו הליכי התכנון.

### סימן ב': הסכם מסגרת בין הרשות לבין רשות הטבע והגנים לאומיים

4.17.7 מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 31.3.2014 אישרה את הסכם המסגרת בין הרשות לבין רטי"ג, הכולל את העקרונות המפורטים בסעיפים 4.17.8 - 4.17.13.

4.17.8 תכנון כל תוכנית לשינוי ייעוד קרקע לשמורת טבע או לגן לאומי או לאתר לאומי או לבקשה להכרזה לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, על קרקע כאמור, שתגיש רטי"ג לאישור מוסדות התכנון תועבר במקביל להגשה הראשונה גם למתכנן המרחב הרלוונטי ברשות לצורך קבלת הערות לקראת דיון בוועדה. תוכנית כאמור החלה על שטחי משבצת, שטחי עיבוד ושטחים המיועדים לפיתוח על פי תוכנית לא תוגש אלא לאחר תיאום עם הרשות.

4.17.9 (א) הרשות תחכיר לרטי"ג לתקופה של 49 שנים קרקע אשר הוכרזה על פי החוק כגן לאומי או כשמורת טבע או כאתר לאומי.

(ב) הרשות רשאית להחכיר לרטי"ג לתקופה של 49 שנים קרקע שלגביה אושרה תוכנית המייעדת אותה כגן לאומי או כשמורת טבע או כאתר לאומי, אף בטרם הוכרזו ככאלה על פי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998.

(ג) עד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין תמסור הרשות לרטי"ג את זכות השימוש בקרקע, והוראות הסכם המסגרת לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים המחויבים לפי העניין, על זכות השימוש בקרקע. החכרת הקרקע כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) תיעשה בהסכם חכירה נפרד לכל אתר.

(ד) הרשות תחכיר לרטי"ג לתקופה של 49 שנים קרקע למטרת הקמת המשרדים הראשיים של רטי"ג בירושלים וקרקע למטרת הקמת משרדי מחוז מרכז בגן לאומי אפק ומשרדי מחוז צפון בגן לאומי מגידו, בהתאם לכללים המקובלים להקצאה למטרות כאלה ברשות, בכפוף לקיום תוכניות מתאימות לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4.17.10 (א) השימוש בקרקע יהיה בהתאם לייעודה על פי תוכנית וכמפורט בסימן א לפרק משנה זה.

(ב) בתמורה לשימושים הציבוריים ישולמו דמי חכירה סמליים מהוונים. בתמורה להענקת זכות חכירה או הרשאה למיזמים, למעט אירועים, תשלם רט"ג לרשות דמי חכירה שנתיים מלאים מהוונים כמקובל ברשות, ללא הנחת אזור, על בסיס הערכת שומה לקרקע פנויה ללא פיתוח.

(ג) בתמורה להענקת הרשאה לעריכת אירועים בתשלום רט"ג לרשות בכל שנה תמלוג בגובה 5% מסך ההכנסות שקיבלה מכלל האירועים בתשלום שנעשו בקרקע באותה שנה, על פי דו"ח הכנסות שתעביר רט"ג לרשות בסוף כל שנה, שיהיה מאושר על ידי רואה חשבון. הרשות רשאית לעדכן את שיעור התמלוג מדי 3 שנים.

(ד) בתמורה להקצאת קרקע לבית רט"ג ולמשרדי המחוז של רט"ג תשלם רט"ג לרשות בהתאם לנוהלים המקובלים למטרה זו ברשות.

(ה) הקרקע תהיה פתוחה כל ימות השנה לרשות הציבור בכפוף להוראות כל דין, ורט"ג תהיה רשאית לגבות אגרות כניסה לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998.

(ו) הרשות רשאית להעניק הרשאות לרעייה בקרקע ולקבל דמי הרשאה בכפוף למתן היתר רעייה בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998.

4.17.11. אם ישונה ייעודה של קרקע שהוחכרה לרט"ג לפי הסכם המסגרת, מייעוד של גן לאומי או שמורת טבע או אתר לאומי או אם תבוטל הכרזה לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, של קרקע כאמור, תבוטל החכירה ביום השינוי או הביטול כאמור, והקרקע תושב לרשות בתוך 90 ימים מיום השינוי או הביטול בלא הודעה מהרשות לרט"ג.

שינוי ייעוד

רט"ג מתחייבת לא ליזום ולא לבצע כל שינוי או הגדלת קיבולת הבנייה או חלוקה של הקרקע ללא אישור הרשות מראש ובכתב.

4.17.12. רט"ג אינה רשאית להעביר זכויות בקרקע, למשכנן, ולגבות תשלום בעבור שימוש בקרקע, למעט אגרות כניסה ותשלום בעד המיזמים האמורים בפרק משנה זה, אלא באישור מפורש ובכתב מאת הרשות.

העברת זכויות

4.17.13. (א) הרשות רשאית להעניק לרט"ג הרשאות לשמירה ופיקוח לתקופה של עד שבע שנים, לגבי קרקע המיועדת לשמש כגנים לאומיים או שמורת טבע, אשר ההליכים על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לאישור ייעודם כאמור טרם הסתיימו, ובמקרים מיוחדים אף אם ההליכים כאמור טרם החלו. מתן הרשאות יהיה בהסכם הרשאה נפרד עבור כל קרקע.

הרשאה

(ב) תוקפו של הסכם הרשאה לשמירה ופיקוח יפוג אם תתקבל החלטה הדוחה את התוכנית שהוגשה לייעוד הקרקע שלגביה נחתם הסכם ההרשאה, כגן לאומי או שמורת טבע, או אם תתקבל החלטה המייעדת את הקרקע האמורה למטרה אחרת.

(ג) תמורת הרשאה על פי הסכם המסגרת תשלם רט"ג לרשות דמי חכירה סימליים מהוונים כנהוג ברשות. רט"ג לא תבצע עבודה כלשהי בקרקע ולא תשקיע בה השקעות כלשהן ללא הסכמת הרשות מראש ובכתב, למעט אמצעים סבירים הנדרשים לצרכי שמירת טבע, קליטת מבקרים ותחזוקת הקרקע. השקיעה רט"ג בקרקע ולאחר מכן פג תוקף ההרשאה מסיבה כלשהי, לרבות עקב שינוי ייעוד, לא תהיה רט"ג זכאית, ולא תתבע מהרשות החזר או פיצוי בעד השקעתה. הקימה רט"ג מבנה או מתקן ונדרשה על ידי הרשות להסירו, תסירו רט"ג על חשבונה מיד לאחר הדרישה, אלא אם כן קיבלה את אישור הרשות שלא להסירו.



#### 4.18. הקצאת קרקע לקרן הקיימת לישראל

- 4.18.1. מסירת קרקע לקק"ל בהתאם לכתב האמנה (א) מסירת קרקע לחזקת הקרן הקיימת לישראל (להלן בפרק משנה זה - קק"ל) לבצוע עבודות ייעור או לפעולות שמטרתן שמירה על הנוף והטבע, תהיה בהתאם לכתב האמנה שבין מדינת ישראל לבין הקרן הקיימת לישראל (להלן בפרק משנה זה - האמנה), לסעיף 25(8) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ולנוהלי הרשות. הקרקע תישאר בחזקת הקרן הקיימת לישראל כל עוד היא משמשת למטרות ייעור.
- (ב) מטרת הוראות פרק משנה זה היא לקבוע הסדר עבודה בין הרשות לבין הקרן הקיימת לישראל, אשר מופקדת על ייעור מקרקעי ישראל מתוקף האמנה, לעניין שטחים מיוערים בפועל או מיועדים ליעור, ושטחים שנמסרים לרשות קק"ל לצורכי ייעור, שטח חורש טבעי, שנמסרו ויימסרו לקק"ל (להלן בפרק משנה זה - מקרקעי הייעור) לצורך טיפול יעירני או לצורך ביצוע פעולות שמטרתן שמירה על הנוף והטבע. הכל בכפוף לאמור באמנה ובפרק משנה זה.
- (ג) מקרקעי הייעור יימסרו לקק"ל, בהתאם לתקנה 25(8) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 ובכפוף לאמור בפרק משנה זה.
- 4.18.2. תקופת החכירה והתשלומים בעדה במגמה לאפשר לקק"ל רישום מסודר של הקצאת הקרקע שבסעיף 4.18.1(ב), תפעל הרשות כמפורט בפסקאות (1) עד (3):
- (1) לגבי מקרקעי ייעור שלהם תוכנית רשאית הרשות לחתום על הסכם חכירה ל- 49 שנים;
- (2) לגבי מקרקעי ייעור שאין לגביהם תוכנית ייחתם הסכם הרשאה למשך 4 שנים ו- 11 חודשים;
- (3) הקצאות על פי סעיפים קטנים (1) ו- (2) תבוצענה בדמי חכירה סמליים.
- 4.18.3. שימושים ציבוריים (א) קק"ל תשתמש בשטחים הנמסרים לה במסגרת הסדר זה, למטרת ייעור ונופש ובכלל זה הקמת מתקנים הדרושים למטרת היער, פיתוחו ושמירתו, וכן שמירה על הנוף והטבע.
- (ב) קק"ל לא תרשה לכל אדם להתגורר ביער או להקים בו מבנה או סידור אחר לשימוש כל שהוא שאינו מיועד לייעור או לנופש.
- (ג) האמור בפסקאות (א) ו- (ב), אינו בא לגרוע מהסכמת הרשות שקק"ל תבצע את כל הפעולות הנדרשות למטרות היער ושמירה על הנוף והטבע, כמו גם שירותי נופש הניתנים על ידה לרווחת הציבור, כגון מחנות נוער ופעולות דומות שאינן למטרות רווח והן לרווחת הציבור, ובלבד שיהיו כולם פתוחים לציבור, ולא ייגבה תשלום בעדם מכל אדם.
- (ד) שימושים ציבוריים נוספים:
- (1) דרכים, דרכי כיבוי, שבילים ומגרשי חניה;

- (2) נטיעות ;
- (3) מתקנים ומבנים לציוד חשמל, תאורה ותשתית, שישמשו לצרכי תפעול ואחזקת היער בלבד ;
- (4) חניוני נופש פעיל, ומתקני ספורט שונים ;
- (5) מבני שירותים למבקרים, בתי שימוש, מקלחות וכיוב' ;
- (6) משרדי ניהול היער, שטחי אחסנה לציוד, תפעול שוטף וניהול היער בלבד, בהתאם לתוכנית ;
- (7) פינות מידע והקרנה שאינם מיועדים לשימוש מסחרי ;
- (8) מרכזי מבקרים ;
- (9) מערכות שינוע מבקרים ;
- (10) מתקני רעייה ;
- (11) שילוט, סימון גידור וכיוצא בזה ;
- (12) תחנת מידע, שירותים ציבוריים ומזנון, ששטחו המבונה לא יעלה על 30 מ"ר. בנייה של מזנון בשטח של מעל 30 מ"ר ועד ל- 250 מ"ר תתאפשר בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים שיחושבו מהמטר הראשון של המזנון, בשיעור מלא וללא הנחת אזור.
- (ה) קק"ל תהיה אחראית כלפי הרשות בשל תביעות אשר יוגשו כנגד הרשות ושעילתן נזק שנגרם בשטחים שנמסרו לה על פי הסכם זה.
- אין בסעיף זה כדי ליצור חבות או אחריות כלשהם לקק"ל כלפי צד ג', אלא אם כן תיקבע האחריות בהחלטה סופית של בית המשפט המוסמך.
- שימושים מסחריים 4.18.4. שימושים מסחריים - תיירותיים, ואטרקציות לקהל המבקרים יותרו בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (4) :
- (1) קק"ל רשאית בכפוף לתוכנית, להקים מיזמים מסחריים-תיירותיים, העולים בקנה אחד עם אופי וחווית הביקור ביער ;
- (2) הקמה והפעלה של מיזמים כאמור בפסקה (1), תהא באמצעות פרסום מכרז פומבי לכלל הציבור על ידי הרשות וקק"ל במשותף. מחיר המינימום במכרז ייקבע על פי שומה בהתאם לכללי הרשות וללא הנחת אזור ;
- קק"ל תהיה רשאית לקבוע כללים להקמה והפעלה של מיזמים כאמור. הזוכה במכרז יחתום על הסכם חכירה עם הרשות ועל הסכם הפעלת המיזם עם קק"ל ;
- (3) לאחר חתימת ההסכם, קק"ל תנחה ותפקח על ההקמה, ההפעלה, והתחזוקה של המיזם ;

(4) המיזמים המותרים על פי פרק משנה זה יהיו כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ה) :

(א) שירותים תיירותיים חיוניים - שירותים הבאים לספק צורך חיוני למבקר, כגון: קיוסק או מזנון, מתקן קירור לאחסון שתייה, כריכים ;

(ב) שירותים תיירותיים משלימים - שירותים הבאים לספק שירות משלים למבקר, כגון: מסעדה, חנות, מזכרות, תכשיטים, גלריה, חנות לממכר ציוד המשלים לחוויית הביקור ;

(ג) אטרקציה - מיזם שמטרתו לספק העשרה למבקר, כתוספת חווייתית לביקור ביער ;

(ד) אכסון משלים - במטרה להאריך את זמן שהיית המבקר, יפותחו אמצעים שיהוו מענה ללינה במבנים קלים כגון: בונגלוס, חניון לילה ;

(ה) אירועים על בסיס ארעי - אירועים חד פעמיים שמצריכים סגירת שטח ביער לזמן מוגבל, בתיאום מראש עם הרשות.

#### 4.19. הקצאת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבנייה נמוכה מחברה משכנת

##### ביישובי עולים ובאזורי פיתוח

תחולה

4.19.1. (א) מי שרכש ביתו מחברה משכנת באתרים שעליהם חלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 849 או מי שבא בנעליו מכוח הסכם או דין, ואושרה תוכנית שהגדירה את המגרשים באתר כאמור כך שהוגדר מגרש שעליו בנוי הבית ושלגביו נחתם הסכם חכירה, ואילו מגרש נוסף הצמוד לו (להלן בפרק משנה זה - המגרש הנוסף) לא הוגדר ככזה כי הוא לא נכלל בהסכם החכירה ולא הוקצה לאחר, זכאי לרכוש את המגרש הנוסף בתנאים המפורטים בפרק משנה זה ובלבד שבמצב התכנוני התקף ביום 15.11.2017, ייעוד המגרש הנוסף הוא למגורים.

(ב) הוראות פרק משנה זה לא יחולו על -

(1) חוכר שכבר הוקצה לו מגרש אחד נוסף מעבר למגרש עליו בנוי ביתו.

(2) על מגרשים שכבר שווקו לצדדים שלישיים.

תנאי ההקצאה

4.19.2. (א) עבור המגרש הנוסף ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע שתיקבע בהתאם לשומה עדכנית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות. על שיעור התשלום תחול הנחת אזור.

(ב) בעבור הקצאת המגרש הנוסף ייחתם הסכם חכירה.

(ג) סך השטח הכולל, כלומר שטח המגרש המקורי שעליו בנוי הבית יחד עם שטח המגרש הנוסף, לא יעלה על 1 דונם.

(ד) אם המגרש הנוסף צמוד לבית המורכב משתי דירות, תיבחן האפשרות לבצע חלוקה תכנונית של המגרשים על מנת ליישם הוראות פרק משנה זה.

(ה) הנהלת הרשות רשאית להחיל פרק משנה זה בשכונות נוספות ביישובי עולים ואזורי פיתוח שאינם נמצאים ברשימת האתרים שצורפה להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 849, וכן רשאית היא לאשר הקצאה של מגרש נוסף או מגרשים נוספים כך שסך השטח הכולל לא יעלה על 1.2 דונם, והכל במקרים מיוחדים המצדיקים זאת ובכפוף להתקיימות יתר הוראות פרק משנה זה.

(ו) הרשות רשאית לשווק את המגרש הנוסף אשר לא התקבלה פניה בעבורו מכוח הוראות פרק משנה זה עד ליום 1.9.2020 או אם לא מולאו תנאי העסקה למגרש הנוסף, כפי שאושרה.

(ז) לא ניתן להקצות מגרש נוסף בהתאם הוראות פרק משנה זה, עבור פניות שיתקבלו לאחר 1.9.2020.

## 4.20. שומות

### סימן א': תוקף שומות

הגדרות

4.20.1. בסימן זה -

"בקשה מלאה" - בקשה המוגשת לרשות להקצאת קרקע בפטור ממכרז הכוללת את כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע העסקה לרבות המלצת משרד ממשלתי הדרושה לצורך ביצוע העסקה;

"גוף ציבורי" - חברה ממשלתית, חברת בת ממשלתית או חברה מעורבת, כהגדרתן בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, חברה שאין לה הון מניות או תאגיד כאמור בסעיף 60 לחוק האמור, תאגיד שהוקם בחוק או לפיו, רשות מקומית, או תאגיד שרשות מקומית היא בעלת חלק מההון בו או שיש לה חלק מכוח ההצבעה בו;

"ועדת עסקאות" - הוועדה המוסמכת על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ונוהלי הרשות לאישור הקצאת מקרקעי ישראל בפטור ממכרז;

"עסקה" - העברה בתמורה, בפטור ממכרז, של זכויות במקרקעי ישראל או לגביהן, לרבות הארכת עסקה או שינוי תנאיה, אך למעט הקצאה בפטור ממכרז, שבעבורה שולמה תמורה סמלית.

4.20.2. תוקף שומות בהקצאת קרקע במכרזים פומביים ייקבע על ידי הרשות, ובלבד שלא יעלה על שנתיים ממועד עריכתן. קביעת תוקף שומות במכרז

4.20.3. תוקף שומות בהקצאת קרקע שלא בדרך של מכרז פומבי יהיה לשנה אחת. חלפה שנה מהמועד הקובע שנקבע בשומה ולא בוצעה העסקה, תזמין הרשות שומה חדשה. קביעת תוקף שומות בפטור ממכרז  
על אף האמור, תוקפה של שומה לא יעלה על שנתיים והרשות לא תבצע עסקאות על פי שומה שנערכה לשנתיים ומעלה קודם לאישור עסקה.

על אף האמור, מנהל הרשות רשאי להורות על עדכון השומה, אף בטרם חלף שנה, אם לדעתו מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.

4.20.4. בתקופת תוקפה של שומה יוצמדו הערכים הנקובים בה למדד המחירים לצרכן. הצמדה

4.20.5. (א) ככלל, שומה תוזמן בתוך פרק זמן של עד חצי שנה ממועד הגשת בקשה מלאה לרשות להקצאת המגרש בפטור ממכרז (להלן בסעיף זה - המועד הקובע). הנהלת הרשות רשאית לקבוע סוגי עסקאות שלגביהן פרק הזמן הדרוש להזמנת שומה עולה על חצי שנה. מועד הזמנת שומה בפטור ממכרז

(ב) קבעה ועדת העסקאות כי עוכבה הזמנת השומה עקב התמשכות הליכים ברשות מעבר לפרקי הזמן שנקבעו בסעיף קטן (א), תיערך השומה למועד הקובע וערכה יישא הצמדה וריבית כדין. תוקף השומה יהיה בהתאם לקבוע בסעיף 4.20.3.

חריגים למועדים (ג) הנהלת הרשות רשאית לקבוע כי האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), לפי העניין, לא יוחל ביחס לעסקה מסוימת בהתחשב, בין היתר, בשווי העסקה, היקפה והבדיקות המיוחדות הנחוצות לצורך עריכתה ובלבד שנמסרה למבקש הודעה על כך.

חריג לסעיף 4.20.6 האמור בסעיף 4.20.5(א) לא יחול ביחס לעסקאות שבהן לזים או לחוכר קיימת זכאות לפיצוי מגורם אחר וביחס לעסקאות הנערכות עם גוף ציבורי. 4.20.5(א)

עדכון שומה 4.20.7 לאחר אישור העסקה על ידי ועדת עסקאות מרחבית ברשות, לא יידרש עדכון שומה גם אם ביום הקליטה הסופי השומה לא תהיה בתוקף. על אף האמור, הנהלת הרשות רשאית לקבוע, במקרים חריגים, כי נוכח מורכבות העסקה והאישורים הדרושים לצורך ביצועה, תעודכן השומה גם לאחר אישורה העקרוני.

מסמכים נדרשים 4.20.8 הרשות תקבע את המסמכים המהותיים הנדרשים לצורך הגשת בקשה מלאה לרשות להקצאת המגרש בפטור ממכרז. מידע זה יפורסם באתר האינטרנט של הרשות.

### סימן ב': הליך השגה על שומות מקרקעין

הגדרות 4.20.9 בסימן זה -

"בקרה" - בדיקה שנערכה על ידי השמאי הממשלתי לסבירותה של שומה;

"בקרה יזומה" - בקרה שהתבקשה על ידי הרשות;

"מנהל הלשכה" - מנהל לשכה מחוזית באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים;

"מתקשר" - אדם המבקש לבצע את העסקה שבשלה נערכה שומה;

"שומה מיוחדת" - שומה אשר נערכה על ידי שמאי מחוזי, או על ידי שמאי מקרקעין אחר, בהנחיה ישירה של שמאי מחוזי, למעט שומה הנערכת לשם קביעת פיצויי הפקעה.

"שמאי מחוזי" - שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין, במשרד המשפטים.

תיקון טעות 4.20.10(א) מתקשר הטוען כי נפלה טעות בשומה, רשאי להגיש לרשות בקשה לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים מהיום שהשומה הומצאה לידיו.

(ב) הבקשה תהיה בכתב ותכלול פירוט העניינים, אשר לדעת המתקשר, נפלה בהם טעות וכן יצרף אסמכתאות לביסוס טענתו.

(ג) הנושאים אשר רשאי המתקשר לטעון שנפלה בהם טעות, יהיו אלה בלבד: טעות אריתמטית בתחשיב השומה, הזכויות הקנייניות בקרקע, פרטי הקרקע, הנתונים הפיזיים של הקרקע והמצב התכנוני החל על הקרקע.

(ד) הרשות תבדוק את טענות המתקשר ותמציא לו תשובה. מצאה כי נפלה טעות - השומה תתוקן בהתאם לפי לוח זמנים שייקבע בנוהלי הרשות והיא תהיה השומה. מצאה הרשות כי תיקון הטעות יהווה שינוי מהותי של השומה רשאית היא לציין בתשובתה שאין מדובר בתיקון טעות, וניתן יהיה להשיג על החלטה.

(ה) מנהל המרחב העסקי, שבתחום מרחבו נערכה השומה, רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה.

השגה ראשונה 4.20.11. (א) מתקשר המבקש לטעון כנגד שומה, ובשלה בלבד, רשאי להגיש, באמצעות הרשות, שומת השגה (שומה אשר ערך שמאי מקרקעין מטעם המתקשר) בתוך 60 ימים מן היום שהשומה והמסמכים הנוספים על פי נוהלי הרשות הומצאו לידי או מן היום שהומצאה לידי התשובה לפי סעיף 4.20.10, לפי המאוחר (להלן בסימן זה - השגה ראשונה).

מנהל המרחב העסקי, שבתחום מרחבו נערכה השומה, רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה.

(ב) השגה ראשונה תידון בפני מנהל לשכה או בפני שמאי מחוזי שימונה מטעמו (להלן בסעיף זה - השמאי הדן בהשגה), ובלבד שהשמאי המחוזי לא היה מעורב בהכנת השומה. היה מנהל הלשכה מעורב בהכנת השומה, תידון ההשגה בפני מנהל לשכה אחר שימנה השמאי הממשלתי הראשי או סגנו.

(ג) הרשות תהיה המשיבה בהשגה.

(ד) ראה השמאי המחוזי הדן בהשגה, כי אין די במסמכים ובראיות שהגיש לו המתקשר ו/או הרשות כדי להחליט בהשגה, רשאי הוא לדרוש כי יומצאו לו מסמכים וראיות נוספים, כפי שיקבע.

(ה) החליט השמאי הדן בהשגה, שלא להכריע בה על יסוד החומר שבפניו בלבד ולקיים בה דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה בידי השמאי הדן בבקשה, או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים, לפי המאוחר.

(ו) ההחלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מתום 45 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות או מהמועד האחרון שניתן לצדדים להשלים טיעוניהם בכתב, להנחת דעתו של השמאי הדן בהשגה, או בתוך 60 ימים מיום סיום הדיון בה, אם התקיים דיון, לפי המאוחר.

(ז) השמאי הממשלתי הראשי, סגנו או מנהל לשכה רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה, למעט האמור בסעיף קטן (א), וזאת בהחלטה מנומקת שתירשם. ההחלטה על ההארכה תישלח לצדדים.

(ח) ההחלטה בהשגה תהא מנומקת ותינתן בכתב.

השמאי הדן בהשגה רשאי לקבל את ההשגה או לדחותה, כולה או מקצתה, להורות על עריכת שומה חדשה, וכן רשאי הוא להגדיל או להקטין את השומה.

(ט) כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה, והשמאי הדין בהשגה יהא רשאי להסתמך עליהם בהחלטתו אף מבלי שיודיע לצדדים על כך מראש.

(י) הגשת השגה, כאמור בסעיף קטן (א), לא תעכב את ביצוע העסקה מושא השומה, ובלבד שהמשיג שילם את מלוא הסכום שנקבע בשומה, או את הסכום הגבוה מבין אלה המפורטים מטה, והפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, להנחת דעתה של הרשות, בעד יתרת סכום העסקה לפי השומה, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961:

(1) הסכום שאינו שנוי במחלוקת;

(2) 75% מסכום העסקה לפי השומה.

הוחלט בהשגה שעל המשיג לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם - יהיה המשיג חייב לשלם את הסכום הנוסף בתוך 45 ימים ממועד משלוח ההחלטה. לא שולם הסכום כאמור - תחולט הערבות הבנקאית, אלא אם כן הוגשה השגה לוועדת השגות במועד הקבוע בסעיף 4.20.12.

אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותה של הרשות לקבוע בהסכם מנגנונים לתשלום היתרה על פי השומה הסופית.

(יא) השגה ראשונה על שומה מיוחדת תידון בפני מנהל לשכה מחוזית, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב). השגה ראשונה על שומה שנערכה לה בקרה יזומה תידון בפני מנהל לשכה מחוזית או סגנו, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב). למען הסר ספק בקרה לא תיחשב כשומה מיוחדת.

(יב) השמאי שדין בהשגה ראשונה יעביר את ההחלטה לצדדים.

לעניין המצאה על פי דין, הרשות היא אשר תמציא את ההחלטה למתקשר, כאשר מצורפים לה המסמכים שיפורטו בנהלי הרשות.

(יג) על החלטה בהשגה ראשונה ניתן יהיה לטעון כי נפלה בה טעות, כמפורט בסעיף 4.20.10, בשינויים המחויבים. הבקשה לתיקון הטעות תוגש למנהל הלשכה שבלשכתו נדונה ההשגה, עם העתק לצד השני.

מנהל הלשכה ידון בטענה ויחליט האם מדובר בטעות כמשמעותה בסעיף 4.20.10 ויורה על תיקונה, או שידחה את הטענה.

על ההחלטה לפי סעיף קטן זה יחולו הוראות סעיף קטן (יב).

4.20.12. (א) הצדדים רשאים להשיג בפני ועדת השגות על החלטה שהתקבלה בהשגה ראשונה (להלן בסימן זה - השגה שנייה), כמפורט בסעיף זה. השגה בפני ועדת השגות

(ב) ועדת ההשגות תימנה שלושה חברים, והם:



(1) עובד המדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, שיתמנה על ידי שר המשפטים בהסכמת יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, והוא יהיה יושב ראש הוועדה;

(2) השמאי הממשלתי הראשי או סגנו. בנסיבות מיוחדות רשאי השמאי הממשלתי הראשי לקבוע כי מנהל לשכה, שהנכס מושא השומה אינו בתחום לשכתו, ימלא את מקומו כחבר בוועדה;

(3) שמאי מקרקעין ששמו כלול ברשימת השמאים המכריעים לפי הוראות סעיף 202 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. השמאי יתמנה על ידי יושב ראש מועצת השמאים.

(ג) הצד המשיג יצרף לפנייתו את כל המסמכים המפורטים בנוהלי הרשות.

(ד) לא יתקבלו מסמכים מאלה המפורטים בנוהלי הרשות לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף קטן (ו), אלא באישור הוועדה. לא המציא הצד המשיג לידי הוועדה את המסמכים האמורים במועד האמור או במועד שאישרה לו הוועדה, יראו את הצד המשיג כאילו חזר בו מן ההשגה. לא יישמע צד במהלך דיון אלא לעניין טענות שהועלו במסמכים שהגיש לוועדה במועד הקבוע בסעיף קטן (ו), אלא אם כן התיר יושב ראש הוועדה להעלות טענות שלא הועלו במסמכים כאמור, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין.

(ה) אם תוגש השגה שנייה על ידי המתקשר, המשיבה תהיה הרשות.

אם תוגש השגה שנייה על ידי הרשות, המתקשר יהיה המשיב בהשגה.

(ו) השגה שנייה תוגש למזכירות הוועדה בתוך 45 ימים מהיום שהחלטה בהשגה ראשונה, או תיקונה לפי סעיף 4.20.11(ג), הומצאה על ידי הרשות לידי הצד המשיג, כאשר מצורפים לה המסמכים שיפורטו בנוהלים.

(ז) שמאי הרשות רשאי להחליט, בשם הרשות, להשיג על ההחלטה בהשגה ראשונה.

(ח) על אף האמור בסעיף קטן (ז), מצא שמאי הרשות כי יש לבחון הגשת השגה שנייה, יודיע על כוונתו לעשות כן לוועדת ההשגות ולמתקשר בתוך 30 ימים מיום שהתקבלה ברשות ההחלטה בהשגה ראשונה.

הגשת השגה שנייה על ידי הרשות תיעשה בתוך 30 ימים מיום ההודעה.

(ט) ועדת השגות לא תהא קשורה בסדרי הדין ובדיני הראיות הנהוגים בבתי המשפט; היא תפעל בדרך הנראית לה מועילה ביותר לקבלת החלטה צודקת ומהירה בהשגה, ותקבע את סדר בירור ההשגה והדיון בה.

(י) החלטות ועדת השגות יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה. באין רוב לדעה אחת, תכריע דעת יושב ראש הוועדה.

(יא) ועדת השגות רשאית לדון ולהחליט בהשגה על פי טענות וראיות שהוגשו לה בכתב בלבד, ואולם לבקשת המתקשר או לבקשת הרשות, תיתן להם הוועדה הזדמנות לטעון את טענותיהם בעל פה ולהציג בפניה ראיות, בדרך שתורה, זולת אם נוכחה כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת.

(יב) ראתה הוועדה כי לא נדרש לקיים דיון כאמור בסעיף קטן (יא), תודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת הבקשה לקיום דיון, וכן תאפשר לצדדים להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום שהודיעה לצדדים שלא נדרש לקיים דיון.

(יג) ראתה הוועדה כי יש לקיים דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה במזכירות הוועדה, לרבות כל המסמכים הנדרשים כמפורט בנוהלי הביצוע ולרבות שובר תשלום האגרה, או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים, לפי המאוחר.

(יד) הוועדה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לבקש מהשמאי שדן בהשגה ראשונה, הבהרות בכתב להחלטתו בהשגה.

(טו) ההחלטה של ועדת השגות תהא מנומקת ותינתן בכתב, לא יאוחר מתום 60 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות למתן החלטה, להנחת דעתה של ועדת השגות, או בתוך 90 ימים מסיום דיוניה, לפי המאוחר.

בהחלטתה, רשאית ועדת השגות לאשר את ההחלטה בהשגה ראשונה או חלקים ממנה, לבטלה או לשנותה, או להורות על עריכת שומה חדשה, וכן רשאית היא להגדיל או להקטין את השומה, או את ההחלטה בהשגה ראשונה.

(טז) כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה השנייה, והוועדה תהא רשאית להסתמך עליהם בהחלטה אף מבלי שתודיע לצדדים מראש.

(יז) יושב ראש הוועדה רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה.

(יח) הגשת השגה שנייה, כאמור בסעיף קטן (א), לא תעכב את ביצוע העסקה מושא השומה, ובלבד שהמשיג שילם את מלוא הסכום שנקבע בהחלטה בהשגה ראשונה, או את הסכום הגבוה מבין אלה המפורטים מטה, והפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, להנחת דעתה של הרשות, בעד יתרת סכום העסקה לפי ההחלטה בהשגה ראשונה, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961:

(1) הסכום שאינו שנוי במחלוקת ;

(2) 75% מסכום העסקה לפי ההחלטה בהשגה ראשונה.

הוחלט בהשגה שנייה שעל המתקשר לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם - יהיה המתקשר חייב לשלם את התוספת בתוך 30 ימים ממועד משלוח ההחלטה כאשר מצורפים לה המסמכים שיפורטו בנוהלי הרשות. לא שולם הסכום כאמור - תחולט הערבות הבנקאית.

אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותה של הרשות לקבוע מנגנונים לתשלום היתרה על פי השומה הסופית.

סעיף קטן זה אינו חל אם שולם מלוא הסכום המפורט בסעיף קטן זה והופקדה ערבות בנקאית כאמור בסעיף 4.20.11(י).

הוראות כלליות

4.20.13. (א) בנוהלים ייקבעו כללים בדבר השבת סכום ששולם ביתר או השבת ערבות בנקאית בעקבות הפחתת הסכום בעקבות השגה.

(ב) הוראות סימן זה אינם חלים על השגה על עצם החיוב ובכלל זה על הזכויות הקנייניות של המתקשר או על פרשנות להחלטות מועצת הרשות

(ג) מצא השמאי שדן בהשגה הראשונה או מצאה וועדת ההשגות, לפי העניין, שיש שאלה משפטית שאינה בסמכותם, רשאים הם לעכב את הדיון עד לבירור המחלוקת המשפטית.

הודעה על עיכוב הדיון כאמור, תועבר לצדדים בכתב.

(ד) תנאי להגשת השגה על שומה או על שומה מיוחדת לגביית דמי שימוש שנערכה בעד שימוש חורג קיים או שימוש חורג קיים ובקשה לשימוש חורג עתידי, יהא ביצוע עסקה בדרך המפורטת בסעיף 4.20.11(י).

(ה) תנאי להגשת השגה על שומה או שומה מיוחדת שנערכה לצורך גביית דמי היתר בעד בנייה שבוצעה בפועל ללא אישור הרשות יהא ביצוע עסקה בדרך המפורטת בסעיף 4.20.11(י).

(ו) האגרות הקשורות בניהול ההליכים המנויים בפרק משנה זה ייגבו מהמתקשר, בעד כל אחת מדרכי ההשגה לפי סעיפים 4.20.11 ו- 4.20.12, בהתאם לאמור בתקנות רשות מקרקעי ישראל (אגרות), התשס"ד-2004.

## 5. תנאי החכירה או ההתקשרות בקרקע עירונית

### 5.1. הקניית בעלות

הגדרות

5.1.1. בפרק משנה זה -

"אזור עדיפות לאומית" כהגדרתו בפרק ההגדרות. על אף האמור, נכסי תיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת החוף לא יחשבו כאזור עדיפות לאומית לענין קביעת דמי העברת בעלות;

"בינוי בפועל" - כל אחד מאלה:

(1) במגזר העירוני - במגורים, לרבות בנייה למגורים ביישובים קהילתיים - שטח מבונה על פי בקשה להיתר בנייה אשר הוקצתה ובעדו שולמה תמורה, רק עבור הבינוי בפועל ולא על פי מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990;

(2) במגזר החקלאי - בהרחבות - שטח אשר בעדו שולמה תמורה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 612, 737, 959 בנייה בהקצאות להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבם בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 914.

(3) בתעסוקה - שטח מבונה על פי בקשה להיתר בנייה, אשר בעדו שולמה תמורה רק עבור הבינוי בפועל ולא על מלוא זכויות הבנייה כפי שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה ובתוכניות שאושרו החל מ-1.7.1975;

"זר" - כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960;

"חוכר" - מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר של נכס מקרקעין על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה;

"יישובי עולים" - עסקאות שנערכו בבנייה נמוכה במגורים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 574 על כלל תיקוניה או החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 849, אשר במסגרתם שולמה תמורה חלקית מערך הקרקע במקום 51% מערך הקרקע בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 402, ולא שולמה יתרת התמורה בעד עסקאות אלו;

"נכס מקרקעין" או "מגרש" - קרקע עירונית אשר מוכרת על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה.

תחולה

5.1.2.

(א) פרק משנה זה יחול על מקרקעי ישראל שבבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח. קרקע הרשומה בבעלות הקרן הקיימת לישראל, בשלב הראשון ייהנה החוכר מההטבות הגלומות בהוראות פרק משנה זה ובשלב השני תבוצע הקניית הבעלות לאחר ביצוע חילופי קרקע, והכל בהתאם להסכם שנחתם בין הרשות לקרן הקיימת לישראל ביום 18.11.2015.

(ב) הרשות תאפשר מתן הטבות הגלומות בפרק משנה זה גם לחוכרי משנה כאשר הקרקע בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח או הקרן הקיימת לישראל.

(ג) הוראות פרק משנה זה לא יחולו על:

(1) בעל הסכם חכירה בקרקע שייעודה חקלאי;

(2) בעל הסכם חכירה מהוון שהחוכר לפיו הוא גוף ציבורי או שמטרת החכירה היא מטרה ציבורית או שאחת ממטרות החכירה היא מטרה ציבורית; בפסקה זו, "גוף ציבורי" - משרד ממשלתי, חברה ממשלתית, חברת בת ממשלתית או חברה מעורבת, כהגדרתן בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, חברה שאין לה הון מניות או תאגיד כאמור בסעיף 60 לחוק האמור, תאגיד שהוקם בחוק או לפיו, רשות מקומית, או תאגיד שרשות מקומית היא בעלת חלק מההון בו או שיש לה חלק מכוח הצבעה בו;

(3) חוכר משנה, כאשר הקרקע אינה בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או הקרן הקיימת לישראל אשר ביחס אליה תקבע הנהלת הרשות כללים מתאימים;

(4) חוכר שהפר את הסכם החכירה עם הרשות ולא תיקן את ההפרה;

(5) חוכר של נכס בנוי שלא כדין או שלא בהסכמת הרשות;

(6) חוכר של נכס אשר לא מימש את מטרת ההקצאה בהתאם להסכם החכירה שנחתם מול הרשות;

(7) רוכשי זכויות בפטור ממכרז עד למועד שבו תסתיים המניעה להעברת הזכויות בקרקע שהוקצתה;

(8) הקצאות פרטניות או סוגי הקצאות אשר הנהלת הרשות החליטה כי קיים אינטרס מיוחד כי לא תוקנה בהן הבעלות בקרקע;

(9) זוכה בהקצאת קרקע במכרז במסלול "מחיר למשתכן" או "מחיר מטרה" או למי שירכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקן, למעט רוכשי הדירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים המפורטים בפרק משנה זה;

(10) השטח המיועד למגורים שנחלה במושב עובדים ובכפר שיתופי, לרבות חלקת המגורים, למעט מגרשי מגורים שפוצלו בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים בדבר פיצול מגרשי מגורים שנחלה או מחלקת המגורים;

(11) השטח המיועד למגורים בקיבוץ ובמושב שיתופי, לרבות חלקת המגורים, ולרבות מגרשי מגורים ששויכו לחברי הקיבוץ או המושב השיתופי בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות;

(12) נכס מקרקעין שהוכר לנכי צה"ל או לנכה פעולות איבה למטרת הקמת תחנת דלק על פי המלצת משרד הביטחון או על פי קביעת גורם מוסמך ;

(13) נכס מקרקעין שהוא מפעל שהוקם על פי החלטה של מועצת מקרקעי ישראל בדבר החכרת קרקע למטרת תעסוקה לשובים חקלאיים אף אם נחתם הסכם חכירה נפרד בין הרשות לבין תאגיד משותף לשוב החקלאי ולאחרים.

למרות האמור, במידה והחוכר ישלם לרשות את התשלום עבור הבעלות בקרקע בהתאם לכללים שנקבעו, לא ידרש החוכר לשלם לרשות תשלום כספי בעד כל תוספת בנייה, שינוי ייעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס מעבר לתשלום הנ"ל ;

(14) משקי עזר בעלי הסכם חכירה למטרת משק עזר, למעט משקי עזר שבהם הווננו זכויות מגרש המגורים שעליו קיים בית המגורים המקורי ונחתם ביחס אליהם הסכם מגורים עירוני בהתאם לפרק משנה 8.14 ;

(15) מוסד ציבורי שהוכר על ידי הרשות ככזה, וששילם דמי חכירה שנתיים או כל תשלום אחר, לפי מטרה ציבורית או נכסים אשר הוקצו ללא מכרז למטרות ציבוריות או שאחת ממטרות ההסכם היא או הייתה ציבורית או שהוקצו ללא מכרז לחברה ממשלתית במסגרת פעולתה.

האמור בסעיף זה לא יחול על מוסד ציבורי או חברה ממשלתית כאמור, אשר ביצעו עסקת שינוי ייעוד, ושולמו דמי היתר מהוונים על בסיס מטרה שאינה ציבורית, מגורים או תעסוקה ;

(16) נכסים שבהם החוכר ביקש למצות את זכויותיו שבהסכם החכירה הפרטני אשר הוא צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה בהתאם להוראות סעיף 2.26.

(ד) העברת הבעלות בהתאם לפרק משנה זה מותנית בסיום הבנייה.

(א) הרשות תקנה בעלות בנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום ובנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום, בהתאם לסעיף 4 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, למעט הקניית בעלות על פי שומה, לרבות שומה הנערכת על פי דרישת החוכר כאמור בסעיף 5.1.6(ב).

(ב) חוכר שלא שילם דמי חכירה מהוונים עבור זכויותיו במוכר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות, ידרש לשלם, בנוסף לכל תשלום אשר נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות, דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.1.3 הקניית בעלות בקרקע עירונית שהוכרה על פי הסכם חכירה למטרת מגורים או תעסוקה

יובהר כי במגרש שגודלו מעל 280 מ"ר שבו בוצעה עסקה לפי בינוי בפועל או ביישובי עולים ישלם החוכר תחילה עבור יתרת הזכויות או יתרת התמורה ההסכמית, בהתאמה, כתנאי להקניית בעלות.

(ג) נכס מקרקעין שגודלו עד 280 מ"ר ששולמה עבורו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי השטח לבינוי בפועל, תכיר הרשות בתשלום זה כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית שחלה בעת ההקצאה.

5.1.4 הקניית בעלות ללא תשלום  
אלה נכסי המקרקעין שבהם תתבצע הקניית הבעלות ללא תשלום:

(1) דירה בבנייה רוויה למגורים שהוחכרה על פי הסכם חכירה מהוון;

(2) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה ואשר גודלו אינו עולה על 280 מ"ר;

(3) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה באזור עדיפות לאומית אשר אינו עולה על 3 דונמים ואשר שולמו בעדו דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה;

(4) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת תעסוקה באזור עדיפות לאומית א', עוטף עזה, שדרות רבתי ובאזור קו העימות ושטחו אינו עולה על 10 דונמים, למעט נכסי מסחר ותיירות בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף ובלבד שנתקיימו התנאים הבאים:

(א) חלפו שבע שנים מיום החתימה על הסכם החכירה;

(ב) שולמו דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה;

(5) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה ונרכשו לגביו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש אשר אינו עולה על 16 דונמים.

5.1.5 הקניית בעלות בתשלום  
אלה נכסי המקרקעין שהוחכרו על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה שבהם תתבצע הקניית הבעלות בתשלום:

(1) נכס מקרקעין שגודלו מעל 280 מ"ר ועד 540 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 4.5% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

(2) נכס מקרקעין שגודלו מעל 540 מ"ר ועד 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 9% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

(3) נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בהסכם החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בעדן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה;

על אף האמור, בנכס מקרקעין שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 12% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

(ב) אלו נכסי המקרקעין שהוחכרו על פי הסכם חכירה מהוון למטרת תעסוקה שבהם תתבצע הקניית הבעלות בתשלום:

(1) נכס מקרקעין שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 9% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

(2) נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 5,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בהסכם החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בעדן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה.

על אף האמור, בנכס שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 12% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

(3) נכס מקרקעין בטווח 1 קילומטר מהחוף, באזור עדיפות לאומית א' ו/או באזור קו עימות, שהוחכר למטרת מסחר ו/או תיירות ושגודלו מעל 5,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה כמפורט בפסקה (2).

(4) על אף האמור בסעיף זה, נכסי מקרקעין שהוקצו בפטור ממכרז תועבר הבעלות בהתאם לפסקאות (1) עד (3) רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד החתימה על הסכם חכירה, ולאחר קבלת המלצת המשרד הרלוונטי כאשר הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על פי המלצה של משרד ממשלתי;

(5) נכסי מקרקעין למטרות תעסוקה שבוצעו בהם עסקאות לפי בינוי בפועל הבעלות תוקנה לאחר תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת שחלה במועד ההקצאה.

5.1.6. קביעת ערכי הקרקע (א) ערך הקרקע של נכס מקרקעין למטרת מגורים שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר ייקבע על פי טבלאות ערכי קרקע שתקבע הרשות לצורך ביצוע הוראות פרק משנה זה.



(ב) על אף האמור בסעיף 5.1.5(א)(1) ו- 5.1.5(א)(2), חוכר רשאי לדרוש כי ערך הקרקע ייקבע בשומה. דרש חוכר כי תיערך לו שומה, יהיה התשלום בהתאם לשומה אף אם היא גבוהה מערך הקרקע שנקבע בטבלאות ויחולו הכללים הנהוגים ברשות לעניין השגה על שומות.

5.1.7. נכסים שלא ניתן לרשום בהם את זכות הבעלות

(1) על החוכר מוטלת החובה לפעול על מנת שניתן יהיה לרשום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ;

(2) במגרשים שבהם קיימים מספר הסכמי חכירה למטרת תעסוקה רק ביחס לשטח רצפה אך לא קיימת חלוקה של בעלי הזכויות ביחס לשטח המגרש, תנאי להקניית הבעלות על פי פרק משנה זה יהיה המצאת תשריט חלוקה המוסכם על כלל בעלי הזכויות שבו יוגדרו החלקים היחסיים של כלל בעלי הזכויות במגרש. תחשיב גביית התמורה בעבור הקניית הבעלות יתבסס על תשריט זה ;

(3) חוכר הזכאי להקניית הבעלות שלא בתמורה או בתמורה ושולמה התמורה, ולא ניתן לרשום את הבעלות על שמו במרשם המקרקעין, לא יידרש לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי, לרבות בעד חידוש חכירה וכל תוספת בנייה, שימוש חורג, שינוי ייעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. בעת העברת זכויות במגורים תסמיך הרשות את הגופים המשכנים לאשר העברת זכויות ללא צורך באישור נוסף ותינתן הודעה על הארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת או עד לרישום זכות הבעלות, לפי המוקדם מבין השניים ;

(4) נכס שלא ניתן לרשום את הבעלות על שמו של החוכר בלשכת רישום מקרקעין, לרבות נכס שאינו רשום כיחידת רישום נפרדת, על דרך רישום צו בית משותף או חלוקת קרקע הניתנת לרישום בפנקסי המקרקעין - פרצלציה, לא יתאפשר רישום הסכם שיתוף ו/או בעלות משותפת בקרקע, בין החוכר לבין מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל ;

(5) היה החוכר זכאי להעברת בעלות ללא תמורה, תשלח הרשות הודעה, בדואר רשום, על כוונתה להקנות לו בעלות בנכס בלא תמורה וכן הודעה על אי התנגדותה למתן היתר לעניין תקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.

היה החוכר זכאי להעברת בעלות בתמורה והתמורה שולמה בהתאם לאמור בפרק משנה זה, הרשות תודיע על אי התנגדותה למתן היתר בהתאם לתקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.

5.1.8. תנאים והגבלות להעברת הבעלות

(א) הרשות רשאית להתנות את העברת הבעלות בנכס מקרקעין, בהתאם לפרק משנה זה, בתנאים ובהגבלות, לרבות לעניין הקניית זכויות בו בעתיד או לעניין התחייבות להקניה כאמור, מידי החוכר או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות לגבי אותו נכס, ובלבד שלא ייקבעו סוגי תנאים או הגבלות שלא חלו על הנכס או על העברת הזכויות בו, במועד משלוח הודעה לחוכר על העברת הבעלות בהתאם לחוק או במועד עריכת ההסכם על הקניית הבעלות, לפי העניין.

(ב) הקניית זכויות לזרים :

(1) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לא תועבר הבעלות לזר אלא בהתאם לסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ;

(2) בד בבד עם ביצוע הליך רישום הבעלות על שם החוכר, תירשם במרשם המקרקעין הערה אשר תעגן את הצורך בקבלת הסכמת הרשות להעברת זכויות בקרקע לזר ;

(3) בהסכמי המכר שתערוך הרשות עם רוכשי הקרקע ייכלל סעיף המבהיר כי העברת הבעלות מהרוכשים לאחרים אשר הם זרים טעונה הסכמת הרשות.

(ג) הגבלה על הקניית בעלות בנכס מקרקעין שהוחכר למטרת מגורים ביישוב קהילתי קטן וביישוב חקלאי :

(1) לעניין סעיף זה -

"יישוב קהילתי קטן" - יישוב קהילתי שהוא אגודה שיתופית שסווגה לפי פקודת האגודות השיתופיות, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, ומספר בתי האב ביישוב אינו עולה על 500 או על מספר אחר שתקבע מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה.

(2) בטרם העברת הבעלות ביישוב קהילתי קטן ויישוב חקלאי תפנה הרשות לסוכנות היהודית לארץ ישראל וההסתדרות הציונית העולמית (להלן בפרק משנה זה - הסוכנות) או לאגודה של היישוב החקלאי בשאלה האם תועבר הבעלות ביישוב ובאלו תנאים ;

(3) הסוכנות והאגודה ישיבו לרשות בתוך תקופה של 90 ימים ממועד הפניה האם החליטו לאשר את העברת הבעלות ויעבירו לרשות את התבחינים למתן הסכמתם להקניית הבעלות על ידי הרשות כאמור, לרבות נוסח הערה שאותה הם מבקשים לרשום בפנקס המקרקעין לצורך הבטחת התניית העברת הבעלות במגרש בעתיד, מידי החוכר או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות לגבי אותו מגרש, בהסכמתם ;

(4) מצאה הרשות כי התבחינים למתן הסכמה כאמור סבירים, לא תאפשר הרשות להקנות את הבעלות במגרשי המגורים באותו יישוב ללא הסכמת הסוכנות היהודית או האגודה, לפי העניין.

(5) סירבה האגודה או הסוכנות להעברת הבעלות לא תועבר הבעלות. ניתן להשיג על החלטת האגודה או הסוכנות בפני מנהל הרשות.

(6) במקרים שבהם יוחלט שלא לאשר את העברת הבעלות ביישובים כאמור בסעיף זה, יהיה בעל הזכויות זכאי למימוש ההטבות הגלומות בהוראות פרק משנה זה, בתמורה או שלא בתמורה רק את הזכות להארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת כאמור בהוראות פרק משנה זה. במקרה שכזה, לא יידרש בעל הזכויות לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי לרבות בעד כל תוספת בנייה, שינוי ייעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. למען הסר ספק, במקרים אלו לא יהיה בעל הזכויות זכאי להעברת הבעלות.

(ד) הגבלה על העברת בעלות בשל שטחו של המגרש :

בהתאם לסעיף 4כא לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960, הרשות לא תעביר בעלות במגרש ששטחו עולה על 16 דונמים, אלא אם כן תחליט מועצת מקרקעי ישראל שקיימות נסיבות שבשלן ניתן להקנות בעלות כאמור.

5.1.9. הרשות תציג בפני מועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה את סך השטחים שבהם הועברה הבעלות על פי פרק משנה זה. דיווח למועצת מקרקעי ישראל

5.1.10. (א) חוכרים אשר הגישו בקשה להקניית בעלות, לרבות הגשת כל מסמכי החובה כהגדרתם בנוהלי הרשות, עד ליום 21.5.2018, ואשר יימצאו זכאים להקניית בעלות, תשלח אליהם הצעה ושובר לתשלום בהתאם לכללי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1520 ותעמוד להם הזכות לממש את ההצעה ולשלם את הסכום הנקוב בשובר עד למועד הנקוב בו. עם פקיעת המועד הנקוב בשובר מבלי ששולם הסכום הנקוב בו, יחולו על חוכרים אלה כללי פרק משנה זה. הוראות מעבר

(ב) חוכרים אשר קיבלו הצעה להקניית בעלות עד ליום 21.5.2018 בצירוף שובר לתשלום, תעמוד להם הזכות לממש את ההצעה ולשלם את הסכום הנקוב בשובר עד למועד הנקוב בו. עם פקיעת המועד הנקוב בשובר מבלי ששולם הסכום הנקוב בו, יחולו על חוכרים אלה הוראות פרק משנה זה.

(ג) חוכרים אשר העסקה עמם בוצעה לפי בנייה בפועל ואשר הגישו בקשה להקניית בעלות, לרבות הגשת כל מסמכי החובה כהגדרתם בנוהלי הרשות, עד ליום 21.5.2018 יחולו עליהם תנאי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1520 בכפוף לכך שהתמלאו כל התנאים המצטברים המפורטים בפסקאות (1) עד (3) :

(1) החוכר שילם את הסכום הנקוב בשובר בעד השלמה למלוא הזכויות בתוכנית שחלה בעת ההקצאה עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בו ;

(2) החוכר פנה לרשות בכתב בתוך ולא יאוחר מ- 30 יום ממועד תשלום השובר בעד השלמה למלוא הזכויות בתוכנית ועדכן על ביצוע התשלום האמור וביקש לקבל שובר תשלום לרכישת הבעלות ;

(3) החוכר שילם את הסכום הנקוב בשובר התשלום לרכישת הבעלות עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בו .

אם לא התקיים אחד מהתנאים האמורים בפסקאות (1) עד (3) יחולו על חוכרים האלה כללי הוראות פרק משנה זה.

## 5.2. השכרת משנה או החכרת משנה

5.2.1. השכרת משנה או החכרת משנה (א) השכרת משנה או החכרת משנה, לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, על ידי מי שרכש בהם זכויות על פי הסכם חכירה לדורות שנחתם עם הרשות, למטרת מגורים או תעסוקה, אינה טעונה הסכמה של הרשות ולא תותנה בתשלום כספי לרשות ובלבד שהנכס מהוון.

(ב) ככלל, חוכר אשר רכש זכויות חכירה בפטור ממכרז, רשאי להשכיר או להחכיר את הנכס למטרה מושא החכירה בלבד וזאת בחלוף 7 שנים מיום חתימת הסכם החכירה ובלבד שמומשה מטרת ההקצאה.

(ג) קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרה ציבורית:

(1) הנהלת רשות מקרקעי ישראל מוסמכת לקבוע כללים בדבר השכרת קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרה בהתאם למטרות המפורטות בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, סעיפים 188(ב) ו-190(א)(1), הכללים יתייחסו לזהות חוכר המשנה, אופי מטרת החכירה גובה התשלום לרשות מקרקעי ישראל וכן למתן זכות סירוב ראשונה למנהל הדיור הממשלתי ולרשות המקומית;

(2) כמו כן, הנהלת הרשות מוסמכת בהתאם לצורך לקבוע הוראות מעבר בהתאם לכללים שתקבע כמפורט בפסקה (1).

5.2.2. החכרת משנה - רשות מקומית (א) החכרת משנה לשימושים שבסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 -

רשות מקומית אשר היא חוכרת לדורות בקרקע המיועדת לצרכי ציבור, אשר השימוש בהם הוא אחד מהשימושים שבסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, תהא רשאית להשכירם בהשכרת משנה או להחכירם בחכירת משנה לאחר שהתקבל אישור רשות מקרקעי ישראל לכך, מראש ובכתב, ובלבד שמתקיימים התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) חוכר המשנה או השוכר הוא מוסד ציבורי;

(2) השימוש בקרקע יישאר כפי שהיה, ויתאם לשימוש הנקוב בהסכם החכירה שבין רשות מקרקעי ישראל לרשות המקומית;

(3) החכרת המשנה או השכרת המשנה תהא לתקופה של עד 49 שנים;

(4) הרשות המקומית לא תגבה כל תשלום נוסף בתמורה להשכרת המשנה או להחכרת המשנה.

(ב) החכרת משנה לשימושים שבסעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 -

רשות מקומית אשר היא חוכרת לדורות בקרקע המיועדת לצרכי ציבור, אשר השימוש בהם הוא אחד מהשימושים שבסעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה, תהא רשאית להשכירם בהשכרת משנה או להחכירם בחכירת משנה לאחר שהתקבל אישור רשות מקרקעי ישראל לכך, מראש ובכתב, ובלבד שמתקיימים התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

- (1) חוכר המשנה או שוכר המשנה הוא מוסד ציבורי ;
- (2) השימוש בקרקע יישאר כפי שהיה, ויתאם לשימוש הנקוב בהסכם החכירה שבין רשות מקרקעי ישראל לרשות המקומית ;
- (3) החכרת המשנה או השכרת המשנה תהא לתקופה של עד 25 שנים ;
- (4) הרשות המקומית לא תגבה כל תשלום בתמורה להשכרת המשנה או להחכרת המשנה.

### 5.3. דמי חכירה שנתיים, היוון זכויות וחידוש חכירה

#### סימן א': כללי

- 5.3.1. היוון וחידוש יובל חכירה - כללי
- (א) חוכר רשאי להוון את תשלום דמי החכירה השנתיים המשולמים על ידו, במהלך תקופת החכירה. על תשלום בעד היוון בתקופת החכירה הראשונה לא תחול הנחת אזור. חישוב היוונם של דמי החכירה השנתיים יהיה לפי שעור ריבית של 5% לשנה אחיד לכל אזורי הארץ.
- (ב) בעסקת יובל חכירה על תשלום דמי חכירה מהוונים תחול הנחת אזור, למעט אם בחר החוכר לחדש את החכירה בדמי חכירה שנתיים או בחידוש יובל חכירה בדמי חכירה סמליים.
- 5.3.2. חידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה
- (א) בעד השנים שחלפו ממועד סיום התקופה הראשונה ועד למועד ביצוע החידוש, ישלם החוכר דמי חכירה שנתיים על פי שומה או טבלה, למועד תחילת תקופת החכירה השנייה. בנוסף ישלם החוכר דמי חכירה שנתיים או מהוונים כמפורט בפרק משנה 5.3.
- (ב) שונו המטרה או הייעוד או הניצול של הקרקע לפי תוכנית, והחוכר לא מימש את השינוי, ייחתם הסכם חדש הכולל התנייה מפורשת שההסכם נחתם אך ורק למטרה, לייעוד ולניצול של החכירה המקורית. מימוש הייעוד, הניצול או השימוש החדש ייערך בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.
- (ג) חידוש חכירה לתקופה שלישית ואילך, ייעשה בהתאם לתנאים שהוגדרו לחידוש התקופה השנייה, ובכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.
- (ד) בנכסים אשר בהם בוצעה הקניית הבעלות ולא ניתן לרשום את הבעלות על שם הרוכש במרשם המקרקעין, תינתן הודעה על הארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים מתחדשות, עד למועד שבו ניתן לבצע את רישום זכות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.
- (ה) הרשות רשאית שלא להאריך את הסכם החכירה לתקופה נוספת במקרים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):
- (1) כאשר הקרקע אינה משמשת למטרה או לייעוד כפי שנקבע בהסכם החכירה המקורי;
  - (2) כאשר נעשתה העברת זכויות ללא הסכמת הרשות;
  - (3) כאשר החוכר הפר את הסכם החכירה;
  - (4) כאשר הנכס דרוש למטרה ציבורית, או לצורך ציבורי, לפי המוגדר בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור) 1943, או לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 5.3.3. דמי חכירה שנתיים
- קביעת מכסת דמי חכירה שנתיים וחישובם של חובות בהסכמי עבר לא מהוונים:

וחובות בהסכמי עבר  
לא מהוונים

(א) עבור התקופה החל מתחילת מועד החכירה ועד 31.3.1978 מכסת דמי החכירה השנתיים יעודכנו בתוספת שנתית בשיעור של 35% מדמי החכירה.

(ב) עבור התקופה החל מיום 1.4.1978 ועד ליום 31.3.1984 מכסת דמי החכירה השנתיים יוצמדו למדד המחירים לצרכן בשיעור 70% מעליית המדד.

(ג) עבור התקופה החל מיום 1.4.1984 ועד למועד חישוב החוב, דמי החכירה ישוערכו בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, הצמדה מלאה, ובפריסה עד 3 שנים להחזרת ערכם הריאלי של מכסות דמי החכירה השנתיים כאשר התבחין לפריסה יהיה גובה מכסת דמי החכירה לשנת 1986.

5.3.4 סמכות הנהלת הרשות  
הנהלת הרשות רשאית בהתאם לצורך לקבוע כללים והנחיות ביחס לפרק משנה זה.

### סימן ב': מגורים

5.3.5 היוון רעיוני (א) חוכר, אשר לא השלים תשלום דמי חכירה שנתיים (להלן בפרק משנה זה - דמי חכירה שנתיים) בשיעור 1% מידי שנה בעד השנים 2008 - 2014 או חלקן, יידרש להשלים 7 שנות תשלום דמי חכירה שנתיים מלאות, אשר יחויבו ביחס ל- 7 השנים האחרונות ממועד בקשת ההיוון.

אם יש לחוכר חובות אשר נוצרו קודם ל- 7 השנים האחרונות ממועד בקשת ההיוון, אשר לא התיישנו, על החוכר לשלם חובות אלו בנוסף, כתנאי לקבלת הסכם חכירה מהוון ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

(ב) חוכר ביישוב המוגדר באזור קו עימות, אשר שילם דמי חכירה שנתיים בשיעור 1% עד ל- 1.1.2010 ואין לו חובות קודמים, יהיה זכאי לקבלת הסכם חכירה מהוון ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. חוכר אשר לא השלים תשלום דמי חכירה שנתיים בשיעור 1% בתקופה מ- 2008 עד 1.1.2010 או חלקה, יידרש להשלים תשלום דמי חכירה שנתיים מלא לתקופה זה של שנה אחת ותשעה חודשים או חלקה, אשר יחויבו ביחס לתקופה האחרונה ממועד בקשת ההיוון.

אם יש לחוכר חובות אשר נוצרו קודם לשנה ו- 9 חודשים האחרונות ממועד בקשת ההיוון, אשר לא התיישנו, על החוכר לשלם חובות אלו בנוסף, כתנאי לקבלת הסכם חכירה מהוון ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

5.3.6 היוון נכסים אשר לא שולם בעדם היוון במסגרת מבצעי ההיוון שערכה הרשות, או נכסים שלא שולם לגביהם היוון רעיוני כמפורט בסעיף 5.3.5 - ישלמו 5.5% מערך הקרקע וחובות עבר, אם קיימים. תשלום זה יקנה זכאות להסכם חכירה מהוון ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

5.3.7 חידוש חכירה (א) בנייה נמוכה



(1) הסתיימה תקופת החכירה המהוונת הראשונה, ישלם החוכר 5.5% מערך הקרקע על פי שומה עדכנית על מנת להוון את הנכס לתקופה נוספת של 49 שנים.

(2) הסתיימה תקופת החכירה המהוונת הראשונה לאחר תאריך 08.02.2010 הוא מועד אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1185, זכאי החוכר לרכוש בעלות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, בתמורה או ללא תמורה, ללא תשלום דמי היוון בעד תקופת החכירה הנוספת. החליט החוכר שלא להצטרף למסלול הקניית הבעלות, ישלם 5.5% מערך קרקע על פי שומה עדכנית.

(ב) בנייה רוויה

בנכסים מהוונים בבנייה רוויה, זכאי החוכר להצטרף למסלול הקניית בעלות ללא תשלום.

### סימן ג': תעסוקה

5.3.8. היוון זכויות במהלך תקופת החכירה בהסכם חכירה למטרת תעסוקה שאינו מהוון, הרשות תאפשר היוון זכויות החכירה עד לתום תקופת החכירה המקורית, כאשר יתרת התקופה אינה פחותה מ- 8 שנים לסיום התקופה. ההיוון יחושב כמכפלת אחוז הדמי חכירה שנתיים הקבוע בהסכם החכירה במקדם ההיוון ליתרת תקופת החכירה, על בסיס שומה עדכנית למועד ביצוע ההיוון.

דמי ההיוון יחושבו החל משנת החכירה הבאה, עבור השנה הנוכחית ישולמו דמי חכירה שנתיים שוטפים.

5.3.9. חידוש חכירה - יובל מוקדם אם נותרו פחות מ- 8 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית, ניתן לבצע יובל מוקדם. החכירה תחודש בתנאי תשלום זהים כפי שמבוצע בחידוש חכירה לתקופה נוספת. התקופה הנוספת תחל מיום תשלום דמי ההיוון.

5.3.10. חידוש חכירה - יובל (א) בעת חידוש הסכם חכירה לתקופה נוספת ישולמו דמי היוון כמפורט בחכירה בפסקאות (1) עד (4):

(1) כאשר שולמו דמי חכירה ראשוניים בעת ההקצאה נמוכים משיעור של 40%, מערך הקרקע - דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1.25% מערך הקרקע, למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון העומד על 18.2 לכל תקופת החכירה השנייה או במקדם היוון המשקף את יתרת התקופה;

"מקדם היוון" לעניין פסקאות (1) ו-(2) - משתנה המשמש לחישוב ערך נוכחי של זרם תקבולים עתידי;

(2) שולמו דמי חכירה ראשוניים בעת ההקצאה בשיעור של 40% ומעלה מערך הקרקע - דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 0.75% מערך הקרקע, למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון העומד על 18.2 לכל תקופת החכירה השנייה או במקדם היוון המשקף את יתרת התקופה;

(3) על דמי החכירה המהווים המשולמים מראש עבור כל תקופת החכירה השנייה תחול הנחת אזור למעט אם החוכר בחר לחדש את החכירה בדמי חכירה שנתיים. דמי החכירה המהווים לאחר הנחת אזור לא יפחתו מ- 3.6% מערך הקרקע לחוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים בעת ההקצאה נמוכים משיעור של 40%, מערך הקרקע, ולא יפחתו מ- 2.2% לחוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים בעת ההקצאה בשיעור של 40% ומעלה מערך הקרקע. הוראות סעיף זה לא יחולו על אזור קו עימות;

(4) הסתיימה תקופת החכירה המהוונת הראשונה לאחר תאריך 08.02.2010, מועד אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1185, זכאי החוכר לרכוש בעלות בהתאם להוראות פרק משנה 5.1, בתמורה או ללא תמורה, ללא תשלום דמי היוון בעד תקופת החכירה הנוספת. אם החליט החוכר שלא להצטרף למסלול הקניית הבעלות, ישלם עבור התקופה הנוספת בהתאם לשיעורים הנקובים בסעיפים 5.3.10 ו- 5.3.11.

5.3.11. חידוש חכירה בתנאי דמי החכירה השנתיים יעודכנו על פי שומה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה כמפורט בפסקאות (1) עד (3): דמי חכירה שנתיים

(1) חוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים בשיעור של עד 39%, כולל, מערך הקרקע - ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 3% לשנה מערך הקרקע;

(2) חוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים בשיעור של 40% ומעלה מערך הקרקע - ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 1% לשנה מערך הקרקע;

(3) חוכר שבעת הגשת הבקשה לחידוש חכירה הסתיימה תקופת החכירה הראשונה, החכירה תחודש בתשלום דמי חכירה שנתיים החל ממועד סיום החכירה הראשונה ועד ליום הגשת הבקשה לחידוש החכירה. חוכר כאמור המבקש, בנוסף, להוון את דמי החכירה השנתיים ליתרת תקופת החכירה השנייה, לא יהיה זכאי להנחת אזור.

#### סימן ד': מוסדות ציבור ו/או חוכר למטרה ציבורית

5.3.12. בהסכם חכירה למטרה ציבורית שאינו מהוון, הרשות תאפשר היוון זכויות החכירה עד לתום תקופת החכירה המקורית, כאשר יתרת התקופה אינה פחותה מ- 8 שנים לסיום התקופה. ההיוון יחושב כמכפלת אחוז דמי חכירה שנתיים בהסכם החכירה במקדם ההיוון ליתרת תקופת החכירה, על בסיס שומה עדכנית, למועד ביצוע חישוב ההיוון.

דמי ההיוון יחושבו החל משנת החכירה הבאה, בעד השנה הנוכחית החוכר יחויב בדמי החכירה השנתיים.

5.3.13. חידוש חכירה - יובל מוקדם. אם נותרו פחות מ- 8 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית, ניתן לבצע יובל מוקדם. החכירה תחודש בהתאם למפורט בסעיף 5.3.14. התקופה הנוספת תחל מיום תשלום דמי ההיוון.

דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1% מערך הקרקע למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון לכל תקופת החכירה השנייה.

5.3.14. חידוש חכירה - יובל (א) קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרה ציבורית, אשר תמה תקופת החכירה הראשונה של 49 שנים (להלן בפרק משנה זה - החכירה המקורית) - ההסכם יוארך לתקופת חכירה שנייה של 49 שנים (להלן בפרק משנה זה - התקופה החדשה) לפי הכללים שבסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) :

(ב) חוכר שהוא מוסד ציבורי או שבוצעה העברת זכויות בהסכמת הרשות לפני אישורה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1551 מיום 21.5.18 והחוכר מילא אחר כל התנאים שחלו עליו על פי הסכם החכירה המקורי - יהיה זכאי לחידוש החכירה ובלבד שיובטח כי הקרקע תמשיך לשמש למטרה או ליעוד שנקבעו בהסכם החכירה המקורי.

(ג) על התקופה החדשה יחולו תנאי התשלום הבאים :

(1) דמי חכירה סמליים מהוונים ישולמו על ידי מוסד ציבורי אשר מתקיימים לגביו אחד מהתנאים המפורטים להלן :

(א) שילם בתקופה הקודמת דמי חכירה סמליים ;

(ב) בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקיפות במועד החידוש מטרת החכירה מזכה בתשלום דמי חכירה סמליים ;

(ג) מטרת החכירה היא לבית ספר יסודי או על יסודי ;

(ד) הוועדה המקומית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אישרה לרשות שלצורך פיצויים תיכלל הקרקע המוחכרת בהוראות סעיף 190(א)(1) לחוק ;

(2) מוסד ציבורי שאינו זכאי לתשלום דמי חכירה סמליים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקיפות במועד חידוש החכירה ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 1% מערך הקרקע לפי שומה מעודכנת למועד תחילת התקופה החדשה, בתשלומים שנתיים או בתשלום חד פעמי מהוון.

5.3.15. חידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה (א) דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1% מערך הקרקע למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון לכל יתרת תקופת החכירה. בעד השנים שחלפו ממועד סיום התקופה הראשונה ועד למועד ביצוע החידוש, ישלם החוכר דמי חכירה שנתיים על פי שומה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה.

(ב) על דמי ההיוון המשולמים מראש עבור כל תקופת החכירה השנייה תחול הנחת אזור ובלבד שהתקיימו שני אלה :

(1) החוכר בחר לחדש את החכירה בתנאי תשלום דמי חכירה מהוונים ;

(2) התשלום עבור ההיוון לא יפחת מ- 2% מערך הקרקע המלא למועד ביצוע החידוש.

#### 5.4. העברת זכויות

##### סימן א': כללי

5.4.1. הסכמת הרשות (א) בעל זכויות בקרקע המבקש להעביר זכויותיו לאחר, חייב לקבל לכך את הסכמת הרשות בכתב.

(ב) הרשות לא תאשר העברת זכויות -

(1) במקרים שבהם הופרו תנאי הסכם הפיתוח או הופרו תנאי הסכם החכירה, אלא אם כן תוקנו ההפרות או הוסדרו בהסכמת הרשות ובהתאם לתנאים שקבעה;

(2) בהקצאות שנעשו על פי הסכם הרשאה.

(ג) הסכמת הרשות, אם תינתן, תתבצע רק לאחר השלמת כל הפעולות הנדרשות על פי הוראות פרק משנה זה, ולאחר תשלום דמי הסכמה - אם הנכס אינו מהוון, ותשלום חובות דמי חכירה שנתיים - אם קיימים, ובכפוף להמצאת אישורים על תשלומי מס הנדרשים על פי כל דין.

5.4.2. העברה לזר כאשר מקבל הזכויות הוא זר כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, העברת הזכויות תתבצע בכפוף להוראות החוק האמור.

5.4.3. הקצאה על פי המלצת משרד ממשלתי הייתה ההקצאה לזום על פי המלצת משרד ממשלתי, בין בדרך של מכרז ובין שלא במכרז, טעונה העברת הזכויות המצאת אישור בכתב של המשרד הממליץ.

##### סימן ב': העברת זכויות בקרקע למגורים

5.4.4. זכאות להסכם חכירה מהוון חוכר ששילם דמי חכירה שנתיים, בשיעור 1% מערך הקרקע במהלך השנים 2008 - 2014 ואין לו חובות דמי חכירה שנתיים קודמים יהיה זכאי להסכם חכירה מהוון ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת.

5.4.5. בנייה רוויה - מכרז פומבי (א) העברת זכויות בבנייה רוויה בקרקע שהוקצתה במכרז פומבי תתבצע בהתאם לתנאי המכרז וההסכם.

(ב) העברת זכויות של זוכה במכרז (קבלן/זום) בבנייה רוויה במכרז משותף של הרשות עם גורם נוסף במכרז שהוא מחיר למשתכן, מחיר מטרה או דיור להשכרה, מותנית בהמצאת אישור הגורם השותף למכרז.

(ג) העברת זכויות של משתכנים במכרזי מחיר למשתכן או מחיר מטרה תהיה בהתאם להוראות פרק משנה 4.7.

5.4.6. בנייה רוויה - פטור ממכרז (א) בהעברת זכויות בבנייה רוויה בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז בהסכם פיתוח יחולו ההוראות שבפסקאות (1) עד (3):

(1) העברת הזכויות תתבצע בהתאם לתנאי ההקצאה וההסכם;

(2) הרשות תאשר העברת זכויות חלקית או מלאה בתקופת הסכם פיתוח, ובלבד שמקבל הזכויות עמד בכל התנאים והדרישות שנקבעו בהסכם הפיתוח אשר נחתם עם היזם שהוא מעביר הזכויות;

(3) הרשות לא תאשר העברת זכויות בנסיבות המפורטות בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) הקרקע הוקצתה ליזם בשל תכונה אישית או בשל נסיבות המאפיינות אותו בלבד, אלא אם כן מקבל הזכויות משתייך לאותן קטגוריות או שהוא בעל אותם אפיונים שמכוחם רכש היזם את זכויותיו במגרש;

(ב) הסכם הפיתוח שנחתם עם היזם כולל תנאים מיוחדים, המונעים העברת הזכויות.

(ב) העברת זכויות בבנייה רוויה בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז בהסכם חכירה תתבצע בהתאם לתנאי ההקצאה וההסכם.

5.4.7 בנייה נמוכה - מכרז  
העברת זכויות בהקצאות קרקע למטרת בנייה נמוכה שהוקצתה במכרז, למעט הרשמה והגרלה ומכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים, תתבצע בהתאם לתנאי המכרז וההסכם.

5.4.8 בנייה נמוכה - פטור  
ממכרז, הרשמה והגרלה או מכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים  
בהעברת זכויות בהקצאות קרקע למטרת בנייה נמוכה שהוקצתה בפטור ממכרז, בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים, יחולו ההוראות שבפסקאות (1) עד (4):

(1) לעניין סעיף זה, "הנחה" - תשלום דמי חכירה מופחתים, לרבות פטור מתשלום דמי חכירה, בהתאם להוראות סימן א לפרק משנה 4.2.

הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים אחרים שבהם תינתן הנחה אשר תיכלל בהגדרה זו. אם עשתה כן יפורסם המקרה טרם ביצוע העסקה;

(2) הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתיגבה תמורה נוספת, בחלוף 5 שנים ממועד סיום הבנייה;

(3) הרשות תאפשר העברת זכויות ממועד החתימה על הסכם פיתוח או חכירה ובטרם חלפו 5 שנים מסיום הבנייה במקרים ובתנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ז):

(א) במקרים חריגים: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסק דין או מימוש משכנתה, ניתן יהיה להגיש בקשה להעברת זכויות ללא תשלום נוסף, כמפורט בפסקאות משנה (ג) ו-(ד), טרם המועד הקבוע בכפוף לכללים שתקבע הנהלת הרשות;

(ב) במקרים שבהם הוקצתה קרקע לבעל זכויות בשל היותו נכה - הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה ולא תגבה תשלום נוסף, כאשר העברת הזכויות היא לנכה העונה על התבחינים שבשלהם הוקצתה הקרקע לבעל הזכויות;

(ג) במקרים שהקרקע הוקצתה ללא הנחה: הרשות תאפשר להעביר זכויות בתשלום נוסף -

בעת העברת זכויות שתבוצע ממועד החתימה על הסכם פיתוח או חכירה עד תום שנה ממועד סיום הבנייה, ישלם החוכר תוספת של 20% מהתמורה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ, ובתקופה שלאחר מכן ועד תום 5 שנים ממועד סיום הבנייה יפחת שיעור התשלום כל שנה ב- 4% מהתמורה, בהתאמה;

(ד) במקרים שהקרקע הוקצתה בהנחה: הרשות תאפשר להעביר זכויות בתשלום נוסף -

בעת העברת זכויות שתבוצע ממועד החתימה על הסכם פיתוח או חכירה עד תום שנה ממועד סיום הבנייה, ישלם החוכר תשלום בגובה מלוא ההנחה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ. בתקופה שלאחר מכן ועד תום 5 שנים ממועד סיום הבנייה יפחת שיעור התשלום כל שנה ב- 20% נוספים מגובה ההנחה, בהתאמה;

(ה) במקרים המפורטים בפסקאות משנה (ג) ו-(ד), החיוב ייערך עבור שנה מלאה גם כאשר מדובר בחודשים בודדים מתוך שנה;

(ו) בוצעה העברת זכויות כאמור בפסקאות משנה (ג) ו-(ד) ונגבה תשלום בשלה, אם תוגש בקשה להעברת זכויות נוספת במהלך התקופה בת 5 השנים ממועד סיום הבנייה, לא ייגבה כל תשלום נוסף;

(ז) העברת זכויות בהסכם פיתוח, למי שלא שילם בעד מלוא זכויות הבנייה על פי התוכנית שהייתה בתוקף במועד ההקצאה, מותנית בתשלום דמי חכירה מהוונים, בעד ההפרש בין מלוא זכויות הבנייה על פי התוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה, לבין הזכויות שאותן רכש היזם בפועל, על פי שומה ועדכנית למועד הבקשה. תנאי זה לא יחול על העברת זכויות לבן או לבת זוגו או לאחיו או לאחותו של היזם, אשר קיבלו זכויות אלו מכוח היות אבי היזם בעל זכות למגרש בהרחבה על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 737.

(4) כללי סעיף 5.4.8 יחולו על עסקאות בפטור ממכרז או על עסקאות שהוקצו בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים, שאושרו מיום 28.10.2018.

על עסקאות בפטור ממכרז או עסקאות שהוקצו בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים, שאושרו לפני 28.10.2018, יחולו לעניין העברת הזכויות כללי החלטת מועצת מקרקעי ישראל שהייתה בתוקף במועד אישור העסקה.

על אף האמור, כללי סעיף 5.4.8 יחולו גם על עסקאות שאושרו לפני 28.10.2018 במקרים שבהם בעל הזכויות חפץ לעשות כן.

### סימן ג': העברת זכויות בקרקע לתעסוקה

- |        |  |                                 |
|--------|--|---------------------------------|
| 5.4.9  | בהסכם פיתוח הרשות לא תאשר העברת זכויות בנסיבות המפורטות בפסקאות (1) עד (3):  | הגבלת העברת זכויות בהסכם פיתוח  |
| (1)    | הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על בסיס המלצה של משרד הכלכלה או משרד התיירות;   |                                 |
| (2)    | הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז לזים בשל תכונה אישית או בשל נסיבות המאפיינות אותו בלבד אלא אם כן מקבל הזכויות משתייך לאותן קטגוריות או שהוא בעל אותם אפיונים שמכוחם רכש הזים את זכויותיו במגרש; |                                 |
| (3)    | הסכם הפיתוח שנחתם עם הזים כולל תנאים מיוחדים, המונעים העברת הזכויות.   |                                 |
| 5.4.10 | בהסכם חכירה - אם עברו 7 שנים מיום החתימה על ההסכם ובתנאי שמומשה מטרת החכירה - ניתן להעביר את הזכויות ללא האישורים האמורים בסעיפים 5.4.3 ו- 5.4.9.  | תנאים להעברת זכויות בהסכם חכירה |
| 5.4.11 | בהקצאה לתחנת דלק לנכה, בהתאם להמלצת אגף השיקום במשרד הביטחון, לא תותר העברת זכויות בין בירושה על פי דין ובין על פי צו קיום צוואה, או בכל דרך אחרת.                                       | אי העברת זכויות בתחנת דלק       |

### סימן ד': העברת זכויות בנכסים ציבוריים

- |        |  |                            |
|--------|--|----------------------------|
| 5.4.12 | לא תתאפשר העברת זכויות בקרקעות לצורכי ציבור, אשר הוקצו לרשויות מקומיות מכוח תוכנית, בנכסים שהוקצו לתאגידים ממשלתיים ובנכסים שהוקצו למטרה ציבורית בדמי חכירה שנתיים סמלי.   | קרקע שהוקצתה לרשות מקומית  |
| 5.4.13 | בנכס ציבורי, שלא נכלל בסעיף 5.4.12 ושהוחכר למטרה ציבורית - אם הקרקע שאותה מבקש החוכר להעביר לצד שלישי מיועדת על פי תוכנית לצורכי ציבור על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, סעיפים 188(ב) ו- 190(א)(1), יפנה החוכר לרשות המקומית בהודעה לפיה ניתנת לה זכות סירוב ראשונה המאפשרת לרשות המקומית לרכוש את זכויותיו בנכס, וזאת בתוך 90 ימים מיום שליחת ההודעה. | העברת נכס ציבורי לצד שלישי |
| 5.4.14 | המחיר שאותו תידרש הרשות המקומית לשלם לבעל הזכויות בעד רכישת הזכויות ייקבע בהתאם לייעוד הציבורי שלשמו הוקצה הנכס הציבורי לחוכר המקורי,  | תמורה                      |

ובתוספת ערך המחוברים. בכל מקרה לא תעלה התמורה עבור הנכס הציבורי על שוויו כפי שיוערך על פי שומה. העברת הזכויות לא תיעשה בדמי חכירה סמליים.

- 5.4.15 העברת זכויות לצד שלישי  
אם רשות מקומית, לא תענה בתוך 90 ימים כאמור, החוכר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בנכס הציבורי לצד שלישי, העונה על הגדרת מוסד ציבורי, אשר יתחייב להמשיך ולממש את המטרה הציבורית שלשמה הוקצה הנכס הציבורי לחוכר בהסכם החכירה.
- 5.4.16 צד שלישי שאינו מוסד ציבורי  
תותר העברת זכויות לצד שלישי, שאינו מוסד ציבורי רק במקרה של העברת זכויות בד בבד עם עסקת שינוי ייעוד העומדת בכללי החלטת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לשינוי ייעוד במוסדות ציבור.
- 5.4.17 דמי הסכמה  
בעד העברת הזכויות, הרשות תגבה מהחוכר דמי הסכמה על בסיס ערכי הקרקע בייעודם הציבורי ובהתאם למטרת הסכם החכירה.
- 5.4.18 העברה לרשות מקומית  
העברת זכויות של נכס בייעוד ציבורי לרשות המקומית בהתאם למטרת ההקצאה, תהיה פטורה מתשלום דמי הסכמה.
- 5.4.19 תחולה  
הוראות סימן זה יחולו גם על צד שלישי שרכש זכויות בנכס.

#### סימן ה': חישוב דמי הסכמה מגורים, בתעסוקה ובמוסדות ציבור

- 5.4.20 נכס מהוון  
העברת זכויות בהסכם פיתוח או בהסכם חכירה בנכסים מהוונים פטורה מתשלום דמי הסכמה.
- 5.4.21 נכס לא מהוון  
בנכס לא מהוון, ייערכו שני חישובים אחד לדמי הסכמה והשני לדמי היוון. לחוכר תינתן אפשרות לבחור את המסלול המועדף. מקבל הזכויות יוכל להשלים להוון בתוך 90 ימים מהמועד האחרון שנקבע לתשלום דמי ההסכמה.
- 5.4.22 שווי הקרקע  
גובה דמי ההסכמה יתבסס על הערכת שווי הקרקע על פי שומה.
- 5.4.23 הנחת אזור  
הנחת אזור לא תחול על תשלום דמי ההסכמה.
- 5.4.24 תנאים מיוחדים בהסכם חכירה  
אם נקבע בהסכם החכירה שיעור דמי הסכמה אחר, יהיו דמי ההסכמה כפי שנקבע בהסכם החכירה.
- 5.4.25 גובה דמי ההסכמה  
חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש מהפרש עליית ערך הקרקע, אלא אם כן כתוב אחרת בהסכם החכירה, בין ערך הקרקע ליום רכישת הזכויות, כשהוא משוערך בהצמדה למדד המחירים לצרכן ליום חישוב דמי ההסכמה, לבין ערך הקרקע במועד חישוב דמי ההסכמה הנוכחיים.
- 5.4.26 דמי חכירה ראשוניים  
אם שילם החוכר או שהוכרו לו דמי חכירה ראשוניים, החיוב בדמי הסכמה יחול רק על היתרה הבלתי משולמת, כלומר על ערך הקרקע שלא שולם עבורו או לא הוכרו בשלו דמי חכירה ראשוניים.
- 5.4.27 מועד החישוב  
דמי ההסכמה יחושבו למועד עריכת החשבון.
- 5.4.28 מועד רכישת הזכויות  
מועד התשלום בפועל ייראה כמועד רכישת הזכויות של מקבל ההעברה.



מקרה שלא הוונה זכות החכירה  
5.4.29. בנכס לא מהוון, לחוכר תינתן אפשרות לשלם דמי הסכמה ולהישאר בהסכם שאינו מהוון.

אם החוכר או מקבל ההעברה לא יהוונו את זכות החכירה, דמי החכירה השנתיים יעודכנו - בהתאם לתנאי ההסכם. אם לא נקבע בהסכם, יחושב בהתאם לכך: מגורים - 1%; ציבורי - 2% מהיתרה הבלתי משולמת; תעסוקה - 5% מהיתרה הבלתי משולמת.

דמי החכירה החדשים ייגבו החל משנת הכספים הבאה - 1 באפריל 2019.

תנאים לקבלת פטור באמצעות היוון או שינוי ייעוד וניצול  
5.4.30. על מנת לקבל פטור מתשלום דמי הסכמה בעת ביצוע העברת זכויות, בין באמצעות היוון הזכויות בנכס ובין באמצעות עריכת עסקת שינוי ייעוד וניצול, על מעבירי הזכויות להגיש בקשה להעברת זכויות עד 120 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר בין המעביר למקבל. בקשות להעברת זכויות שיוגשו לאחר 120 ימים מחתימת הסכם המכר תאושרנה בכפוף לתשלום דמי הסכמה בלבד, למועד עריכת הבקשה על ידי הרשות, מבלי שתינתן למבקשים אפשרות לתשלום דמי היוון במקום דמי הסכמה, או פטור מדמי הסכמה בעת עריכת עסקת שינוי ייעוד וניצול.

העברת זכויות ליורש  
5.4.31. העברת זכויות ליורש על פי דין או על פי צו קיום צוואה, אם אינה אסורה על פי ההסכם או על פי נוהלי הרשות, לא תיחשב לעניין חיוב בדמי הסכמה כהעברת זכות חכירה.

העברת זכויות לקרוב  
5.4.32. העברת זכות חכירה לקרוב לא תיחשב, לעניין חיוב בדמי הסכמה, כהעברת זכות חכירה; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג או בת זוג לרבות ידוע או ידועה בציבור כבן זוג או בת זוג, גרוש או גרושה במסגרת הסכם גירושין, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאמץ ומאומץ ובן זוגו של כל אחד מאלה.

#### סימן ו': פטורים והנחות במגורים

פטורים והנחות  
5.4.33. (א) לא יידרש תשלום במקרים שבהם נקבע פטור מתשלום דמי הסכמה על פי רשימת הפטורים המפורטת בסעיף 5.4.34, ובכפוף לתנאי הסכם החכירה.

(ב) יינתן פטור על פי סעיף זיכוי אחד בלבד, כך שהחוכר לא יהיה רשאי לצבור הנחות בשל אחוזי נכות או אחוזי הנחה עקב זכאויות שונות.

(ג) יינתן פטור לחוכר שהיה בעל אותה זכות חכירה במשך 4 שנים לפחות. סעיף קטן זה לא יחול אם זכאותו של החוכר נוצרה במהלך תקופת החכירה.

(ד) פטור המגיע לאחד מבני הזוג יינתן גם לגבי חלקו של בן או בת הזוג השני באותה זכות חכירה. לעניין זה "בני זוג" - לרבות ידועים בציבור.

(ה) לא יינתן פטור או הנחה מעבר לסכום של 80,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ.

פטור או שיעור הנחה	מסמכים שיש למסור	סיבת הזכאות
פטור	הסכמי מכר	1. חוכר המחליף דירתו בדירה אחרת באותו בניין
פטור	אישור משרד הביטחון על הענקת העיטור	2. בעל עיטור גבורה
פטור	אישור של קצין תגמולים או ועדת ערעור הפועלים לפי סעיפים 4 ו-5 לחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), התשי"ו-1950, או אישור של הרשות המאשרת או ועדת עררים הפועלים לפי סעיפים 10 ו-11 לחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה התשי"ל-1970 לפי העניין.	3. בני משפחה של חייל שנספה בפעולת ביטחון או בפעולת איבה. לעניין פרק משנה זה, "בן משפחה" - בן זוג, הורה, או ילד שגילו אינו עולה על 18 שנים.
הנחה - מוגבלת עד לסכום של 80,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ.	אישור על דרגת הנכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לפי סעיפים 10 ו-12 (א) לחוק הנכים (תגמולים ושיקום) [נוסח משולב], התשי"ט-1959.	4. נכה כמשמעותו לפי חוק הנכים (תגמולים ושיקום) [נוסח משולב] התשי"ט-1959, שדרגת נכותו לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 50% ובלבד שהנכות לגבי כל פגימה תילקח בחשבון רק פעם אחת.
הנחה - מוגבלת עד לסכום קבוע בסך 80,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ.		5. נכה שדרגת נכותו לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 80% ובלבד שהנכות לכל פגימה תילקח בחשבון רק פעם אחת: לעניין זה "נכה" כמשמעותו באחד החוקים שלהלן:
	אישור על דרגת הנכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לעררים לפי תקנות הביטוח לאומי.	א. חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995.
	אישור על דרגת הנכות שקבעה ועדה רפואית לפי תקנות נכי המלחמה בנאצים, התשי"ד-1954, או קביעת הוועדה הרפואית העליונה לפי תקנה 10 לתקנות נכי המלחמה בנאצים (ועדה רפואית עליונה), התשי"ז-1957.	ב. חוק נכי המלחמה בנאצים, התשי"ד-1954.
	אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית לערעורים לפי סעיף 8 לתוספת החמישית לחוק הביטוח הלאומי, 1953, או ועדה רפואית עליונה לפי תקנות נכי המלחמה בנאצים, 1957.	ג. חוק נכי רדיפות הנאצים, התשי"ז-1957.

	<p>אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית לפי סעיף 5 לחוק האמור ולפי סעיף 118 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח חדש], התשנ"ה-1995 או ועדה רפואית לעררים שנתמנתה לעניין סעיף 122.</p>	<p>ד. חוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, התש"ל-1970.</p>
	<p>אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לעררים לפי סעיפים 6 ו-7 לחוק התגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם, התשנ"ב-1992 וההסכם.</p>	<p>ה. חוק תגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם, התשנ"ב-1992 וההסכם.</p>
<p>הנחה - מוגבלת עד לסכום קבוע בסך 80,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ.</p>	<p>אישור על דרגת נכות רפואית לצמיתות של 80% לפחות ביום העברת הזכויות, שקבעה הוועדה הרפואית שנתמנתה לפי תקנות מס הכנסה (קביעת אחוזי נכות), התש"ס-1979, או אישור המוסד לביטוח לאומי שלחוכר נקבעה נכות רפואית לצמיתות של 80% לפחות המזכה אותו לקצבה חודשית לפי חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), 1968, או אישור מאת משרד הבריאות על מוגבלות בניידות של 80% לפחות, ביום העברת הזכויות. אישור מביטוח לאומי על קבלת הקצבה.</p>	<p>6. נכה בנכות כללית שדרגת נכותו הרפואית לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 80% לפחות, שאינו זכאי לפטור לפי סעיף 4 של טבלה זו, והמקבל קצבת נכות כללית מהמוסד לביטוח לאומי.</p>
<p>הנחה - מוגבלת עד לסכום קבוע בסך 80,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ.</p>	<p>תעודת עיוור מאת משרד העבודה והרווחה</p>	<p>7. חוכר שהוא עיוור.</p>
<p>פטור</p>	<p>הסכם להעברת זכות החכירה ללא תמורה בין החוכר לאחד הנעברים, חתום ומבויל כחוק.</p>	<p>8. חוכר המעביר ללא תמורה זכות חכירה למוסד ציבורי, למדינה לרשות מקומית, לקרן היסוד, לקק"ל או לאוניברסיטה.</p>
<p>הנחה - מוגבלת עד לסכום קבוע בסך 80,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ.</p>	<p>אישור מהמוסד לביטוח לאומי לזכאותו של החוכר לקבלת התשלומים האמורים ב-3 החודשים האחרונים שקדמו לחודש שבו הוגשה לרשות הבקשה למתן הפטור.</p>	<p>9. במגרשי מגורים בלבד - חוכר שגילו 65 שנים לפחות וחוכרת יחידה שגילה 60 שנים לפחות, המקבלים מהמוסד לביטוח לאומי תשלומים על פי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980.</p>
<p>פטור</p>	<p>הפטור יינתן בתנאים אלה: א. האיגוד עמד בתנאי הסכם החכירה. ב. קודם להעברת זכויות החכירה משמו של האיגוד לשמות בעלי הזכויות שבו, ימצא האיגוד לרשות מכתב משלטונות מס שבו מקרקעין, שבו יצוינו הפרטים הבאים:</p>	<p>10. פירוק תאגיד מקרקעין: חוכר שהוא "איגוד מקרקעין" כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין התשכ"ב-1963, המבקש להעביר את כל זכויות החכירה שלו בקרקע משמו של האיגוד לשמות כל בעלי הזכויות בו, בהתאם לזכויותיהם יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בשל העברה זו.</p>

	<p>1) כי לפי הוראות מס שבח מקרקעין (הוראות מעבר) - בתשל"ו-1976 (להלן - החוק הני"ל) ניתן לאיגוד פטור ממס שבח מקרקעין ומתוספת מס בשל ההעברה הנדונה.</p> <p>2) פרטי זהותם של בעלי הזכויות באיגוד ביום העברתן (להלן - בעלי הזכויות).</p> <p>3) פירוט הזכויות בקרקע שיירשמו לפי החוק הני"ל על שם כל אחד מבעלי הזכויות.</p> <p>4) יום הרכישה ושווי הרכישה של הזכויות שיירשמו על פי החוק הני"ל על שם בעלי הזכויות.</p>	
--	---	--

## 5.5. תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש

### סימן א': כללי

הגדרות	5.5.1	בפרק משנה זה:
		"בינוי בפועל" - הקצאה בה שולמה תמורה עבור חלק מהזכויות המוקנות בתוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה;
		- במגזר העירוני - במגורים (לרבות בנייה למגורים בישובים קהילתיים) - בהקצאות קרקע למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990;
		- במגזר החקלאי - בהרחבות - קהילתיות ובמגרשי מגורים בנויים במושבים;
		- בתעסוקה - בהקצאות קרקע למטרת תעסוקה בתוכניות שאושרו החל מיום 1.7.1975.
		"חוכר" - בעל זכות חכירה בעת הגשת הבקשה.
דמי היתר	5.5.2	הרשות תגבה דמי היתר עבור מתן הסכמתה לבעל זכויות להפיק מהקרקע הנאה נוספת על זו שרכש, בגבולות שטח ההקצאה המקורי.
בינוי בפועל	5.5.3	(א) במגרש ששטחו עד 280 מ"ר, ששולמה בעבורו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי הקצאה לבינוי בפועל, תכיר הרשות בתמורה זו כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית התקיפה בעת ההקצאה.
		(ב) במגרש ששטחו מעל 280 מ"ר, ששולמה עבורו תמורה לרשות בעת הקצאת הקרקע על פי הקצאה לבינוי בפועל, תתנה הרשות את הטיפול בבקשות על פי הוראות פרק משנה זה בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא עבור זכויות הבנייה המבוקשות בהיתר הבנייה אשר לא שולם בעבורן בעת ההקצאה המקורית. לאחר מיצוי זכויות הבנייה על פי התוכנית בעת ההקצאה, והתשלום בעבורם, כאמור, תיגבה הרשות דמי היתר בהתאם להוראות פרק משנה זה.
רכישת בעלות	5.5.4	לחוכר תינתן אפשרות לרכוש את זכות הבעלות בעת ביצוע הפעולות המפורטות בפרק משנה זה, בכפוף להוראות פרק משנה 5.1, ובכך לייתר את תשלום דמי היתר.
דמי היתר בהליכי רישוי מקוצר	5.5.5	דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר - הבקשות על פי תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017, המפורטות בסעיף 5.5.49 בתוספת הראשונה לסעיף זה - לא תחייבנה קבלת אישור מהרשות כתנאי להגשתן ולא תחויבנה בתשלום דמי היתר. בקשות אשר מנויות בתקנות התכנון והבניה ואינן נכללות בסעיף 5.5.49 תחויבנה באישור הרשות כתנאי להגשתן ותחויבנה בתשלום דמי היתר.
פטורים	5.5.6	במקרים הבאים יינתן פטור מתשלום דמי היתר:

(א) נכס ציבורי שבעדו נחתם הסכם בדמי חכירה שנתיים סמליים והמטרה המבוקשת תואמת למטרת החכירה המקורית והנכס משמש למטרה זו בפועל;

(ב) נכס שבעבורו נחתם הסכם מכר;

(ג) נכס שבו נרכשה זכות הבעלות או קיימת זכות להקניית זכות הבעלות ללא תמורה, בהתאם להוראות בעניין הקניית הבעלות;

(ד) בעלי עיטור גבורה - לתוספת בנייה במגורים בלבד;

(ה) בעלי הסכם חכירה מהוון הכולל זכויות עתידיות;

(ו) בקשות במסגרת הליך רישוי מקוצר המפורטות בסעיף 5.5.49 בתוספת הראשונה. בקשות להיתר בשטח העולה על המפורט בסעיף 5.5.49 יחויבו בתשלום דמי היתר.

5.5.7 בעל זכויות בהסכם פיתוח  
בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהוונים בשיעור של 91%. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר שילם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בנייה, זכאי להחזר תשלום היטל ההשבחה. בכל מקרה, תשלום דמי ההיתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומה.

5.5.8 הנחות אזור  
על שיעורי התשלום תחול הנחת אזור.

5.5.9 בנייה או שימוש שלא בהתאם להסכם החכירה  
(א) בעת עריכת עסקה בהתאם להוראות פרק משנה זה, כאשר קיימים בנייה או שימוש שלא בהתאם להסכם החכירה (להלן בפרק משנה זה - שימוש חורג), ייגבו דמי היתר מהוונים וכן תשלום בעבור השימוש החורג (להלן בפרק משנה זה - דמי שימוש) כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

(1) 6% מערך הקרקע - באזור שאינו אזור עדיפות לאומית;

(2) 4% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית ב';

(3) 3% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית א';

(4) 1% מערך הקרקע - באזור קו עימות.

על אף האמור לעיל, בתוספת בנייה בנכסי מגורים - בעבור השימוש חורג ביחידה המקורית ו/או ביחידה נוספת שאושרה על יד הרשות ייגבו דמי היתר בלבד ללא דמי שימוש.

(ב) אם לא ניתן לאשר את השימוש החורג מבחינה תכנונית יידרש החוכר להחזיר את המצב לקדמותו וייגבו דמי שימוש בשיעורים האמורים בסעיף זה.

- 5.5.10. חישוב ערכי הקרקע. ערכי הקרקע לחישוב דמי ההיתר ייקבעו על פי הכללים הנהוגים ברשות. הרשות רשאית לקבוע טבלאות ומחירוניים לערכי קרקע. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים לשימוש בטבלאות ובמחירוניים לערכי קרקע בכל סוגי השימושים וייעודי הקרקע.
- 5.5.11. מיצוי זכויות על פי הסכם פרטני (א) חוכר המבקש למצות את זכויותיו על פי ההסכם הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה.
- (ב) אם נקבע בהסכם החכירה המקורי כי לא ייגבו דמי היתר, רשאית הרשות להתנות הסכמתה לביצוע אחת מהפעולות המפורטות בהוראות פרק משנה זה, במימוש שאר הוראות ההסכם האמור, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים.
- 5.5.12. העברת זכויות ושינוי ייעוד ניצול או פיצול מגרש פטורה מתשלום דמי הסכמה, בתנאי שהבקשה להעברת הזכויות הוגשה בתוך 120 ימים ממועד חתימת הסכם המכר בין הצדדים. בבקשות להעברת זכויות שיוגשו לאחר 120 ימים מחתימת הסכם המכר בין הצדדים, ייגבו דמי הסכמה ודמי היתר על פי הוראות פרק משנה זה.
- 5.5.13. זיכוי בעד שווי הקרקע במצב הקודם דהיינו, הזכויות על פי ההסכם כולל זכויות הקרקע נוספות שנרכשו בעבר, יינתן רק בעסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול.
- 5.5.14. בקשות להיתר על פי הוראות פרק משנה זה תקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, לבקשות להיתר שהוגשו על פי הוראות פרק משנה זה ותנאיו.
- 5.5.15. סמכות הנהלת הרשות מוסמכת, אם נדרש, לקבוע נוהלים ותחשיבים ליישום הוראות פרק משנה זה.
- 5.5.16. שינוי ייעוד נלווה בעד שינוי ייעוד נלווה ישולמו דמי היתר כמפורט בסימן ב', בעניין תוספת בנייה. לעניין סעיף זה, "שינוי ייעוד נלווה" - שינוי החל על שטח שאינו עולה על 20% מהשטח הבנוי או מזכויות הבנייה שהוקנו.
- 5.5.17. היטל השבחה חוכר אשר שילם היטל השבחה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וכן שילם דמי היתר בעד אותן זכויות, לא יהא זכאי להחזר מהרשות בשל תשלום היטל השבחה.
- 5.5.18. תחולה (א) הוראות פרק משנה זה, למעט האמור בסעיף 5.5.7, לא יחולו על הסכמים שבהם לא מומשה מטרת החכירה.
- (ב) הוראות פרק משנה זה יחולו על חכירה ועסקאות פיצול או שינוי ייעוד וניצול, ששטחם אינו עולה על 20 דונמים. יישום ההחלטה על הסכמי חכירה ביחס לקרקע מבונה אשר שטחם עולה על 20 דונמים יובא לאישור הנהלת הרשות.

## סימן ב': תוספת בנייה

- 5.5.19. תנאי לתוספת בנייה הרשות תתנה את הטיפול בבקשה לתוספת בנייה במגורים בקיומו של הסכם חכירה במגורים מהוון.
- 5.5.20. דמי היתר בנייה הרשות לא תגבה דמי היתר בעד תוספת בנייה בדירה בבנייה רוויה או תוספת זכויות רוויה בנייה או תוספת יחידות דיור בבנייה רוויה קיימת למגורים שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון לבנייה רוויה.
- 5.5.21. דמי היתר בנייה נמוכה (א) באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות הרשות לא תגבה דמי היתר, למעט האמור בסעיף 5.5.3(ב).
- (ב) באזור עדיפות לאומית ב' ובאזור שאינו אזור עדיפות לאומית, הרשות תיגבה דמי היתר בשיעור 31% מהערך המעודכן של זכויות הבנייה הנוספות, עיקרי ושירות, במקרים הבאים:
- (1) שטחה המבונה של יחידת דיור הקיימת יחד עם תוספת השטח המבונה ליחידה זו, עולה על 160 מ"ר, עיקרי ושירות - התשלום ייגבה עבור הזכויות מעבר ל - 160 מ"ר;
- (2) בקשה לתוספת הבנייה המהווה יחידת דיור נוספת, תחויב בתשלום דמי היתר החל מהמטר הראשון, ללא קיזוז שטחי בנייה שלא נוצלו ביחידה המקורית.
- 5.5.22. דמי היתר או דמי חכירה מהוונים לא ייגבה תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים עם מוגבלות בניידות מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות בניידות, שהם בעלי זכויות חכירה בנכס, או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים דרך קבע בנכס וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות החכירה ושנכותם הקשה מחייבת אותם לבצע שינויים ו/או תוספות בנכס קיים בהתאמה לצרכיהם, זאת בהתקיים כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):
- (1) סך השטחים הפונקציונליים לא יעלה על 50 מ"ר;
- (2) המצאת אישור רפואי של מוסד רפואי מוכר, עדכני עד 3 חודשים לפני תאריך הגשת הבקשה, המפרט את מצב תפקודו של המבקש חתום בידי רופא מומחה של בית חולים או קופת חולים או רופא מנהל של מוסד שקומי או ביטוח לאומי);
- (3) אישור הבקשה מותנה בהמצאת חוות דעת של מרפא בעיסוק או עובד שיקום המפרט את השטחים הפונקציונליים והעבודות הנדרשות להרחבת יחידת הדיור או התאמתה - הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, לצרכי אנשים עם מוגבלות כאמור בסעיף זה, או לחילופין אישור משרד הבינוי והשיכון על פי נוהל "סיוע לשיפור תנאי הדיור למוגבלים בניידותם", או אישור משרד הביטחון.



דמי היתר בנייה לתעסוקה 5.5.23. תשלום דמי היתר בבנייה לתעסוקה יהיה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) בחכירה מהוונת - הרשות תגבה דמי היתר עבור תוספת בנייה לתעסוקה בשיעור של 31% משווי תוספת הבנייה ;

(2) בחכירה לא מהוונת - שיעור דמי היתר יהיה 25% משווי תוספת הבנייה, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם.

דמי היתר בנייה במוסדות ציבורי 5.5.24. תשלום דמי היתר למוסדות ציבור יהיה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) בהסכם דמי חכירה שנתיים סמליים - אין תשלום ;

(2) בהסכם מהוון - ערך התוספת כפול אחוז דמי החכירה השנתיים כפול מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה ;

(3) בהסכם לא מהוון - ערך התוספת כפול אחוז דמי החכירה השנתיים.

### סימן ג': שינוי ניצול

הגדרות 5.5.25. בסימן זה :

"שינוי ניצול" - כאשר אושרה תוכנית חדשה במוסדות התכנון שבמסגרתה הוגדלו זכויות הבנייה בקרקע כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) בבנייה נמוכה למגורים - תוספת יחידות דיור לשטח המוכר מעבר לתוספת של יחידה אחת להבדיל מתוספת בנייה שמשמעותה תוספת זכויות שבעקבותיה לא יהיו יותר מ- 2 יחידות דיור למגרש בסך הכל.

(2) תעסוקה ונכס ציבורי - הרחבת מבנה קיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם יגדלו אחוזי הבנייה, עיקרי ושירות, שנוספו למגרש למעלה מפי שניים מאלו שהוקנו בהסכם החכירה.

דמי היתר במגורים 5.5.26. הרשות תגבה במגורים דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם חכירה תקף או של זכויות הבנייה בהיקף של 160 מ"ר - שטח עיקרי ושטח שירות, ליחידת מגורים אחת, הגבוה מבין השניים, לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

דמי היתר בתעסוקה 5.5.27. הרשות תגבה בתעסוקה דמי היתר עבור שינוי ניצול בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

מוסדות ציבור 5.5.28. (א) הרשות תאפשר לחוכר שינוי ייעוד ו/או ניצול בנכס ציבורי ובהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4) :

(1) שטח ההקצאה אינו עולה על 7 דונמים ובאזור עדיפות לאומית אינו עולה על 15 דונמים. שטח ההקצאה ייקבע על פי ההסכם המקורי ;

(2) תחילת תקופת החכירה, על פי הסכם החכירה, היא עד שנת 1980 כולל;

(3) הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות;

(4) שולמו בעד הנכס דמי חכירה שאינם דמי חכירה סמליים.

(ב) הרשות תגבה במוסד ציבורי דמי היתר בשיעור של 41% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

5.5.29 דירות דיור ציבורי הרשות לא תגבה מאת הסוכנות היהודית לארץ ישראל או מוסדותיה דמי היתר עבור שינוי ניצול בנסיבות בהן הקרקע משמשת או מיועדת לשמש כדירות דיור ציבורי כל עוד השימוש יהיה לטובת דיור ציבורי. סעיף זה יהא בתוקף עד ליום 31.12.2020. לעניין סעיף זה דירות דיור ציבורי הן דירות המשמשות להשכרה למי שהופנה על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד העלייה והקליטה, ומנוהלות על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.

#### סימן ד': שינוי ייעוד במגורים ותעסוקה

5.5.30 דמי היתר במגורים ותעסוקה הרשות תגבה עבור שינוי ייעוד במגורים ותעסוקה דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש שבין ערך הקרקע על פי מלוא זכויות התוכנית וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על פי תוכנית בנייה מוצעת - בקשה להיתר, אם הוגשה, לרבות תוספת תחנת דלק בהתאם לתמ"א 18 לבין הערך המעודכן של זכויות החוכר כפי שנקבעו בהסכם החכירה המקורי לרבות כל הזכויות הנוספות אם נרכשו לאחר מועד חתימה על ההסכם.

5.5.31 דמי היתר לתוספת שימוש להנפקת גז דמי היתר לתוספת שימוש להנפקת גז - יינתן פטור מתשלום דמי היתר בעבור בקשות לתוספת שימוש להנפקת גז שיוגשו עד לתאריך 31.12.2020.

5.5.32 איסור שינוי ייעוד לא ניתן לבצע שינוי ייעוד בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, לנכה צה"ל שהומלץ על ידי אגף השיקום במשרד הביטחון, למטרת תחנת דלק. בקרקע שהוקצתה לנכה צה"ל לתחנת דלק

5.5.33 ביצוע עסקות שינוי בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז או התיירות בהתאמה, ניתן לבצע עסקת שינוי ייעוד בכפוף למימוש התנאים המצטברים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2): לתעסוקה או תיירות

(1) אישור המשרד הממונה לפיו מומשה מטרת החכירה;

(2) בחלוף 7 שנים מיום חתימת הסכם החכירה.

סימן ה': שינוי ייעוד בתעסוקה - מעל 20 דונמים - כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי

5.5.34. בסימן זה -

הגדרות

"בנייה" - בנייה של מבנה לתעשייה, מבנה טרומי או מבנה קונבנציונלי;

"מבנה טרומי" - מבנה מפלטות טרומיות היצוקות במפעל ומורכבות בשטח;

"מבנה לתעשייה" - מבנה מקונסטרוקציית פלדה מצופה פח שכבתי עם בידוד פנימי,

רצפת בטון מזוין לפי הנחיות קונסטרוקטור ויועץ קרקע, גג מקונסטרוקציית פלדה, וכיסוי פח מבודד;

"מבנה קונבנציונלי" - שלד מבטון מזוין עם מילוי בלוקים טרמיים, גג מבטון מזוין,

ורצפה וביסוס יצוקים מבטון מזוין לפי הנחיות קונסטרוקטור ויועץ הקרקע;

"שימוש אינטנסיבי" - שימוש ביחידת שטח שבה אחוז ניצול הקרקע לבנייה הוא

לפחות 40% מתכסית יחידת השטח, דהיינו - יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח הוא לפחות 40%, כאשר השטח שבו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי;

"שימוש אקסטנסיבי" - שימוש ביחידת שטח שבה אחוז ניצול הקרקע לבנייה הוא

פחות מ- 40% מתכסית יחידת השטח, דהיינו - יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח קטן מ- 40%, כאשר השטח שבו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי.

5.5.35. במקרה של שינוי ייעוד בקרקע המוחזקת בהסכם חכירה למטרת תעסוקה על שטח של מעל ל- 20 דונמים, אשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי, יחולו התנאים בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (11):

שינוי ייעוד בקרקע שמוחזקת לשימוש אקסטנסיבי

(1) על חלק הקרקע אשר שונה ייעודו, ושבנו נעשה שימוש אינטנסיבי, יחידת שטח מתוך כלל שטח ההסכם אשר בכל מקרה לא תפחת מ- 20 דונמים, יחולו הוראות פרק משנה זה;

(2) השטח אשר שונה ייעודו, בו נעשה שימוש אקסטנסיבי יושב לרשות, כלל שטח ההסכם פחות השטח הנזכר בפסקה (1);

(3) במקרים חריגים, בהתאם לבקשת החוכר להעתקת המפעל הקיים על הקרקע למקום אחר, הרשות, בכפוף לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, רשאית להקצות לחוכר קרקע חלופית לצורך העתקת המפעל. מיקום וגודל הקרקע ואופי ההקצאה יהיו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות. אם תוקצה קרקע חלופית לחוכר, מספר המגרשים אשר יוכל החוכר לרכוש בפטור ממכרז יפחת ביחס לשווי הקרקע החלופית;

(4) לחוכר תינתן זכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התוכנית, מתוך שטח הקרקע בו נעשה שימוש אקסטנסיבי, כלל שטח ההסכם פחות יחידת שטח הקרקע הנזכר בפסקה (1), אשר שווים, על פי שומה, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של הקרקע המושבת, במצבם לפי התוכנית, ובהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (טז):

(א) הרשות תקבע לפי שיקול דעתה את המגרשים שאותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולי תכנון, פיתוח ושיווק;

(ב) החוכר יהיה זכאי לרכוש מגרשים, כמפורט בפסקאות משנה (1) עד (3):

(1) מתוך שטח 50 הדונמים הראשונים - 20%;

(2) מתוך 50 הדונמים הבאים - 10%;

(3) מתוך השטח מעל 100 דונמים - 5%;

(ג) מחיר המגרשים שאותם יהיה רשאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז כאמור ייקבע לאחר שיווק של 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתוכנית. המחיר ייקבע על פי ממוצע משוקלל של המחירים שזכו בהם במכרזים. במקרים שבהם לא התבצע מכרז פומבי על שווי הקרקע כדוגמת מחיר למשתכן או דיור להשכרה או פטור ממכרז, ייקבע המחיר על בסיס שומה;

(ד) בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה לרכישת הקרקע יודיע הרוכש האם הוא מבקש לרכוש את המגרשים במחיר שנקבע. לא הודיע החוכר לרשות על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו את החוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את המגרשים והרשות תשווקם;

(ה) החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות כאמור, בתוך 180 ימים מיום אישור העסקה על ידי הגורמים המוסמכים ברשות. עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העסקה ועד לתום 180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מבין השניים, דמי החכירה מהוונים ישוערכו בהפרישי הצמדה על פי מדד יוקר המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים. לא שולם הסכום בתוך 180 ימים, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו לו בהתאם להוראות סימן זה, והמגרשים ישווקו על ידי הרשות;

- (ו) החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל עבור רכישת הזכויות בקרקע, לרבות הנחת אזור ;
- (ז) החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח לפי הוראות אשר תקבע הרשות לעניין זה וכתנאי להקצאת הקרקע בפטור ממכרז ;
- (ח) מסירת החזקה בקרקע המושבת לידי הרשות, תהיה כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או מכל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ו/או קיום הערת אזהרה או הערה אחרת, המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין ;
- (ט) היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או השכירות בקרקע רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לרכישת המגרשים ;
- (י) לצורך ביטול ההערה ו/או הרישום כאמור בפסקת משנה (ט) יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בידי הרשות. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת ייפוי הכוח אינה גורעת מחובתו של החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, אם קיימת, מן המרשם ;
- (יא) החוכר יחתום על הסכם השבה, הכולל, בין היתר, הודעה שהסכם החכירה ביחס לקרקע המושבת מבוטל ואין לו התנגדות לביטולו של ההסכם ולגריעת השטח ממכסת הקרקע שבחזקתו ;
- (יב) החוכר ימציא את כל האישורים הנדרשים לפי דין, לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים ;
- (יג) כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי כל דין ;
- (יד) כל תשלום החל על הקרקע עד למועד ההשבה, לרבות מס שבת, יחול על החוכר ;
- (טו) אם יחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע אשר בידי החוכר לפי סעיף קטן (1) החוכר יישא בחיוב ;

(טז) אם יחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע שתוקצה על פי סעיף קטן (2), יקוזז החלק היחסי של החיוב מתוך התשלום הנדרש על פי סעיף קטן (3), ובלבד שהסכום לתשלום לא יפחת מ- 51% מערך הקרקע. הרשות תישא בחיוב היטל השבחה בעבור יתרת השטח שהושב. אם יושת מס שבח בעבור הקרקע המושבת - תישא הרשות בחיוב;

(5) אם שינוי הייעוד חל על חלק משטחי ההסכם, באופן שלא ניתן לממש את מטרת החכירה ביתרת שטח ההסכם שלא שונה ייעודו, יושב כל שטח ההסכם לרשות;

(6) בעבור שטחי ההסכם אשר יושבו לרשות, יינתן פיצוי עבור השקעות בקרקע במבנים או מתקנים, אשר נבנו לצורכי הפעילות התעשייתית, כדין. הפיצוי יינתן בהתאם לשומה. החוכר יהיה רשאי להשיג על שומה זו;

(7) אם הסכם החכירה מהוון, יינתן פיצוי בשל יתרת תקופת החכירה שלא נוצלה;

(8) שינוי ניצול ו/או ייעוד, פיצול מגרש ייערכו על פי תוכנית. במקרים מיוחדים ומנימוקים שיפורטו בעסקה, תאושר עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול טרם מתן תוקף לתוכנית, ובלבד שהופקדה התוכנית בוועדה הסטטוטורית. במקרים אלו תידון ותאושר העסקה בהנהלת הרשות;

(9) חוכר המחזיק במספר הסכמים, אשר השימוש בקרקע השונה נעשה לצורכי אותה מטרה והמשרת את אותה יחידת ייצור, לעניין סימן זה יראו את קרקעות כל ההסכמים כיחידת שטח אחת, כאשר התנאים המפורטים בסימן זה יחולו על כל השטח כאילו מדובר בהסכם אחד על כל השטח;

(10) אם החוכר העביר זכויות בחלק מהקרקע, לעניין סימן זה, יש לראות חלקים אלו ואת הקרקע שנותרה בידי החוכר כיחידת שטח אחת;

(11) אם נעשתה עסקת שינוי ייעוד בעבר על חלק מהקרקע אשר הוחכרה לחוכר, לעניין סימן זה, יש לראות את הקרקע ששונה ייעודה בעבר ואת הקרקע שנותרה בידי החוכר כיחידת שטח אחת, ואת כל עסקאות שינוי הייעוד כעסקאות שנעשו במועד אחד.

#### **סימן ו': שינוי ייעוד במוסדות ציבור**

תנאים לשינוי ייעוד 5.5.36. הרשות תאפשר לחוכר שינוי ייעוד ו/או ניצול בנכסים ציבוריים, שלגביהם מתקיימים כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) גודל הנכס אינו עולה על 7 דונמים ובאזור עדיפות לאומית אינו עולה על 15 דונמים. גודל הנכס ייקבע על פי ההסכם המקורי;

(2) הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות;

(3) שולמו בעד הנכס דמי חכירה שאינם דמי חכירה סמליים.

5.5.37 דמי היתר בנכסים ציבוריים הרשות תגבה תשלום דמי היתר בשיעור של 41% מההפרש שבין הערך המועדכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הייעוד.

עד ל- 12.09.2018 בשינוי ייעוד ממטרה ציבורית למטרת מגורים שיעור דמי היתר יהיה 31% מההפרש שבין הערך המועדכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הייעוד. עבור נכס שטרם הופקדה בעבורו תוכנית לשינוי ייעוד, ימנו שנתיים מיום הפקדת התוכנית ועד ל- 12.09.2021 - לא יותר מ- 5 שנים מיום אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1487.

5.5.38 שימוש שונה מהשימוש שאושר אם נמצא שהשימוש בנכס שונה מהשימוש שנתבקש בבקשה המקורית שאושרה - יחויב המוסד או החוכר להחזיר את הקרקע והחזקה בו לרשות. אם תחליט הרשות שאין לה עניין בקבלת הקרקע חזרה, יחויב המוסד לשלם 91% מהפרשי ערך הקרקע שבין שווי הקרקע בייעוד החדש לבין שווי הקרקע בייעוד הציבורי, בניכוי היטל השבחה אם שולם, ובלבד שהצעת הרשות תאושר על ידי ועדת המשנה.

5.5.39 קביעת התחשיב לעניין סעיפים 5.5.37 ו- 5.5.38, אופן התחשיב ייקבע בידי הנהלת הרשות.

5.5.40 השבת נכסים ששולמו בעדם דמי חכירה סמליים, ואינם נדרשים או משמשים למטרה הציבורית (א) ביקש החוכר להשיב לרשות נכס אשר שולמו בעדו דמי חכירה סמליים, אשר אינו נדרש למטרה הציבורית שלשמה הוקצה או אינו משמש למטרה הציבורית שלשמה הוקצה, יושב הנכס לרשות, כשהוא נקי מכל זכות או חפץ ובכלל זה שעבוד, עיקול או כל זכות אחרת שלו או של צדדים שלישיים. אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכות הרשות, מקום בו היא קיימת מכוח הסכם החכירה, לדרוש השבת נכס, כולו או חלקו, אשר לא נעשה בו שימוש לפי מטרת החכירה.

(ב) נכסים אשר יושבו לרשות, כאמור בסעיף קטן (א), ישווקו על ידה בדרך של מכרזי ייזום - חכירה, בהתאם לפרק משנה 4.9, אם ניתן שנה ממועד השבתם.

(ג) בכפוף לתנאים שבסעיף קטן (ד), תשלם הרשות לחוכר החזר השקעות בשיעור של 5% מתוך תקבוליה משיווק הנכסים הנ"ל, לאחר ניכוי חלף היטל השבחה.

(ד) התשלום ישולם אך ורק בעבור נכסים שלגביהם מתקיימים כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) גודל הנכס אינו עולה על 7 דונמים, או על 15 דונמים באזור עדיפות לאומית, כולל;

(2) תחילת תקופת החכירה, לפי הסכם החכירה, היא עד שנת 1980 כולל;

(3) הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות.

5.5.41 השבת נכסים ביקש החוכר להשיב לרשות נכס שגודלו אינו עולה על 7 דונמים, או אינו עולה על 15

אחרים שגודלם אינו עולה על 7 דונמים, או אינו עולה על 15 דונמים באזור עדיפות לאומית

השבת נכסים ששטחם 7 דונמים ומעלה, או 15 דונמים ומעלה באזור עדיפות לאומית, ושינוי ייעוד, שימוש וניצול בהם

דונמים באזור עדיפות לאומית, כולל, מלבד אלה המנויים בסעיף 5.5.40, בין משום שאינו נדרש לו לשימוש למטרה הציבורית שלשמה הוקצה, ובין משום שאינו משתמש בו למטרה שלשמה הוקצה, יושב הנכס לרשות, כשהוא נקי מכל זכות או חפץ ובכלל זה שעבוד, עיקול ו/או כל זכות אחרת שלו או של צדדים שלישיים.

אין באמור כדי לגרוע מזכות הרשות, מקום בו היא קיימת על פי הסכם החכירה, לדרוש השבת נכס, כולו או חלקו, אשר לא נעשה בו שימוש על פי מטרת החכירה.

תמורת השבת הנכסים כאמור בסעיף זה, תשלם הרשות לחוכר את שווי יתרת זכויות החכירה שהיו בידי, כפי שתוערך בשומה.

5.5.42 (א) נכסים ששטחם 7 דונמים ומעלה, או 15 דונמים ומעלה באזור עדיפות לאומית, ואשר אינם נדרשים למטרה הציבורית שלשמה הוקצו או אינם משמשים למטרה הציבורית שלשמה הוקצו, יושבו לאלתר לרשות כשהם נקיים מכל זכות או חפץ ובכלל זה שיעבוד, עיקול ו/או כל זכות אחרת של החוכר או של צדדים שלישיים.

(ב) זכות התכנון בנכסים מושבים אשר שטחם 7 דונמים ומעלה, או 15 דונמים ומעלה באזור עדיפות לאומית, היא לרשות בלבד.

(ג) תמורת השבת נכסים ששטחם 7 דונמים ומעלה, או 15 דונמים ומעלה באזור עדיפות לאומית, אשר דמי החכירה אשר שולמו בעדם אינם דמי חכירה סמליים, יקבל החוכר זכויות ייזום בשיעור של 20% משווי הקרקע בייעוד החדש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91%, על תשלום זה תחול הנחת אזור. יתרת הזכויות, אשר לא יוקצו לחוכר כאמור, יוותרו בידי הרשות וישווקו במכרז פומבי.

(ד) מיום 12.9.2016 ועד לתאריך 31.12.18, חוכר אשר ישיב לרשות נכסים המפורטים בסעיף קטן (ג), אשר ייעודם למגורים ואשר 20% זכויות היזום להן הוא זכאי הן בהיקף של לפחות 200 יחידות דיור בבנייה רוויה, יהיה זכאי להנחה במחיר הקרקע לכל יחידת דיור בסך 50,000 שקלים חדשים, וזאת בתנאי שמתכונת השיווק תיעשה בהתאם לכללים הקבועים בפרק משנה 4.7, למעט לעניין ההנחה בערך הקרקע ובהתאמות הנדרשות כפי שתקבענה על ידי הנהלת הרשות לצורך הקצאת זכויות הייזום בפטור ממכרז.

(ה) למרות האמור בסעיף קטן (ב), רשאית הנהלת הרשות לאפשר לחוכר לתכנן נכס המושב על ידו. אישור הרשות לעניין זה יינתן מראש ובכתב.

עקרונות חלוקת הזכויות שבסעיף קטן (ג) יחולו גם מקום שבוצע התכנון על ידי החוכר.

5.5.43 על אף האמור בפרק משנה זה, בכלל הנכסים אשר הוקצו למטרות ציבוריות, לא ניתן יהיה לבצע עסקאות שינוי ייעוד וניצול או לאפשר זכות ייזום כאמור בסעיף 5.5.42, בהתייחס לחלק הקרקע העולה על 50 דונמים.

אי ביצוע עסקאות שינוי ייעוד וניצול או זכות ייזום בנכס שהוקצה למטרה ציבורית



5.5.44. הוראות סימן זה לא יחולו על קרקעות לצורכי ציבור אשר הוקצו בהסכמים מיוחדים לרשויות מקומיות מכוח תוכנית.

### סימן ז': פיצול מגרש

5.5.45. תנאי לפיצול מגרש הרשות תאפשר פיצול מגרש רק אם המגרש המקורי הוא מגרש מבונה.

5.5.46. דמי היתר בבנייה הרשות תיגבה דמי היתר עבור פיצול מגרש בבנייה נמוכה בשיעור של 31% מערך הקרקע של המגרשים החדשים שייווצרו עקב הפיצול, למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי החכירה המקורית.

5.5.47. תחנת דלק לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, לנכה צה"ל שהומלץ על ידי אגף השיקום במשרד הביטחון, למטרת תחנת דלק.

5.5.48. מוסדות ציבור לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע המוחכרת למוסדות ציבור.

5.5.49. פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר תוספת ראשונה לסעיף 5.5.6: פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר

הרשות לא תיגבה מבעל זכויות דמי היתר במקרים המפורטים בסעיף זה:

(1) גדר וקיר תמך -

(א) גדר וקיר תמך -

הקמת גדר או קיר תמך, שלא חלות עליהם תקנות הפטור ובלבד שמתקיימים בהם תנאים אלה:

(1) גובה הגדר או קיר התמך אינו עולה על 3 מטרים מפני הקרקע משני צדי הגדר או הקיר;

(2) הם אינם בתחום חוף הים אלא אם כן הבנייה היא בקו הבינוי הראשון ואילך;

(3) הם אינם בתחום שטח פתוח באופן הפוגע ברצף אקולוגי, מעברים למטיילים ובעלי חיים, אלא אם כן הוקמו לפי תקנה 24 או 25 לתקנות התכנון והבנייה (הליכי רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017.

(ב) גדר המוקמת בידי רשות מקומית -

הקמת גדר בידי רשות מקומית, המיועדת לגידור שטח לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 שלא חלות עליה תקנות הפטור.

(ג) גידור בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הקמת גדר היקפית של מיתקן תשתית או גדר פנימית בשטח מיתקן תשתית בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שלא חלות עליה תקנות הפטור.

(2) גגון ומצללה -

(א) גגון, סוכך מתקפל וסככה במגורים בלבד -

(1) הקמת גגון שלא חלות עליו תקנות הפטור והוא אינו בולט מקיר המבנה יותר מ- 4 מטרים ויכול שיהיה בעל ביסוס עצמאי.

(2) הקמת סוכך מתקפל (מרקיזה) שלא חלות עליו תקנות הפטור.

(3) הקמת סככה שלא חלות עליה תקנות הפטור.

(ב) מצללה במגורים בלבד -

הקמת מצללה, שלא חלות עליה תקנות הפטור.

(3) שימוש נלווה למבנה -

(א) רכיב עזר למבנה או לשימוש בקרקע -

הקמה, הצבה או התקנה של רכיב עזר שלא חלות עליו תקנות הפטור.

(ב) מיתקן מכפיל חנייה -

הצבת מיתקן מכפיל חנייה על הקרקע במגרש המשמש על פי דין לחנייה.

(ג) שלט -

התקנת שלט שלא חלות עליו תקנות הפטור, ובלבד שהוא אינו בתחום חוף הים זולת אם הבנייה היא בקו בינוי ראשון ואילך.

(ד) מערכת מיזוג אוויר -

התקנת מערכת מיזוג אוויר שלא חלות עליה תקנות הפטור, לרבות פתח במעטפת הבניין, ובלבד שתפוקת המערכת אינה עולה על 72,000 btu.

(ה) מיתקן הסקה בדירה -

התקנת תנור הסקה בדירה שאינו מיתקן מיטלטל, לרבות ארובה לסילוק גזי השריפה, מכלי דלק וצנרת, שהוא אחד מאלה:

(1) תנור הסקה בדירה, המוסק בדלק נוזלי לפי תקנים  
ישראליים, ת"י 838 חלק 2: מיתקן של תנור ארובה להסקה  
דירתית: תנור ארובה, ת"י 838 חלק 3: מיתקן של תנור ארובה  
להסקה דירתית: ארובה, ות"י 838 חלק 4 - מיתקן של תנור  
ארובה להסקה דירתית: מכלים, צנרת;

(2) תנור הסקה בדירה, המוסק בגפ"מ או בגז טבעי לפי  
תקנים ישראליים, ת"י 995: תנורי חימום ביתיים המופעלים  
בגפ"מ או בגז טבעי על כל חלקיו, ת"י 158: מיתקנים לגזים  
פחמימניים מעובים (גפ"מ) על כל חלקיו, ת"י 1296: מחממי  
מים ביתיים מוסקים בגז על כל חלקיו;

(3) תנור הסקה בדירה, המוסק בחומר מוצק לפי תקנים  
ישראליים, ת"י 1368 חלק 1: תנור הסקה ביתי המוסק בדלק  
מוצק: תנור, ת"י 1368 חלק 2: תנור הסקה ביתי המוסק  
בחומר מוצק: ארובה.

(ו) החלפה או שינוי רכיבים בבניין -

החלפת רכיב בבניין, הניתן להחלפה ברכיב אחר, שלא חלות עליו  
תקנות הפטור ובלבד שמשקל הרכיב החדש לא יעלה על העומס  
המותר לפי תקן ישראלי ת"י 412 עומסים במבנים: עומסים  
אופייניים, היה המבנה בנוי מחומרים קלים, לא יעלה העומס על  
המותר לפי תקן ישראלי ת"י 1556: גגות קלים עם סיכוך רעפים.

(ז) שינוי חזית -

שינוי בפתחי חזיתות או במעטפת המבנה.

(ח) מכל גז -

(1) התקנת מכל גז ניח תת - קרקעי, לפי תקן ישראלי, ת"י  
158 חלק 1: מיתקנים לגזים פחמימניים מעובים (גפ"מ):  
מאגרים (להלן בתוספת זו - ת"י 158 חלק 1);

(2) החלפת מכל גז ניח תת קרקעי, לפי ת"י 158 חלק 1  
שלא חלות עליו תקנות הפטור וכן שינוי במיקום מכל כאמור;

(3) התקנה ראשונה של מכל גז מיטלטל, לפי ת"י 158 חלק  
1.

(4) מבנה טכני -

(א) מיתקן ניטור -

התקנת מיתקן או תחנת ניטור אויר, מיתקן ניטור מים, מיתקן ניטור קרינה או מיתקן ניטור רעש שלא חלות עליו תקנות הפטור, ובלבד שמידותיו אינן עולות על האמור בתקנה 37.

(ב) תורן ואנטנה בתחום שדה תעופה -

הקמת תורן לאנטנה, לרבות אנטנה בתחום שדה תעופה, ובלבד שגובהו הכולל לא יעלה 20 מטרים.

(5) תוספת למבנה קיים -

(א) תוספת ממ"ד למבנה מגורים -

הוספת מרחב מוגן דירתי למבנה מגורים או הוספת מגדל ממ"דים למבנה פשוט, בשטח המזערי הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, ובלבד ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר ברוטו.

(ב) הוספת מרפסת זיזית -

הוספת מרפסת זיזית (גוזזטרה) ליחידת דיור בבניין פשוט, ובלבד ששטח המרפסת אינו עולה על 14 מטרים רבועים ועומק הזיז אינו עולה על 2.5 מטרים.

(ג) סגירת מרפסת -

סגירת מרפסת מקורה, למעט מרפסת זיזית, באמצעות חומרים קלים.

(ד) הוספת מעלית -

הוספת מעלית לבניין פשוט, לרבות השינויים הנדרשים בבניין הקיים לצורך התאמתו להוספת המעלית.

(6) עבודות פיתוח והנגשה -

(א) ריצוף חצר, הקמת מסלעה ועבודות פיתוח -

עבודות פיתוח שלא חלות עליהן תקנות הפטור ובלבד שעבודות הפיתוח אינן כוללות מסלעות או קירות פיתוח בגובה העולה על 3 מטרים והמסלעה אינה מוקמת על גבי קיר תמך.

(ב) עבודות לשיפור הנגישות -

שינויים בבניין קיים ובחצרו לצורך שיפור הנגישות אליו, כגון התקנת מעלון, התאמת מעברים, והקמת כבש שלא חלות עליו תקנות הפטור.

## 5.6. התחדשות עירונית

הגדרות

5.6.1. בפרק משנה זה -

"בינוי- בינוי - בינוי ללא התקשרות עם יזם" - כמשמעותו בסעיף 5.6.18 ובהתאם להוראות פרק משנה זה ;

"בנייה רוויה" - כהגדרתה בפרק 1 אשר חלפו לגביה 10 שנים לפחות מיום קבלת האישור לאכלוס הבניין ;

"בעלי יחידות דיור במקבץ" - קבוצת בעלי יחידות דיור המחזיקים לפחות ב- 4 יחידות דיור ומתקיימים התנאים הבאים :

(1) יחידות הדיור קיבלו היתרי אכלוס - טופס 4, לפני 10 שנים ויותר ;

(2) פינוי יחידות הדיור מאפשר בנייה ו/או פיתוח ;

(3) שווי הקרקע של יחידות הדיור, לרבות זכויות הבנייה העתידיות כפי שייקבעו בתוכנית האב או המתאר לשכונה, עולה על עלות יחידות התמורה שיינתנו תמורת יחידות הדיור ;

"דירה ציבורית" - דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה בה משותפת לכמה חברות לדיור ציבורי ;

"הרשות להתחדשות עירונית" - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ;

"הסכם חכירה מהוון" - הסכם חכירה בקרקע עירונית, אשר מטרת החכירה ו/או היעוד הנקובים בו היא מגורים, תעשייה, משרדים, מסחר או מלונאות בלבד, ואשר כל דמי החכירה עבור כל תקופת החכירה שנקבעו בו, שולמו מראש.

"יחידת אופציה" - יחידת דיור אשר תשווק במכרז אופציה ואשר למדינה או למי מטעמה תהיה הזכות לרכשה בהתאם למחיר שיקבע השמאי הממשלתי או מי מטעמו ;

"כדאיות כלכלית" - סף הרווחיות המזערי המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית ובהם לא נדרשים מגרשי השלמה ;

"מגרש בייעוד לבנייה רוויה" - מגרש שיייעודו לפי תוכנית קודמת למגורים בלבד, ל- 4 יחידות דיור לפחות, בשתי קומות, ולפחות יחידת דיור אחת בכל קומה ;

"מגרש השלמה" - קרקע הנדרשת כתוספת לתוכנית להתחדשות עירונית, לשם הפיכתה לבעלת כדאיות כלכלית, לרבות קרקע שיייעודה התכנוני אינו למגורים והכל לפי מקדם המרה שתקבע הנהלת הרשות ;

"מגרש כלוא" - מגרש מבונה או שאינו מבונה בתחום התוכנית להתחדשות עירונית, המצוי בין מגרשים מבונים וקיים קושי בגישה למגרש ויש מקום לשוקו בפטור ממכרז לקרקע סמוכה או גובלת ;

"מגרש צמוד דופן" - מגרש הצמוד למתחם התוכנית להתחדשות עירונית או למגרשים שעליהם בנויים המבנים המיועדים לפינוי ; לעניין הגדרה זו "מגרש צמוד" משמעו גם מגרש שבינו לבין המתחם להתחדשות עירונית מפרידים דרך ו/או שטח ציבורי פתוח ו/או שטח פרטי פתוח ו/או מסדרון תשתיות וכיוצא בזה ;

"מכרזי אופציה" - מכרז פומבי אשר במסגרתו משווקים מגרשים, לרבות מלוא זכויות הבנייה הקיימות, בהם שמורה למדינה או למי מטעמה הזכות לרכוש יחידת דיור, במחיר כפי שיקבע השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו ;

"מכרז מכר חלקי" (קומביניציה) - מכרז פומבי שבמסגרתו משווקים מגרשים ואשר חלק מסוים ומוסכם מכלל יחידת הדיור שבהם, נבנות לטובת המדינה או מי מטעמה ;

"מתחם מסלול רשויות מקומיות" - מתחם פינוי בינוי שהוכרז לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, או לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כנוסחו ערב ביטולו על ידי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ;

"סיום בנייה" - קבלת טופס 4 כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים, וטלפון), תשמ"א-1981.

"קרקע עירונית" - קרקע הנמצאת בתחום שטח שיפוט עירייה או מועצה מקומית, ושאינה בתחום מועצה אזורית, ואשר על פי התוכנית שחלה על הקרקע, אינה מיועדת לחקלאות ואינה קרקע שהוקצתה למטרות ציבוריות, למעט מגרש כלוא ;

"תוכנית להתחדשות עירונית" - תוכנית החלה או שתחול על מתחם מבונה ברובו בקרקע עירונית, ואשר מגדילה את זכויות הבנייה למגורים, בבניינים הרוויים או במגרשים ביעוד לבנייה רוויה שבתחומם לפחות פי 2 בהשוואה לבנייה הקיימת בפועל והצפיפות המוצעת בה, לא תפחת מ- 20% מעבר לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35 ;

"תוכנית קודמת" - תוכנית שחלה על מתחם לפני אישור התוכנית להתחדשות עירונית ;

"תחום התוכנית" - תחום השטח שעליו חלה התוכנית להתחדשות עירונית, על פי התשריט שצורף לה ;

- 5.6.2. הסכמת הרשות ופטור מדמי היתר למיזמי התחדשות עירונית
- על אף האמור בהסכמי החכירה, לא תגבה הרשות דמי היתר, בעבור האמור בפסקאות (1) עד (6) :
- (1) תוספת בנייה ליחידת דיור שלגביה קיים הסכם חכירה מהוון, בבנייה רוויה קיימת בקרקע עירונית ;
  - (2) תוספת יחידות דיור בבנייה רוויה קיימת בקרקע עירונית אשר כל יחידות הדיור בו מהוונות ;
  - (3) הריסת בניין רווי קיים ובניית אחר תחתיו, בין אם מיקום המגרש השתנה ובין אם לאו ;
  - (4) בניית חניון תת קרקעי, המשמש את דיירי יחידות הדיור במגרש הזכאי לפטור מדמי היתר, לרבות מתחת לשטחים ציבוריים ;
  - (5) תוספת זכויות בנייה שאושרה מכוח תוכנית מתאר ארצית מספר 38, ובלבד שהקרקע היא קרקע עירונית ;
  - (6) הריסה ובנייה מחדש או תוספת זכויות בנייה ו/או יחידות דיור לבניין קיים שאיננו בנייה רוויה בקרקע עירונית, בנוגע לדירה ציבורית.
- 5.6.3. תנאי לפטור מתשלום דמי היתר
- תנאי לפטור מתשלום דמי היתר, כאמור בסעיף 5.6.2, ולמעט סעיף 5.6.2(6), הוא כי ייעוד המגרש לפי המצב התכנוני שלפני הבנייה החדשה הוא לבנייה רוויה בלבד או לייעוד משולב לבנייה רוויה ולמסחר או לתעסוקה ובלבד שבחלקים המיועדים בתוכנית הקודמת למסחר או לתעסוקה, נרכשה זכות הבעלות, בין אם השתנה מיקום המגרש, בין אם לאו.
- 5.6.4. הסכמה להגשת בקשה להיתר
- לעניין תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, יראו את הוראות פרק משנה זה כהודעת הרשות בדבר הסכמתה להגשת בקשה להיתר, המוגשת לצורך בנייה בהתאם להוראות פרק משנה זה.
- 5.6.5. הסכמת הרשות לתוכנית להתחדשות עירונית
- הסכמת הרשות לתוכנית להתחדשות עירונית, הכוללת מגרש שהוא מקרקעי ישראל שאינו בבעלות או בחכירה לדורות של אחר ומאפשרת חלוקה או איחוד שני מגרשים או יותר או שינוי מקומם, תינתן בכפוף לאמור בפסקאות (1) ו-(2) :
- (1) התוכנית תיעשה על דרך איחוד וחלוקה. תנאי זה לא יחול על תוכנית שעניינה שינוי מיקומי מגרשים בלבד ;
  - (2) כל הפעולות הדרושות לביצוע איחוד המגרשים, חלוקתם או שינוי מקומם לבנייה ולמכר יחידות הדיור, ובכלל זה ביטול החכירות הקיימות וביטול רישום המשכנתאות לגבי המגרשים לפני איחודם, חלוקתם או שינוי מיקומם, רישום חכירות חדשות ומשכנתאות חדשות על המגרש המאוחד או החדש, יהיו באחריות החוכרים ו/או היזם מטעמם ועל חשבונם, והחוכרים ו/או היזם לא יבואו לרשות בכל דרישה ו/או טענה בקשר עם איחוד המגרשים, חלוקתם או שינוי מיקומם כאמור.

- 5.6.6 תוכנית הכוללת שטח ציבורי שהוא מקרקעי ישראל
- אם תחום התוכנית להתחדשות עירונית יכלול גם שטח ציבורי שהוא מקרקעי ישראל (שצ"פ, שב"צ, דרכים וכדומה), ושטחו של השטח הציבורי לא השתנה בין התוכנית הקודמת לתוכנית התחדשות עירונית, בין אם השתנה מיקומו ובין אם לאו, לא תגבה הרשות תשלום בעד צירופו לתוכנית, בכפוף לאמור בסעיף 5.6.20(ג).
- 5.6.7 הוספת שטחים או זכויות בנייה שהם מקרקעי ישראל
- הוספו למגרשים המקוריים בתוכנית קודמת על פי התוכנית להתחדשות עירונית, שטח נוסף ו/או זכויות בנייה הנובעים ממגרש שהוא מקרקעי ישראל כמשמעו בחוק יסוד מקרקעי ישראל, תשקול הרשות לאפשר לחוכרים ו/או ליזם מטעמם לרכוש את השטח ו/או הזכויות הנוספות בהתאם לדיני המכרזים. החוכרים או היזם מטעמם יוכלו לרכוש את זכות הבעלות בשטח ו/או זכויות הבנייה הנוספות, כפי שייקבע בטבלת ההקצאה או בטבלת ההקצאה והאיזון של התוכנית להתחדשות עירונית, בתשלום מלוא הערך, שייקבע בשומה.
- 5.6.8 הקצאת קרקע משלימה למיזמי התחדשות עירונית
- הנהלת הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית לקבוע כי מגרש השלמה ייועד למתחם או למתחמים להתחדשות עירונית ו/או יוקצה למתחם או למתחמים להתחדשות עירונית, במכרז או בפטור ממכרז, בין השאר, גם משיקולים תכנוניים וחברתיים, והכל כמפורט בפרק משנה זה.
- 5.6.9 פטור ממכרז למגרש כלוא ולמגרש צמוד דופן
- אישרה הנהלת הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, כי תוכנית להתחדשות עירונית אינה בעלת כדאיות כלכלית כשלעצמה וכי קיים צורך בהוספת מגרש השלמה, לשם הפיכתה לכלכלית, רשאית ההנהלה לאשר את ייעודו של מגרש השלמה לתוכנית להתחדשות עירונית, שהוא מגרש כלוא ו/או צמוד דופן, בפטור ממכרז (להלן בפרק משנה זה - מגרש השלמה צמוד דופן), אם התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 16(א) בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, ובלבד שהתקיימו גם כל אלה:
- (1) נתקבל אישור שמאי הרשות כי הכללת מגרש השלמה צמוד הדופן כחלק מתחום התוכנית, תהווה תנאי הכרחי להפיכת התוכנית לבעלת כדאיות כלכלית;
  - (2) במקרים שבהם התוכנית טרם אושרה, נדרש אישור מתכנן המרחב ברשות, לפיו מגרש השלמה צמוד הדופן ראוי שייכלל בתחום התוכנית להתחדשות עירונית;
  - (3) ניתן יהיה לייעד מגרש השלמה צמוד דופן ששטחו הסחיר יהיה עד 10 דונמים;
  - (4) הזכויות במגרש השלמה צמוד הדופן, תיועדנה לחוכרי הקרקע שעליהן בנויות יחידות הדיור הקיימות או ליזם כהגדרתו בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.
- 5.6.10 שוויו של מגרש ההשלמה
- שוויו של מגרש השלמה צמוד הדופן ומחירו ייקבעו על פי שומה ועל פי העקרונות הבאים:



(1) שווי מגרש ההשלמה יחושב בהתאם לחלק היחסי של שטח הקרקע של מגרש ההשלמה מסך שטחי המגרשים הסחירים שבתחום התוכנית, לרבות מגרש ההשלמה, מוכפל בשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע שבתחום התוכנית להתחדשות עירונית לפי הפרוגרמה התכנונית החדשה, לרבות מגרש ההשלמה;

(2) לצורך הבחינה הראשונית מחיר המגרש צמוד הדופן יהיה בהתאם לשווי הקרקע שנקבע, אלא אם כן קבע השמאי שמחיר זה אינו מביא את המיזם לסף הנמוך של שיעור הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית;

במקרה האמור יופחת מחיר מגרש ההשלמה צמוד הדופן עד שתושג רמת הרווחיות המינימאלית כאמור, אך לא פחות מ- 20% מהשווי שנקבע לפי פסקה (1).

מחיר סופי של מגרש 5.6.11. המחיר הסופי שייקבע בעת ההקצאה בפועל יהיה בהתאם לשומה שתיערך למועד ההשלמה ההקצאה, על פי נוהלי הרשות לבצוע עסקאות, על פי העקרונות המפורטים בסעיף 5.6.10, ולפי אותה רמת רווחיות מהמיזם, ולא על פי האומדן שנערך לבחינת הכדאיות הכלכלית של המיזם.

ייעוד מגרש ההשלמה 5.6.12. ייעוד המגרש הכלוא או צמוד הדופן למתחם התחדשות עירונית במקרה שבו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה ייעשה בהתאם לאמור בפסקאות (1) עד (5):

(1) הרשות רשאית לקבוע, מקום שבו התוכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נושא ההקצאה טרם אושרה, כי מגרש ההשלמה ייעוד למתחם;

(2) קבעה הרשות כאמור, מגרש ההשלמה לא ישווק על ידי הרשות ויוקצה לאחר אישור התוכנית, ובלבד שהתוכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם, תופקד במוסד תכנון המוסמך לאשרה בתוך שנתיים מיום אישור הרשות בדבר ייעוד מגרש ההשלמה למתחם;

(3) הופקדה התוכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעוד מגרש ההשלמה בעוד שנתיים נוספות עד לאישור התוכנית והשלמת הקצאתו של המגרש;

(4) הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית להאריך את התקופות האמורות בשנתיים נוספות לכל תקופה, לתקופה מרבית של עד 8 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו;

(5) לא הופקדה ו/או אושרה התוכנית במועדים האמורים, תבוטל התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה לזים ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה ו/או דרישה כלפי הרשות.

הקצאה במכרז 5.6.13. הקצאה במכרז שעניינו שיווק מגרש השלמה מסוים ומוגדר בתוכנית, לתחרות בין מספר מתחמי התחדשות עירונית, תיעשה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (5):

(1) הנהלת הרשות מוסמכת, לאחר שנועצה ברשות להתחדשות עירונית, לאשר שיווקו במכרז של מגרש השלמה שאינו בתחום התוכנית להתחדשות עירונית, לצורך קידום תוכנית להתחדשות העירונית, מבין מיזמים להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית שהקרקע המשלימה נמצאת בשטחה ;

(2) הכללים לשם השתתפות במכרז הנזכר פסקה (1), הינם, בין היתר, הגשת המסמכים הבאים :

(1) תוכנית ראשונית, תשריט או תוכנית בינוי, מוצעת ביחס למתחם המיועד להתחדשות עירונית ;

(2) מכתב הסכמה עקרוני של מהנדס הרשות המקומית לתוכנית המוצעת ;

(3) הצפיפות המוצעת בתוכנית להתחדשות עירונית לא תפחת מ- 20% מעבר לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35. בנסיבות מיוחדות, רשאית הנהלת הרשות ועל פי המלצת מתכנן המרחב הרלוונטי, להפחית את הצפיפות הנדרשת עד לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35 ;

(4) מכתב הסכמה עקרוני של מתכנן המחוז במנהל התכנון לתוכנית המוצעת. כלל זה לא יחול מקום בו הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, הוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת ;

(5) דו"ח כלכלי או בדיקה כלכלית שנעשו בהתאם לתקן מספר 21 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פיננסי-בינוי (להלן בפרק משנה זה - תקן 21), אשר יראה כי המיזם אינו עומד בסף הרווחיות המינימלי המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית, ללא הקרקע המשלימה ואת מספר יחידות הדיור הנדרשות בקרקע המשלימה כדי להביא את המיזם לסף הרווחיות האמור (להלן בפרק משנה זה - יחידות הדיור הנדרשות). במכרז ייקבעו תנאים אחידים לצורך הגשת הדו"ח הכלכלי או הבדיקה הכלכלית ;

(6) מסמך הסכמה ראשוני בחתימתם של לפחות 50% מבעלי הדירות בכל מבנה וכן פרוטוקול ישיבת בעלי הדירות שבה נדון הנושא. בבניין שבו 40% ומטה מהדירות הן דירות ציבוריות, לא תובאנה הדירות הציבוריות במניין בעלי הדירות שמהן נדרשת הסכמה כאמור בפסקת משנה זו ;

(3) אמות המידה לבחירת מתחם ההתחדשות העירונית הזוכה, אשר אותו ישרת מגרש השלמה, יהיו, בין היתר, כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ו) :

(א) התאמת היקף יחידות הדיור במגרש ההשלמה לצרכי כדאיות כלכלית של המתחם להתחדשות עירונית :

ככל שמספר יחידות הדיור הנדרשות ביחס למספר יחידות הדיור המשוקות במגרש ההשלמה גבוה יותר כך הציון גבוה יותר.

למרות האמור, אם באחת ההצעות, אשר הוגשו למכרז, מספר יחידות הדיור הנדרשות הוא בטווח שבין 60% ל- 120% ממספר יחידות הדיור המשוקות במגרש ההשלמה, ייפסלו הצעות החורגות מטווח זה ;

(ב) היקף תוספת יחידות הדיור במתחם להתחדשות עירונית :

ככל שמספר יחידות הדיור המתווספות (נומינלית) בתוכנית המוצעת גבוה יותר, לעומת יתר המיזמים, כך הציון גבוה יותר ;

(ג) צפיפות קיימת בקרקע התפוסה :

ככל שהצפיפות נטו - יחידות דיור/דונם - גבוהה יותר, כך הציון גבוה יותר ;

(ד) הסכמות בעלי הדירות :

על כל אחוז הסכמה נוסף העולה על 50%, תקבל ההצעה ניקוד נוסף, וזאת עד ל- 80% הסכמות ;

(ה) המצב התכנוני של התוכנית להתחדשות עירונית שחלה או תחול על המתחם ;

(ו) המחיר המוצע ליחידת דיור במגרש השלמה מסוים וידוע ;

(4) כללים נוספים לקביעת שווי המגרש והקצאתו מפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ה) :

(א) מגרש ההשלמה יהיה כלול בתוכנית. הזוכה במכרז לא יהיה רשאי לבצע תיקון לתכנון לצורך הוספת זכויות בנייה, אלא באישור הנהלת הרשות, לאחר שנועצה עם הרשות להתחדשות עירונית, ובתנאים שייקבעו על ידן ;

(ב) הערכת השמאי לצורך קביעת מחיר עבור יחידות הדיור הנדרשות תעמוד על 20% משווייה המלא של זכות החכירה עבור יחידות דיור אלו ;

(ג) ביחס ליתרת יחידות הדיור במגרש ההשלמה שאינן יחידות דיור הנדרשות, אם ישנן, ייקבע מחיר מינימום, בנוסף למחיר המפורט בפסקת משנה (ב), בהתאם לכללים הנהוגים ברשות ;

(ד) הערכת השמאי תשום את שווי הקרקע המשלימה בהתאם לזכויות הבנייה הקיימות, בהתאם לתוכנית החלה על המגרש ;

(ה) המחיר הסופי שייקבע בעת ההקצאה בפועל יהיה בהתאם לשומה שתיערך למועד ההקצאה, על פי נוהלי הרשות לביצוע עסקאות, על פי העקרונות המפורטים בפרק משנה זה, ולפי אותה רמת רווחיות מהמיזם - ולא על פי האומדן שנערך לבחינת הכדאיות הכלכלית של המיזם ;

(5) ייעוד המגרש למתחם התחדשות עירונית במקרה שבו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה :

(א) הרשות רשאית לקבוע, מקום שבו התוכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נושא המכרז טרם אושרה, כי מגרש ההשלמה ייועד למתחם ;

(ב) קבעה הרשות כאמור, מגרש ההשלמה לא ישווק על ידי הרשות ויוקצה לזוכה במכרז לאחר אישור התוכנית ובלבד שהתוכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם, תופקד במוסד תכנון המוסמך לאשרה בתוך שנה מיום אישור הרשות בדבר ייעוד מגרש ההשלמה לזוכה ;

(ג) הופקדה התוכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעוד מגרש ההשלמה בעוד שנה נוספת עד לאישור התוכנית והשלמת הקצאתו של המגרש ;

(ד) הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית להאריך את התקופות האמורה בשישה חודשים נוספים לכל תקופה, לתקופה מרבית של עד 3 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו ;

(ה) לא הופקדה או אושרה התוכנית במועדים האמורים תבוטל התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה לזוכה לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה או דרישה כלפי הרשות.

5.6.14. הקצאה בקול קורא . להם יוקצה מגרש השלמה, תיעשה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (6) :

(1) הנהלת הרשות רשאית, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, לאשר פרסום קול קורא לטובת ייעוד והקצאת מגרש השלמה שאינו בתחום התוכנית להתחדשות עירונית, לצורך קידום תוכנית להתחדשות העירונית, למיזמים להתחדשות עירונית ברשות המקומית שהקרקע המשלימה נמצאת בשטחה, באופן המפורט בסעיף זה ;

(2) במסלול זה יכול ומגרש ההשלמה המיועד, לא יהא מסוים ובתוכנית אלא ייעוד מגרש ההשלמה ייעשה במסגרת שריון כמותי, של יחידות דיור או מ"ר מסחרי, במסגרת תוכנית השיווקים העתידית של הרשות המקומית או בדרך אחרת שתקבע הרשות ;

(3) הרשות והרשות להתחדשות עירונית תפרסמנה קול קורא כאמור בפסקה (1). הכללים לשם השתתפות בקול הקורא הינם, בין היתר, הגשת המסמכים הבאים :

(א) תוכנית ראשונית, תשריט או תוכנית בינוי, מוצעת ביחס למתחם המיועד להתחדשות עירונית ;

(ב) מכתב הסכמה עקרוני של מהנדס הרשות המקומית לתוכנית המוצעת ;

(ג) מכתב הסכמה עקרוני של מתכנן המחוז במנהל התכנון לתוכנית המוצעת. כלל זה לא יחול מקום בו הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, הוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת ;

(ד) הצפיפות המוצעת בתוכנית להתחדשות עירונית לא תפחת מ- 20% מעבר לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35. בנסיבות מיוחדות, רשאית הנהלת הרשות ועל פי המלצת מתכנן המרחב הרלוונטי, להפחית את הצפיפות הנדרשת עד לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35 ;

(ה) דו"ח כלכלי או בדיקה כלכלית שנעשו בהתאם לתקן 21 אשר יראה כי המיזם אינו עומד בסף הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית ללא הקרקע המשלימה ואת מספר יחידות הדיור הנדרשות בקרקע המשלימה בכדי להביא את המיזם לסף הרווחיות האמור. בקול הקורא ייקבעו תנאים אחידים לצורך הגשת הדו"ח הכלכלי או הבדיקה הכלכלית ;

(ו) מסמך הסכמה ראשוני בחתימתם של לפחות 50% מבעלי הדירות בכל מבנה וכן פרוטוקול ישיבת בעלי הדירות שבה נדון הנושא. בבניין שבו 40% ומטה מהדירות הן דירות ציבוריות, לא תובאנה הדירות הציבוריות במניין בעלי הדירות שמהם נדרשת הסכמה כאמור ;

(4) אמות המידה לבחירת הזוכים יהיו בין היתר :

(א) היקף תוספת יחידות הדיור במתחם להתחדשות עירונית :

ככל שמספר יחידות הדיור המתווספות, נומינלית, בתוכנית המוצעת גבוה יותר, לעומת יתר המיזמים, כך הציון גבוה יותר ;

(ב) צפיפות קיימת בקרקע התפוסה :

ככל שהצפיפות נטו - יחידות דיור/דונם, גבוהה יותר, כך הציון גבוה יותר;

(ג) הסכמות בעלי הדירות:

על כל אחוז הסכמה נוסף העולה על 50%, תקבל ההצעה ניקוד נוסף, וזאת עד ל- 80% הסכמות;

(ד) המצב התכנוני של התוכנית להתחדשות עירונית שחלה או תחול על המתחם;

(ה) מחיר ליחידת דיור אם יש מגרש השלמה מסוים וידוע;

(5) כללים נוספים לקביעת שווי המגרש והקצאתו:

(1) שווי מגרש ההשלמה יחושב בהתאם למלוא זכויות הבנייה הקיימות מכוח התוכנית אשר תחול על המגרש במועד הקצאתו;

(2) לצורך הבחינה הראשונית מחיר מגרש ההשלמה יהיה בהתאם לשווי הקרקע שנקבע לפי פסקה (1), אלא אם כן קבע השמאי שמחיר זה אינו מביא את המיזם לסף הנמוך של שיעור הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית;

במקרה האמור יופחת מחיר מגרש ההשלמה עד שתושג רמת הרווחיות המזערית האמורה אך לא פחות מ- 20% מהשווי שנקבע;

(3) המחיר הסופי שייקבע בעת ההקצאה בפועל יהיה בהתאם לשומה שתיערך למועד ההקצאה, על פי נוהלי הרשות לבצוע עסקאות, על פי העקרונות המפורטים בסעיף זה, ולפי אותה רמת רווחיות מהמיזם - ולא על פי האומדן שנערך לבחינת הכדאיות הכלכלית של המיזם;

(6) ייעוד המגרש למתחם התחדשות עירונית במקרה שבו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה;

(א) הרשות רשאית לקבוע, מקום בו התוכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נושא המכרז טרם אושרה, כי מגרש השלמה, כמפורט בסעיף 5.6.14(2), ייועד למתחם;

(ב) קבעה הרשות כאמור, ישורייך מגרש השלמה או היקף יחידות דיור אשר לא ישווקו על ידי הרשות ויוקצו לזוכה במכרז לאחר אישור התוכנית ובלבד שהתוכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם, תופקד במוסד תכנון המוסמך לאשרה בתוך שנה מיום אישור הרשות בדבר ייעוד מגרש השלמה לזוכה;

(ג) הופקדה התוכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעוד מגרש  
ההשלמה בעוד שנה נוספת עד לאישור התוכנית והשלמת הקצאתו של  
המגרש ;

(ד) הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית  
להאריך את התקופות האמורה בשנה נוספת לכל תקופה, לתקופה  
מרבית של 4 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו ;

(ה) כאשר מגרש ההשלמה שיועד לצורך התוכנית להתחדשות  
עירונית הוא בלתי מסוים, כמפורט בסעיף 5.6.14(2), הרשות רשאית  
להאריך את המועד להפקדת התוכנית וייעוד המגרש בהתאמה, בשנה  
נוספת לכל תקופה ;

(ו) לא הופקדה או אושרה התוכנית במועדים האמורים תבוטל  
התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה לזים ו/או לבעלי  
הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה או דרישה כלפי הרשות.

5.6.15. ייעוד והקצאה בפטור ממכרז של מגרש השלמה למתחם התחדשות עירונית במסלול  
רשויות מקומיות יעשה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (8) :

ייעוד והקצאה  
בפטור ממכרז

(1) אישרה הנהלת הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, כי  
תוכנית להתחדשות עירונית אינה בעלת כדאיות כלכלית כשלעצמה וכי קיים  
צורך בהוספת מגרש השלמה, לשם הפיכתה לכלכלית, רשאית הרשות לאשר  
את ייעודו של מגרש השלמה והקצאתו ובלבד שהמתחם להתחדשות עירונית  
הוכרז כמתחם במסלול רשויות מקומיות ולאחר שהרשות המקומית  
הרלוונטית, בחרה באותו מתחם כראוי ביותר לקבלת מגרש השלמה, לאחר  
שבחנה את כלל המתחמים שלהם נדרשת קרקע משלימה (להלן בפרק משנה  
זה - מגרש השלמה במסלול רשויות) ;

(2) הרשות תשקול במסגרת שיקוליה על ייעוד והקצאת מגרש השלמה  
את השיקולים המפורטים בסעיפים 5.6.13 ו- 5.6.14, בשינויים המחויבים ;

(3) הזכויות במגרש ההשלמה במסלול רשויות מקומיות, תיועדנה  
לחוכרי הקרקע שעליהן בנויות יחידות הדיור הקיימות או לזים כהגדרתו  
בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ;

(4) במסלול זה יכול שמגרש ההשלמה המיועד, לא יהא מסוים ובתוכנית  
אלא ייעוד מגרש ההשלמה יעשה במסגרת שריון כמותי, של יחידות דיור או  
מ"ר מסחרי, במסגרת תוכנית השיווקים העתידית של הרשות או בדרך  
אחרת שתקבע הרשות ;

(5) ייעוד המגרש למתחם התחדשות עירונית במקרה שבו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה - הרשות רשאית לקבוע, מקום בו התוכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נשוא ההקצאה טרם אושרה, כי מגרש ההשלמה ייעוד למתחם ויוקצה לאחר אישור התוכנית, בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ה) :

(א) קבעה הרשות כאמור, מגרש ההשלמה לא ישווק על ידי הרשות ויוקצה לאחר אישור התוכנית ובלבד שהתוכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם תופקד במוסד תכנון, המוסמך לאשרה, בתוך שנתיים מיום אישור הרשות בדבר ייעוד מגרש ההשלמה לזוכה ;

(ב) הופקדה התוכנית עד למועד האמור, יוארך תוקף ייעוד מגרש ההשלמה בעוד שנה נוספת עד לאישור התוכנית והשלמת הקצאתו של המגרש ;

(ג) הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית להאריך את התקופות האמורה בשנה נוספת לכל תקופה, לתקופה מרבית של עד 5 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו ;

(ד) כאשר מגרש ההשלמה שיועד לצורך התוכנית להתחדשות עירונית המקודמת במסלול רשויות מקומיות, הוא בלתי מסוים, כמפורט בפסקה (4), הרשות רשאית להאריך את המועד להפקדת התוכנית וייעוד המגרש בהתאמה, בשנה נוספת לכל תקופה ;

(ה) לא הופקדה או אושרה התוכנית במועדים האמורים תבוטל התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה לזים ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה או דרישה כלפי הרשות ;

(6) שוויו של מגרש ההשלמה ייקבע על פי הכללים שפורטו בסעיף 5.6.14(5), בשינויים המחויבים ;

(7) ברשות מקומית אשר בתחומה קיים מיזם אחד בלבד להתחדשות עירונית הנדרש למגרש השלמה להבטחת כדאיותו הכלכלית, רשאית הנהלת הרשות לייעד עבור המיזם את מגרש ההשלמה הנדרש ולהקצות אותו בפטור ממכרז, בהתאם לכללים המפורטים בסעיף זה, גם ביחס למתחם התחדשות עירונית שאינו במסלול רשויות מקומיות ;

(8) ברשות מקומית אשר בתחומה קיימת תוכנית התחדשות עירונית מאושרת אחת בלבד הנדרשת למגרש השלמה להבטחת כדאיותו הכלכלית, רשאית הנהלת הרשות לייעד עבור המתחם את מגרש ההשלמה הנדרש ולהקצות אותו בפטור ממכרז, בהתאם לכללים המפורטים בסעיף זה, גם ביחס למתחם התחדשות עירונית שאינו במסלול רשויות מקומיות ;



כללים נוספים  
להקצאת מגרשי  
השלמה בכל  
המסלולים

5.6.16. (א) (1) בתחומי מרחב מרכז, תל אביב, חיפה וירושלים ברשות, לא ייועד ו/או יוקצה מגרש השלמה - אלא אם כן במגרש ההשלמה ייבנו לכל היותר 40% מסך יחידות הדיור הדרושות לצורך הבטחת הכדאיות הכלכלית של התוכנית להתחדשות עירונית.

(2) בתחומי מרחב צפון ודרום ברשות, לא ייועד ו/או יוקצה מגרש השלמה - אלא אם במגרש ההשלמה ייבנו לכל היותר 60% מסך יחידות הדיור הדרושות לצורך הבטחת הכדאיות הכלכלית של התוכנית להתחדשות עירונית.

(3) הנהלת הרשות רשאית, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, לאשר במקרים חריגים תוספת לשיעורים של עד 49% ועד 67% בהתאמה.

(ב) הנהלת הרשות רשאית לקבוע, בהתחשב בערכי הקרקע, כי לגבי רשות מקומית מסוימת במרחב ירושלים או חיפה יחולו הכלל המפורט ביחס למרחב דרום וצפון.

(ג) לא ייועד או יוקצה מגרש השלמה אלא אם כן סך יחידות הדיור בתוכנית להתחדשות עירונית ובמגרש ההשלמה לעומת מספר יחידות הדיור הקיימות לא יעלה על מכפיל של 1 ל-10 ולא יפחת ממכפיל של 1 ל-3.

(ד) לא ייועד או יוקצה מגרש השלמה אלא עבור תוכנית התחדשות עירונית כהגדרתה בפרק משנה זה.

(ה) תקופת ייעוד מגרש השלמה עד להקצאתו בפועל ביחס לתוכנית להתחדשות עירונית אשר טרם הופקדה או אושרה במוסד התכנון תהיה כמפורט בפרק משנה זה ביחס למסלולי ההקצאה השונים.

לא הופקדה או אושרה התוכנית במועדים הקבועים בפרק משנה זה תבוטל התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה לזים ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית כל טענה ו/או דרישה כלפי הרשות.

(ו) אם חלה על מגרש ההשלמה תוכנית ו/או צפויה להתאשר לגביו והוא נכלל בתוכנית השיווקים במהלך השנתיים הסמוכות למועד הייעוד, תנאי לייעוד המגרש והקצאתו יהא כי התוכנית להתחדשות עירונית הופקדה במוסד התכנון המוסמך לאשרה.

(ז) סעיף קטן (ו) לא יחול על מגרשי השלמה שהם אינפילים. הנהלת הרשות רשאית, לאחר שנועצה עם הרשות להתחדשות עירונית, לייעד מגרש השלמה העונה להגדרה אינפילים, גם אם התוכנית להתחדשות עירונית טרם הופקדה, ולהאריך את תוקף הייעוד לתקופות נוספות שכל אחת מהן בת שנתיים עד לתקופה מרבית של 8 שנים.

בסעיף קטן זה:

"אינפילים" - מגרשים לא מבוניי בייעוד סחיר, הממוקמים בשכונות ותיקות.

(ח) על ייעוד ו/או הקצאת מגרשי השלמה יחולו הכללים והעקרונות שתקבע הנהלת הרשות בדבר הבטחת מימוש תוכנית להתחדשות עירונית בקשר עם הבנייה במגרש ההשלמה ובמתחם ההתחדשות העירונית, בין היתר באמצעות העמדת ערבויות וכן לוחות זמנים לתחילת הבנייה ולסיומה, שאם הזוכה לא יעמוד בהם, יושב המגרש לרשות.

(ט) לא ייעוד ו/או לא יוקצה מגרש השלמה אלא אם כן התקבלה החלטת מועצת הרשות המקומית בדבר פטור חלקי, לכל הפחות, מהיטל השבחה למגורים במתחם להתחדשות עירונית.

(י) לא ייעוד ו/או לא יוקצה מגרש השלמה אלא ברשות מקומית אשר הכינה, לכל הפחות תוכנית אב או מסמך מדיניות להתחדשות עירונית. ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית לאשר במקרים חריגים פטור מדרישה זו.

סעיף זה לא יחול על ייעוד ו/או הקצאת מגרש השלמה מכוח סעיפים 5.6.9 ו- 5.6.15.

(יא) לא ייעוד ו/או לא יוקצה מגרש השלמה אלא אם כן בדקה הרשות להתחדשות עירונית כי הרשות המקומית בחנה את האפשרויות ולפיהן היא תקצה מגרש המיועד לצרכי ציבור לטובת שיפור הכדאיות הכלכלית של התוכנית להתחדשות עירונית ו/או הסכימה להעביר לצורך כך מגרש המיועד לצרכי ציבור שווה ערך שבתחום שיפוטה לבעלות המדינה בנוסף להקצאת מגרש ההשלמה, וזאת בכפוף לבדיקת הרשות המקומית בדבר צרכי ציבור עתידיים הנדרשים.

(יב) על אף האמור בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל - במרחבי מרכז, תל אביב וירושלים ברשות - במסגרת שיווק מגרש ההשלמה או הקצאתו בפטור ממכרז רשאית הרשות לגבות הוצאות פיתוח נוספות עבור שדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות ובתנאי כי ההוצאות שנגבו תשרתנה אך ורק את מתחמי ההתחדשות העירונית. שאר עלויות הפיתוח יהיו בהתאם לעלויות שנקבעו לאתר שבו מצוי מגרש ההשלמה. במרחבי צפון, חיפה ודרום, ככלל, לא ייגבו הוצאות פיתוח נוספות עבור שדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות, אלא אם כן תקבע הנהלת הרשות אחרת.

(יג) הזכויות במגרש ההשלמה תיועדנה ותוקצינה לחוכרי או בעלי הקרקע שעליהן בנויות יחידות הדיור הקיימות או לזוכה בהליך של מכרז או קול קורא, לאחר סיום הליכי אישור התוכנית להתחדשות עירונית.

5.6.17. ייעוד ו/או הקצאה של קרקע משלימה, בהתאם לסעיפים 5.6.13 - 5.6.15, במסגרת הליך של מכרז, קול קורא או מסלול רשויות מקומיות יהא אך ורק בשיעורים ובהיקפים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

הקצאה והיקף מגרשי ההשלמה

(1) לגבי רשות מקומית שחתמה עם הרשות ו/או עם משרד הבינוי והשיכון על הסכם גג כמשמעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל או הסכם פיתוח אחר (להלן בפרק משנה זה - הסכם גג), יוקצו עד 10% מכמות יחידות הדיור הנכללות בהסכם, כמגרש השלמה. קצב הקצאת יחידות הדיור נתון לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות ויושפע בין השאר ממצבו התכנוני של המתחם ומכמות יחידות הדיור ששווקו בפועל;

(2) לגבי רשות מקומית שלא חתמה על הסכם גג, יוקצו עד 7.5% מהיקף השיווקים בפועל בשנתיים שחלפו קודם ליום ההחלטה על ייעוד או הקצאת מגרש השלמה או מהיקף השיווקים הצפויים במהלך השנתיים הסמוכות ליום ההחלטה על הייעוד או על ההקצאה, על פי תוכנית השיווקים של הרשות, לפי הגבוה מביניהם. קצב הקצאת יחידות הדיור יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות ויושפע בין השאר ממצבו התכנוני של המתחם. ומכמות יחידות הדיור ששווקו בפועל;

(3) יחידות דיור שתתווספנה כתוצאה משינויי ייעוד או מתוספת זכויות, תיחשבנה כמגרש השלמה לטובת תוכניות להתחדשות עירונית בנוסף לשיעורים הנקובים בפסקאות (1) ו-(2), בכפוף לחוות דעת מתכנן המרחב ברשות שלפיה התוספת נובעת בעיקרה מהצורך בקידום התוכנית להתחדשות עירונית וכי לולא אותה תוכנית, הייתה התוספת לא מתאשרת או מתעכבת עיכוב של ממש;

(4) רשות מקומית שאישרה לכל הפחות תוכנית אב או מסמך מדיניות להתחדשות מקומית ובה מספר מתחמי התחדשות עירונית שהיקף יחידות הדיור שאמורות להיבנות בהם עולה על השיעורים הנקובים בפסקאות (1) ו-(2), רשאית ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל להגדיל את שיעור יחידות הדיור שיוקצו כמגרש השלמה לעד 15% ו- 10% בהתאמה.

מיזם בינוי - פינוי - 5.6.18. (א) הרשות והרשות להתחדשות עירונית תפעלנה לקדם מיזמים של בינוי - פינוי בינוי ללא התקשרות עם יזם (להלן בפרק משנה זה - המיזם). המיזם יופעל, בעדיפות, בשכונות שבהן קיימת או מקודמת תוכנית להתחדשות עירונית, לרבות תוכנית אב, תוך שימוש בקרקעות פנויות בבעלות המדינה בשטח של אותה רשות מקומית, וזאת בתיאום בין הרשות להתחדשות עירונית והרשות.

(ב) שיווק קרקעות במסגרת המיזם ייעשה במכרז אופציה, או במכרז מכר חלקי - קומבינציה, כהגדרתם בסעיף 5.6.1, בתמורה לקבלת דירות עבור בעלי יחידות דיור במקבץ (להלן בפרק משנה זה - דירות התמורה).

(ג) מכרזי אופציה או מכרזי מכר חלקי - קומבינציה, יפורסמו במחיר שלא יפחת מ- 20% מהשומה. מכרזי אופציה יכללו את המחיר שישולם לזוכה בעד מימוש האופציה, בהתאם למחיר השוק למ"ר מבונה באזור, על פי שומה. על אף האמור, במיזמים החלים על מעל 2,000 יחידות דיור ו/או שכונות שלמות ו/או מספר מקבצי בניינים והרשות המקומית העבירה לבעלות המדינה נכס עירוני לטובת קידום המיזם, רשאית הנהלת הרשות להפחית את המחיר עד ל- 15%.

(ד) הרשות להתחדשות עירונית תציע לבעלי יחידות דיור במקבץ, דירת תמורה במבנה החדש, כנגד העברת מלוא זכויותיהם במקבץ לבעלות המדינה.

(ה) אם המדינה ו/או מי מטעמה לא יממשו את האופציה, הזוכה יהיה רשאי למכור את דירות התמורה בשוק החופשי, בכפוף לתשלום ערך הקרקע עבורן בהתאם להצעתו במכרז, אלא אם כן רכש במסגרת המכרז את מלוא הזכויות בקרקע.

(ו) לאחר פינוי מקבץ יחידות הדיור, תפעל הרשות להתחדשות עירונית להריסת המבנים במקבץ ולשיווק המגרשים כאמור בסעיף קטן (ב) בשיתוף הרשות.

(ז) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים בדבר תנאי ההקצאה, שלבי פינוי היחידות הקיימות והבטחת הפינוי, וכן בדבר הערבויות שיעמידו היזם או החוכרים לטובת הרשות להבטחת התחייבויותיהם וכיוצא בזה.

חילופי מגרשים 5.6.19 (א) בתוכנית להתחדשות עירונית החלה גם על מגרשים פנויים שבניהול הרשות, רשאית הנהלת הרשות, לאשר הסכם החלפת מגרשים עם חוכרים או עם יזם, שלו זכויות במגרשים בנויים בתחום התוכנית, בהתאם להוראות תקנה 25(21) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ובהתאם לתנאים שתקבע הנהלת הרשות, כך שהחוכרים או היזם יקבלו מגרש פנוי בתחום התוכנית ובתמורה ישיבו לרשות מגרש חלופי שיפונה במתחם עם סיום הבנייה במתחם או על פי מועד שייקבע מראש, לפי המוקדם מביניהם.

(ב) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים בדבר תנאי ההקצאה, שלבי פינוי היחידות הקיימות והבטחת הפינוי, וכן בדבר הערבויות שיעמידו היזם או החוכרים לטובת הרשות להבטחת התחייבויותיהם וכיוצא בזה.

(ג) המגרש הפנוי יוקצה ליזם או לחוכרים בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות בנוגע להתקדמות תוכנית ההתחדשות העירונית, והיזם או החוכרים יישאו בהפרשי השווי, אם ייווצרו, בין ערך המגרש הפנוי ובין ערך המגרש החלופי, לפי ערכם המלא כפי שייקבע בשומה. קביעת הפרשי השווי תתחשב, בין היתר, בערך מרכיב הדחייה.

(ד) גודלו של המגרש החלופי לא יעלה על 10 דונמים.

5.6.20. (א) סבר מוסד תכנון כי יש לאשר ליזם זכויות בנייה נוספות במגרש אחר, אך ורק בשל שהיזם מקדם את התוכנית להתחדשות עירונית, רשאית הנהלת הרשות, לפי כללים שייקבעו ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולדיני המכרזים, לפטור את היזם מדמי ההיתר שעליו לשלם בעד המגרש האחר, כולם או חלקם, ובלבד שנתקבלה עמדת שמאי הרשות, ולפיה התוכנית להתחדשות עירונית, אינה בעלת כדאיות כלכלית, ללא הקצאת הזכות במגרש האחר ובתנאי שהיזם הוא בעליו או חוכרו לדורות של המגרש הנוסף.

(ב) סבר מוסד תכנון כי יש לשנות את מיקומו של מגרש ציבורי, שהוא מקרקעי ישראל, המצוי בתחום התוכנית להתחדשות עירונית, ואותר במיקום חלופי מגרש שהוא מקרקעי ישראל בייעוד כאמור שניתן להכלילו בתוכנית, יחולו הוראות סעיפים 5.6.5 ו- 5.6.6 בשינויים המחויבים.

(ג) על אף האמור בסעיף 5.6.6, סבר מוסד תכנון כי יש לשנות את ייעודו של שטח ציבורי לשטח סחיר ולראות בהפרשות לצורכי ציבור מבונים, הפרשות מבונות בתוך השטחים הסחירים, תקבע הנהלת הרשות מקדם המרה לשטחים הציבוריים שלפיהם לא תגבה תשלום בעבור הפיכת המגרש בייעוד ציבורי למגרש בייעוד סחיר.

5.6.21. תנאי להקצאת מגרש השלמה הרשות רשאית להקצות מגרשי השלמה אך ורק בהתאם להוראות פרק משנה זה. הרשות לא תתמוך, לא תאשר ולא תחתום על תוכניות אשר כוללות תנאים להקצאת מגרשי השלמה או כוללות הוראות בדבר ייחוד מגרשים לצורך הקצאתם למגרשי השלמה.

5.6.22. חתימת הרשות על הסכמי מכר עם בעלי זכויות החכירה קרקע שבבעלות רשות הפיתוח או מדינת ישראל או קרן קיימת לישראל ואשר קיימת פרצלציה לגבי כל המגרשים שבתחומה, ואשר אושרה לגביהם תוכנית להתחדשות עירונית כאמור, תחתום הרשות על הסכמי מכר עם בעלי זכות החכירה בבנייה רוויה, בהתאם להוראות פרק משנה 5.1. הרשות לא תהא צד לעסקת שינוי הניצול, לביצוע המיזם, ולא תיתן התחייבויות לרישום משכנתה ו/או כל הליך רישומי אחר.

5.6.23. תנאי לביצוע מיזם התחדשות עירונית תנאי להסכמת הרשות לביצוע מיזם התחדשות עירונית על פי הוראות פרק משנה זה הוא, כי כל הפעולות הדרושות להריסה, לבנייה ולמכר הדירות, ובכלל זה ביטול החכירות הקיימות וביטול רישום המשכנתאות, רישום חכירות חדשות ומשכנתאות חדשות, יהיו באחריות החוכרים ו/או היזם מטעמם ועל חשבונם, והחוכרים ו/או היזם לא יבואו לרשות בכל דרישה ו/או טענה בקשר לנושא זה.

5.6.24. (א) שימושים מעורבים שימושים מעורבים כאשר ייעוד המגרש על פי התוכנית הקודמת אינו רק למגורים בבנייה רוויה ו/או כאשר כתוצאה מהתוכנית להתחדשות עירונית, נוסף למגרש ייעוד שאינו מגורים בבנייה רוויה, ישלם החוכר דמי היתר בעד הייעוד שאינו מגורים בבנייה רוויה, כפי שתקבע הרשות בהוראות נוהל לנושא זה. התשלום יחול אך ורק על שיעור השטחים שאינם בייעוד בנייה רוויה בתוכנית קודמת או שנוספו בעקבות התוכנית להתחדשות עירונית ועל פי מקדם ההמרה כאמור בפרק משנה זה ועל השטחים שאינם נדרשים להבטחת הכדאיות הכלכלית של המיזם.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא תגבה הרשות דמי היתר בעד ייעוד שאינו מגורים בתוכנית להתחדשות עירונית, ובלבד ששיעור הבנייה של סך השטחים בייעוד שאינו מגורים, הוא עד 30% מכלל השטח הקיים המותר לבנייה על פי התוכנית להתחדשות עירונית, וכן שהבנייה הקיימת במגרש תיהרס, והבנייה החדשה תיועד ברובה למגורים בבנייה רוויה, ובחלק שלא יועד בתוכנית קודמת למגורים, תירכש זכות הבעלות.

5.6.25 היטל השבחה ופיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
החוכרים או היזם מטעמם יישאו בתשלום היטל השבחה, אם יידרש, לוועדה המקומית, בעד קרקע שהושבחה במסגרת התוכנית להתחדשות עירונית, והרשות לא תשפה אותם בעד תשלום זה; החוכרים או היזם מטעמם יהיו אחראים לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אם ייקבעו, וכן לכל הליך בעניין זה, אם לפי התוכנית להתחדשות עירונית, נקבע, כי אחריות כאמור תחול על הרשות.

5.6.26 תמורה בעבור יחידות דיור בבעלות או בניהול המדינה  
התמורה שתשולם למדינה בעבור יחידות דיור שבבעלות או בניהול המדינה או מי מטעמה, תהא בערך זהה למפתח הפיצוי שיינתן לכלל הדיירים או החוכרים בבניין, על פי תוכנית האיחוד וחלוקה.

5.6.27 רישום הערת אזהרה  
בשל יחידות דיור הרשומות על שם המדינה ו/או המנוהלות על ידה או מטעמה, תתיר הרשות ליזם לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה על החלקה שבבעלות המדינה, לפיה, במקרה שלא תמומש העסקה, מכל סיבה שהיא, תאשר המדינה העברת זכויות לצורכי מימוש, בתנאי שמקבל הזכויות הוא אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל, כהגדרתו בחוק האזרחות, התשי"ב-1952, ובלבד שמקבל הזכויות, יעמוד בכל התנאים ו/או ההתחייבויות של מעביר הזכויות.

5.6.28 שיקול דעת הרשות  
אין באמור בפרק משנה זה כדי לפגוע בתוכניות השיווק של הרשות ובשיקול דעתה המוחלט של הנהלת הרשות, לאשר שיווק קרקעות בהתאם לצרכי המשק החברה והסביבה, מטרות הרשות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.6.29 בחינת הוראות פרק משנה זה  
לאחר הקצאה של מגרשי השלמה לטובת 5 תוכניות שונות להתחדשות עירונית תשוב מועצת מקרקעי ישראל ותדון בשינויים הנדרשים בהוראות פרק משנה זה, במידת הצורך.

## 5.7. ביטול עסקאות ומתן ארכות

הגדרות

5.7.1 בפרק משנה זה -

"יזום" - בעל זכויות בקרקע בהסכם פיתוח או בעל זכויות בקרקע בהסכם חכירה;

"ערך הקרקע" - שווי הקרקע לזכויות שאותן רכש היזם בצירוף שווי הזכויות שנרכשו בנוסף לזכויות המקוריות, כפי שנקבעו במועד אישור העסקה המקורית או תוספת הזכויות בהתאמה, בהתחשב בזכות החכירה וללא הנחות אזור, כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה או תוספת הזכויות;

"תמורה" - התמורה אשר שולמה לרשות במועד הקצאת הקרקע כשהיא נושאת הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, ממועד התשלום בפועל.

5.7.2 מועד סיום הבנייה מועד סיום הבנייה שייקבע בהסכמי פיתוח או חכירה (להלן בפרק משנה זה - ההסכם) בכל סוגי מטרות הקצאות הקרקע, יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה. בסמכות הרשות לקבוע מראש, בהסכם, מועד סיום הבנייה שונה, בשים לב, בין היתר, למועד מסירת המגרש, לחסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, ולגודל המיזם נושא העסקה ומורכבותו.

5.7.3 ביטול עסקה בשל אי עמידה במועדים הרשות תבטל עסקאות בשל אי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם לסיום הבנייה והארכות לסיום הבנייה אם ניתנו, ויחולו הכללים המפורטים בפרק משנה זה.

5.7.4 תנאי ביטול עסקה הופר הסכם בשל אי עמידה במועדי סיום הבנייה או ביקש היזם לבטל את ההסכם ולהחזיר את הקרקע והנהלת הרשות נתנה הסכמתה לכך, הרשות תפעל לביטול ההסכם ולהשבת הקרקע לידיה, ויחולו התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8):

(1) היזם יחזיר לרשות, את הקרקע נושא ההסכם, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, ללא שיעבוד או משכון, ונקייה מזיהום. אם לא יפנה היזם את הקרקע, רשאית הרשות, לפנות את הקרקע ולהשיב את מצב הקרקע לקדמותה ולחייב את היזם בעלויות הכרוכות בכך;

(2) בוטל ההסכם, תקוזו הרשות מהתמורה אשר תוחזר ליזם את הסכומים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ד):

(א) דמי שימוש בשיעור של 0.5% מהתמורה לחודש החל ממועד אישור העסקה ועד למועד ביטול העסקה או פינוי הקרקע, המאוחר מבין השניים;

(ב) מסים ותשלומי חובה החלים על היזם אשר טרם שולמו;

(ג) פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה ;

(ד) עלויות דמי פינוי הקרקע והוצאות שבהן נשאה הרשות לצורך השבת הקרקע אליה במצב שבו נמסרה ליזם.

(3) אם ההסכם בוטל והיזם שילם תשלומים נוספים בעד תוספת זכויות בקרקע או בעד ארכות מעבר לתשלום התמורה, יוחזרו ליזם תשלומים אלו כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 ;

(4) ככלל, הוצאות פיתוח, לרבות אגרות והיטלים ודמי הקמה ששולמו על ידי היזם, יוחזרו לו רק לאחר הקצאת הקרקע המושבת וגביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות החדש, והכל בהתאם לתנאי הסכם התשתית שייחתם בין היזם ובין הגורם המפתח או בהתאם לכל הסדר תשלום אחר שאותו תקבע הרשות ;

(5) אם שילם היזם היטל השבחה, הוא יוחזר לו לאחר הקצאת הקרקע, והכל בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות ;

(6) במקרה שבו הסתיימה הבנייה רק בחלק מהקרקע נושא העסקה, וניתן לפצל את חטיבת הקרקע למגרשים על פי תוכנית, רשאית הרשות לבטל את ההסכם באופן חלקי. במקרה כאמור יחולו התנאים האמורים בפסקאות (1) עד (4), בשינויים המחויבים ;

(7) במקרה שבו הופר הסכם למטרת בנייה רוויה של פחות מ- 100 יחידות דיור, או בהסכם למטרת בנייה נמוכה של פחות מ- 50 יחידות דיור, הרשות רשאית לתת ארכות ללא הגבלה של משך התקופה ;

(8) ביטול הסכם יתבצע בכפוף לשימוע שיערך ליזם.

מתן ארכות 5.7.5 (א) הרשות רשאית לאשר ליזם, אשר לא עמד במועדים הנקובים בהסכם לסיום הבנייה (להלן בפרק משנה זה - המועד שנקבע לסיום הבנייה), ארכות לסיום הבנייה, וכן לדרוש ערבות ביצוע להבטחת סיום הבנייה במועד והכל בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ב) ;

(ב) במקרה שבו הקרקע נמסרה, בפועל, ליזם במועד שבו לא נותרו לפחות 36 חודשים למועד שנקבע לסיום הבנייה, יתווספו ליזם למועד שנקבע לסיום הבנייה, מספר הימים הנדרשים להשלמת תקופה של 36 חודשים.

הקצאה למטרת מגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים ולמטרת תעסוקה 5.7.6 (א) הקצאה למטרת מגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים ולמטרת תעסוקה תהיה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (4) :



- (1) ארכות לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על 4 שנים מהמועד שנקבע לסיום הבנייה, בכפוף לתשלומים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג):
- (א) ארכה לשנתיים הראשונות - בתשלום של 4% מערך הקרקע;
- (ב) ארכה לשנה שלישית - בתשלום של 3% מערך הקרקע;
- (ג) ארכה לשנה רביעית - בתשלום של 5% מערך הקרקע;
- (2) הרשות רשאית לתת ארכה ראשונה לשנה אחת בתשלום של 2% מערך הקרקע, אם הוכח להנחת דעתה כי ניתן לסיים את הבנייה בתוך שנה מהמועד שנקבע לסיומה;
- (3) תשלום בעד כל ארכה לא יפחת מ- 25,000 שקלים חדשים.
- (ב) על אף האמור בפסקה (1), הקצאה למטרת בנייה נמוכה, הכוללת פחות מ- 4 יחידות דיור: ארכות בתשלום של 2% מערך הקרקע או 10,000 שקלים חדשים (באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות - 5,000 שקלים חדשים), הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע לסיום הבנייה.
- (ג) על אף האמור בפסקה (1), הקצאה למטרת מגורים בבנייה רוויה הכוללת פחות מ- 100 יחידות דיור, או למטרת בנייה נמוכה הכוללת פחות מ- 50 יחידות דיור, רשאית הרשות לתת ארכות לתקופה שתעלה במצטבר על 4 שנים.
- (ד) על אף האמור בפסקה (1), בהקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעסוקה, יינתנו ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע לסיום הבנייה, ובתשלום של 6% מערך הקרקע או 50,000 שקלים חדשים הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה.
- 5.7.7. הקצאה למטרות ציבוריות, למעט בהקצאה לרשויות מקומיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות - ארכות בתשלום של 1.5% מערך הקרקע או 5,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע לסיום הבנייה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של 4 שנים.
- 5.7.8. הקצאה למטרות חקלאות - ארכות בתשלום של 5,000 שקלים חדשים, לכל שנה של ארכה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של שנתיים.
- 5.7.9. הקצאות קרקע על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 533, 611, 640, 666, 717, 727, כמפורט בפסקאות (1) עד (5):
- (1) במקרה שבו היזם לא סיים את הבנייה במועד שנקבע, יותנה מתן הארכה לסיום הבנייה בתשלום, בשיעור 51% מההפרש שבין ערך הקרקע הנושא הפרשי הצמדה בלבד, ללא ריבית, לבין ערך הקרקע במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות, על פי שומה עדכנית;

הקצאה למטרות ציבוריות, למעט בהקצאה לרשויות מקומיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות

הקצאה למטרות חקלאות

הקצאות על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 533, 611, 640, 666, 717, 727

(2) על התשלום, 51% מההפרש כאמור, תחול הנחת אזור. באזור קו עימות ישולם תשלום בשיעור 11% מהתשלום הנזכר ;

(3) בכל מקרה לא יפחת התשלום בעד ארכה על פי פסקה זו, מהתשלום בהתאם לסעיף 5.7.6(א)(1) ;

(4) במקרה שבוצע שינוי תכנוני בקרקע, וכתנאי למתן ארכה וחתימת הסכם חכירה, יהיה על היזם בנוסף לתשלום בעד הארכה כאמור בפסקאות (1) עד (3), לרכוש את הזכויות הנוספות בהתאם לאמור בסעיף 5.7.10 ;

(5) עם ביצוע התשלומים הנדרשים, פסקאות (1) עד (4), יוחלף הסכם הפיתוח בהסכם חכירה. מועד סיום הבנייה בהסכם החכירה, ככלל, יהיה לתקופה של 4 שנים. לאחר התקופה האמורה יחולו הוראות בפרק משנה זה, למעט סעיף 5.7.9.

רכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני תעשה בהתאם למפורט בפסקאות 5.7.10. רכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני

(1) עד (4) :

(1) במקרה שבוצע שינוי תכנוני בקרקע שהוקצתה ללא זכויות עתידיות - כתנאי למתן ארכה, יהיה על היזם לשלם דמי היתר בשיעור 91% עבור הפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו על ידי היזם בהסכם המקורי ולאחריו לבין הזכויות שאושרו על פי התוכנית החדשה. תשלום זה יחול בנוסף לתשלום בעבור הארכה ;  
על התשלום האמור תחול הנחת אזור ;

(2) אם היזם לא ירכוש את הזכויות הנוספות כאמור, יבוטל ההסכם ;

(3) יזם אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור אותן זכויות שבעבורן שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לא יפחת מ- 31%. על היזם 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 תשלום דמי ההיתר ;

(4) סעיף 5.7.10 לא יחול על הקצאת קרקע למטרת בנייה נמוכה עצמית ועל הקצאות קרקע בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות, לרבות אטרקציה תיירותית ומלונאות ;

כללי 5.7.11 (א) הרשות, רשאית להתנות את מתן הארכה בקבלת המלצת המשרד הרלוונטי שעל פי המלצתו הוקצתה הקרקע או בקבלת המלצת המשרד הרלוונטי שהיה שותף להקצאה.

(ב) במקרים שבהם הסתיימה הבנייה, בחלק מהמבנים בקרקע, התשלום בעד ארכה, יהיה באופן יחסי רק לגבי החלק בקרקע שבו לא הסתיימה הבנייה, והכל בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות.

(ג) במקרים שבהם ניתנו ערבויות ביצוע במועד הקצאת הקרקע והערבויות חולטו, יקוזז הסכום שחולט מהסכום לתשלום בעד הארכה.

(ד) על התשלומים הנזכרים בפרק משנה זה, יש להוסיף מע"מ בהתאם לדין.

(ה) הרשות לא תחזיר כספים ליזם, אשר שילם בעד קבלת ארכה וסיים את הבנייה לפני סוף תקופת הארכה.

(ו) יזם שלא שילם בעבור הארכה או לא סיים את הבנייה עד תום הארכות שניתנו לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 5.7.4.

5.7.12. פרק משנה זה לא יחול במקרים הבאים: אי תחולה

(1) בעלי הסכם חכירה שמימשו את מטרת ההקצאה וביצעו עסקאות שינוי ייעוד וניצול או פיצול מגרש;

(2) הקצאת קרקע מכוח יישום תוכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005;

(3) הקצאת קרקע אגב חילופי קרקעות;

(4) הקצאת קרקע בפטור ממכרז למגזר הערבי והבדואי במסגרת הסדרי פינוי על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.7.13. יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה, לא יחויבו בעד ארכות, אם פטור מחיוב ארכות יינתנו.

5.7.14. הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים, כלליים ופרטניים, שבהם ניתן לחרוג מכללי חריגה מכללי פרק משנה זה פרק משנה זה.

5.7.15. (א) יזם אשר העסקה עמו אושרה לפני יום 17.5.2017, ולאחר יום 1.1.2014, יחולו לגביו תנאי פרק משנה זה, כאשר מניין השנים של מועד סיום הבנייה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה. הוראות מעבר

(ב) יזם אשר זכה בקרקע במכרז יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו הוראות פרק משנה זה.

(ג) בן מקום מפונה חבל עזה וצפון השומרון, אשר הוקצתה לו קרקע בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1149, יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו הוראות פרק משנה זה.

(ד) בן מיעוטים מהמגזר הבדואי, אשר הוקצתה לו קרקע בפטור ממכרז, שלא במסגרת הסדרי פינוי, יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו הוראות פרק משנה זה.

## 5.8. עידוד שינוי ייעוד קרקע המיועדת לצורכי ציבור לייעוד מגורים וקומה

### ציבורית מבונה

מטרה	5.8.1	מטרת פרק משנה זה לעודד רשויות מקומיות לפעול לשינוי ייעודה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור בתוכניות, אשר אושרו עד ליום 11.8.2016, הוא יום החלטת ממשלה מספר 1828(דר/87), המאמצת את העקרונות המפורטים בעדכון "מדריך הקצאת שטחים לצרכי ציבור" (2016).
תחולה	5.8.2	פרק משנה זה יחול על קרקע, המיועדת לצרכי ציבור כאמור בסעיף 5.8.1 אשר הוקצתה או ניתן להקצותה לרשות המקומית בהתאם להוראות פרק משנה 4.13 או החלטות מועצה שקדמו לו, או הופקעה על ידי הרשות המקומית ובעקבות שינוי הייעוד קמה לרשות מקרקעי ישראל הזכות להשבת הקרקע על פי כל דין, וכי לאחר בחינת צורכי הרשות המקומית וההיתכנות התכנונית, מבקשת הרשות המקומית לקדם את שינוי ייעוד הקרקע, בפרק משנה זה - הקרקע.
כללים לתכנון והשבת קרקע	5.8.3	הקרקע תתוכנן ותושב לרשות מקרקעי ישראל לצורך שיווקם בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (8): <ol style="list-style-type: none"><li>(1) רשות מקומית המבקשת לפעול על פי פרק משנה זה, תעביר לרשות מקרקעי ישראל איתורי קרקע המתאימים לדעתה לשינוי ייעוד, ורשות מקרקעי ישראל תבחן את התאמתם, לרבות בחינת מצב הזכויות הקנייניות, וההיתכנות הכלכלית של מימוש התוכנית;</li><li>(2) לאחר קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לקידום התכנון ביחס לאיתור פרטני, תקדם הרשות המקומית את התוכנית לשינוי ייעוד הקרקע במימון רשות מקרקעי ישראל ובתיאום מלא עימה. הרשות המקומית לא תגיש את התוכנית לאישור מוסדות התכנון, אלא לאחר קבלת אישורה של רשות מקרקעי ישראל;</li><li>(3) התכנון יעשה במטרה לאפשר את הניצול המיטבי של הקרקע לייעוד שעיקרו מגורים;</li><li>(4) עבור אישור התוכנית המשנה את ייעוד הקרקע מייעוד ציבורי לייעוד שעיקרו מגורים הרשות המקומית זכאית לתמריץ בשיעור של 20% מתקבולי השיווק (להלן בפרק משנה זה - התמריץ), לאחר הפחתה של הוצאות הפיתוח החלים על הקרקע, לרבות הוצאות פיתוח נוספות מכוח החלטות מועצת מקרקעי ישראל;</li></ol>

(5) ככל שהתוכנית החדשה תכלול הוראות בעניין שילוב ייעודים ציבוריים בייעוד שעיקרו מגורים (להלן בפרק משנה זה גם - קומה ציבורית מבונה), הרשות המקומית תשתתף בעלויות ההקמה של קומה ציבורית מבונה באמצעות קיזוז הסכומים המפורטים בפסקה (6), מהסכומים המגיעים לרשות המקומית בעת שיווק מכוח החלטות מועצת מקרקעי ישראל השונות, לרבות הוצאות פיתוח נוספות בעד הקמת מוסדות ציבור, שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, ישן מול חדש, וכן חלף היטל השבחה ;

(6) (א) שיעור השתתפות הרשות המקומית בעלויות הקמת מבנה ציבור יהיה כמפורט בפסקאות משנה (1) ו-(2) :

(1) בינוי עד לרמת מעטפת - סך של 2,500 שקלים חדשים למ"ר לא כולל מע"מ, בהתאם למפרט שיאושר על ידי רשות מקרקעי ישראל ;

(2) בינוי עד לרמת גמר - סך של 5,500 שקלים חדשים למ"ר לא כולל מע"מ, בהתאם למפרט שיאושר על ידי רשות מקרקעי ישראל ;

(ב) הוראות פסקה זו, בדבר השתתפות הרשויות המקומיות בעלויות ההקמה של קומה ציבורית מבונה, יחולו בכל מקרה בו במסגרת שיווק קרקע למטרות סחירות יוטלו על היזם מטלות בדבר הקמה של מבני ציבור בשל הוראות בתוכניות הקובעות הוראות שלביות ו/או מטלות ציבוריות ;

(7) אם על הקרקע מצויים מבנים, אשר שימשו ו/או משמשים את הרשות המקומית, זכאית הרשות המקומית לתוספת בשיעור של 5,500 שקלים חדשים למ"ר לא כולל מע"מ. מתן התוספת תיבחן על פי סוג הבנייה בפועל (להלן בסעיף זה - תוספת בעד בינוי קיים). שיעור התוספת בעד בינוי קיים לא יעלה על 60% מערך הקרקע נטו ללא פיתוח ;

(8) אין בהוראות פרק משנה זה כדי לגרוע או להוסיף על נוהלי רשות מקרקעי ישראל אל מול רשויות מקומיות אשר יוכלו לבחור לפעול על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1453 במקום פרק משנה זה.

5.8.4. פרק משנה זה לא יחול על קרקע בייעוד ציבורי הנכללת בתוכניות להתחדשות עירונית.

אי תחולה

5.8.5. הוראות פרק משנה זה יהיו בתוקף עד ליום 31.12.2021.

תוקף

## 6. תנאים להקצאת קרקע למגזרי מיעוטים

### 6.1. הסדר קרקעות תפוסות ביישובי מיעוטים

הגדרות

6.1.1. בפרק משנה זה -

"מבנה" - בניין למגורים ;

"מחזיק" - מחזיק נוכחי שבנה, מחזיק או רכש, מבנה, בין בתמורה ובין במתנה או בירושה ;

"תוכנית" - תוכנית מפורטת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.1.2. תנאים מוקדמים להחכרת המגרש  
החכרת מגרש למחזיק בו, תיעשה בהתקיים התנאים המוקדמים להחכרת המגרש מפורטים בפסקאות (1) עד (5) :

(1) המבנה הקיים על המגרש, נושא ההסדר, משמש ושימש בעבר אך ורק למגורים ;

(2) המבנה נבנה לפני 1.1.2000.

(3) שטח המגרש, אשר יוחכר למחזיק בו, וגבולותיו ייקבעו על פי תוכנית בתוקף ביום אישור העסקה, המייעדת את הקרקע למגורים ;

(4) הרשות רשאית, לפי שיקול דעתה, לערוך עסקה גם לגבי קרקע שבה אין תוכנית בתוקף אולם לא קיימת מניעה להכנתה. במקרה זה הקרקע שתוחכר תותאם למגרש על פי תוכנית כאמור ;

(5) (א) המחזיק יחזיר לרשות את הקרקע המוחזקת על ידו מחוץ לתחומי המגרש, כשהיא פנויה מכל אדם, מבנה או חפץ ;

(ב) הסכם החכירה יחתם לא יאוחר מיום 31.12.2018 ;

(ג) תופקד ערבות להבטחת ביצוע העסקה. גובה הערבות ייקבע על ידי המרחב העסקי.

6.1.3. התנאים הכספיים  
התנאים הכספיים מפורטים בפסקאות (1) עד (4) :

(1) המגרש יוערך בערכו המלא ליום העסקה, לפי מלוא קיבולת הבנייה המותרת בתוכנית התקיפה החלה או שתחול לגביו ; הערכה תהיה בהתאם לשווי המקרקעין כפי שנקבע על פי שומה ללא פיתוח וללא מחוברים.

(2) נבנה מבנה המגורים, שעל המגרש מושא העסקה, על פי היתר בנייה כחוק, יוערך המגרש כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב) :

(א) קיבולת הבנייה הכלולה בהיתר הבנייה, תוערך למועד מתן ההיתר. הסכום ישוערך למדד המחירים לצרכן מתאריך מתן ההיתר ועד ליום אישור העסקה עם הרשות ;

(ב) קיבולת הבנייה אשר איננה כלולה בהיתר הבנייה ומהווה את יתרת השטח לניצול על פי התוכנית שבתוקף, תוערך למועד אישור העסקה ;

(3) שיעור דמי החכירה המהווים עבור חכירה מהוונת ל- 49 שנים, יהיה כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ד) :

(א) באזור קו עימות - יחויב המחזיק בתשלום של 31% מערך המגרש ;

(ב) באזור עדיפות לאומית א' - יחויב המחזיק בתשלום של 51% מערך המגרש ;

(ג) באזור עדיפות לאומית ב' יחויב המחזיק בתשלום של 91% מערך המגרש ;

(ד) באזור ללא עדיפות לאומית - יחויב המחזיק בתשלום של 110% מערך המגרש ;

(4) הנהלת הרשות תקבע את דמי השימוש, שיעורם והמועדים שעבורם ייערך החיוב.

הליכים משפטיים 6.1.4. הרשות תנקוט בהליכים משפטיים הקבועים בחוק כנגד -

(א) מחזיקים בקרקע שלא כדין ושעליה נבנה בית מגורים לאחר 1.1.2000 ;

(ב) מחזיקים בקרקע שלא כדין, שעומדים בתנאי פרק משנה זה, ואשר לא יסדירו את החזקה עד ליום 31.12.2018 ו/או לא יעמדו בתנאי העסקה שתאושר להם.

תוקף 6.1.5. (א) תוקף פרק משנה זה עד יום 30.9.2019.

(ב) הקצאות בהתאם לפרק משנה זה יהיו בכפוף לאישור הנדרש על פי סעיף 2ה לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

## 6.2. מתן פיצויים עבור פינוי קרקע ומחוברים לבני מיעוטים במרחבי חיפה

### והצפון

הגדרות

6.2.1. "בית אב" - משק בית המורכב מבני זוג נשואים הגרים בפזורה נכון ליום 1.3.2018,

או רווק או רווקה בני למעלה מ-30 שנה במועד האמור הגרים בפזורה;

"פזורה" - מקבץ של מבנים בלתי חוקיים במרחב חיפה והצפון אשר הוקמו לפני 15.11.1998 המצויים מחוץ לתוכנית מתאר ומשמשים למגורי בני מיעוטים.

הנהלת הרשות תקבע את רשימת הפזורות לצורך הוראות פרק משנה זה.

6.2.2. תנאים לקבלת פיצוי

הרשות רשאית לפצות בית אב המתפנה מפזורה במרחבי חיפה והצפון ליישובי קבע כמפורט בפסקאות (1) עד (4), ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

(1) הפיצוי ניתן בתמורה לפינוי של בית מגורים;

(2) הפיצוי ניתן בתמורה לפינוי מוחלט של הקרקע מכל אדם וחפץ ובכלל זה הריסת המבנים;

(3) אין לבית האב המתפנה זכויות במגרש בנייה נוסף;

(4) לא ניתן בעבר פיצוי בעד קרקע זו או פינויה.

6.2.3. מתן פיצויים עבור (א) בית אב המתפנה מקרקע שהיא מקרקעי ישראל:

פינוי קרקע ומחוברים

הרשות רשאית להקצות לכל בית אב המתפנה מהפזורה בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, יחידת דיור אחת במגרש חליפי מפותח בחכירה ל-49 שנים ללא תשלום שייחשב כתשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91%.

המיסים בעד הקצאה זו על הרשות.

(ב) בית אב המתפנה מקרקע שבבעלות פרטית:

(1) הרשות רשאית להקצות לכל בית אב המתפנה מהפזורה בקרקע שבבעלותו יחידת דיור אחת במגרש חליפי מפותח בבעלות ללא תשלום, ובלבד שהקרקע שבבעלותו תועבר על שם המדינה, רשות הפיתוח או קק"ל, לפי העניין.

המיסים בעד הקצאה זו יחולו על הרשות.

(2) אם המתפנה אינו יכול או מוכן להעביר את הקרקע על שם המדינה, רשות הפיתוח או קק"ל, לפי העניין, הרשות רשאית להקצות לו יחידת דיור אחת במגרש חליפי ומפותח בחכירה ל-49 שנים ללא תשלום שייחשבו כתשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91%, ובלבד שייעשה בקרקע שבבעלותו שימוש חקלאי בלבד, על פי ייעודה כקרקע חקלאית.

המיסים בעד הקצאה זו יחולו על בית האב.



- 6.2.4 מיקום יחידות  
הדיור החליפיות יחידות הדיור במגרשים החליפיים יוקצו ביישובי הקבע של בני המיעוטים.
- 6.2.5 הקצאה של יותר מיחידת דיור אחת  
הרשות רשאית, במקרים חריגים, לאשר הקצאה של יותר מיחידת דיור אחת לבית אב.
- 6.2.6 תנאים למתן פיצוי פיצוי בעבור המחוברים יינתן בהתקיים התנאים הבאים:
- (א) המתפנים הצהירו כי המחוברים הם בבעלותם;
- (ב) המחוברים נבנו לפני 15.11.1998;
- (ג) לא ניתנו פיצויים עבור מחוברים אלה קודם לכן למתפנה או לכל אחד אחר;
- (ד) התשלום יעשה בכפוף להריסת המחוברים ופינויים המוחלט.
- 6.2.7 קביעות גובה הפיצוי  
הכספי גובה הפיצוי הכספי ייקבע לפי שומה שתיערך על ידי שמאי מטעם הרשות.
- 6.2.8 תוקף תוקף הוראות פרק משנה זה יהיה עד לתאריך 31.12.2022.

6.3. תנאי הקצאת קרקע למגורים למשרתי כוחות הביטחון שהם בני מיעוטים  
ביישובי המיעוטים

הגדרות

6.3.1. בפרק משנה זה -

"כוחות הביטחון" - צבא הגנה לישראל, משטרת ישראל, משמר הגבול,

משרד ראש הממשלה, שירות בתי הסוהר ;

"מגרש" - מגרש שייעודו מגורים על פי תוכנית החלה על הקרקע או מגרש

כאמור הכולל גם שטחים נלווים, לשימושים שאינם מגורים, על פי

תוכנית החלה על הקרקע ובלבד ששטח הבנייה לשימושים הנלווים

לא יעלה על 50% מהשטח המבונה בשטח המגורים במגרש ;

"מומלץ" - מי שמשרת או ששרת בכוחות הביטחון, שרות מלא, אשר ברשותו

המסמכים הבאים :

(1) המלצת משרד הביטחון בתוקף ;

(2) תעודת זכאות בהתאם לתבחינים של משרד הבינוי והשיכון

בדבר היותו חסר דיור ;

(3) תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים מאומת על ידי עו"ד ;

"שירות מלא" - מי שמשרת או שרת בכוחות הביטחון 24 חודשים לפחות,

בכפוף להמלצת משרד הביטחון ;

"תשלום חד פעמי" - תשלום חד פעמי של דמי חכירה מהוונים לכל תקופת

החכירה המוגדרת בהסכם.

6.3.2. דרכי הקצאת מגרש למומלץ תתבצע כאמור בפסקאות (1) ו-(2) :

למומלץ

(1) בדרך של מכרז פומבי או בדרך של הרשמה והגרלה, בהתאם להחלטת

הרשות ;

(2) במקרים חריגים על פי תבחינים שתקבע הרשות, יוקצה מגרש

למומלץ בפטור ממכרז, בהתאם להוראות תקנה 25(א24) לתקנות חובת

המכרזים, התשנ"ג-1993.

6.3.3. (א) בעת פרסום המגרשים לשיווק ביישוב בדרך של הרשמה והגרלה, ישווקו

הסדרת השיווק

10% מסך המגרשים המוצעים לנכי צה"ל קשים כאמור בתקנה 25(18) לתקנות

בדרך של הרשמה

חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, לבן משפחה של חייל שנספה במערכה, כהגדרתו

והגרלה

בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), התש"י-1950, ולבן

משפחה של נפגע אשר נספה בפעולות איבה, כהגדרתו בחוק התגמולים לנפגעי

(ב) בעת פרסום המגרשים לשיווק בדרך של הרשמה והגרלה במגרשים שבהן ניתן לבנות יותר מיחידת דיור אחת תינתן קדימות למספר מומלצים שירשמו במשותף על פני מומלץ שיירשם בנפרד. כמו כן, תינתן קדימות למומלצים בעלי משפחות על פני מומלצים רווקים.

הזכות למגרש - חד 6.3.4 הזכות הניתנת על פי פרק משנה זה היא חד פעמית ולמגרש אחד בלבד. פעמית

הוצאות פיתוח 6.3.5 הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי המומלץ לגוף המפתח בהתאם להחלטת ממשלה מספר 959 מיום 10.1.16 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

הקצאת המגרשים - 6.3.6 (א) המגרשים יוקצו למומלץ בהנחה בשיעור של 90% מערך הקרקע, ערך הקרקע ייקבע לפי מלוא זכויות הניצול הקבועות בתוכנית החלה על הקרקע, בהתחשב בזכות החכירה, ללא הנחות אזור ובניכוי עלויות פיתוח.

(ב) ביישובי מרחב מרכז ומרחב ירושלים, המגרשים יוקצו למומלץ בהנחה בשיעור של 30% מערך הקרקע ועד סכום של 300,000 כולל מע"מ, הנמוך מבניהם, ערך הקרקע ייקבע לפי מלוא זכויות הניצול הקבועות בתוכנית החלה על הקרקע, בהתחשב בזכות החכירה, ובניכוי עלויות פיתוח.

העברת הזכויות 6.3.7 העברת זכויות תטופל בהתאם לפרק משנה 5.4.

איש כוחות הביטחון 6.3.8 ששוחרר מחמת פציעה פציעה על אף האמור בפרק משנה זה, מי ששרת בכוחות הביטחון כלוחם או כתומך לחימה, וראש אגף כוח אדם בצבא הגנה לישראל קבע כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית, יהיה זכאי לסבסוד הוצאות פיתוח, לפי סעיף 6.3.5, ולהנחה בקרקע, לפי סעיף 6.3.6(א), בכפוף להמצאת המסמכים הבאים: תעודת זכאות בהתאם לקריטריונים של משב"ש בדבר היותו חסר דיור, ותצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים מאומת על ידי עו"ד. על החלטת ראש אגף כוח אדם כאמור ניתן לערער לפני ראש המטה הכללי בצבא הגנה לישראל.

תוקף 6.3.9 פרק משנה זה יהיה בתוקף עד ליום 31.12.2019.

#### 6.4. הקצאת קרקע לבדואים בנגב

- 6.4.1 הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב
- (א) בהמשך להחלטת ממשלה מספר 1999 מיום 15.7.2007 בדבר הקמת הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב (להלן בפרק משנה זה - הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב), מאשרת בזאת מועצת מקרקעי ישראל לרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב לפעול מכוח החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לרבות לגבי האמור בפרק משנה 6.5.
- (ב) הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב תפעל במקום מנהלת הבדואים הקיימת ברשות. בכל מקום שבו הוקנו סמכויות למנהלת הבדואים, סמכויות אלו יועברו לרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב מכוח פרק משנה זה.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), סמכויות ניהול הקרקע וביצוע עסקאות מכר או חכירה להקצאת קרקע יבוצעו על ידי עובדי הרשות ולפי נוהלי הרשות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל. ועדת העסקאות תאויש על ידי עובדי הרשות ותפעל לפי נוהלי הרשות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל. נציג הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב יצורף כחבר.
- (ד) הקצאת הקרקע לבדואים בנגב, תיעשה בהתאם לנוהלי הרשות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל ועל פי חוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992 והתקנות מכוחו.
- (ה) כל הסמכויות לניהול משא ומתן על הסדרת הקרקע והסדרת התיישבות של הבדואים בנגב ובכלל זה, בדיקת זכאותם של הבדואים לפיצויים והטבות לפי פרק משנה זה, אישור הצעות הפשרה וחתימה על הסכמים עם המתפנים, יהיו בידי הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב בכפוף לסעיף קטן (ג).
- (ו) מנכ"ל הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב מוסמך למנות את הוועדות הנדרשות לתמיכה בפעולת הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב על פי פרק משנה זה.
- (ז) מנכ"ל הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב ומנכ"ל רשות מקרקעי ישראל יפעלו להכנת נוהלי עבודה הכוללים, בין היתר, את הסדרי התיאום המשותפים שמכוחם יופעלו צוותי השטח. נושאים החורגים מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל יידונו בפורום זה טרם הבאתם לאישור מועצת מקרקעי ישראל. דיווח על כך יוגש למועצת מקרקעי ישראל בתוך 90 ימים.
- (ח) הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב תפעל בתקופת הביניים עד לאישור סמכויותיה ואישור המלצות ועדת גולדברג להסדרת התיישבות הבדוית בנגב על ידי הממשלה, לבניית בסיס נתונים רחב לפעולתה, אפיון והכנת מערכות מידע לפעולות הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב, הכשרת כוח אדם, ריכוז אמצעים, גיבוש נוהלים ותוכניות עבודה.

תנאים להקצאת מגרשים בפטור ממכרז

6.4.2. (א) הרשות רשאית להקצות ללא מכרז מגרשים למטרת מגוריו של מבקש ההקצאה (להלן בפרק משנה זה - המבקש) אם נתקיימו כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) המגרש פנוי, מיועד לבנייה למגוריו של המבקש ומצוי בתחומו של יישוב מיישובי הבדואים המפורטים בסעיף 6.4.3, וניתן להקצותו על פי תוכנית;

(2) המבקש הוא אזרח ישראל, בן 18 שנים לפחות, ובני משפחתו מתגוררים עמו;

(3) המבקש לא קיבל בעבר מגרש למגורים ללא מכרז ואין לו זכויות בעלות או זכויות חכירה במגרש אחר המיועד או המשמש למגורים;

(4) המגרש יוקצה בהסכם פיתוח לבנייה ובתנאים המקובלים ברשות.

(ב) קודם להקצאת המגרשים ביישוב תפורסם הודעה פומבית מטעם הרשות על היצע המגרשים. ההודעה תפורסם בלוחות המודעות ביישוב ובמשרדי הרשות המקומית.

(ג) ככלל - יוקצה מגרש למבקש שלו קיימת זיקה שבטית או חמולתית למאוכלסים בשכונה או במתחם שבה נמצא המגרש המבוקש. על פי כלל זה אף רשאית ועדת האכלוס להימנע מהקצאת המגרש למי שאין לו זיקה כאמור.

(ד) אם עלה מספר המבקשים על מספר המגרשים וכן אם היו מספר מבקשים למגרש אחד, יוקצו המגרשים על פי המלצת ועדת האכלוס שבאגף העסקאות ברשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב על פי התבחינים והזכאויות המקובלים במשרד הבינוי והשיכון ובהתייחס לשיקולים רלוונטיים כגון מצב משפחתי, מספר הילדים במשפחה, כמות המגרשים העומדת לכל בית אב כשמורים שטרם נוצלו וכדומה.

רשימת יישובי הבדואים

6.4.3. מחוז הדרום

רהט, לקיה, תל-שבע, כסייפה, ערערה בנגב, שגב-שלום, חורה, אבו קרינאת, תראבין, ביר הדאג', קאסר א-סיר, מכחול, דריג'את, אל סייד, אום בטין, מולדה, וכן יישובי בדואים נוספים שיוקמו בעתיד ברחבי הנגב.

## 6.5. הסדר והקצאת קרקע ביישובי הבדואים בנגב

### סימן א': מדיניות הסדר הקרקעות בנגב

6.5.1.	יש לפעול ב- 3 מישורים במקביל:	מדיניות הסדר הקרקעות בנגב
(א)	הסדרת תביעות בדרך של ברור תביעות;	
(ב)	תשלום פיצויים כנגד הסרת התביעות ופינוי השטח;	
(ג)	שילוב גורמים פרטיים שייצגו את המדינה במשא ומתן עם תובעי הבעלות להסרת תביעותיהם וקבלת פיצויים.	
6.5.2.	הרשות, באמצעות הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב, תפעל להביא לסיום הליך ההסדר בדרך של ברור תביעות. במסגרת זו, יוגשו תביעות נוגדות במטרה להביא לבירור סוגיית הבעלות בבית המשפט.	הסדרת תביעות בדרך של ברור תביעות
6.5.3.	הסדרת תביעות בדרך של תשלום פיצויים.	הסדרת תביעות בדרך של תשלום פיצויים
(א)	בסימן זה -	הגדרות
<p>"ועדת פשרות" - ועדת פשרות עליונה ברשות, שבה חברים נציגי האגפים הנוגעים בדבר, תדון בהצעות הפשרה שתגיש לה הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב, על בסיס התבחינים הקבועים בפרק משנה זה ובנוהל פשרות ומחוברים של הרשות;</p> <p>"קרקע בתחום תוכנית מתאר" - קרקע הנמצאת בתחום תוכנית מתאר מאושרת של יישוב בדואי בנגב;</p> <p>"קרקע לא מוחזקת" - קרקע שבעת מועד הגשת התביעה לא הוחזקה בפועל על ידי התובע או מי ממשפחתו, בין אם במגורים ובין אם בעיבוד;</p> <p>"קרקע מוחזקת" - קרקע שהוחזקה בפועל ביום הגשת התביעה על ידי מגורים או עיבוד על ידי התובע ו/או בני משפחתו;</p> <p>"קרקע מישורית עמוקה, מישורית רדודה, הררית" - על פי הגדרותיהן בחוק רכישת מקרקעין בנגב (חוזת השלום עם מצרים), התש"מ-1980;</p> <p>"קרקע נתבעת הזכאית לפיצוי" - קרקע שהתקיימו לגביה כל התנאים הבאים:</p> <p>(1) הוגשה בשלה תביעה לפקיד ההסדר;</p> <p>(2) לא ניתן בעבר פיצוי כלשהו בעד קרקע זו, בין אם לתובע או לכל אחד אחר;</p>		

(3) הקרקע שלגביה הוגשה התביעה אינה מוסדרת.

על אף האמור, במקרים שבהם בזמן הגשת הבקשה לתביעה השטח לא היה מוסדר, אך התביעה לא סומנה מסיבות שונות, תביעות אלו יוכרו כברות פיצוי למרות שהשטח הוסדר, ובתנאי שהיו מוחזקות בפועל על ידי התובעים בזמן הגשת הבקשה לתביעה ונמצאות בתחום תוכנית המתאר של היישובים בנגב הכולל את 1,300 המגרשים המפותחים ו-7,000 דונמים המתוכננים לפיתוח.

(4) פקיד ההסדר אישר כי לא הוגשו תביעות סותרות על ידי בדואים אחרים בעד הקרקע מושא הפיצוי.

הסדרי פשרות

(ב) הרשות רשאית להגיע לפשרות עם תובעי הבעלות, כנגד הסרת תביעת הבעלות, פינוי הקרקע על ידי התובעים והסדרת רישום הקרקע מושא התביעה על שם המדינה. בתמורה לאלו תהיה הרשות רשאית לתת תמורות בהתאם לתבחינים הבאים:

(1) תובע קרקע מוחזקת מחוץ לתחום תוכנית מתאר של יישוב בדואי, יהיה זכאי לקבל פיצוי בקרקע של עד 20% מכלל שטח תביעותיו, בקרקע שיעודה חקלאי, אשר תירשם על שמו בספרי האחווה בכפוף למילוי התנאים הבאים:

(א) הפשרה תכלול את כל התביעות הרשומות על שמו בלשכת הסדר המקרקעין, למעט אם ועדת הפשרות החליטה אחרת;

(ב) סך תביעותיו של המתפשר 400 דונמים ומעלה;

(ג) לפחות 50% מהקרקע העומדת לפשרה ניתן לעיבוד חקלאי.

הפיצוי הקרקעי

(2) הפיצוי הקרקעי יינתן במרוכז באזורים שתקבע הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב בשיתוף גורמי התכנון.

(3) בעבור יתרת הקרקע יינתן פיצוי כספי על פי סוג הקרקע ומיקומה, כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) בעבור קרקע בתחום תוכנית מתאר הכוללת 1,300 מגרשים מפותחים ועוד 7,000 דונמים המתוכננים לפיתוח, הפיצוי עבור כל דונם יהיה 5,220 שקלים חדשים.

(ב) שאר תעריפי הפיצוי יהיו על בסיס התעריפים שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל שעניינה מחירי קרקע פיצויים ומגרשי בנייה לבדואים בנגב מיום 9.10.1997, בהצמדה ליום 29.10.2012, כלהלן:

(1) קרקעות נתבעות ומוחזקות בפועל :

קרקע מישורית עמוקה לדונם	עד 3,000 שקלים חדשים
קרקע מישורית רדודה לדונם	עד 2,500 שקלים חדשים
קרקע הררית לדונם	עד 1,100 שקלים חדשים

(2) קרקעות נתבעות ולא מוחזקות :

קרקע מישורית עמוקה לדונם	עד 2,000 שקלים חדשים
קרקע מישורית רדודה לדונם	עד 1,600 שקלים חדשים

(4) מקרים החורגים מהוראות סימן זה יובאו לאישור מועצת מקרקעי ישראל לאחר אישור ועדת פשרות עליונה.

מקרים חריגים

(5) על אף האמור בפרק משנה זה, הרשות תהא מוסמכת על פי שיקול דעתה, לסטות מהוראות פרק משנה זה, באופן שישלול או יפחית את ההטבות המנויות בו, וזאת בהתאם לנוהל שייקבע בהוראות הרשות.

סמכויות הרשות

(6) בפשרת קרקע מכוח פרק משנה זה ניתן יהיה להעניק למתפשר פיצוי בעבור פינוי מחוברים הקיימים בקרקע נושאת הפשרה, בהתאם לשיעורים שייקבעו בטבלת שווי המחברים כהגדרתה בסימן ג', ובלבד שהתקיים בו אחד מן התנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו- (ב) :

(א) הוסדרה התיישבותו של המתפשר בעבר, והוא לא קיבל פיצוי עבור המחברים המצויים על הקרקע מושא הפשרה בעת הסדרת התיישבותו ;

(ב) קיים אינטרס בקיומה של פשרת הקרקע לצורך מימוש צורך ציבורי, על פי שיקול דעתה של ועדת פשרות.

6.5.4. הרשות רשאית להפעיל גורמים פרטיים, אשר ייצגו את המדינה במשא ומתן וינהלו אותן בשמה, בהתאם למדיניות ולכללים הכתובים בפרק משנה זה.

שילוב גורמים פרטיים



## סימן ב': שיווק מגרשים ביישובים הבדואים בנגב

- מחירי המגרשים ביישובים ושכונות לפי טבלאות המחירים 6.5.5. טבלאות מחירי המגרשים לגבי יישובים ושכונות שפיתוחם הסתיים עד ליום 1.1.2004 הן טבלאות מחירים שיסוכמו ויעודכנו מעת לעת, בין הרשות לבין אגף התקציבים במשרד האוצר. מחירי המגרשים יורכבו מעלות קרקע, עלות פיתוח, לרבות פיתוח מערכת ביוב ועלות רכישת זכויות מים.
- מחירי המגרשים ביישובים ושכונות לפי תיק השיווק 6.5.6. מחירי המגרשים בשכונות ויישובים, שפיתוחם הסתיים לאחר ה-1.1.2004, יהיו על פי המחיר שייקבע בתיק השיווק, כפי שאישרו ועדת המכרזים של הרשות ואגף התקציבים.
- שיווק מגרשים מפותחים וכלואים ביישובים הוותיקים 6.5.7. בתקופת הביניים עד לאישור תזכיר החוק להסדרת התיישבות הבדואים בנגב, הרשות תמשיך בשיווק המגרשים המפותחים והכלואים ביישובים: רהט, לקייה, כסייפה, חורה, ערעה בנגב, תל-שבע, שגב-שלום ותראבין, במסגרת שתאפשר לכל בית אב לרכוש שני מגרשים נוספים עבור משפחתו וזאת מעבר לתנאי הזכאות הקבועים בסעיף 6.4.2.
- הטבות בהקצאת מגרשים למשרתי כוחות הביטחון 6.5.8. (א) בסימן זה - "שירות בכוחות הביטחון" - שירות בצבא הגנה לישראל, או במשטרת ישראל, או במשמר הגבול, או במשרד ראש הממשלה, לתקופה של 24 חודשים לפחות, כאשר תקופת השירות, עד להחלת ההחלטה, הינה לפחות 24 חודשים, למעט תום שירות עקב מחלה/פציעה תוך ועקב השירות, אשר יוכר כשירות מלא.
- (ב) ממשרתי כוחות הביטחון או אלמנות מי שנפל בזמן שירותו בכוחות הביטחון, יגבו ערכי מגרש לפי הפירוט הבא:
- (1) הקצאת מגרשים ביישובים ושכונות שפיתוחן הסתיים עד ליום 1.1.2004 ;
- תשלום עבור קרקע - בהקצאת מקרקעין למגורים בתחום יישובי הבדווים, ישלם מי שמשרת, או שירת בכוחות הביטחון, תשלום של 50% מערך הקרקע, אשר יוכרו כדמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע ;
- תשלום עבור פיתוח - בדואים המשרתים או שירתו בכוחות הביטחון ישלמו עבור פיתוח מגרש 33% מסך עלות הפיתוח הכוללת על פי הטבלה שתפורט בהתאם לסעיף 6.5.5 ;
- (2) הקצאת מגרשים ביישובים ושכונות שפיתוחן הסתיים לאחר 1.1.2004 :
- בדואים משרתי כוחות הביטחון ישלמו עבור המגרש (מחיר כולל) שליש מערכו המלא, כפי שנקבע בתיק השיווק.

## סימן ג': מתן תמורות לתושבי הפזורה מקרב האוכלוסייה הבדואית בנגב

### המסדירים התיישבותם

- הגדרות 6.5.9. בסימן זה -

"המועד הקובע" - אחד מאלה לפי העניין :

(א) לגבי תושב שפתרון הסדרת ההתיישבות שלו, לפי קביעת רשות הבדואים, נכלל במסגרת תוכנית מפורטת שקיבלה תוקף לאחר יום 28.10.18, יהיה המועד הקובע - 2 שנים מיום כניסתה לתוקף של התוכנית ;

(ב) לגבי תושב שפתרון הסדרת ההתיישבות שלו, לפי קביעת רשות הבדואים, נכלל במסגרת תוכנית מפורטת שקיבלה תוקף לפני יום 28.10.18, יהיה המועד הקובע - 28.10.18 ;

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), במקום בו הייתה הכרזה, הודעה או פרסום של מועד קובע על ידי רשות הבדואים, או במקרים חריגים, בשים לב לפעולות של המדינה להסדרת התיישבותו של התושב בהסכמה או לפינויו, רשאית ועדת פשרות, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה, לקבוע מועד קובע מוקדם יותר ;

"ועדת פשרות" - מנכ"ל רשות הבדואים או עובד בכיר של רשות הבדואים מטעמו - יו"ר, 3 עובדים של רשות מקרקעי ישראל כפי שיקבע מנהל הרשות, סמנכ"ל הסדרה של רשות הבדואים או נציגו, היועץ המשפטי של רשות הבדואים או נציגו, חשב רשות הבדואים או נציגו. ההרכב המינימאלי לקבלת החלטות בוועדה הוא יו"ר הוועדה, אחד מעובדי רשות מקרקעי ישראל החברים בוועדה, היועץ המשפטי של רשות הבדואים או נציגו וחשב רשות הבדואים או נציגו ;

"זוג נשוי" - זוג נשוי ללא ילדים קטינים ;

"טבלת שווי המחברים" - טבלת מחירים שתשמש לצורך חישוב התמורות לפי סעיפים 6.5.12(א) ו-6.5.15, כפי שתקבע על ידי הנהלת רשות מקרקעי ישראל בהתייעצות עם שמאי הרשות. עד לקביעת טבלה כאמור ישמשו לצורך חישוב התמורות הסכומים המפורטים בטבלה בסעיף 6.6.15, בהצמדות הנדרשות כפי שתקבע רשות הבדואים ;

"יישובי הקבע" - רהט, תל-שבע, חורה, לקיה, שגב-שלום, כסייפה, ערעה בנגב, יישובי המועצות האזוריות אל קסום ונווה מדבר ויישובים נוספים אם יקומו בנגב עבור האוכלוסייה הבדואית ;

"משפחה" - זוג נשוי עם ילדים קטינים, גבר או אישה שילדיהם הקטינים בחזקתם ;

"רשות הבדואים" - הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ;

"שירות מלא" - כהגדרתו בפרק משנה 6.3.

זכאות לתמורה 6.5.10. רשות מקרקעי ישראל או רשות הבדואים, לפי העניין, רשאיות לתת תמורות לתושבים שיסדירו את התיישבותם באחד מיישובי הקבע, בכפוף לתנאים הבאים, במצטבר :

(א) גילו של התושב או הסטטוס המשפחתי שלו, לפי העניין, במועד הקובע עונה על תנאי הזכאות לפי הוראות סימן זה ;

(ב) התושב לא התגורר בעבר במגרש מוסדר ביישוב קבע ;

(ג) התושב חתם על הסכם פינוי או על הסכם הסדרה במקום, לפי העניין, מול רשות הבדואים במהלך פרק הזמן שהוקצב לעניין זה על ידי מנכ"ל רשות הבדואים ;

(ד) התושב עמד בכל התנאים הקבועים בהסכם הפינוי, פינה את הקרקע מכל אדם, מיטלטלין, בעלי חיים מכל הבנוי והנטוע עליהם והרס את כל המחוברים, שלא הוסדרו, עד המועד הקבוע לכך בהסכם הפינוי ובהתאם לתנאי ההסכם או עמד בתנאי ההסכם להסדרה במקום, לפי העניין.

6.5.11. סמכות ועדת פשרות .6.5.11. לוועדת פשרות הסמכות לאשר תמורות בהתאם לסימן זה. במקרה שבו תושב זכאי להקצאת מגרש בהתאם להחלטת הוועדה, תתבצע ההקצאה בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל הרלוונטיים.

התמורות 6.5.12. (א) הסדרת התיישבות במקום -

(1) למשפחה, לזוג נשוי או לשני תושבים בני 18 ומעלה, המתגוררים ביישוב קבע אשר ניתן להסדיר את התיישבותם בתחום היישוב, יוקצה מגרש בנייה למגורים מפותח, ללא תמורה, וכן יינתן להם מענק בסכום של עד 25,000 שקלים חדשים בעד הוצאות שהוציאו לצורך הוצאת היתר בנייה ;

(2) היו לזכאי לפי סעיף קטן (א)(1) מחוברים, שאינם מבנה המגורים שלו, מחוץ למגרש שהוקצה למגוריו, רשאית ועדת פשרות לאשר בעד פינויים ובתנאי שפינה את כל השטח המוחזק על ידו, מענק לפי טבלת שווי המחוברים ובלבד שסך המענק עבור כלל המחוברים לא יעלה על 100,000 שקלים חדשים ;

(3) נדרש זכאי לפי סעיף קטן (א)(1) על ידי ועדת פשרות להעתיק את כל או חלק משמעותי של מבנה המגורים שלו לשם הסדרת התיישבותו, רשאית ועדת פשרות לאשר בעד העתקת מגוריו ופינוי כל שאר מחובריו שפינויים נדרש, מענק בסכום של 125,000 שקלים חדשים או מענק שיחושב לפי טבלת שווי המחוברים - לפי הגבוה מביניהם, ובלבד שסך המענק עבור כלל המחוברים לא יעלה על 250,000 שקלים חדשים.

(ב) הסדרת התיישבות של מי שאינם מתגוררים ביישוב קבע -

למשפחה, לזוג נשוי או לשני תושבים בני 18 ומעלה, שיעתיקו את מגוריהם למגרש אחד לצורך הסדרת התיישבותם ביישובי הקבע :

(1) יוקצה מגרש בנייה מפותח, ללא תמורה. לעניין סעיף זה מגרש בנייה מפותח הוא מגרש בערך שייקבע כערך הבסיס למגרש בתיק השיווק. אם ערך המגרש המוקצה גבוה מערך הבסיס שנקבע בתיק השיווק, ישלים המתפנה את ההפרש ;

(2) יינתן מענק של 250,000 שקלים חדשים, ואם אחד מקרב הזכאים כאמור שירת שירות מלא בכוחות הביטחון - מענק של 350,000 שקלים חדשים. לעניין זה יובהר כי אם מדובר בשני תושבים בני 18 ומעלה שאחד מהם בלבד שירת שירות מלא בכוחות הביטחון, יהיה הוא הזכאי לקבלת התוספת של 100,000 שקלים חדשים.

6.5.13. (א) המענקים המפורטים בסעיף 6.5.12 יינתנו עבור בנייה כדין של מבנה מגורים על המגרש שהוקצה לתושב לשם הסדרת התיישבותו. ועדת פשרות תקבע תנאים ואבני דרך לתשלום המענקים, וכן רשאית היא להחליט על מתן מקדמות בהיקף שלא יעלה על 30% מהמענק.

תנאי למתן המענקים

(ב) היו לזכאים לפי סעיף 6.5.12(א)1 או סעיף 6.5.12(ב) זכויות בעלות או חכירה לדורות בשיעור של שליש לפחות במגרש מגורים באחד מיישובי הקבע, לא יהיה זכאים למגרש בנייה מפותח, ללא תמורה.

6.5.14. לזכאים לפי סעיף 6.5.12(א)1 או סעיף 6.5.12(ב) שבהתאם להסכם עם רשות הבדואים נדרשים להעתיק את מגוריהם בטרם המגרש שהוקצה להם זמין, או נדרשים להעתיק את מגוריהם למגרש הקבע בתוך חצי שנה או פחות מכך, תהיה רשאית ועדת פשרות לאשר מענק בסך של עד 50,000 שקלים חדשים. אישורה של ועדת פשרות לעניין זה יינתן בכפוף לקיומם של צרכי פיתוח המצדיקים זאת.

מעבר זמני

6.5.15. ראתה רשות הבדואים כי על מנת לקדם עבודות פיתוח קיים צורך דחוף לפינוי מטרד שהוקם בטרם הופקדה התוכנית המפורטת החלה במקום ובתנאי שלא ניתן לכלול את המטרד במסגרת הסכם פינוי או הסדרה במקום, רשות הבדואים רשאית להגיע להסכמה עם המחזיק על פינוי המטרד בתשלום תמורה לפי טבלת שווי המחוברים אך לא יותר מסכום כולל של 50,000 שקלים חדשים.

מטרדים

טבלת שווי מחוברים 6.5.16. טבלת שווי מחוברים -

מספר	תיאור / מאפיין	יחידת מידה	שווי לפיצוי
1.1	גדר רשת בגובה 1.2 מ' מעל לפני הקרקע כולל עמודים עם יסוד בקרקע קשירות, חיזוקים ועיגון	מ' אורך	180 שקלים חדשים
1.2	גדר רשת בגובה 2 מ' מעל לפני הקרקע כולל עמודים עם יסוד בקרקע קשירות, חיזוקים ועיגון	מ' אורך	215 שקלים חדשים

400	מ' אורך	גדר מעוצבת עם עמודי ברזל בגובה 1.5 מ' מגולוונת וצבועה ומעוגנת בראש חומה, קיר, או יסודות בטון לאדמה	1.3
550	מ' אורך	גדר מעוצבת עם עמודי ברזל בגובה 2 מ' מגולוונת וצבועה ומעוגנת בראש חומה, קיר או יסודות בטון לאדמה	1.4
150	מ' אורך	גדר איסכורית בגובה 2 מ' כולל עמודים מעוגנים לקרקע	1.5
1000	יחידה	שער פישפש ברוחב 1.1 מ' ובגובה של 2 מ' כולל מילואה, רשת, צירים, בריחים ומעוגן לקרקע בבטון	2.1
3000	יחידה	שער דו כנפי ברוחב של 3 מ' בגובה של 2 מ'. מסגרת ברזל, מילואה, רשת מרותך וכולל צירים, בריחים ומעוגן לקרקע בבטון	2.2
4000	יחידה	שער חד כנפי על מסילה ברוחב 3 מ' בגובה 2 מ'. מסגרת ברזל, מילואה, רשת, מרותך וכולל בריחים ומעוגן לקרקע בבטון	2.3
200	מ' אורך	קירות גדר מבלוק בגובה 1.2 מ' כולל יסוד	3.1
270	מ' אורך	קירות גדר מבלוק בגובה 2 מ' כולל יסוד	3.2
100/50	מ' אורך	תוספת לטייח בצד אחד או שני צדדים	3.4
400	מ' אורך	קירות גדר מבטון בגובה 1.2 מ' כולל יסוד בטון, חרירי ניקוז ומילוי עפר לתמיכה	3.5
470	מ' אורך	קירות גדר מבטון בגובה 2 מ' כולל יסוד בטון, חרירי ניקוז ומילוי עפר לתמיכה	3.5
100	מ' אורך	תוספת - חיפוי לקירות מאבן מלוטשת מכל הסוגים (ירושלמי, גזית, טלטיש או גרנוליט וכיוצא בזה) המחיר כולל: רשת ובטון לקישור החיפוי לקיר הגידור	3.6

110	מ"ר	צריף פח או עץ למגורים - גג פח או אסבסט, ריצפת עפר, ללא חלונות וחלוקה לחדרים	4.1
שקלים חדשים			
70/50		תוספת לרצפת בטון או מרצפות	א
שקלים חדשים			
40 שקלים חדשים		חלוקה לחדרים וחלונות	ב
20 שקלים חדשים		קירות גבס בדופן פנימית	ג
40 שקלים חדשים		מערכת חשמל ומים	ד
280		ערך מקסימאלי למבנה	
שקלים חדשים			
300	מ"ר	צריף שבדי, עץ, למגורים - גג פח או אסבסט, רצפת עפר	4.2
שקלים חדשים			
50 שקלים חדשים		גג רעפים.	א
75/50		רצפת בטון או מרצפות	ב
שקלים חדשים			
60 שקלים חדשים		חלונות ודלתות	ג
40 שקלים חדשים		מערכת חשמל ומים	ד
520	מ"ר	ערך מקסימאלי למבנה	
שקלים חדשים			
550		מבנה בלוקים למגורים - גג פח או אסבסט, רצפת עפר	4.3
שקלים חדשים			

70 שקלים חדשים		גג בטון	א
70/50 שקלים חדשים		רצפת בטון או מרצפות	ב
50 שקלים חדשים		טיח פנים	ג
50 שקלים חדשים		טיח חוץ	ד
50 שקלים חדשים		מערכת חשמל	ה
50 שקלים חדשים		מים וביוב	ו
890 שקלים חדשים	מ"ר	ערך מקסימלי למבנה	
		תוספות למבנה מגורים	
25 שקלים חדשים	מ"ר	חיפוי קירות בקרמיקה	א
500 שקלים חדשים	מ"ר	ארונות מטבח כולל שיש בסטנדרט גבוה	ב
85 שקלים חדשים		מבנה פח או עץ - שאינו משמש למגורים כגון דיר או סככה, גג פח או אסבסט רצפת עפר	4.4
50 שקלים חדשים		תוספת בעבור רצפת בטון	א
135 שקלים חדשים	מ"ר	ערך מקסימלי למבנה	
15 שקלים חדשים	קוב	סיכרון, סאדה	5
15 שקלים	קוב	מערה חפורה	6

חדשים			
100 שקלים חדשים	קוב	בור מים	7
150 שקלים חדשים	יח'	עץ פרי 1 - 5 שנים	8.1
300 שקלים חדשים	יח'	עץ פרי 5 - 10 שנים	8.2
600 שקלים חדשים	יח'	עץ פרי מעל 10 שנים	8.3



## 6.6. תנאים שלפיהם תימסר קרקע חקלאית לזמן קצר, שלא בדרך של נחלה,

### לבדואים בנגב

6.6.1 תנאים למסירת קרקע חקלאית לזמן קצר, שלא בדרך נחלה, לבדואים בנגב

קרקעות לגידולי שדה בנגב יושכרו לבדואים על פי המלצת הוועדה המייעצת להשכרות עונתיות של קרקע חקלאית לבדואים. עדיפות תינתן למבקשים שאינם מחזיקים בקרקע אחרת ושאינן להם מקור פרנסה אחר. ההשכרות ייעשו לפי הכללים הבאים:

(א) שוכר אחד לא יקבל שטח העולה של 150 דונמים, לפי האזור. השכרה של שטח בהיקף גדול יותר לשוכר אחד, תיעשה אך ורק במקרים מיוחדים, לפי המלצת המשרד הממשלתי הנוגע בדבר;

(ב) קרקע למרעה תימסר לבעלי עדרים מבין הבדואים בהרשאה ל- 10 חודשים. השטח שיימסר בכל מקרה ייקבע על ידי הוועדה המייעצת להשכרות עונתיות של קרקע חקלאית לבדואים, בהתחשב בגודל העדר של המבקש;

(ג) דמי ההרשאה יהיו זהים לאלה שנקבעו על ידי המועצה לגידולי שדה בעל ולמרעה באזורים אלה.

6.6.2 ועדת השכרות עונתית

הוועדה המייעצת להשכרות עונתיות של קרקע חקלאית לבדואים תמונה על ידי מנהל רשות מקרקעי ישראל, ויהיו מיוצגים בה רשות מקרקעי ישראל - היושב ראש, המרכז לתכנון ולפיתוח חקלאי והתיישבותי, המשרד האזורי של משרד החקלאות, לשכת היועץ לענייני ערבים במשרד ראש הממשלה.

## 7. תשתיות, מתקנים ומאגרים, כרייה וחציבה

### 7.1. הקצאת קרקע למאגרים ולמתקני טיהור

סימן א': הקצאה לרשות מקומית / מועצה אזורית או לתאגיד המשותף למספר רשויות מקומיות / מועצות אזוריות

7.1.1. הקצאת הקרקע (א) קרקע המיועדת בתוכנית למתקנים לטיהור מי שופכין ולמתקנים לאגירת מי קולחין ונגר תוקצה לרשות המקומית או המועצה האזורית או לתאגיד משותף של מספר רשויות מקומיות או מועצות אזוריות, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) ההקצאה תותנה בהמלצת מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב או מי שהוא הסמיך לכך;

(2) הקצאת קרקע להקמת מתקן לטיהור מי שופכין תיערך בתשלום של 2% לשנה, בשיעור כולל של 36.4% מערך הקרקע מהוונים ומראש, לתקופה של 49 שנים;

(3) הקצאת קרקע להקמת מתקן לאגירת מי קולחין ונגר תיערך בתשלום של 45 שקלים חדשים לדונם לשנה, לתקופה של עד 7 שנים, שתתחדש כל עוד הקרקע מיועדת ו/או משמשת בפועל למטרה של מתקן מי קולחין ונגר.

(ב) התנאים האמורים בסעיף זה, יחולו גם על גופים הזכאים לקבל קרקע בפטור ממכרז למטרות האמורות בסעיף זה.

7.1.2. חכירת משנה רשות מקומית או מועצה אזורית אשר היא חוכרת לדורות בקרקע המיועדת למתקנים לטיהור מי שופכין, רשאית להחכירה בחכירת משנה לתקופה של 49 שנים, לחברה שהוקמה על פי חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, לאחר שתקבל אישור הרשות לכך, מראש ובכתב, זאת בתנאים בפסקאות (1) עד (3):

(1) אם הקרקע אינה מהוונת, ייגבו מהרשות המקומית או המועצה האזורית דמי הסכמה;

(2) השימוש בקרקע יישאר כשהיה ויתאם לשימוש המפורט בהסכם החכירה שבין הרשות לרשות המקומית או מועצה אזורית;

(3) הרשות המקומית או המועצה האזורית לא תגבה כל תשלום בתמורה להשכרה או להחכרת המשנה של הקרקע.

סימן ב': הקצאת קרקע למטרת מאגר מים בתחום משבצת

7.1.3. הגדרות - בסימן זה -

"מאגר מים", "מאגר" - מקווה מים על קרקעי שמטרתו לקלוט מים, מי שטפונות, נגר עלי, מי קולחין וכיוצא בזה לשם אחסנה במשך זמן מסוים;

"שטח העסקה" - השטח מושא המיזם, כולל שטחים מחוץ למיזם שלגביהם הוטלו מגבלות שימוש עקב הקמתו ;

"תאגיד מים" - תאגיד שהוקם למטרת אספקת מי קולחין באמצעות הקמה, תפעול וניהול מאגרי מים, מתקני הולכה ואיגום מי שופכין, מתקני אגירת מי קולחין ונגר עילי וכיוצא בזה.

כללי

7.1.4. (א) קרקע למטרת הקמת מאגרי מים במגזר החקלאי תוקצה באחת הדרכים המפורטות בפסקאות (1) עד (4) :

(1) ליישוב או למספר יישובים לשימוש עצמי, זאת בכפוף לאישור משרד החקלאות או הרשות הממשלתית למים ולביוב כי היקף המאגר הוא בהתאמה לגודל השטח החקלאי של היישוב /היישובים ולשימושים החקלאיים הנעשים בו/בהם, ובלבד שהעודפים, אם נוצרים, הם שוליים, עד 20% מכמות המים הנאגרת ;

(2) לתאגיד מים, בשטח המוחזק על ידי אחד או יותר מהיישובים הצורכים או מיועדים לצורך מים מתאגיד המים, ללא השבת הקרקע לרשות ;

(3) לתאגיד מים בשטח המוחזק על ידי אחד או יותר מהיישובים הצורכים או מיועדים לצורך מים מתאגיד המים, תוך השבת הקרקע לרשות ;

(4) לתאגיד מים למטרת הקמת מאגר בקרקע פנויה.

(ב) הרשות לא תדרוש את השבת הקרקע מהאגודה אם יידרש שינוי ייעוד הקרקע לשם הקמת המאגר. אם וכאשר ייפסק השימוש במאגר, לא תתנגד הרשות לשינוי ייעוד הקרקע לחקלאות, גם אם משמעות השינוי היא שבח שלילי.

(ג) הוראות סעיפים 7.1.6 ו- 7.1.7 יחולו גם על הקצאת קרקע להקמת מאגר כאשר הקרקע נשארת בייעודה התכנוני חקלאי.

(ד) תקופת ההרשאה לגבי מאגר תהיה ל- 7 תקופות מתחדשות של 7 שנים כל אחת, זאת כל עוד משמשת הקרקע כמאגר מים.

(ה) בעבור הקצאת הקרקע למטרת הקמת מאגר מים ייגבו דמי חכירה שנתיים בסכום של 45 שקלים חדשים לדונם. הסכום יישא הפרשי הצמדה מיום 27.7.2011 ועד ליום אישור העסקה.

(ו) היטל השבחה ישולם על פי דין.

(ז) המלצת הרשות הממשלתית למים ולביוב לשימוש הקרקע כמאגר מים היא תנאי הכרחי להקמת מאגר.

(ח) הקמת תאגיד מים על ידי יישובים וגופים אחרים הרשאים לכך בשטח משבצת של אחד מהיישובים החבר בתאגיד המים, תחייב כי חלקם של כל היישובים החברים בתאגיד המים לא יפחת מ- 26% מהון המניות הנפרע של תאגיד המים, בתנאי שתאגיד המים מספק לפחות 75% ממי הקולחין המסופקים על ידו לחקלאים או לטבע, כגון נחלים, ובלבד שתתקבל המלצת מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב.

(ט) לא תותר העברת זכויות ו/או צירוף שותף לתאגיד המים אלא אם כן התקבלה המלצת מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב.

הקמת מאגר מים על ידי יישוב אחד או מספר יישובים לשימוש עצמי תהיה בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) המאגר יוקם על קרקע המהווה חלק משטח המשבצת של היישוב או חלק מהיישובים;

(2) על אף האמור בסעיף 7.1.4(ד), לא יידרשו היישובים לבצע עסקה ולשלם לרשות בעד המאגר, מעבר לתשלום דמי החכירה השנתיים שמשולמים על ידם בעד הנחלות;

(3) שטח המאגר לא ייגרע ממניין השטחים של היישוב או היישובים המותרים לתעסוקה על פי פרק משנה 8.12.

הקצאת קרקע למאגר מים לתאגיד מים, בשטח של חכירת אחד או יותר מהיישובים הצורכים או המיועדים לצרוך מים מתאגיד המים, ללא השבת הקרקע לרשות, תהיה בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) המאגר יוקם על שטח שבמשבצת יישוב החבר בתאגיד מים. ניתן להקים מאגר בשטחם של מספר יישובים, ובלבד שהם חברים בתאגיד המים;

(2) במניין השטחים של היישוב שבו מוקם המאגר, יילקחו בחשבון רק 10% משטח המותר לתעסוקה על פי פרק משנה 8.12 ולא יותר מ- 10% משטח המיזם;

בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה מהשטח המותר על פי פסקה זו, אם מיצה היישוב את מכסת שטחי התעסוקה האמורה, או אם כתוצאה מהקמת מאגר המים יעבור היישוב את המכסה המותרת;

(3) במאגר מים המוקם על שטח של שתי משבצות או יותר, יחושב השטח באופן יחסי לכל אחת מהמשבצות לפי חלקו היחסי בתאגיד המים.

7.1.7. הקצאת קרקע למאגר מים לתאגיד מים, בשטח שבחכירת אחד או יותר מהיישובים הצורכים או מיועדים לצרוך מים מתאגיד המים, תוך השבת הקרקע לרשות, תהיה בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

הקצאת קרקע למאגר מים לתאגיד מים, תוך השבת הקרקע לרשות

(1) אם ניתן להקים מאגר מים על קרקע בייעודה התכנוני החקלאי, רשאי היישוב לפנות לרשות בבקשה להשבת הקרקע על מנת להקצותה לתאגיד מים;

(2) גובה הפיצוי ייקבע על ידי ועדת הפיצויים שמינה יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בהתאם לאמור בסימן א' בפרק משנה 8.18;

(3) הפיצוי בעבור השבת הקרקע כאמור, ימומן על ידי תאגיד המים שלו תוקצה הקרקע למאגר המים;

(4) היישוב יתחייב שלא לקבל כל פיצויים ו/או תשלום אחר בעד השבת הקרקע, מעבר לפיצוי לפי סעיף זה;

(5) בתום תקופת ההקצאה או קודם לכן, אם חדל השימוש בקרקע למטרת מאגר מים, רשאים היישוב או היישובים לבקש להשיב את הקרקע למשבצת היישוב, בכפוף להשבת החלק היחסי של הפיצוי שקיבלו.

#### סימן ג': הקצאת קרקע פנויה להקמת מאגר מים לתאגיד

7.1.8. (א) הקצאת קרקע פנויה למטרת הקמת מאגר תובא לאישור בוועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל, על פי תקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, זאת עד להתקנת תקנת פטור שעניינה הקצאה למתקני טיהור שופכין ומאגרי מים לתאגידים שיומלצו על ידי רשות המים.

הקצאת קרקע בקרקע פנויה

(ב) ההקצאה תהיה לחברת מקורות או לתאגיד מים שיומלץ על ידי הרשות הממשלתית למים ולביוב.

## 7.2. תנאים להחכרת קרקע להקמת מתקני מים והתפלה

הגדרות	7.2.1	בפרק משנה זה -
		"היזם" - מי שקיבל מהרשות המוסמכת רישיון להקמת מפעל מים והתפלה ו/או מי שזכה במכרז של ממשלת ישראל להקמת מפעל מים והתפלה ;
		"מפעל מים והתפלה" - מתקנים לטיהור מי שתייה ומיתקנים לאגירת מי שתייה.
החכרת קרקע למתקני מים והתפלה	7.2.2	הקרקע להחכרת קרקע למתקני מים והתפלה תוקצה על בסיס תוכנית.
סמכות הרשות להתקשרות בעסקה להקמת מתקני מים והתפלה	7.2.3	הרשות רשאית להתקשר בעסקה להקצאת קרקע עם משרד ממשלתי או עם יזם אשר זכה במכרז של ממשלת ישראל להקמת מפעל מים והתפלה או שקבל רישיון לכך.
המלצת רשות המים	7.2.4	הקצאת הקרקע מותנית בכך שרשות המים תיתן את המלצתה לגבי גודל הקרקע ותאתר את המקום הדרוש ליזם להקמת המיתקנים.
תנאי ההקצאה	7.2.5	קרקע להקמת מיתקן למפעל מים והתפלה תוקצה ליזם בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5) :
		(1) היזם יחתום על הסכם הפיתוח ;
		(2) היזם ישלם מראש תשלום מהוון לכל תקופת הרישיון/המכרז בשיעור של 36.4% מערך הקרקע למיתקנים ;
		(3) לאחר הקמת המיתקנים יחתום היזם על הסכם חכירה ;
		(4) שונה ייעודה ו/או שימושה של הקרקע בתוכנית, או חדלה הקרקע לשמש לייעודה, יבוא ההסכם לסיום והקרקע תוחזר לרשות כשהיא נקייה מכל אדם או חפץ ;
		(5) חדלה הקרקע לשמש למטרה האמורה - על היזם לשקם את הקרקע על חשבונו כך שהקרקע תוחזר לרשות במצב שהייתה בו ערב הקצאתה ליזם.
תנאים להקמת מפעלי בנה - הפעל - העבר	7.2.6	קרקע להקמת מפעלי מים והתפלה בשיטת B.O.T, בנה - הפעל - העבר, תוקצה למשרד ממשלתי בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (7) :
		(1) המשרד הממשלתי יחתום על זיכרון דברים ל- 49 שנים עם הרשות בעבור כל השטח שיוקצה לו ואשר יכלול בין היתר, את התשתיות המחוברות והנדרשות למפעל ההתפלה ;
		(2) הקרקע שתוקצה בזיכרון דברים תועמד לרשות היזם במעמד של ברשות בלבד מכוח הסכם שבינו לבין המשרד הממשלתי ;

- (3) המשרד הממשלתי ישלם מראש תשלום מהוון לכל תקופת ההקצאה בשיעור של 36.4% מערך הקרקע למתקן התפלה על פי שומה ;
- (4) תשלום דמי החכירה יבוצע ישירות על ידי המשרד הממשלתי ;
- (5) מועד תשלום דמי החכירה השנתיים או דמי החכירה המהוונים יחל בתום מועד הקמת מפעל ההתפלה, ולא יאוחר מ- 60 חודשים לאחר חתימת זיכרון דברים בין הרשות למשרד הממשלתי ;
- (6) שונה ייעודה ו/או שימושה של הקרקע בתוכנית, או חדלה הקרקע לשמש לייעודה, יבוא זיכרון הדברים לסיום והקרקע תוחזר לרשות כשהיא נקיה מכל אדם או חפץ, אלא אם כן תורה הרשות אחרת ;
- (7) לא ישולם כל פיצוי במקרה של שינוי ייעוד.

7.2.7. בהקצאות לפי פרק משנה זה יחולו הנחות אזור.

הנחת אזור

### 7.3. הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת - סולארי

הגדרות

7.3.1 בפרק משנה זה -

"חוכר" - מי שהוא צד להסכם חכירה תקף למעט חוכר על פי הסכם חכירה למטרת מטעים או למטרת עיבוד חקלאי אחר שלא בתנאי נחלה;

"טופס זכאות" - טופס זכאות אשר ניתן על ידי רשות החשמל לזוכה בהליך תחרותי, ואשר מאפשר למחזיק בו לבקש חיבור של מיתקן אחד או יותר הממיר אנרגית שמש לאנרגיה חשמלית לרשת החשמל, עד לגובה ההספק המותקן המופיע בו;

"יישוב בתת אכלוס" - יישוב חקלאי אשר באגודה החקלאית שלו פחות מ-40 משפחות חברים או פחות מ-60 חברים, הקטן מביניהם;

"מאגר מים" - כהגדרתו בסעיף 7.1.3;

"מונה נטו" - הסדרה צרכנית של רשות החשמל המאפשרת לצרכן החשמל לייצר ולצרוך בעצמו את החשמל הסולארי אותו הוא מייצר;

"מיזם" - מתקן לייצור חשמל, הממיר לרשת החשמל אנרגית שמש לאנרגיה חשמלית;

"רישיון" - רישיון שניתן על ידי רשות החשמל להקמת מתקן לייצור חשמל לרשת החשמל, הממיר אנרגית שמש לאנרגיה חשמלית;

"תקופת המיזם" - תקופת הרישיון או תקופת הזכייה על פי טופס זכאות, לפי העניין, וכן תקופת ההקמה ופירוק של המיזם כפי שתקבע על ידי הרשות בהתחשב בסוג וגודל המיזם.

7.3.2 הסכם חכירה למטרת מיזם בין הרשות לבין חוכר או היישוב חקלאי ייחתם הסכם חכירה למטרת מיזם. לא תותר הקמת מיזם על קרקע אשר לגביה נחתם הסכם למטרת מטעים או הסכם למטרת כל עיבוד חקלאי שלא בתנאי נחלה.

7.3.3 תקופת ההתקשרות ההתקשרות עם הרשות תהיה לתקופת המיזם. למרות האמור, תינתן אפשרות להארכת תקופת החכירה לצורך המשך הפעלת המתקן המקורי בכפוף להמלצת רשות החשמל ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד ההארכה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים.

7.3.4 תשלום בעד הקצאת קרקע למיזם ישולמו דמי חכירה מהוונים מלאים על פי שומה. (א) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות בהתייעצות עם משרד האוצר ורשות החשמל, להחליט על גביית תשלום בעבור ההקצאה בשיטה של תמלוגים או שילוב של דמי חכירה מהוונים ותמלוגים. (ב)



- (ג) על אף האמור בסעיף זה, בהקצאת קרקע שבה התעריף לייצור חשמל נקבע בהליך תחרותי שנערך על ידי רשות החשמל, ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם ובלבד שהתעריף שייקבע בהליך התחרותי לא יעלה על תעריף מרבי שייקבע בתיאום עם הרשות. המחיר האחיד ייקבע מראש בידי הרשות בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר, בהתאם לאופן ההקצאה - בפטור ממכרז או במכרז.
- 7.3.5. אי מתן הנחות על תשלומים בהתאם לפרק משנה זה לא תחול הנחת אזור, לרבות הנחות המוקנות באזור קו עימות ועוטף עזה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 7.3.6. ביטול הסכם החכירה בתום תקופת המיזם או במידה והמיזם יחדל לשמש לייצור חשמל, יבוטל הסכם החכירה שייחתם, יחדל השימוש בקרקע על ידי החוכר, והחוכר יפנה את כל השטח ממתקני המיזם. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים להבטחת האמור בסעיף זה.
- 7.3.7. אי גביית תשלום עבור מתקנים על גגות הוצבו מתקנים על גגות של מבנים קיימים שנבנו כדיון, לא תגבה הרשות תשלום עבור מתקנים אלה. סעיף זה לא יחול על מבנה ו/או חלק ממבנה שהוקם רק לצורך הצבת מתקן סולארי על גג.
- 7.3.8. הכללים להקמת מתקן דו תכליתי הכללים המפורטים בסעיפים 7.3.2 - 7.3.7 יחולו, בשינויים הבאים, על מיזם המוקם כשימוש נוסף לשימוש קיים ומבלי לפגוע כלל בניצול השטח על פי מטרת החכירה:
- (1) שולמו דמי חכירה מהוונים מלאים בעד מטרת החכירה הקבועה בהסכם החכירה, ישולמו עבור המיזם דמי חכירה מהוונים בשיעור של 31% משווי הקרקע לתוספת המתקן, ללא הנחות אזור, על פי שומה;
  - (2) לא שולמו דמי חכירה מהוונים בעד השימוש במוכר על פי הסכם החכירה התקף או שולמו דמי חכירה סמליים בלבד, התשלום עבור המיזם יהיה בשיעור מלא משווי הקרקע למתקן, ללא הנחת אזור, על פי שומה;
  - (3) במקרים שבהם תקופת החכירה על פי ההסכם התקף פחותה מתקופת המיזם ולחוכר זכות לחידוש החכירה, יותאם ההסכם לתקופת המיזם, לרבות עדכון דמי החכירה בעבור תקופת החכירה הנוספת;
  - (4) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), במקרים שבהם התעריף ייקבע בהליך תחרותי כאמור בסעיף 7.3.4(ג), ישולם עבור המיזם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם כקבוע בסעיף 7.3.4(ג);
  - (5) הוספת מתקנים סולאריים בשימוש דו תכליתי במשבצות יישובים חקלאיים לא תיחשב במניין השטחים הקבועים בפרק משנה 8.12;
  - (6) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע סוגי הרשאות לתקופה של שבע שנים ומעלה שלגביהן ניתן יהיה להחיל את הוראות סעיף זה;

(7) למרות האמור, במיזם המוקם בהתאם להסדרה צרכנית של מונה נטו על מאגרי מים, תחתום הרשות על היתר בנייה, ללא ביצוע עסקה ותשלום, עבור הספק חשמל המבטא את הצריכה העצמית של המאגר, בכפוף לאישור חברת החשמל כי למאגרי המים קיים חיבור נפרד לרשת החשמל, המודד את כמות האנרגיה הנכנסת והיוצאת. במאגרים הנמצאים על קרקע משבצת, יידרש אישור חברת החשמל כי מספר הצרכן של המאגר שונה ממספר הצרכן עבור משבצת היישוב החקלאי וכי מספר צרכן זה אינו משמש לשימושים אחרים.

7.3.9. בהקצאת קרקע למטרת הקמת מיזם בתחום משבצת של יישוב חקלאי יחולו, בנוסף לתנאים הקבועים בסעיפים 7.3.2 - 7.3.7, התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8):

הקצאת קרקע למיזם בתחום משבצת חקלאית

(1) הקצאת הקרקע למטרת הקמת מיזם במשבצת יישוב חקלאי מותנית בהסדרת גבולות משבצת הקבע של היישוב, תנאי לביצוע השימושים בהתאם לפרק משנה זה הוא הסדרת השימושים הלא מוסדרים ביישוב החקלאי ככול שישנם, או חתימה על מתווה הסדרה לרבות תשלום בעד תקופת העבר והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה;

(2) עסקה להקצאת קרקע להקמת מיזם במשבצת יישוב חקלאי תאושר על פי הכללים הקבועים בפרק משנה 8.12, אלא אם כן נקבע אחרת בפרק משנה זה. לעניין מניין השטחים, יובא בחשבון 10% משטח המיזם בלבד;

(3) לעניין השטח המרבי להקצאה לתעסוקה בהתאם לפרק משנה 8.12, במיזם סולארי תותר הקצאת קרקע בשטח של עד 250 דונמים ליישוב חקלאי. ביישובים בתת אכלוס, שטח המיזם יהיה בהתאמה לאחוז האכלוס מספר הנחלות המתוכנן ליישוב. האחוז יחושב מתוך שטח מקסימלי של 250 דונמים. מתקני אנרגיה על גגות לא ייכללו במניין זה;

(4) מיצה היישוב את מכסת שטחי התעסוקה על פי פרק משנה 8.12, או אם כתוצאה מהקמת מיזמים אלו עשוי היישוב לעבור את המכסה המותרת, מוסמכת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה מהשטח המותר. במקרים אלה החוכר יבקש את הסכמת הרשות בטרם קידום תוכנית המתייחסת לשטחים שמעבר למגבלת השטח לתעסוקה;

(5) אישור מיזם בשטח הגדול מ- 125 דונמים, יותנה בצמצום השטח המוחזק על ידי היישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול - 1:2, מהשטח המיועד למיזם - החל מהדונם הראשון למיזם, והיישוב לא יהיה זכאי לפיצוי עקב הצמצום. סעיף זה לא יחול על יישובים המצויים בעוטף עזה או באזור קו עימות, כל עוד הם מוגדרים ככאלה, ועל מיזמים דו תכליתיים כל עוד המטרה העיקרית נשמרת;

(6) לא תותר השכרת משנה של מקרקעי המיזם;

(7) לא יותר בחלקת המגורים בנחלה שימוש למיזם, למעט הצבת מתקנים על גגות, אלא במסגרת עסקת תעסוקה לא חקלאית בהתאם לפרק משנה 8.9 ;

(8) היישוב החקלאי לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד מקרקעי המיזם ו/או לנצלם לכל ייעוד אחר למעט עיבוד חקלאי.

הוראות מעבר 7.3.10. (א) בסעיף זה -

"היום הקובע" - 27.12.2011 ;

להקצאת קרקע למתקנים סולאריים בתחום משבצת חקלאית

"מיזם משותף" - מיזם המוקם על ידי מספר יישובים באותו אזור על שטח משבצת של אחד מהיישובים (להלן בסעיף זה - היישוב המוביל).

(ב) יישוב חקלאי אשר עד למועד הקובע חתם על הסכם עם יזם להקמת מיזם בשטח המשבצת ועד ליום 31.12.12 הוועדה המחוזית החליטה על הפקדה בתנאים של תוכנית למטרת מתקן הנדסי המאפשר הקמת מתקן סולארי או התקבלה החלטה של הוועדה לתשתיות לאומיות להעביר תוכנית כאמור להערות הוועדות המחוזיות עד המועד האמור, יחולו התנאים הקבועים בפרק משנה זה בשינויים המפורטים בפסקאות (1) עד (5) :

(1) שטח המיזם ביישוב בודד לא יעלה על 250 דונמים. ביישובי חבל אילות, מיזם ביישוב בודד לא יעלה על 800 דונמים בכפוף לבחינת גודל תקן נחלה ביישובים אלה. מתקנים לאנרגיה סולארית על גגות לא יכללו במניין זה ;

(2) אישור מיזם בהיקף שטח הגדול מ- 125 דונמים, יותנה בצמצום השטח המוחזק על ידי היישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול - 1:2, מהשטח המיועד למיזם הסולארי החל מהדונם הראשון למיזם. ביישובים המצויים בעוטף עזה, דרישה זו תחול רק כאשר מדובר במיזם בשטח העולה על 250 דונמים. פסקה זו לא תחול על מיזמים דו תכליתיים כל עוד המטרה העיקרית נשמרת ;

(3) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), במיזם משותף יחולו הכללים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב) :

(א) במיזמים פטו-וולטאים מגבלת השטח ליישוב המוביל תעמוד על 500 דונמים ולא יותר משני שלישים משטח המיזם כולו ;

(ב) במיזמים תרמו סולאריים ששטחם יעלה על 1,000 דונמים והרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, אישרה כי היקף זה הכרחי לצורך הקמת המיזם, רשאית הנהלת הרשות, בכפוף להמלצת הרשויות המוסמכות לנושא זה ובתיאום עם משרד החקלאות, לקבוע כללים לאשר ליישוב המוביל שטח החורג מ- 500 דונמים, ובתנאי שלא יעלה על 50% מהיקף שטח המיזם ;

(4) השטח המוחזק על ידי היישוב המוביל כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת, יצומצם בהיקף זהה - 1:1, לגודל חלקו היחסי במיזם המשותף ;

(5) הוראות סעיף זה יחולו גם על שני המיזמים התרמו סולאריים שלהלן : תחנת כוח תרמו סולארית במשאבי שדה, בהתאם לתת"ל 50, ותחנת כוח תרמו סולארית "שניאור" בצאלים, בהתאם לתת"ל 51. לגבי מיזמים אלו התקבל מסמך ממשד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ומהרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, כי אושר תיקון הרישיון המותנה כך שהמתקן יוסב לשיטה פוטו-וולטאית המתחבר לרשת ההולכה, בהתאם להחלטת ממשלה 2117 מיום 22.10.14.

(ג) נחתמה עסקה בין אגודת היישוב לבין יזם, יהיה רשאי היישוב להעביר זכויותיו בדרך של חכירת משנה ליזם איתו התקשר בהסכם לצורך ההקמה וההפעלה לתקופה שלא תעלה על תקופת המיזם.

(ד) לעניין מניין השטחים הקבוע בפרק משנה 8.12, יובא בחשבון 10% משטח המיזם ולא יותר מ- 10% מהשטח המותר ליישוב לפי אותו פרק משנה.

(ה) על אף האמור בסעיף 7.3.5, אם במועד הקובע הייתה תוכנית להקמת מתקן סולארי והוגשה עד מועד זה בקשה מלאה לרשות לביצוע עסקה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1230, יהיה היישוב החקלאי זכאי לתחולת הנחת אזור בהתאם לקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1230. לעניין זה "בקשה מלאה" - בקשה הכוללת את כל המסמכים המהותיים הדרושים לצורך ביצוע העסקה, כפי שתקבע הרשות, לרבות המלצת משרד האנרגיה והמים.

(ו) תוקפן של הוראות המעבר הקבועות בסעיף זה החל מהמועד הקובע.

תוקף

7.3.11. על אף האמור בסעיף 7.3.9(3), אם תופקד עד ליום 30.6.2020 תוכנית המאפשרת הקמת מיזם במקרקעי משבצת של היישוב המוביל בשטח העולה על 250 דונמים, תותר הקמת מיזם כמיזם משותף בהתאם לתנאים הקבועים בפרק משנה זה בשינויים המפורטים בפסקאות (1) עד (7) :

הוראות שעה  
להקצאת קרקע  
למיזם משותף  
בתחום משבצת  
חקלאית

(1) מגבלת שטח המיזם המשותף תעמוד על 1050 דונמים ;

(2) מגבלת השטח ליישוב המוביל תעמוד על 250 דונמים ;

(3) על אף האמור בסעיף 7.3.9(5), השטח המוחזק על ידי היישוב המוביל כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת, יצומצם בהיקף זהה (1:1) לגודל חלקו במיזם המשותף ;

(4) כל היישובים במיזם המשותף הם יישובים באזור עדיפות לאומית הסמוכים גיאוגרפית זה לזה ;

(5) הסך הכולל של שטחים אשר יוקצו במיזמים משותפים לפי סעיף זה יעמוד על היקף דונמים אשר יוסכם בין רשות החשמל, משרד האנרגיה, משרד החקלאות ופיתוח הכפר ורשות מקרקעי ישראל;

(6) יישובים יוכלו להצטרף בהתאם לסדר הגשת בקשה מלאה לרשות עד לסך היקף השטח שייקבע;

(7) חילופי קרקע בין היישוב המוביל ליישובי המיזם, ייערכו בהתאם לחלקו של כל יישוב במיזם המשותף, על פי המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

7.3.12. על מנת לקדם פיתוח מיזמים לאנרגיה מתחדשת תוך עמידה ביעדי הממשלה בתחום זה, הרשות תסייע בקידום ואיתור קרקעות פנויות, ובכלל זה קרקעות אשר מושכרות בהסכמי שכירות עונתיים, אותן ניתן יהיה לשווק במכרזים, שבהם יתקיים הליך תחרותי.

איתור קרקעות למיזמים לאנרגיה מתחדשת

#### 7.4. מטמנות

- 7.4.1 מטמנות לצרכי הרשות המקומית
- (א) קרקע למטמנות תוקצה לרשות המקומית לתקופה שתקבע רשות מקרקעי ישראל בהתאם לנפח ההטמנה האפשרי.
- (ב) קרקע המיועדת לשמש כמטמנה שתשמש את צרכי הרשות המקומית תוקצה בתשלום של 36.4% מערך ההטמנה למשך תקופת ההטמנה.
- (ג) עלות שיקום המטמנה תחול על הרשות המקומית. הקרן לשיקום מחצבות תשתתף בעלות שיקום מטמנה אשר שימשה קודם לכן כמחצבה או כאתר כריה הזכאית להשתתפות הקרן בשיקומה. זאת על פי הסכם שיחתם בין הרשות המקומית לבין הקרן לשיקום מחצבות ואשר יובא לאישור רשות מקרקעי ישראל טרם הקצאת המטמנה לרשות.
- 7.4.2 מטמנות בהיקף העולה על צרכי הרשות המקומית
- (א) קרקע למטמנות, בהיקף העולה על הנדרש לצרכי הרשות המקומית, תוקצה לרשות המקומית או שתשווק במכרז, בהתאם לשיקול דעתה של רשות מקרקעי ישראל, לתקופה שתקבע רשות מקרקעי ישראל בהתאם לנפח ההטמנה של הקרקע.
- (ב) התשלום עבור הקצאת מטמנה או חלק ממנה, בפטור ממכרז, יהיה מלוא ערך הקרקע בייעוד ההטמנה, למשך תקופת ההטמנה ובקיזוז ערך ההטמנה שישמש את צרכי הרשות המקומית.
- (ג) עלות שיקום המטמנה, אם תוקצה לרשות המקומית, תחול על הרשות המקומית. הקרן לשיקום מחצבות תשתתף בעלות שיקום מטמנה אשר שימשה קודם לכן כמחצבה או כאתר כריה הזכאית להשתתפות הקרן בשיקומה. זאת על פי הסכם שיחתם בין הרשות המקומית לבין הקרן לשיקום מחצבות ואשר יובא לאישור רשות מקרקעי ישראל, טרם הקצאת המטמנה לרשות המקומית.

## 7.5. הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית

7.5.1. בפרק משנה זה -

הגדרות

"אגירה שאובה" - תחנת כוח הפועלת על עקרון הידרו אלקטרי של שאיבת מים לגובה בשעות שפל והזרמתם במורד אגב ניצול האנרגיה הנוצרת מכך ליצור חשמל;

"בעל שליטה בתאגיד" - מי שמתקיימים בו כל אלה: הוא מחזיק ב- 26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד, הוא בעל זכות למנות לפחות 26% ממנהלי התאגיד והוא בעל זכות לקבל לפחות 26% מרווחי התאגיד;

"טורבינת רוח" - מדחף המשמש להמרה של אנרגיית רוח לאנרגיה חשמלית; "יישוב" - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע בתנאי נחלה;

"שטח העסקה" - השטח מושא המיזם כולל שטחים מחוץ למיזם שלגביהם הוטלו מגבלות על השימוש המותר על פי תוכנית עקב הקמתו של המיזם;

"תאגיד" - כל אחד מאלה: חברה הרשומה בישראל, בין מוגבלת במניות ובין מוגבלת בערבות, שותפות רשומה על פי פקודת השותפויות (נוסח חדש) תשל"ה-1975, אגודה שיתופית רשומה על פי הוראות פקודת האגודות השיתופיות.

7.5.2. בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר מיזמים נוספים כמיזמים לתשתית לאומית אשר יאושרו בכללים המפורטים בפרק משנה זה.

### סימן א': הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית בתחום משבצת

7.5.3. קרקע לאתרי קומפוסט בתחום משבצת תוקצה בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (7):

(1) הקמת אתר קומפוסט על ידי יישוב לשימושו העצמי, לחקלאות, על קרקע המשבצת של היישוב ללא שותפות אינה טעונה עסקה ו/או תשלום;

(2) הקצאת קרקע לאתר קומפוסט למטרה מסחרית ו/או בשותפות עם גורמי חוץ, תיעשה על פי הכללים האמורים בפרק משנה 8.12. במניין השטחים יילקחו בחשבון 10% משטח המיזם;

(3) ההרשאה תהיה לתקופות מתחדשות של 7 שנים כל אחת ולא יותר מ- 49 שנים, זאת כל עוד משמשת הקרקע למטרה זו;

(4) דמי שימוש ישולמו על פי שומה לכל הרשאה שתחתם, שומה חדשה כל 7 שנים;

(5) שיעור דמי השימוש יהיה 5% מערך הקרקע לשנה וישולמו מראש לכל תקופת ההרשאה ;

(6) שיעור התשלום יהיה בהתאם להנחות אזור הרלוונטיות לפרק משנה 8.12, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להקצאה. מועד הגשת הבקשה לעניין סעיף זה הוא המועד בו הומצאו לרשות מלוא המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההקצאה ;

(7) בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה מהשטח המותר על פי סעיף זה, אם מיצה היישוב את מכסת שטחי התעסוקה על פי פרק משנה 8.12, או אם כתוצאה מהקמת אתר הקומפוסט יעבור היישוב את המכסה המותרת.

מיזמים ליצור חשמל 7.5.4. קרקע למיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות שהם אגירה שאובה, טורבינות רוח וכדומה, למעט אנרגיה סולארית, בתחום משבצת תוקצה בתנאים המפורטים באנרגיות מתחדשות  
בפסקאות (1) עד (8) :

(1) תקופת החכירה תהיה עד 49 שנים ;

(2) בעד ההקצאה ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים בהתאם לתקופת החכירה על פי שומה ;

(3) על תשלומים בהתאם להוראות סעיף זה לא תחול הנחת אזור. למעט הקצאות למתקני ביוגז בהן תחול הנחת אזור ;

(4) למרות האמור בפסקה (2), הוצבו מתקנים לאנרגיה חלופית על גגות של מבנים קיימים שנבנו כדין, והצבת המתקנים קיבלה את אישור הרשות, לא תיגבה הרשות עבור מתקנים אלה ;

(5) בתנאי החכירה ייקבע כי החוכר אינו רשאי לשנות ייעוד הקרקע המוקצית ו/או לנצלה בייעוד אחר, אם שונה הייעוד ביוזמת אחרים וכי בהתקיים אחד מאלה עליו להשיבה לרשות. באם הושבה הקרקע, תוחזר יתרת התשלום היחסי לתקופה שלא נוצלה, וכן יפוצה החוכר עבור ההשקעות/המתקנים שהוקמו בקרקע באישור הרשות ואשר יישארו בקרקע לפי דרישת הרשות או שלא ניתן להוציאם ממנה, הפיצוי יהיה לפי שווי שוק במועד ההשבה ;

(6) הקצאת קרקע למיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות למטרה מסחרית ו/או בשותפות עם גורמי חוץ, תיעשה על פי הכללים האמורים בפרק משנה 8.12. לעניין פרק משנה 8.12, יובא בחשבון 10% משטח המיזם ;

(7) בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה מהשטח המותר על פי סעיף זה, אם מיצה היישוב את מכסת שטחי התעסוקה על פי פרק משנה 8.12, או אם כתוצאה מהקמת מיזמים אלו יעבור היישוב את המכסה המותרת ;



(8) תנאי לביצוע עסקה למטרות המנויות תותנה בקבלת המלצה של משרד התשתיות.

**סימן ב': הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית שלא בתחום משבצת**

- כללי 7.5.5. הנהלת הרשות מוסמכת לאשר לאחר בדיקה ובחינה, ביצוע עסקאות למתקני תשתית לאומית שלא במסגרת משבצת היישוב.
- אתרי קומפוסט 7.5.6. קרקע לאתרי קומפוסט שלא בתחום משבצת תוקצה בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):
- (1) יחולו התנאים האמורים בסעיף 7.5.3 למעט פסקאות 7.5.3(2) ו- 7.5.3(7);
- (2) על אף האמור בסעיף 7.5.3(6), הנחות אזור ייקבעו בהתאם לאזורי עדיפות לאומית לתעשייה;
- (3) בתנאי החכירה ייקבע כי החוכר אינו רשאי לשנות את ייעוד הקרקע המוקצית ו/או לנצלה בייעוד אחר, אם שונה הייעוד ביוזמת אחרים וכי בהתקיים אחד מאלה יהיה עליו להשיבה לרשות.
- מיזמים ליצור חשמל 7.5.7. קרקע למיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות שהם אגירה שאובה, טורבינות ואנרגיות מתחדשות רוח וכדומה, למעט אנרגיה סולארית, שלא בתחומי משבצת תוקצה בתנאים המפורטים בסעיף 7.5.4 למעט פסקאות 7.5.4(6) ו- 7.5.4(7).

## 7.6. הסכמי גג למתן הרשאות להצבת מתקני שידור קטנים

- 7.6.1. הסכם הגג ותקופתו .7.6.1 הסכם גג עם חברות בעלות רישיון למתן שירותי רדיו טלפון נייד (להלן בפרק משנה זה - החברות) למטרת הצבת מתקני שידור קטנים כמשמעותם בתמ"א 1/א/36 ייחתם לתקופה מיום 01/01/2011 סיום הסכם הגג הקודם עד ליום 31.12.2019.
- 7.6.2. התשלום עבור כל מתקן שידור .7.6.2 עבור כל מתקן שידור תשלמנה החברות על פי הפירוט שבפסקאות (1) עד (3):
- (1) מיום 01.01.2009 ועד ליום 31.12.2013 דמי השימוש יהיו סכום של 15,000 שקלים חדשים בתוספת מע"מ כחוק;
- (2) מיום 01.01.2014 ועד ליום 31.12.2015 דמי השימוש יהיו סכום של 18,000 שקלים חדשים בתוספת מע"מ כחוק;
- (3) מיום 01.01.2015 ועד ליום 31.12.2019 דמי השימוש יהיו בסכום של 21,000 שקלים חדשים בתוספת מע"מ כחוק.
- 7.6.3. הפרשי הצמדה .7.6.3 כל הסכומים הנקובים בפרק משנה זה יישאו הפרשי הצמדה ממועד אישור הנהלת הרשות ביום 12.06.2012 ועד מועד תשלומם המלא בפועל.
- 7.6.4. אי מתן הנחות .7.6.4 על הסכומים הנקובים בפרק משנה זה לא יחולו הנחות, בכלל זה הנחות אזור.
- 7.6.5. תשלום על פי התעריף האחיד .7.6.5 חברה שבהסכם הגג שנחתם עמה צוין במפורש שלא יתאפשר תשלום על פי התעריף האחיד שתבקש לשלם בעד מתקני שידור שלא בהתאם לתעריף הקבוע בהסכם גג זה, תורשה לעשות כן, אם תודיע על כך מראש ובכתב. במקרה זה חישוב התעריף ייעשה עבור כל מתקני החברה על בסיס שומות פרטניות ובכפוף לתשלום אגרה כדן.
- 7.6.6. התשלום - על פי מספר מתקני השידור .7.6.6 התשלום הוא על פי מספר מתקני שידור, לרבות מתקני שידור המצויים על גג אחד. למען הסר ספק, אם הוקמו ו/או יוקמו מספר מתקני שידור על תורן אחד ייגבה תשלום עבור מתקן שידור אחד.
- 7.6.7. התשלום עבור מתקני שידור שלא נכללו בדיווחי החברה .7.6.7 על אף האמור בסעיף 7.6.2, עבור מתקני שידור שלא נכללו בדיווחי החברה, תשלם החברה סך השווה לפי שניים מהתעריף שנקבע בסעיף 7.6.2(3), בתוספת מע"מ כחוק, החל מיום הקמת מתקן השידור ועד מועד התשלום בפועל. וממועד התשלום בפועל יחולו התעריפים הקבועים בסעיף 7.6.2 בהתאמה.
- 7.6.8. תחולת פרק משנה זה .7.6.8 התנאים בפרק משנה זה יחולו גם על מתן הרשאות להצבת מתקני שידור בקרקע המוחכרת לחברות נוספות העוסקות בהקמת מתקני שידור קטנים לצורך הפעלתם על ידי החברות.
- 7.6.9. ניוד זכויות .7.6.9 תינתן לחברות האפשרות לנייד את זכויותיהן ממתקני שידור קיימים אשר הפעילות בהן הופסקה במהלך תקופת ההסכם למתקן חדש שיוקם במהלך התקופה, וזאת בהתאם לנהלים אשר תקבע הרשות.
- 7.6.10. סילוק חובות והעדר תביעות .7.6.10 מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע כללים בהסכמי גג בדבר סילוק חובות והעדר תביעות.

## 7.7. תנאי הקצאת קרקע לתחנות דלק

- 7.7.1. הקצאת קרקע לתחנות דלק - במכרז פומבי. קרקע למטרת תכנון, הקמה ותפעול של תחנות דלק תשווק במכרז פומבי.
- 7.7.2. הקצאות לנכי צה"ל
- (א) מכל מקבץ איתורים המיועדים לשווק במכרז יוקצו לנכי צה"ל, בפטור ממכרז, מספר איתורים, כך שתחזית המכירות בהם לא תעלה על 50% מתחזית המכירות של כלל האיתורים המשווקים באותו מקבץ.
- (ב) אגף השיקום במשרד הביטחון (להלן בפרק משנה זה - האגף), יבחר בתוך 30 ימים, מבין האיתורים המיועדים לשווק באותו מקבץ, את האיתורים המיועדים לנכי צה"ל.
- (ג) היה והאגף לא יבחר באיתורים, כאמור, בתוך 30 ימים, תקבע הרשות את האיתורים לנכי צה"ל על פי שיקול דעתה. היה והאגף לא יודיע לרשות בתוך 30 ימים כי האיתורים שנבחרו על ידי הרשות מקובלים עליו - ישווקו גם איתורים אלה במכרז.
- (ד) הקצאת קרקע לתחנת דלק לנכה צה"ל בפטור ממכרז, תיעשה על פי הוראות חוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992, והתקנות שהותקנו על פיו. ההקצאה תהיה למטרת שיקומו התעסוקתי של הנכה עד הגיעו לגיל 70.
- (ה) פקעו זכויות הנכה כאמור, תוקצה הקרקע לנכה צה"ל אחר בפטור ממכרז כמפורט בסעיף קטן (ד).
- (ו) בעלי זכויות חכירה בקרקע, לרבות על פי הסכמי שכירות למשבצת תלת שנתיים מתחדשים, אשר פעלו לשינוי ייעודה למטרת תחנת דלק על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובאישור הרשות, יהיו זכאים לממש את הייעוד החדש על פי נוהלי הרשות. למען הסר ספק, סעיף זה לא יחול על בעלי זכות חכירה או שכירות לזמן קצר וכן לא לגבי הרשאות.
- 7.7.3. הרשאות להקמת תחנות דלק פנימיות לא מסחריות בשטח שבחכירת תאגיד, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (9):
- (1) תחנת הדלק תכיל לכל היותר 2 משאבות תדלוק;
  - (2) שטח נקודת התדלוק לא יעלה על 100 מ"ר, ולא תהיה בה כל פעילות מסחרית, אלא אם כן קיבלה פעילות זו את אישור הרשות;
  - (3) בנקודת התדלוק לא יוקמו מבנים, פרט לגגון מעל למשאבות ורחבת שירות סלולה;
  - (4) נקודת התדלוק תשרת כלי רכב הרשומים על שם התאגיד, ואותם בלבד;
  - (5) הבקשה תוגש על ידי התאגיד, וההרשאה תהיה עבורו בלבד;

- (6) כל הרשאה תהיה כפופה לבדיקה תכנונית של הרשות ;
- (7) מתן ההרשאה ללא מכרז ייעשה בכפוף להוראות חוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992, והתקנות שהותקנו על פיו ;
- (8) ההרשאה תינתן בתמורה לתשלום בשיעור שתקבע הרשות ;
- (9) העברת זכויות בתחנת הדלק מתאגיד אחד לאחר, תיעשה בכפוף לתנאים המפורטים בפרק משנה זה.

## 7.8. הקצאת קרקע למתקנים ומשרדים לתאגידים בפריסה ארצית

7.8.1	הקצאת קרקע לתאגיד בעל זיכיון או רישיון למתן שירות הניתן בפריסה ארצית ואשר מחיר השירות הניתן על ידו אחיד ואינו מושפע ממיקום מתן השירות, תיערך בתשלום מלא בשיעור 91% מערך הקרקע בכל רחבי הארץ, ללא החלת הנחת אזור.	הקצאת קרקע לנותני שירותים בפריסה ארצית
7.8.2	זהות התאגידיים תקבע על ידי הנהלת הרשות.	קביעת זהות התאגידיים
7.8.3	הוראות פרק משנה זה יחולו על הקצאות הקרקע למיתקנים ולמשרדי התאגיד האזוריים.	תחולה

## 7.9. מדיניות מתן הרשאות לכריית וחציבת חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה

- 7.9.1 הרשאות לכרייה וחציבה
- (א) הרשאות לכרייה וחציבה יינתנו בדרך של מכרזים פומביים.
- (ב) במסגרת המכרזים ועל פי שיקול דעתה של הרשות תינתן אפשרות להקמת מפעלי תעשייה נלווית בכפוף לכל דין ועל פי תוכנית.
- (ג) הנהלת הרשות מוסמכת לאשר התקשרויות בפטור ממכרז במקרים חריגים ובכפוף לחוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992, תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 7.9.2 תמלוגים
- (א) תמלוג הוא סכום המשולם עבור טון חומר גלם או מטר מעוקב חומר גלם מרשימת חומרי הגלם המפורטים במחירון הרשות, המיועד הן למכירות ללקוחות חיצוניים והן למכירות פנימיות למפעלי המשך שבבעלות מחזיק ההרשאה, לשימוש עצמי או למכירה לחברות קשורות.
- (ב) הבסיס לחישוב התמלוגים יהיה כפי שהומלץ על ידי הוועדה הבין משרדית ואושר על ידי מנהל המינהל בתאריך 1.6.1964 ובהתאם לעדכון שיערך פעמים בשנה בהתאמה לתקנות המכרות (קרן לשיקום מחצבות), התשל"ח-1978, על יסוד העקרונות שנקבעו ובהתאם לשינויים שיחולו במחיר חומרי הגלם. למעט תמלוג עבור חצץ המוסדר בסעיף קטן (ג).
- (ג) תמלוגים לחצץ
- התמלוג עבור חצץ, לא כולל מע"מ, הוא 2.4 שקלים חדשים לטון. סכום זה יעודכן אחת לשנה, החל מיום 1.1.2007 ועד לאישור בסיס תמלוגים אחר על ידי מועצת מקרקעי ישראל, בהתאם לשינויים במדד החצץ, מדד בסיס ינואר 2006, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 7.9.3 תשלום עבור קרקע המשמשת למתקנים
- (א) במחצבות שבהן ניתנה הרשאה לכרייה וחציבה במסגרת התקשרות בפטור ממכרז, יתווסף על תשלום התמלוגים, תשלום מהוון בשיעור של 5% מערך הקרקע, לשטחים המשמשים למתקנים להפקת חומרי הכרייה והחציבה משטח המחצבה ולמחסנים המשמשים לעירום חומרי הגלם ולתפעול המחצבה.
- (ב) במחצבות שבהן ניתנה הרשאה לכרייה וחציבה במסגרת מכרז, הקרקע המשמשת למתקנים ולתעשייה נלווית תיכלל במכרז ותשלום התמורה המוצעת יגלם את דמי השימוש בשטחים אלו.
- 7.9.4 האחדת תנאים - הסכמים קיימים
- הרשות תפעל, בכל אותם מקרים שנחתמו בעבר הסכמי הרשאה לתקופה ארוכה למטרת חציבה, במגמה להאחדת התנאים בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה זה, בין בדרך של בטול ההסכמים הקיימים וחתימת הסכמים חדשים במקומם, ובין בדרך של תיקון ההסכמים הקיימים.

מפעיל מחצבה יחויב בתשלום מינימום לכל מחצבה. תשלום המינימום יהיה 35% מממוצע התפוקה המדווחת של המחצבה ב- 5 השנים האחרונות או, בהעדר פעילות במחצבה, 35% מממוצע התפוקה המדווחת של מחצבה דומה, כשהם מוכפלים בסכום התמלוגים לטון. הרשות רשאית לקבוע כללים נוספים בעניין בהתאם לצורכי המשק ובהתייעצות עם המפקח על המכרות במשרד האנרגיה.

## 8. קרקע חקלאית

### 8.1. מדיניות הקצאת קרקע חקלאית - כללי

- 8.1.1 החכרה בדרך של נחלות  
קרקע חקלאית תוקצה במסגרת של נחלות. גודל נחלה ייקבע על ידי הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. על אף האמור, מועצת מקרקעי ישראל רשאית לקבוע כללים, לאחר שתקבל את המלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, לגבי מקרים שבהם תוחכר קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה.
- 8.1.2 שינוי ייעוד קרקע חקלאית  
(א) בהסכמי חכירה של קרקע חקלאית, ייקבע כי עם שינוי ייעודה של קרקע חקלאית לייעוד אחר, יבוא הסכם החכירה לידי גמר והקרקע תושב לרשות. עם השבת הקרקע יהיה המחזיק זכאי לפיצוי עבור השקעותיו בקרקע ועבור ביטול זכותו בשיעור שתקבע מועצת מקרקעי ישראל.
- (ב) ייעודה ושימושה של קרקע חקלאית לא ישונה על ידי הרשויות המוסמכות לכל ייעוד או שימוש אחר אלא במקרים יוצאים מן הכלל.
- (ג) נציגי הממשלה ברשויות המוסמכות הקובעות תוכנית מיתאר, ייעודן של קרקעות ותוכניות מפורטות, לא יסכימו לשינוי ייעודה של קרקע חקלאית, אלא אם כן הסכימה לכך הממשלה או ועדת שרים שתמונה על ידה לעניין זה.
- 8.1.3 שמירת שבת  
בהסכמי החכירה הנחתמים על ידי הרשות עבור החכרת קרקע יתווסף סעיף משנה בנוסח שלהלן, לסעיף בדבר שמירת השבת וחגי ישראל אשר בו מופיעה המלה מלאכה:  
בסעיף זה מלאכה - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על ידי החוכר בעד תמורה, או המבוצעת על ידי הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.
- 8.1.4 שמירה  
מנהל הרשות מוסמך למכור את מקרקעי ישראל לשם קיום מצוות שמירה ולתת הרשאה לרבנות הראשית לעשות כן. נוסח הסכם המכירה יענה על צרכי מצוות השמירה.



## 8.2. החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה במושבים וקיבוצים

- 8.2.1 מטרת החכירה קרקע חקלאית תוקצה בדרך של חכירה בלבד, לייצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצרכיהם האחרים, וכן לצרכי הייצור החקלאי.
- 8.2.2 תקופת החכירה קרקע חקלאית תוחכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנים. משתמש החוכר בקרקע למטרות החכירה, תוארך זכות החכירה, לבקשתו, לתקופה נוספת של 49 שנים, לשימוש לאותן מטרות, למעט החכרה בהתאם לסימן ד' בפרק משנה 8.3.
- 8.2.3 תנאי החכירה (א) במושב, נחלות יוחכרו ישירות למתיישב בתיאום עם האגודה. בקיבוץ, נחלות יוחכרו לקיבוץ.
- (ב) חוכר של קרקע חקלאית, חייב להתגורר בנחלה, לנצלה ולעבדה ברציפות ובקביעות למטרות שלשמן הוחכרה הקרקע.
- (ג) זכות החכירה של החוכר אשר לא מילא אחר החובות המפורטות בסעיף קטן (ב) או שוועדה מקצועית מיוחדת שמונתה לעניין זה על ידי שר החקלאות, קבעה כי הזניח את עיבוד הקרקע, תפקע, והנחלה תושב לרשות אשר תפצה את החוכר ותשלם לו עבור השקעותיו בנחלה, בסכום שתקבע מועצת מקרקעי ישראל. כן תקבע מועצת מקרקעי ישראל נוהלי הגשת ערר על החלטת הוועדה המקצועית המיוחדת.
- במקרה שהחוכר הזניח את עיבוד הקרקע בגלל מחלה, זיקנה או מסיבות שאינן תלויות בו, הוא יהיה זכאי לפיצוי בשיעור השווה לערך הריאלי של הנחלה. באגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, לא תופקע זכות החכירה כאמור אלא בתיאום עם האגודה.
- (ד) חוכר ובני משפחתו הסמוכים על שולחנו לא יהיו זכאים להחזיק יותר מנחלה אחת על מקרקעי ישראל. הגיעה כדין לידי חוכר יותר מנחלה אחת, חייב הוא להותיר בידו נחלה אחת בלבד והיתר להשיב לרשות. לחוכר ישולם פיצוי עבור נחלה שהושבה בשיעור השווה למחיר הנחלה במכירה ממוכר ברצון לקונה ברצון (להלן בפרק משנה זה - ערך ריאלי של הנחלה). הרשות לא תשוב ותמסור קרקע בתחום אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים אלא בתיאום עם האגודה.
- (ה) חוכר של קרקע חקלאית לא יהיה רשאי להחכיר החכרת משנה קרקע חקלאית שנמסרה לו, אלא אם כן נאלץ הוא להפסיק את עיבוד הקרקע באופן ארעי לתקופה שלא תעלה על 3 שנים מתוך תקופה של 10 שנות חכירה רצופות ולאחר שקיבל את הסכמת הרשות לכך.
- (ו) חוכר רשאי להעביר את זכות החכירה לאחר ולאותה המטרה בלבד, באישורה המוקדם של הרשות. לרשות זכות ראשונית לקבל את הקרקע בתנאים המוצעים להעברה. העברה מסוג זה לא תבוצע אלא בתיאום עם האגודה.

(ז) (1) נפטר חוכר נחלה, לא תפוצל זכות החכירה על הקרקע בין היורשים והנחלה תושב לרשות. היורשים זכאים לפיצוי בעבור השקעות שנעשו בקרקע, בשיעור השווה לערך הריאלי של הנחלה;

(2) על אף האמור בפסקה (1) לא תושב נחלה לרשות אם יימצא הסדר בין יורשי נחלה, לפיו יקבל את הנחלה אחד היורשים למשך כל תקופת החכירה לאחר שיוכח להנחת דעתה של הרשות כי לרשות היורש האמצעי והיכולת להמשיך בעיבוד הנחלה ביעילות. באגודה שהיא מושב עובדים לא תימסר הקרקע ליורשים אלא בתיאום עם האגודה.

8.2.4 החוכרים והמטרות שלהם תוכר קרקע חקלאית בדרך של חקלאית בדרך של נחלה

קרקע חקלאית תוכר בדרך של נחלה, לפי המלצת שר החקלאות או מי שהוא הסמיך לעניין זה, למטרות ולחוכרים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):

(1) יישובים חקלאיים קיימים, שטרם נחתמו עמם הסכמים לזמן ארוך;

(2) הקמת יישובים חקלאיים חדשים;

(3) השלמת שטח הקרקע, שתוכנן ליישוב ושאושר על ידי שר החקלאות, או מי שהוא הסמיך לעניין זה;

(4) השלמת נחלה בודדת קיימת של מתיישב, שלא במסגרת של יישוב מאורגן, הגר באזור שבו נמצאת הקרקע העומדת להחכרה, ועיקר פרנסתו היא ייצור חקלאי. אזור משמעותו בהקשר זה - תחום השיפוט של המשרד האזורי של משרד החקלאות;

(5) החלפת קרקע, במסגרת מכסת הקרקע המאושרת ליישוב או נחלה בודדת, שנפסלה לעיבוד חקלאי מבחינת איכותה, בידי הגוף המוסמך לכך;

(6) נחלה לבני מתיישבים חקלאיים לצורך פיתוח משק חקלאי וזאת במידה שההורים מחזיקים בשטח קרקע שגודלו אינו עולה על שטח קרקע של נחלה מתוכננת באזור.

8.2.5 סדרי עדיפויות קביעת סדרי העדיפויות למבקשים לפי פסקאות 8.2.4 (4) ו- 8.2.4 (6) תיעשה על ידי ועדה, שתמנה לצורך זה מועצת מקרקעי ישראל.

8.2.6 החכרת נחלות למי שאינו נכלל בסעיף 8.2.4

בקשות להקצאת נחלות, שיתקבלו ממבקשים שלא נכללו בסעיף 8.2.4, לקבל קרקע להתיישבות חקלאית, ושלגביהם תתקבל המלצת שר החקלאות או מי שהוא הסמיך, יידונו גם הן בוועדה שמונתה לפי סעיף 8.2.5.

8.2.7 החכרת קרקע להשלמת נחלות - הסכם אחיד לכל שטח הנחלה

קרקע חקלאית תוכר בדרך של נחלה לחוכרים אשר נחתמו אתם הסכמי חכירה לתקופה ארוכה לגבי השטח המהווה את הנחלה, או חלק ממנה לפני יום 29 ביולי 1960 הוא יום הקמת מינהל מקרקעי ישראל, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) קרקע חקלאית תוכר למתיישבים וליישובים חקלאיים להשלמת הנחלה או המשבצת לפי תנאי נחלה, רק אם על כל שטח הנחלה, יחולו תנאי הנחלה הקיימים ברשות בעת הקצאת הנחלה;

(2) לפני הקצאת שטחים בתנאי נחלה, יש לבטל כל הסכם חכירה ו/או הרשאה קודמים שנחתמו עם המתיישבים או היישובים החקלאיים, לגבי חלק כלשהו משטח הנחלה ולערוך הסכם חכירה חדש בין המתיישבים או היישובים החקלאיים לבין הרשות, לגבי כל שטח הנחלה המוכר להם, לרבות אותם חלקים משטח הנחלה שהוכרו והוחזקו על ידם מכוח הסכם חכירה קודם כלשהו. וזאת בהתאם לתנאים המקובלים והקיימים ברשות, לגבי קרקע לנחלות חקלאיות ביום הקצאת הנחלה וחתימת הסכם החכירה לגביה.

8.2.8 השכרת קרקע חקלאית באמצעות הנהלת הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן בפרק משנה זה - הסוכנות), ליישובים חקלאיים אשר טרם חתמו על הסכם הלוואה להתיישבות עם הסוכנות והנמצאים בטיפול, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) קרקע חקלאית תושכר, לפי המלצת שר החקלאות או מי שהוא הסמיך לעניין זה, לסוכנות ל- 3 שנים מפעם לפעם או לתקופה קצרה יותר, הכל לפי העניין, על מנת שהקרקע תינתן על ידה בהסכמת הרשות, ברשיון על פי תנאי בר-רשות הקיימים בסוכנות (להלן בפרק משנה זה - רישיון), לאגודה ו/או למתיישבים, אשר לפי דעת הסוכנות, בהסכמת שר החקלאות, יהיו רשאים לקבל נחלה בהתאם לכללים אלה, בתנאי שהאגודות ו/או המתיישבים, הם בטיפול של הסוכנות כמוסד מיישב ובתנאי נוסף כי השכרה כזו לסוכנות תהא רק עד לאחר השכרת הקרקע לאגודה ו/או למתיישבים ורישום משכנתה על זכות החכירה בשל השקעות הסוכנות;

(2) נחתם הסכם שכירות כאמור בפסקה (1), עם הסוכנות וניתן רישיון מטעם הסוכנות לאגודה ו/או למתיישבים, הסוכנות, בהסכמת הרשות, רשאית לקבוע כי דמי החכירה ישולמו לרשות על ידי האגודה ו/או המתיישבים ולא על ידי הסוכנות, בתמורת הרישיון שניתן;

(3) לאחר רישום משכנתה כאמור, תבטל מאליה וללא תנאי ההשכרה לסוכנות, והקרקע תושכר ישירות למתיישבים כאמור בפרק משנה זה.

8.2.9 החכרת קרקע ישירות לסוכנות לגבי היאחזויות, יישובים חדשים ובתי ספר חקלאיים, שטרם התארגנו כאגודות או כגופים משפטיים, תוכר הקרקע ישירות לסוכנות אולם מיד לאחר רישום כגוף משפטי יחולו עליהם הוראות סעיף 8.2.8.

8.2.10 פיצוי הניתן למחזיק בקרקע, בעקבות ביטול זכותו בקרקע, ישולם לסוכנות בעד השקעותיה כל עוד היא צד להסכם השכירות של אותה קרקע.

8.2.11 השלמת נחלה בודדת . כאשר מוכרת קרקע להשלמת נחלה בודדת קיימת של מתיישב, שלא במסגרת של

ישוב מאורגן, הגר באזור שבו נמצאת הקרקע העומדת להחכרה, ועיקר פרנסתו על ייצור חקלאי, יהיו תנאי החכירה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) גודל השטח המוחכר -

גודל השטח שיוחכר להשלמת הקרקע שבבעלותו של המתיישב ייקבע על יסוד המלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, בהתאם לגודל הנחלה המקובלת באזור ;

(2) דמי החכירה ותנאי החכירה -

(א) דמי החכירה בעד הקרקע שתוחכר ייקבעו לפי יחס גודל הקרקע המוחכרת אל גודל הנחלה המקובלת באותו אזור, על יסוד מכסת דמי החכירה שנקבעה לגבי נחלה שלמה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ;

(ב) דמי החכירה כאמור בפסקת משנה (א) יהיו בתוקף כל עוד המתיישב מחזיק בכל הנחלה ואינו מוכר את הקרקע שבבעלותו ;

(ג) אם המתיישב ימכור את הקרקע שבבעלותו יוחלף הסכם החכירה הקיים בתנאים האמורים בפסקאות משנה (א) ו-(ב), בהסכם אחר בתנאים הקבועים בפרק משנה 8.5 בדבר מסירת קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה ובהתאם לסוג הגידול.

### 8.3. החכרה לדורות למושבים

#### סימן א': החכרת משבצת קרקע לאגודה

- 8.3.1. החכרת משבצת קרקע לדורות למושבים
- הרשות תחכיר קרקע למושבים בתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):
- (1) השטח אשר יוחקר למושב לא יעלה על מכסת הקרקע בכפוף לאמור בפסקאות משנה (א) ו-(ב):
- (א) אם המושב מחזיק במסגרת הסכם משבצת מתחדש קרקע בגודל העולה על מכסת הקרקע, בהיקף של עד 3 דונמים לכל נחלה, על פי תקן הנחלות המאושר לאותו מושב (להלן בסימן זה - קרקע נוספת), תיכלל הקרקע הנוספת בהסכם החכירה שייחתם עם אותו מושב, ויראו אותה לצורך תשלום דמי חכירה כחלק ממכסת הקרקע;
- (ב) אם המושב מחזיק קרקע הגדולה משטח מכסת הקרקע והקרקע הנוספת - יוחכרו לו מכסת הקרקע והקרקע הנוספת בלבד. יתרת השטח תושכר בשכירות לזמן קצר, על פי נוהלי הרשות לגבי השכרת קרקע חקלאית לזמן קצר שיהיו נהוגים באותה עת;
- (2) אגודה שתקבל החלטה כי לבעלי הזכויות בנחלות יוחכרו גם חלקות ב' של הנחלה, לא תהיה זכאית לחכירת קרקע נוספת כאמור בפסקת משנה (1)(א).

#### סימן ב': החכרת קרקע לבעלי הזכויות בנחלות

- 8.3.2. החכרת חלקה א' ישירות לבעלי הזכויות בנחלה
- חלקה א' של הנחלה תוחכר לבעל הנחלה בהסכם חכירה לדורות. הסכם החכירה לדורות לרבות לפי סעיף 8.3.3, יהיה ל-4 תקופות מתחדשות בנות 49 שנים כל אחת.
- 8.3.3. החכרת יתר החלקות
- יתר החלקות יוחכרו לאגודה בהסכם חכירה לדורות, תוך שמירת זכויותיהם של בעלי הנחלות במלואן.
- 8.3.4. החכרת חלקות נוספות ישירות לבעלי הזכויות בנחלה
- האגודה רשאית להחליט כי לבעלי הנחלות יוחכרו חלקות ב', המהוות את יתר שטח הנחלה שלהם או חלק ממנה, מתוך השטח המוחכר לאגודה כמשבצת.
- 8.3.5. שטח הנחלה שיוחכר לבעל נחלה
- שטח נחלה שיוחכר לבעל נחלה בהסכם חכירה לדורות לא יעלה בגודלו על תקן גודל נחלה באותו מושב.
- 8.3.6. תנאי מוקדם לחתימת הסכם חכירה
- תנאי מוקדם לחתימת הסכמי חכירה לדורות עם בעלי נחלות במושבים יהיה רישום החלקות בספרי מרשם המקרקעין כיחידות רישום נפרדות בשלמות.
- 8.3.7. הכנת תוכנית חלוקה לצרכי רישום
- האגודה, בתיאום עם הרשות, תכין תוכנית חלוקה לצרכי רישום בלשכת רישום המקרקעין.

העברת זכויות מהאגודה לבעל נחלה תוכל להיעשות גם לאחר חתימת הסכם החכירה לדורות עם האגודה ועם בעל אותה נחלה. 8.3.8 העברת זכויות מהאגודה לבעל נחלה

### סימן ג': חברות באגודה

ככלל, תישמר מסגרת האגודה, ובכלל זה ההוראות בדבר חברות של בעלי הזכויות בנחלות באגודה, על פי תקנוניהן. 8.3.9 שמירת מסגרת האגודות החקלאיות

8.3.10 (א) הפסקת חברות באגודה לא תחייב, בכל הנוגע לרשות, ביטול זכותו של בעל הזכויות בנחלה בנחלתו. הפסקת חברות באגודה

(ב) האגודה תהיה חייבת להעמיד לרשות בעלי הזכויות בנחלות קרקע לעיבוד חקלאי, בשטח המהווה את נחלתם לפי גודלה, בהתאם לגודל הנחלה באותו יישוב חקלאי ובמסגרת הכוללת של המשבצת. האגודה לא תהיה רשאית ליזום שנוי ייעוד, בחלקות עיבוד של בעלי הזכויות בנחלות אשר אינם חברי האגודה ללא הסכמתם, אלא לצורכי היישוב החקלאי, למטרות מפעל או הרחבה למגורים.

(ג) הפסקת חברות באגודה לא תשנה את המתכונת ההסכמית הקיימת בין הרשות לבין האגודה ובעל הזכויות בנחלה, לעניין החובות והזכויות הנובעים ממנה וכן לעניין זכויות של צדדים שלישיים.

(ד) העברת זכויות בנחלה, של מי שהפסיק להיות חבר באגודה למי שאינו עומד להיות חבר האגודה, תותנה בהסכמת האגודה לרוכש הפוטנציאלי ובלבד שהסכמת האגודה לא תותנה בדרישה לתשלום לאגודה.

(ה) על האגודה ועל בעל הזכויות בנחלה שהפסיק להיות חבר בה להסדיר ביניהם בהסכם, את המשך מתן השירותים באמצעות האגודה, כגון: תשלום דמי חכירה באמצעות האגודה.

(ו) שטח הנחלה אשר ייכלל, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בהסכם החכירה האישי של בעל הזכויות בנחלה אשר חדל להיות חבר אגודה, יהיה זהה לזה של בעלי הזכויות בנחלות שימשיכו להיות חברי אגודה. אין באמור כדי למנוע מהאגודה לקבל החלטה למתן שטח גדול יותר, במסגרת גודל הנחלה המתוכננת.

(ז) האמור בסימן זה יבוא לידי ביטוי בנוסח הסכמי השכירות למשבצת התלת שנתיים, דו צדדי ותלת צדדי, וכן בנוסח הסכמי החכירה לדורות של האגודה ושל בעלי הנחלות.

(ח) יש לקדם את ניסוח הסכמי החכירה החדשים למושב עובדים ולכפר שיתופי, לאגודה ולבעלי נחלה, בהתאם להוראות סימן ב', ועל הנהלת הרשות לפעול בהקדם לחתימת הסכמי חכירה.

## סימן ד': עקרונות להסכמי חכירה עם האגודה ועם בעל זכויות בנחלה

8.3.11. בסימן זה -

הגדרות

"חוכר" - כל אחד מאלה:

- (1) מתיישב במושב או ביישוב אחר שהוא החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות;
  - (2) שוכר בהסכמים זמניים מתחדשים;
  - (3) בר רשות בנחלה;
  - (4) מתיישב במושב או ביישוב אחר שהוא בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברשות ובספרי המושב;
- "שימוש חקלאי" - כל גידול חקלאי, לרבות גידול בעלי חיים והקמת מבני משק הנדרשים לעיבוד החקלאי של המוכר.

כללי

8.3.12.

(א) הסכמי חכירה לדורות עם האגודה והחוכר ייחתמו בהתאם לקבוע בסימן זה בנוסף לתנאים הקבועים בסימן א' לפרק משנה זה. נוסח הסכם החכירה אשר ייחתם יהיה על בסיס העקרונות המפורטים בסימן זה. אין בהוראות סימן זה בכדי לגרוע מסמכותה של הרשות לכלול בנוסח הסכם החכירה שייחתם הוראות מפורטות הדרושות לצורך יישום מדיניות מועצת מקרקעי ישראל לרבות הוראות הדרושות לצורך יישום העקרונות הקבועים בסימן זה.

(ב) תנאי לחתימת הסכמים לדורות עם החוכר והאגודה הוא הסדרת השימושים הלא חקלאיים המבוצעים בחלקות א', ב' ו- ג' ללא אישור הרשות, לרבות הפסקת השימוש ותשלום דמי שימוש בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות; ביצוע שימושים לא חקלאיים ללא אישור הרשות בחלקה א' לא ימנע חתימת הסכם חכירה לדורות עם חוכרים אחרים באותו יישוב שלהם אין שימושים כאלו.

(ג) (1) הסכם החכירה לדורות אשר ייחתם עם האגודה לא יכלול את השטחים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ד):

(א) שטחים שייעודם לצורכי ציבור;

(ב) שטחים שייעודם לתעסוקה בתוכנית;

(ג) נחלות לא מאוישות כולל חלקות ב' של נחלות אלה;

(ד) חלקות א' של נחלות שלגביהם לא ניתן לחתום על הסכם חכירה עקב שימוש לא מוסדר.

(2) שטחים אלה יושכרו לאגודה בהסכם שכירות לתקופה קצרה אשר יתחדש מעת לעת עד להקצאתם בהסכם חכירה פרטני או גריעתם מהשטח המושכר לאגודה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות במועד הרלוונטי.

השטח המוכר 8.3.13. חלקות א' של הנחלות יוכרו לחוכרים בהסכמי חכירה אישיים. יתר החלקות יוכרו לאגודה בהסכם חכירה לדורות תוך שמירת זכות השימוש של החוכרים בשטחים אלה.

תקופת החכירה ותנאי חידוש החכירה יהיו ל- 4 תקופות מתחדשות של 49 שנים כל אחת. חידוש החכירה יהיה בהתאם לתנאי החכירה אשר יהיו נהוגים ברשות במועד חידוש החכירה לכל תקופה נוספת בכפוף למילוי כל תנאי הסכם החכירה על ידי החוכר ו/או האגודה, לפי העניין.

מטרת החכירה 8.3.15. מטרת החכירה תהיה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) חלקות א' - מגורי החוכר ושימוש חקלאי ;

(2) חלקות ב' ו- ג' - שימוש חקלאי בלבד.

זכויות החוכר 8.3.16. לכל חוכר זכות שימוש והנאה בשטחי חלקות ב' ו- ג' המהוות חלק מנחלתו. אין באמור לגרוע מזכויותיה וחובותיה של האגודה כלפי הרשות לגבי השטחים המוכרים לה ישירות.

שימוש בנחלה 8.3.17. (א) החוכר והאגודה רשאים לעשות שימוש בשטח המוכר בהתאם למטרות החכירה בלבד.

(ב) כל שינוי בסוג השימוש במוכר, בנייה במוכר ו/או תוספת למבנה קיים ייעשה בהתאם למטרות החכירה או השימושים הנוספים המותרים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות ובאישור מראש ובכתב של הרשות ; שינוי בסוג העיבוד החקלאי שאינו כרוך בהקמת מבנים ו/או הסבת שימוש שאינו טעון היתר במבנה קיים, מסוג שימוש חקלאי אחד לסוג שימוש חקלאי אחר, אינו מחייב את אישור הרשות.

(ג) החוכר והאגודה רשאים לעשות שימושים נוספים בנחלה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) יחידות דיור -

הקמת יחידת דיור שנייה ושלישית בחלקה א', בתחום חלקת המגורים, של הנחלה על ידי החוכר עבור דור המשך ודור שלישי בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים במועד הגשת הבקשה להקמת יחידת הדיור, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים כקבוע בהחלטות אלה. יחידות הדיור יהוו חלק בלתי נפרד מהנחלה ;

(2) תעסוקה לא חקלאית -



(א) חלקה א' - שימוש בחלקה א', בתחום חלקת המגורים, למטרת תעסוקה לא חקלאית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים במועד הגשת הבקשה, אם יתירו שימוש מסוג זה, ובכפוף לכללים ולמגבלות שתקבע מועצת מקרקעי ישראל לעניין זה;

(ב) חלקות ב' ו-ג' - שימוש בשטח המוכר לאגודה למטרת תעסוקה לא חקלאית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים בעניין זה במועד הגשת הבקשה, אם יתירו שימוש זה, ובכפוף לכללים ולמגבלות שתקבע מועצת מקרקעי ישראל לעניין זה. סעיף זה לא יחול על חלקות ב', כולן או חלקן, אשר יוחכרו ישירות לבעל זכויות בנחלה.

חובת מגורים ועיבוד 8.3.18. (א) החוכר חייב להתגורר בנחלה ולעבדה בקביעות וברציפות.

נחלה

(ב) החוכר רשאי לעבד את הנחלה באמצעות האגודה או על פי היתר בכתב לשותפות שניתן מאת שר החקלאות ופיתוח הכפר או מאת מי שהשר הסמיכו לכך ברשומות בהתאם לסעיף 2 בחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-1967, ובלבד שאישור זה תואם את מדיניות מועצת מקרקעי ישראל.

דמי חכירה לנחלה 8.3.19. דמי החכירה השנתיים לנחלה יהיו בהתאם לדמי החכירה השנתיים שתקבע מועצת מקרקעי ישראל מעת לעת ובלבד שלא יעלו על שווי השוק של דמי חכירה לקרקע דומה במועד השינוי.

העברת זכויות 8.3.20. החוכר והאגודה אינם רשאים להעביר את הזכויות במוכר או לשעבדו בכל צורה שהיא אלא בהסכמת הרשות מראש ובכתב. לעניין זה, העברת זכויות - הענקת הזכויות, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן, החכרת המוכר בחכירת משנה, השכרת הנחלה, מסירת חזקה או שימוש בנחלה במישרין או בעקיפין, שיתוף בנחלה או בכל זכות הנובעת מזכויות החוכר בנחלה, והכל בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק. על אף האמור, אם בידי שר החקלאות ופיתוח הכפר או מי שהשר הסמיכו לכך בהתאם לחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-1967, ניתן היתר בכתב להעברת הזכויות או שיעבוד המוכר, השותפות לא תהווה העברת זכויות או שיעבוד המוכר לעניין סעיף זה.

איסור פיצול הנחלה 8.3.21. הנחלה מהווה יחידה משקית אחת שאינה ניתנת לפיצול. חלקות א', ב' ו-ג' הן חלק בלתי נפרד מאותה נחלה אף אם לא הוחכרו ישירות לחוכר. זכות החכירה בחלקה א' לא תועבר אלא יחד עם זכות השימוש ביתרת שטח הנחלה. למרות האמור, ניתן לפצל מגרש מגורים מנחלה בתנאים שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים במועד הגשת בקשת הפיצול.

(א) הרשות לא תיתן את הסכמתה להעברת זכויות בנחלה אלא למקבל העברה שאושר בכתב על ידי האגודה. למרות האמור, במקרים חריגים, רשאית הרשות לפעול ללא הסכמת האגודה, כאשר סירוב האגודה הוא לדעת הרשות משיקולים בלתי סבירים ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לנמק בפני הרשות את הסיבות לסירובה.

(ב) הרשות תודיע לאגודה על כוונתה להעביר את הזכויות בנחלה ללא הסכמתה. לא העבירה האגודה את נימוקיה בתוך תקופה שקבעה הרשות או לאחר שהרשות בחנה את הנימוקים לסירובה של האגודה, לפי העניין, רשאית הרשות להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיעה לאגודה על החלטתה הסופית לפני ביצוע ההעברה.

(א) ניתן תוקף לתוכנית לשינוי ייעודו של המוכר או כל חלק ממנו, רשאית הרשות להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של החלק מהשטח המוכר ששונה ייעודו, ולהחזיר לעצמה את החזקה בו. לעניין סעיף זה, מתן היתר על פי דין להקמת מתקן ביטחוני כמוהו כשינוי ייעוד.

(ב) הודיעה הרשות לחוכר או לאגודה, לפי העניין (להלן בסעיף זה - החוכר), על סיום החכירה כאמור בסעיף קטן (א), יפנה החוכר את השטח המוכר, או את חלקו, לפי העניין, ויחזירו לחזקת הרשות בתוך 6 חודשים מיום מתן הודעת הרשות על סיומה המוקדם של תקופת החכירה. במקרים מיוחדים רשאית הרשות לדרוש פינוי המוכר בתוך 3 חודשים, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

(ג) החוכר יחתום על כל המסמכים הדרושים וימציא את כל האישורים לשם ביטול הרישום של זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין לגבי אותו חלק של המוכר שלגביו אושרה התוכנית לשינוי ייעוד.

(ד) החוכר זכאי לפיצוי בעד חלק המוכר שלגביו הסתיימה החכירה כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) ובלבד שפונה מכל אדם וחפץ במועד שנקבע בסעיף קטן (ב).

(ה) לא פינה החוכר את המוכר ולא החזירו לרשות ו/או לא עשה את הפעולות הדרושות לביטול החכירה, כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), הרשות זכאית לפיצוי מוסכם בגובה 0.5% מערך המוכר לאחר שינוי ייעודו בעד כל חודש עיכוב, כולו או חלקו, שבו לא מוחזר המוכר, ללא הוכחת נזק, וזאת לאחר קבלת עמדת החוכר לגבי אי מסירת השטח במועד; הרשות רשאית לקזז סכום זה מהפיצוי שלו זכאי החוכר בהתאם לסעיף קטן (ד).

(ו) אין באמור בסעיף זה לגרוע מזכותה של הרשות לפעול בהתאם להוראות הסכם החכירה כתוצאה מהפרה של סעיפים קטנים (ב) ו-(ג), לרבות קבלת פיצויים מאת החוכר עבור הנזק שנגרם לרשות בעקבות עיכוב בשיוק המוכר שהחזרתו נדרשה ועוכבה.

(ז) (1) מצאה הרשות כי העמדת קרקע חקלאית חלופית לקרקע שהושבה אפשרית בנסיבות העניין, יהיה הפיצוי בעבור קרקע שהושבה לרשות בדרך של מתן קרקע חקלאית חלופית בטיב ובהיקף דומה לקרקע שהושבה;

(2) קבעה הרשות כי העמדת קרקע חקלאית חלופית אינה אפשרית, החוכר יהיה זכאי לפיצוי בעד זכויותיו והשקעותיו שהיו קיימות במועד סיום החכירה באותו חלק מהמוכר שלגביו הסתיימה החכירה. שווי השקעותיה של האגודה יוערך בהתחשב, בין היתר, בפחת כפי שמוכר על ידי מס הכנסה, ועלות פינוי המחברים, אם נדרשה האגודה על ידי הרשות לפנותם; לעניין סעיף זה, קרקע חקלאית חלופית - לרבות קרקע המושכרת לאגודה בהסכם שכירות עונתי.

(ח) סכום הפיצוי ייקבע על ידי ועדת פיצויים שתמונה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו בתוקף במועד הגשת הבקשה לפיצוי.

(ט) הגיש החוכר תביעת פיצויים לבית המשפט, תשלם הרשות לחוכר רק את הסכום שבו הכירה הרשות ובלבד שהקרקע הושבה. במסגרת תביעת הפיצויים הרשות רשאית לטעון כנגד החלטת ועדת הפיצויים.

חברות באגודה 8.3.24 פסקה חברותו של חוכר באגודה מכל סיבה שהיא והחוכר והאגודה הודיעו לרשות על כך בכתב, רשאי החוכר להמשיך ולהחזיק בנחלה גם אחרי הפסקת חברותו, ובתנאי שחתם על הסכם לקבלת שירותים עם האגודה כאמור בסימן ג'. במקרה כזה יחולו על החוכר תנאי הסכם החכירה בשינויים המתחייבים מהפסקת חברותו באגודה, והכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שיהיו בתוקף באותה העת.

#### סימן ה': הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת המושב

הגדרות 8.3.25 בסימן זה -

"הסכם זמני" - הסכם לתקופה של 4 שנים ו- 11 חודשים, מתחדש, אשר יכלול, בין היתר, גם את שטחי הציבור הקלאסיים או רק את שטחי הציבור הקלאסיים;

"הסכם חכירה לדורות למשבצת" - הסכם חכירה הנחתם עם האגודה לתקופה של 49 שנים לגבי משבצת הקבע של היישוב;

"זהות ועדים" - מצב שבו ישנה זהות בין ועד האגודה והוועד המקומי, ולא בוצעה הרחבה למגורים;

"מבני ציבור בעלי אופי פרטי" - מבנים הבנויים על שטח ציבורי, הייחודים לצורת ההתאגדות של ההתיישבות העובדת, כולה או חלקה, ומשמשים מעצם טיבם, בעיקר את חברי האגודה, כדוגמת: חדר אוכל, מכבסה, מזכירות האגודה;

"שטחי ציבור קלאסיים" - שטחי ציבור למעט שטחי ציבור שעליהם בנויים מבני ציבור בעלי אופי פרטי;

"שטחי ציבור" - שטח שהוגדר בתוכנית לצורכי ציבור, לרבות מבני ציבור שהוקמו עליו.

8.3.26. (א) סימן זה יחול רק בעת החתימה על הסכם חכירה לדורות למשבצת המושב ואינו חל במועד חתימת הסכם משבצת מתחדש.

(ב) הסכם חכירה לדורות למשבצת עם האגודה ייחתם בהתאם לקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ועל בסיס העקרונות המפורטים בהן, התקיפות במועד החתימה.

(ג) הוראות סימן זה גוברות על כל החלטת מועצת מקרקעי ישראל אחרת בקשר להחכרת שטחי ציבור בתחום שטח משבצת המושב בהסכם חכירה לדורות למשבצת למושב.

8.3.27. (א) האגודה, בתיאום עם הרשות ועם המועצה האזורית, תבצע אבחנה בין שטחי ציבור שעליהם בנויים מבנים בעלי אופי פרטי לבין שטחי ציבור קלאסיים. חלוקת השטחים, בהתאם לאבחנה זו, תיערך באמצעות מפת מדידה אנליטית בחתימת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה או בדרך אחרת שתקבע הנהלת הרשות.

מבני ציבור בעלי אופי פרטי ומבני ציבור קלאסיים

(ב) שטחי ציבור שעליהם קיימים מבני ציבור בעלי אופי פרטי יוכרו לאגודה במסגרת הסכם החכירה לדורות.

(ג) שטחי ציבור קלאסיים יושכרו לאגודה במסגרת הסכם זמני. שטחים אלה לא ייכללו בהסכם החכירה למשבצת לדורות.

8.3.28. ההסכם הזמני אשר יכלול, בין היתר, את שטחי הציבור הקלאסיים, יכלול את ההוראות המפורטות בפסקאות (1) עד (4):

הוראות ההסכם הזמני

(1) על פי דרישה של המועצה האזורית, האגודה תעמיד את שטחי הציבור הקלאסיים לשימוש ציבורי של המועצה האזורית או הוועד המקומי;

(2) על פי דרישת המועצה האזורית, ובכפוף לחתימתה על כתב שיפוי לטובת הרשות, שטחי ציבור קלאסיים ייגרעו מהמשבצת ויוקצו למועצה האזורית או לוועד המקומי והכל בהתאם לבקשת המועצה האזורית. גריעת השטחים תיעשה בכפוף לכך שתתקבל בקשה מאת המועצה האזורית לקבל לרשותה את השטחים ובכפוף לכך שהמועצה האזורית תשמע את עמדת האגודה והוועד המקומי בעניין;

(3) לאחר קבלת פנייה מאת המועצה האזורית וקיום שימוע על ידי המועצה האזורית, כאמור בפסקה (2) תשלח הרשות הודעה לאגודה, המעדכנת כי התקבלה בקשה לגריעת שטחי ציבור קלאסיים מהמשבצת ולהקצאתם למועצה האזורית או לוועד המקומי, וכי בכוונת הרשות לגרוע את השטח ולהקצותו כמבוקש בתוך פרק זמן קצוב של 60 ימים מהמועד שבו בוצע השימוע. באחריות המועצה האזורית להמציא מפת מדידה אנליטית בחתימת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שעל בסיסה ניתן לבצע את הגריעה כאמור;

(4) בתום פרק הזמן הקצוב, ייגרע השטח ממשבצת הקבע של האגודה ויוקצה בהתאם לדרישה. ההסכם הזמני יכלול הוראה לפיה ההסכם אינו חל על שטחים שלגביהם נחתם הסכם פרטני עם המועצה האזורית. ההסכם הזמני יחודש ללא שטחים אלו.

מושב שבו קיימת זהות ועדים 8.3.29 (א) למרות האמור בסעיף 8.3.28, במושב שבו קיימת זהות ועדים, ניתן לכלול גם את שטחי הציבור הקלאסיים בהסכם החכירה לדורות למשבצת.

(ב) טרם החתימה על הסכם החכירה, תיערך פנייה למועצה האזורית ותינתן לה אפשרות להביע עמדתה, בתוך פרק זמן קצוב של 60 ימים, האם היא מעוניינת כי שטחי הציבור הקלאסיים כולם או חלקם ייגרעו מהמשבצת ויוקצו לה.

(ג) אם המועצה האזורית תבקש כי שטחי הציבור הקלאסיים או חלקם ייגרעו מהמשבצת ויוקצו לה, בכפוף לחתימה על כתב שיפוי לטובת הרשות, תשלח הרשות הודעה לאגודה, המעדכנת כי התקבלה בקשה לגריעת שטחים מהמשבצת ולהקצאתם למועצה האזורית וכי בכוונת הרשות לגרוע את השטח משטח המשבצת ולהקצותו כמבוקש בתוך פרק זמן קצוב של 60 ימים.

(ד) עם סיום התקופה האמורה בסעיף קטן (ג), ייחתם הסכם חכירה לדורות אשר יכלול תניות כמפורט בסעיף 8.3.28, בהתאמות הנדרשות.

(ה) ביצוע כל פעולה במקרקעי המשבצת אשר משמעותה קליטת תושבים שאינם חברים באגודה, דוגמת הרחבה למגורים, יותנה בהעברת שטחי הציבור הקלאסיים למעמד של הסכם זמני כמפורט בסעיף 8.3.28, עוד בשלב של הכנת התוכנית.

התחשבנות בעד העברת שטחי ציבור למועצה האזורית או לועד המקומי 8.3.30 (א) בשטח פנוי - האגודה אינה זכאית לתשלום בעד העמדת ו/או העברת השטח למועצה האזורית או לועד המקומי.

(ב) בשטח שעליו בנוי מבנה ציבור שהקמתו לא מומנה על ידי המועצה האזורית - האגודה זכאית לתשלום מהמועצה האזורית או מהוועד המקומי בעד המבנה על פי ערכו, נכון למועד העמדת המבנה לטובתם.

(ג) דרישת תשלום, אם תהיה, לא תעכב את העמדת השטח הציבורי או מבנה הציבור לטובת המועצה האזורית או הוועד המקומי.

הפסקת שימוש 8.3.31 פסק השימוש על ידי המועצה האזורית או הוועד המקומי בשטח שנגרע ממשבצת המושב, רשאית האגודה לפנות למועצה האזורית ולבקש לצרף את השטח לשטח המשבצת, והכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.

#### סימן ו': בנייה למגורים במושבים ובמושבות

תחולה 8.3.32 (א) הוראות סימן זה חלות בין אם נחתם הסכם חכירה לדורות ובין אם לאו.

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

קביעת ערך הקרקע 8.3.33 ערך הקרקע לעניין סימן זה ייקבע על פי הכללים הנהוגים ברשות. הרשות רשאית

לקבוע טבלאות ומחירוניהם לערכי קרקע.

- הנחת אזור 8.3.34 על התשלומים לפי סימן זה תחול הנחת אזור כפי שיהיו במועד הבקשה.
- תשלום היטל השבחה 8.3.35 היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. בעל הזכויות אשר שילם היטל השבחה, לא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהרשות בעד תשלומי ההיטל למעט הקבוע בסימן זה.
- בנייה למגורים בנחלות במושבים 8.3.36 (א) במושבים ובמושבות, תתיר הרשות בנייה למגורים אך ורק בשטח הצהוב כפי שנקבע בתוכנית החלה על הנחלה. שטח צהוב לעניין סימן זה הוא שטח מתוך חלקה א' של הנחלה המיועד למגורים ולמבני משק בתוכנית וכן שטח שצורף לנחלה לצורך בניית בית מגורים.
- (ב) לא תותר בנייה למגורים בחלקות ב' של הנחלה, גם אם התוכנית החלה על הקרקע מאפשרת בנייה בהם.
- מספר יחידות המגורים בנחלה 8.3.37 (א) בעל זכויות בנחלה רשאי להקים בנחלה יחידת דיור לצרכי מגוריו.
- (ב) בעל זכויות בנחלה רשאי להקים יחידת דיור שנייה המיועדת למגורי דור המשך. במושב תותר הקמת יחידה שנייה, לבן ממשך 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 3 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 8.3.38 (א) הרשות לא תגבה תשלום עבור בנייה של עד 160 מ"ר שטח עיקרי ושירות (להלן בסימן זה - ברוטו), ביחידת המגורים של בעל הזכויות בנחלה.
- (ב) הרשות לא תגבה תשלום עבור בנייה של עד 160 מ"ר ברוטו ביחידת המגורים השנייה, המיועדת לדור המשך או בן ממשך.
- (ג) 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 8.3.39 עבור בנייה בהיקף העולה על השטחים המותרים בבנייה ללא תשלום, כמפורט בסעיף 8.3.38, תגבה הרשות תשלום כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):
- (1) עבור בנייה שמעל 160 מ"ר ברוטו ביחידה הראשונה וביחידה השנייה, ועבור בנייה שמעל 55 מ"ר ברוטו ביחידה השלישית בנחלה, ועד למלוא זכויות הבנייה המותרות על פי התוכנית 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 בנייה נוספות על הזכויות המפורטות בפסקה (1), מכוח תוכנית 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, 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 ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה

8.3.40. בסימן זה -

הגדרות

"העברת זכויות" - העברתה של זכות החכירה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה, למעט העברה לקרוב, כהגדרתו להלן, או לגרוש או גרושה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין;

"חוכר" - מתיישב במושב או ביישוב אחר, שהוא חוכר או שוכר קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בהסכמים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב במושב או ביישוב אחר שהוא בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברשות ובספרי המושב;

"תעסוקה לא חקלאית" - כל פעילות שאינה חקלאית ובכלל זה, שימושים נלווים, על פי תוכנית, או על פי היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין. הכל בהתאם לפרק משנה 8.9 ופרק משנה 8.10.

"קרוב" - בן זוג, הורה, אח, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין סימן זה: "בן זוג" - לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.

8.3.41. (א) סימן זה נועד לעגן את זכויות החוכרים בחלקת המגורים במושב. חוכר אשר יבחר להצטרף להסדר המפורט בסימן זה, זכאי לכך שבחלקת המגורים לא יחולו ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול הרשות בדבר השבת קרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.

כללי

(ב) עיגון זכויות בחלקת המגורים בהתאם להוראות המפורטות בסימן זה (להלן בסימן זה - ההסדר) ייעשה בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בסימן זה.

(ג) חובת עיבוד הנחלה ברציפות, לאורך כל תקופת החכירה, תמשיך לחול על כלל החוכרים בתנאי נחלה במקרקעי ישראל לרבות אגודת המושב, בין אם הצטרפו להסדר שבסימן זה ובין אם לאו.

(ד) על מי שלא הצטרף להסדר ימשיכו לחול הכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

(ה) (1) על כלל התשלומים הנזכרים בסימן זה, למעט תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% תחול הנחת אזור. כל תשלום בשיעור של 33% הנזכר בסימן זה כולל רכיב של דמי חכירה כאמור שעליו לא חלה הנחת אזור. שיעורי התשלומים המשוקללים יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 8.3.54.

(2) למרות האמור בפסקה (1):

(א) חוכר במושב בעוטף עזה המנוי ברשימה המפורטת בסעיף 8.3.55, אשר יבקש להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה עד ליום 31.12.2020, ישלם דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף בינוי של 215 מ"ר למגורים בלבד (להלן בסימן זה - דמי חכירה חלקיים);

(ב) חוכר במושב באזור קו עימות ישלם דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף הבנייה הבסיסי למגורים כהגדרתו בסעיף 8.3.45, בלבד.

8.3.42. התנאים להצטרפות להסדר תנאים להצטרפות להסדר יהיו כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) רישום חלקה א' בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות, או במקרה של העדר רישום כאמור - הצגת הזמנת ביצוע תוכנית לצרכי רישום פרטנית בתיאום עם האגודה ובידיעה של כל בעלי הזכויות הגובלים. לחילופין, קיומו של הליך להכנה ורישום תוכנית לצרכי רישום לכל הנחלות במושב;

(2) הסדרה ותשלום בעד כל השימושים בתוך הנחלה, אם ניתן לייחס שימושים אלו לחוכר, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד ההצטרפות להסדר, לרבות תשלום בעד תקופת עבר.

8.3.43. השלמת חלקת המגורים בנחלות שבהן חלקת המגורים קטנה מ- 2.5 דונמים, תותר השלמתה וזאת בהתאם להוראות המפורטות בפסקאות (1) ו-(2):

(1) ביישובים שאינם באזור עדיפות לאומית, תותר השלמת חלקת המגורים עד ל- 2.5 דונמים ובלבד שתהיה שטח רציף;

(2) ביישובים באזור עדיפות לאומית, תותר השלמת חלקת המגורים עד ל- 2.5 דונמים ככל הניתן בשטח רציף.

8.3.44. חלקת מגורים הגדולה מ- 2.5 דונמים (להלן בסימן זה - השטח הנוסף), החוכר זכאי לבקש תחולת ההסדר המפורט בסימן זה גם על השטח הנוסף, בהתאם לתנאים אשר תקבע הרשות ותמורת תשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע.



- 8.3.45. היקף הבנייה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים יהיה עד 375 מ"ר (א) היקף הבנייה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים (להלן בסימן זה - היקף הבנייה הבסיסי למגורים), בכפוף לקיומה של תוכנית.
- (ב) עם הצטרפות החוכר להסדר יחול המפורט בפסקאות (1) עד (3) :
- (1) תבוטל הדרישה לרצף בין דורי ותותר בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו ;
- (2) מימוש היקף הבנייה הבסיסי למגורים יכול להיעשות במספר יחידות דיור ובגודל כפי שייקבע בתוכנית ;
- (3) יותר פיצול מגרש תמורת 33% בתנאים הנזכרים בסעיף 8.3.48.
- 8.3.46. תנאי לתחולת ההסדר הוא תשלום דמי חכירה לרשות בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עם היקף הבנייה הבסיסי למגורים. לחילופין, תותנה תחולת ההסדר בתשלום דמי חכירה חלקיים לרשות, כמפורט בסעיף 8.3.41(ה). ערך הקרקע ייקבע על פי שומה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.
- 8.3.47. בנייה נוספת בחלקת המגורים (א) חוכר שיבקש להוסיף ו/או לממש זכויות בנייה למגורים בחלקת המגורים, מעבר להיקף הבנייה הבסיסי הכולל של 375 מ"ר, רשאי לעשות כן בכפוף לקיומה של תוכנית ולתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% בעד מימוש זכויות הבנייה כאמור.
- (ב) כל הגשת תוכנית להוספת יחידת דיור מעבר ליחידה שלישית בנחלה מותנית בהסכמת האגודה.
- 8.3.48. פיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים (א) חוכר אשר הצטרף להסדר רשאי לפצל מגרש או מגרשים למגורים מחלקת המגורים ולחתום לגבי כל אחד מהם על הסכם חכירה למלוא זכויות הבנייה למגורים ליחידת דיור אחת, הקיימות והעתידיות. פעולה זו תתאפשר בכפוף לכל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5) :
- (1) יחידת דיור קיימת על פי תוכנית עם זכויות בנייה כוללות של לפחות 160 מ"ר, המשמשת בפועל למגורי החוכר, תישאר תמיד צמודה לנחלה ולא יותר פיצולה מן הנחלה ;
- (2) הפיצול ייעשה בכפוף לקיומה של תוכנית המאפשרת את הפיצול ;
- (3) תוכנית לפיצול מגרש או מגרשים מהנחלה, אם היא יוצרת יחידות דיור שאינן כלולות בנחלה, תהיה כפופה למגבלות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015 ;
- (4) גודל המגרש המפוצל וזכויות הבנייה בשטח של 160 מ"ר יופחתו משטח חלקת המגורים והיקף הבנייה הבסיסי בהתאמה ;
- (5) תשלום לרשות של 33% משווי המגרש למגורים על פי שומה עדכנית למגרש המפוצל. התשלום יתבצע באופן הבא :
- (א) השלמת תשלום בשיעור של 29.25% עבור 160 מ"ר ;

(ב) תשלום בשיעור של 33% עבור יתרת הזכויות שלא נרכשו למעט האמור בפסקת משנה (א);

(ג) הרשות לא תאפשר לבעל זכויות בנחלה לפצל מגרש מתוך חלקת המגורים ללא זכויות בנייה צמודות לו של לפחות 160 מ"ר.

8.3.49. (א) החוכר רשאי לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בבנייה נמוכה, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים תמורת תשלום דמי רכישה (להלן בסימן זה - דמי הרכישה) בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים, בהתחשב בזכויות הבנייה המאושרות ובפוטנציאל התכנוני למגורים וכן בזכות לפיצול המגרש או המגרשים כאמור בסעיף 8.3.48:

רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים

(1) חוכר אשר שילם את דמי החכירה בשיעור של 3.75% כאמור בסעיף 8.3.46 ישלם בנוסף:

(א) תשלום בשיעור 29.25%, השלמה ל- 33%, בהתאם לשומה עדכנית כפי שנקבעה לפי סעיף 8.3.46;

(ב) תשלום בשיעור של 33% משומה ליתרת הזכויות המאושרות בתוכנית והפוטנציאל התכנוני למגורים בבנייה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים.

(2) חוכר אשר לא שילם דמי חכירה בשיעור של 3.75% כאמור בסעיף 8.3.46, יחויב בתשלום בשיעור של 33% משומה למלוא הזכויות המאושרות בתוכנית והפוטנציאל התכנוני למגורים בבנייה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים.

(ב) (1) בנחלה שבה הועברו זכויות בעבר ושולמו דמי הסכמה בעד העברת הזכויות, תינתן הנחה בדמי הרכישה ובלבד שדמי הרכישה לא יקטנו מ- 20% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף קטן (א) וכמפורט בסעיף 8.3.55 לפי הפירוט שבפסקאות משנה (א) ו- (ב):

(א) בנחלה שבה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים החל מ- 1.1.1993 דמי הרכישה יעמדו על 20% בלבד;

(ב) בנחלה שבה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני 1.1.1993, יקוזזו מתשלום דמי הרכישה, 80% מדמי ההסכמה ששולמו בעד העברת הזכויות בתוספת הפרשי הצמדה בלבד;

(2) בכל מקרה דמי הרכישה לא יקטנו מ- 20% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) לא יינתנו הנחה ו/או פטור נוספים בעד דמי הרכישה.

(ד) חוכר, אשר רכש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים כאמור בסעיף זה, פטור מתשלום כלשהו לרשות בעד כל בנייה נמוכה למגורים בחלקת המגורים, בכפוף לקיומה של תוכנית.

(ה) מימוש זכויות לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, מכוח תוכנית או אישור תקף לשימוש חורג יחויב בתשלום לרשות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

(ו) חוכר אשר רכש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים, על פי סימן זה, רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו.

(ז) רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים אינה משנה את הכללים החלים על שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים.

העברת זכויות 8.3.50. (א) איסור פיצול נחלה - החוכר אינו רשאי להעביר זכויות של חלק מהנחלה. ואולם, פיצול מגרש מנחלה כאמור בסעיף 8.3.48, אינו בגדר פיצול נחלה.

(ב) תשלומים לרשות יהיו בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (5):

(1) במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בהתאם לסעיף 8.3.49 ולחתום על הסכם חכירה בהתאם להוראות סעיף 8.3.51. הסכם חכירה לא ייחתם במקרה שבו טרם הושלמה ונרשמה הפרצלציה;

(2) תשלום דמי רכישה כאמור יזכה את החוכר במלוא הזכויות למגורים בבנייה נמוכה, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים כמפורט בסעיף 8.3.49 לרבות הזכות לפיצול מגרש או מגרשים והוא יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בעד חלקת המגורים;

(3) הרשות תמשיך לגבות דמי הסכמה עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים כתנאי להעברת הזכויות בנחלה;

(4) דמי ההסכמה יחושבו כשליש משווי השטחים החקלאיים של הנחלה, כלומר שטח תקן הנחלה המצוי בשימוש חקלאי, או אמור לשמש לחקלאות, בדונמים, נכון למועד העברת הזכויות, כפי שתמסור אגודת המושב. השווי יחושב כמכפלת הדונמים החקלאיים של הנחלה בשווי דונם חקלאי, הקבוע כפיצוי לדונם בעל בסימן ב' לפרק משנה 8.18. על תשלום דמי ההסכמה לא תחול הנחת אזור;

(5) על אף האמור, דמי הסכמה בעד העברת הזכויות בנחלה ימשיכו להיות משולמים בהתאם להוראת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 534, חרף ביטולה, כאשר החוכר מחזיק הסכם בתוקף והוא עומד על המשך תחולתו או שהחוכר מבקש לממש זכאותו לחידוש הסכם שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו. במצבים אלה, לא ישולמו דמי רכישה, ההסדר הקבוע בסימן זה לא יחול ויוסיפו לחול תנאי ההסכם הקיימים.

(ג) העברת הזכויות במגרש שפוצל מתוך חלקת המגורים תתבצע ללא תשלום נוסף לרשות.

(ד) כל העברת זכויות בנחלה על פי הוראות סימן זה תתבצע בהסכמת האגודה, על פי נוהלי הרשות והחלטותיה. למרות האמור, במקרים חריגים רשאית הרשות לפעול ללא הסכמת האגודה כאשר סירובה, לדעת הרשות, הוא משיקולים בלתי סבירים ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לנמק בפני הרשות את הסיבות לסירובה. אם לא העבירה האגודה את נימוקיה בתוך תקופה שקבעה הרשות או לאחר בחינת הנימוקים לסירובה של האגודה, לפי העניין, הרשות רשאית להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיעה לאגודה על החלטתה הסופית לפני ביצוע ההעברה.

8.3.51. חתימת הסכם חכירה (א) חוכר אשר הצטרף להסדר יהיה זכאי לחתום עם הרשות על נספח להסכם החכירה לגבי חלקה א' של הנחלה, המעגן את זכויותיו על פי הוראות סימן זה.

(ב) בנספח להסכם החכירה, כאמור בסעיף קטן (א), ייקבע כי לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול הרשות בדבר השבת הקרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.

(ג) חתימת הסכם החכירה תהיה בתיאום עם האגודה ובכפוף לאמור בסעיף 8.3.50(ד), במידת הצורך.

(ד) שטח חלקת א' של הנחלה מושא הסכם החכירה הכולל את חלקת המגורים ייגרע מהסכם השכירות או הסכם החכירה שנחתם או ייחתם עם המושב.

(ה) במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, היא צד להסכם משבצת תלת צדדי ביחס למשבצת המושב, ההצטרפות להסדר תיעשה בתיאום עמה.

(ו) חוכר המחזיק הסכם בתוקף ועומד על המשך תחולתו או חוכר המבקש לממש זכאותו לחידוש הסכם שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו, אינו רשאי להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה אלא אם כן יסכים ויתחייב מראש לחתום על הסכם חכירה חדש בנוסח הקיים במועד ההצטרפות להסדר.

(ז) חוכר של חלקה א' של נחלה שטרם נרשמה לגביה פרצלציה, רשאי להצטרף להסדר בתנאים שנקבעו בסימן זה, אך לא זכאי לחתום על הסכם חכירה עד לרישום התוכנית לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.

8.3.52. (א) ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בסימן זה, תמשיך הרשות לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

(ב) בעד יתרת שטח הנחלה ימשיך החוכר או המושב לשלם דמי חכירה שנתיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקיפות.

(ג) חלקת המגורים הכוללת יחידת דיור אחת לפחות בגודל של 160 מ"ר, לרבות זכויות הבנייה לתעסוקה לא חקלאית בין שמומשו ובין שלא מומשו, יישארו תמיד חלק מהנחלה ולא יותר פיצולם מן הנחלה.

(ד) פעולות של העברת זכויות, תוספת בנייה למגורים או פיצול מגרש מנחלה שבוצעו לאחר יום 9.6.2011, ובשל העיכוב ביישום הוראות סימן זה בוצעו שלא על פי הוראותיו - ניתן לבקש בעדן התחשבנות מחדש, בהתאם לפירוט שבפסקאות (1) עד (3). הבקשה לביצוע ההתחשבנות תוגש בתוך שנה מן המועד שבו תודיע הרשות על הפעלתו המלאה של סימן זה:

(1) בהעברת זכויות שההסכם בין הצדדים נחתם לאחר יום 9.6.2011 - מעביר הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות;

(2) בתוספת בנייה למגורים מעל 160 מ"ר שבעדה שולמו דמי חכירה מהוונים - בעל הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות;

(3) בפיצול מגרש מנחלה, שבוצע בתמורה לתשלום מלא של דמי חכירה מהוונים, על פי הנחות אזור - בעל הזכויות בנחלה רשאי לבקש ביצוע התחשבנות.

8.3.53. (א) למרות האמור בסעיף 8.3.42(1), בהעברת זכויות יחול סעיף 8.3.50 גם על חלקה א' אשר טרם נרשמה בספרי מרשם המקרקעין כיחידות רישום בשלמות. עם זאת לא ייחתם לגביה הסכם חכירה עד לרישומה בפנקסי מרשם המקרקעין.

למרות העדר חתימת הסכם כאמור, ייהנה החוכר מכל הטבות הנזכרות בסימן זה.

(ב) הוראות סימן זה לא יחולו על חוות בודדים או התיישבות בודדים.

שיעור התשלום המלא	אזור עדיפות לאומית א**	אזור עדיפות לאומית ב**	אזור עימות	קו עוטף עזה
33%	13.71%	20.14%	3.75%	3.75%
			מהשווי להיקף בינוי של 375 מ"ר	מהשווי להיקף בינוי של 215 מ"ר
***20%	9.29%	12.86%	3.75%	3.75%
			מהשווי להיקף בינוי של 375 מ"ר	מהשווי להיקף בינוי של 215 מ"ר

\*\* בכפוף למגבלות על מחיר התקרה והגבלות נוספות לפי סימן א' לפרק משנה 4.2.

\*\*\* מתייחס לסעיף 8.3.49(ב).

שיימת מושבים בעוטף עזה 8.3.55 . רשימת מושבים בעוטף עזה -

- (1) דקל - מ.א. אשכול;
- (2) זמרת - מ.א. שדות נגב;
- (3) יבול - מ.א. אשכול;
- (4) יכיני - מ.א. שער הנגב;
- (5) ישע - מ.א. אשכול;
- (6) יתד - מ.א. אשכול;
- (7) כפר מימון - מ.א. שדות נגב;
- (8) מבטחים - מ.א. אשכול;
- (9) נתיב העשרה - מ.א. חוף אשקלון;
- (10) עין הבשור - מ.א. אשכול;
- (11) עמיעוז - מ.א. אשכול;
- (12) פריגן - מ.א. אשכול;
- (13) שדי אברהם - מ.א. אשכול;
- (14) שובה - מ.א. שדות נגב;

(15) שוקדה - מ.א. שדות נגב ;

(16) תלמי יוסף - מ.א. אשכול ;

(17) תקומה - מ.א. שדות נגב.

### סימן ח': איוש נחלות פנויות במושבים

איוש נחלות פנויות 8.3.56. (א) (1) נחלות פנויות באזורי נגב וגליל ישווקו למומלצי האגודה, אשר האסיפה הכללית אישרה להם לקבל נחלה, במהלך תקופה של 5 שנים מיום ובגליל בישובים בנגב  
1.1.2016 ;

(2) האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו על ידי הרשות ולמעט תשלום בשיעור יחסי בעד השקעותיה בפועל ברכוש האגודה וכן כהשתתפות בהון האגודה, עד לגובה הסכומים הנזכרים על פי אישור בכתב של רואה חשבון של האגודה, כשהסכומים משוערכים ;

(3) השיעור היחסי בהשקעות בפועל ברכוש האגודה החל על הנחלה הפנויה, יהיה לפי הסכום המשוערך המצוין באישור, כשהוא מחולק למספר הנחלות שבתקן היישוב, וכן הסכום המשוערך המצוין באישור המהווה השתתפות של כל חבר האגודה בהון האגודה.

(ב) הנחלות ישווקו תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים עבור היקף זכויות של 375 מ"ר בחלקת המגורים, אשר ישולמו בנוסף לדמי החכירה השנתיים לנחלה. על שיעור התשלום תחול הנחת אזור. ההנחה תחול על שתי יחידות דיור לנחלה בלבד. באזור קו עימות לא ייגבה תשלום עבור איוש הנחלות.

(ג) (1) עם מומלצי האגודה יחתם הסכם חכירה לחלקה א' של הנחלה, עם זכויות בנייה מהוונות להיקף זכויות בנייה של 375 מ"ר, אשר יוגבלו לחלקת המגורים בלבד וללא מגבלת רצף בין דורי ;

(2) תנאי מוקדם לחתימת הסכמי חכירה לדורות יהיה רישום חלקה א' בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות ;

(3) אם לא קיימת פרצלציה, חתימת הסכם החכירה תידחה עד לאישור הפרצלציה.

(ד) (1) רכישת זכויות בנייה נוספות מעבר לאמור בסעיף קטן (ג) תהיה על פי הכללים הקבועים בסימן ז' לפרק משנה 8.3 ;

(2) העברת זכויות בנחלה תהיה על פי הכללים הקבועים בסימן ז' לפרק משנה 8.3 ;

(3) מי שאייש נחלה מכוח הוראות סימן זה ייחשב כמי שהצטרף להסדר הקבוע בסימן ז' לפרק משנה 8.3, לרבות לעניין המשך הבנייה, העברת הזכויות או פיצול מגרש מנחלה.

(ה) סעיף זה יבחן על ידי מועצת מקרקעי ישראל לאחר 5 שנים מיום 1.1.2016, לרבות האפשרות לשיווק הנחלות שלא יאושו, במכרז פומבי באמצעות הרשות.

(ו) הרשות תקבע כללים למקרה שבו בעל זכויות לא יבנה בית בנחלה במהלך 3 שנים מיום החתימה על הסכם החכירה.

נחלות ביישובים  
שאינם בנגב או  
בגליל

8.3.57. לא ישווקו נחלות ביישובים שאינם בנגב או בגליל אשר אינן מאוישות.

הוראת מעבר

8.3.58. הרשות תקבע תבחינים להוראת מעבר עבור מתיישבים באזור עדיפות לאומית א', אשר התקבלו כחברים באגודה והעתיקו את מקום מגוריהם ליישובים עד יום 31.12.2013. שווי הנחלה יהיה אחד התבחינים מתבחיני הוראת המעבר.

### סימן ט': ביטול נחלות שאינן מאוישות

הגדרות

8.3.59. בסימן זה -

"תקן נחלות חדש" - מספר וגודל נחלות מתוכננות אשר ימליץ שר החקלאות ליישוב חקלאי שבוטלו בו נחלות בהתאם להוראות פרק משנה זה.

ביטול תקן הנחלות  
הפנויות

8.3.60. (א) עם מתן תוקף לתוכנית למגרשי מגורים חלף הנחלות הלא מאוישות כמפורט בפרק משנה 8.5, תפעל הרשות מול משרד החקלאות ופיתוח הכפר לביטול תקן הנחלות הפנויות וקבלת ההמלצה לקביעת תקן מספר וגודל נחלות חדש.

(ב) ביישובים שאינם בנגב או בגליל, הרשות תפעל לביטול תקן הנחלות הפנויות בתום 5 שנים מיום 1.1.2016 או עם מתן תוקף לתוכנית למגרשי מגורים כאמור, המוקדם מביניהם.

(ג) שטח המשבצת המעודכן יהיה מכפלת מספר הנחלות המעודכן בתקן הנחלה שאושר בעבר ובתוספת של עד 20% מכלל שטח המשבצת המקורי.

(ד) יתרת השטח תגרע ממשבצת היישוב, ותושכר לאגודה בתנאים הנהוגים ברשות להשכרת קרקע זמנית, אם תעובד על ידי האגודה וכל עוד יישמר ייעודה החקלאי.

(ה) במקרה של ביטול של עד 5 נחלות, לא ייגרע שטח היחסי, משטח המשבצת.



#### 8.4. החכרה לדורות לקיבוצים

##### סימן א': החכרת משבצת הקרקע לאגודה

8.4.1. החכרת משבצת קרקע לדורות לקיבוצים  
הרשות תחכיר קרקע לקיבוצים, בהסכם חכירה לדורות, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) השטח אשר יוחכר לקיבוץ לא יעלה על מכסת הקרקע בכפוף לאמור בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) אם הקיבוץ מחזיק במסגרת הסכם משבצת מתחדש קרקע בגודל העולה על מכסת הקרקע בהיקף של עד 1 דונם לכל נחלה, על פי תקן הנחלות המאושר לאותו קיבוץ (להלן בסימן זה - קרקע נוספת), תיכלל הקרקע הנוספת בהסכם החכירה לדורות שייחתם עם אותו קיבוץ, ויראו אותה לצורך תשלום דמי החכירה כחלק ממכסת הקרקע;

(ב) אם הקיבוץ מחזיק קרקע הגדולה בשטחה ממכסת הקרקע ומהקרקע הנוספת, תוחכר לו מכסת הקרקע בלבד. יתרת השטח תושכר בשכירות לזמן קצר, על פי נוהלי הרשות לגבי השכרת קרקע חקלאית לזמן קצר שיהיו נהוגים באותה עת;

(2) תקופת החכירה היא על פי סעיף 3א' שבהסכם קיבוץ;

(3) הסכם חכירה לדורות ייחתם אך ורק עם קיבוץ אשר מספר המשפחות שבו אינו קטן ממספר תקן הנחלות;

תוקם ועדה בהשתתפות, הרשות, התנועה הקיבוצית המאוחדת, המרכז החקלאי והרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר שתקבע תבחינים לחתימת הסכם חכירה עם קיבוץ שבו מספר המשפחות הקיים קטן מתקן מספר נחלות;

(4) תנאי לחתימת הסכם חכירה לדורות הוא הסדרת השימושים הלא חקלאיים המבוצעים ללא אישור הרשות, לרבות הפסקת השימוש ותשלום דמי שימוש בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

##### סימן ב': בנייה למגורים בקיבוצים

8.4.2. תחולה  
(א) הוראות סימן זה חלות בין אם נחתם הסכם חכירה לדורות ובין אם לאו.  
(ב) הוראות סימן זה חלות על אגודות ו/או בעל זכויות בנחלה אשר טרם הצטרפו להסדר עיגון זכויותיהם בחלקת המגורים בקיבוץ.

8.4.3. קביעת ערך הקרקע  
ערך הקרקע לעניין סימן זה ייקבע על פי הכללים הנהוגים ברשות. הרשות רשאית לקבוע טבלאות ומחירוניהם לערכי קרקע.

8.4.4. הנחות אזור  
על התשלומים לפי סימן זה תחול הנחת אזור כפי שתהא במועד הבקשה.

- תשלום היטל השבחה
- 8.4.5 היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. בעל הזכויות אשר שילם היטל השבחה, לא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהרשות בעד תשלומי ההיטל למעט הקבוע בסימן זה.
- היקף הבנייה ללא תשלום
- 8.4.6 קיבוץ רשאי לבנות עבור חבריו יחידות דיור של עד 160 מ"ר ברוטו, כל אחת, הכל על פי תוכנית.
- תשלום דמי חכירה מהוונים לבנייה מעל 160 מ"ר ברוטו
- 8.4.7 עבור בנייה בהיקף העולה על השטחים המותרים בבנייה ללא תשלום, כמפורט בסעיף 8.4.6, תגבה הרשות תשלום כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

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

(2) עבור זכויות בנייה נוספות על הזכויות כאמור בפסקה (1), מכוח תוכנית 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 ההשבחה ששולם על ידם, ובלבד ששיעור דמי היתר 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;

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

#### סימן ג': בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים - הסדר ביניים

- הגדרות
- 8.4.8 בסימן זה -
- "המועד הקובע" - 31.12.2021;
- "חבר חדש" - בקיבוץ אשר קיבל החלטה על שיוך לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 - חבר קיבוץ חדש אשר התקבל לקיבוץ לאחר המועד הקובע על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751;
- בקיבוץ שלא קיבל החלטה על שיוך לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 - חבר קיבוץ חדש אשר התקבל לקיבוץ לאחר המועד הקובע על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1447 או החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1411 (לאחר 27.3.2007);

"מסלול הבנייה" - החלטת הקיבוץ על שיוך לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 או החלטת הקיבוץ להצטרף להסדר הקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1411 או החלטת הקיבוץ להצטרף להסדר הקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1447 ;

"קיבוץ" - קיבוץ מתחדש שקיבל החלטה על שיוך או מושב שיתופי.

8.4.9 חתימה על בקשה להיתר בנייה הרשות תחתום על בקשה להיתר בנייה להקמת בית מגורים בחלקת המגורים בקיבוץ עבור חבר חדש אשר יופנה לרשות על ידי הקיבוץ עד למועד הקובע, בכפוף להחלטת הקיבוץ והחבר החדש לפעול באחת מן החלופות המפורטות בסעיפים 8.4.10 ו- 8.4.11.

8.4.10 חלופה ראשונה (א) התחייבות הקיבוץ להגיש בקשה מלאה, על כלל הנספחים הנדרשים, להצטרפות לאחד ממסלולי הבנייה עד למועד הקובע או הגשת בקשה מלאה לאחד ממסלולי הבנייה.

(ב) העמדת ערבות בנקאית, על ידי החבר החדש, על סך של 50,000 שקלים חדשים באזור עדיפות לאומית ב' ו- 200,000 שקלים חדשים באזור שאינו אזור עדיפות לאומית.

(ג) (1) הפקדת ערבות בנקאית על ידי הקיבוץ עד לגובה של 1 מיליון שקלים חדשים, להסדרת השימושים הלא מוסדרים הידועים כיום במשבצת הקיבוץ, אם ישנם. מנהל המרחב ברשות רשאי להפחית את גובה הערבות, בהתייחס לכמות השימושים החורגים, לאחר שנועץ עם שמאי המרחב ;

(2) אם לא יוסדרו כל השימושים הלא מוסדרים בקיבוץ, עד למועד הקובע, תחולט הערבות ;

(3) הסדר זה אינו מהווה הסכמה ו/או ויתור של הרשות בקשר להסדרת כל השימושים הלא מוסדרים במשבצת הקיבוץ, לרבות תשלום דמי שימוש בעד תקופת העבר והפסקת השימושים הלא מוסדרים, אם אין אפשרות להסדירם בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות ;

(4) הקיבוץ לא יעלה טענת התיישנות כנגד דרישה ו/או תביעה של הרשות בקשר לשימושים לא מוסדרים בעקבות ההצטרפות להסדר הביניים בעד התקופה של שבע השנים אשר קדמו ליום 19.11.2017.

(ד) התחייבות הקיבוץ והחבר החדש לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (6) :

(1) במקרה שהקיבוץ לא יצטרף למסלול בנייה עד למועד הקובע, ישלם החבר החדש, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך המגרש. הצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבנייה תותנה בהסדרת כל השימושים החורגים בהתאם להוראות ההחלטה. הקיבוץ והחבר החדש לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בעד תשלום זה ;

(2) במקרה שהקיבוץ יצטרף להסדר הקבוע בסימן ד' או בסימן ה', הקיבוץ וחברי הקיבוץ החדשים יידרשו לעמוד בתנאים הקבועים בהוראות הסימן הרלוונטי, לרבות תשלום התשלומים הדרושים תוך 90 ימים ממועד אישור העסקה ;

(3) הוגשה בקשה מלאה לביצוע שיוך, ולא הושלם השיוך עד למועד הקובע, ישלם החבר אשר חתם על תצהיר בהתאם לפרק משנה זה בהתייחס למגרש בחלקת המגורים, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 33% מערך המגרש ובלבד שהאגודה תחויב בשיעור של 3.75% על כלל מגרשי חלקת המגורים וכן שהאגודה הפקידה ערבות בנקאית בהתאם לסעיף קטן (ב). את ההסדר הזה יהיה ניתן להחיל גם מקום בו הוגשה בקשה חלקית ובלבד שצורפו לבקשה רשימות החברים ואישור רשם האגודות ונחתם מתווה להסדרת השימושים החורגים במשבצת.

החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על הסכם קודם להסדרת השימושים החורגים במשבצת ;

(4) (א) במקרה שלא שולם התשלום הנדרש על ידי החבר החדש במועד שנקבע לתשלום, תחולט הערבות הבנקאית על חשבון התשלום הנדרש ;

(ב) אם לא יהיה בסכום הערבות לכסות את כל התשלום הנדרש, החבר החדש ישלם לרשות דמי שימוש בעד השימוש במגרש המגורים. תשלומים אלו יחשבו כתשלומים על חשבון דמי החכירה המהוונים ;

(ג) אם החבר החדש לא יעמוד בהתחייבויותיו והקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרשות לרכישת הזכויות במגרש תוך 180 ימים ממועד משלוח דרישת הרשות, יסכים הקיבוץ לגריעת מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ ;

(ד) לא נמצא מועמד, הרשות תהיה רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ. במקרה זה יהיה החבר החדש זכאי לקבל מהרשות את הערבות שחולטה ואת שווי השקעותיו במגרש, כפי שיקבע בשומה מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות הרשות ;

(5) קיבוץ אשר יבקש לעבור ממסלול בנייה על פי החלטת מועצה מספר 751 למסלול בנייה על פי החלטת מועצה מספר 1447 לאחר המועד הקובע, יידרש לעמוד בהוראות המעבר הקבועות בהחלטות אלה במלואן ללא זכות קיזוז/השבה בעד התשלומים שבהם חייבים החברים ו/או ששולמו בהתאם להסדר זה ;

(6) חבר חדש אשר יבקש לבנות היקף בינוי מעל 160 מ"ר, יידרש להפקיד ערבות בנקאית בגובה 91% עבור הבנייה הנוספת מעל 160 מ"ר וזאת חלף תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים כקבוע בסימן ב' לפרק משנה 8.4.

חלופה שנייה 8.4.11. (א) האגודה תפנה לרשות חברים חדשים בצירוף החלטה של האסיפה הכללית של האגודה המאשרת לפעול בהתאם לחלופה זו.

(ב) תנאי לחתימת הרשות על הבקשה להיתר בנייה הוא הפקדת ערבות בנקאית, על ידי החבר החדש, בגובה 91% מערך המגרש.

(ג) במקרה שהקיבוץ לא יגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבנייה עד למועד הקובע, הרשות תחלט את הערבות הבנקאית ותקצה את המגרש לחבר החדש. השטח שיוקצה לחבר החדש ייגרע משטח המשבצת של הקיבוץ וייחתם לגביו הסכם חכירה פרטני; אם הקיבוץ יחליט בעתיד להצטרף לאחד ממסלולי השייך, החבר החדש ו/או הקיבוץ לא יהיו זכאים להתחשבנות כלשהי.

(ד) במקרה שהקיבוץ יגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבנייה עד למועד הקובע והקיבוץ וחברי הקיבוץ החדשים ישלמו את התשלומים הדרושים לצורך הצטרפות למסלול שנבחר בתוך 90 ימים ממועד אישור העסקה, יושבו הערבויות לחברים החדשים.

כללי 8.4.12. (א) כל המגרשים שבעדם מבוקשת חתימת הרשות על בקשה להיתר בנייה ייכללו בשטח חלקת המגורים.

(ב) החבר החדש יתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הרשות ביחס להסדר זה ו/או לטיב הזכויות שלו במגרש.

(ג) עד להצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבנייה וביצוע התשלומים לרשות על פי המסלול שנבחר או עד לחילוט הערבות, בחלוף המועד הקובע, המוקדם מביניהם, החבר החדש לא זכאי לחתום על הסכם חכירה ביחס למגרש ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתה. באזורים שבהם קיים פטור מתשלום דמי חכירה מהוונים ופטור מהפקדת ערבות, החבר החדש לא זכאי לחתום על הסכם חכירה ביחס למגרש ולקבל התחייבות לרישום משכנתה, עד להצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבנייה וביצוע התשלומים לרשות על פי המסלול שנבחר.

(ד) ההסדר המפורט בסימן זה יחייב את הקיבוץ ואת החברים גם אם טרם אושרה תוכנית לצורכי רישום בקשר למגרשי המגורים בחלקת המגורים. לא ייחתם הסכם חכירה ישיר בין החבר לבין הרשות אף לאחר תשלום התשלומים אשר נדרשו על ידי הרשות עד להמצאת תוכנית חלוקה חתומה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שהוכנה על ידי הקיבוץ ואשר מחלקת את חלקת המגורים למגרשים. במקרה של שינוי בשטח המגרש בעקבות אישור תוכנית, לא תיערך התחשבנות כספית בשל שינוי בשטח המגרש אשר לא יעלה או ירד מ- 20% משטחו של המגרש בהתאם לתוכנית חלוקה ובלבד שאין שינוי בהיקף הבינוי.

(ה) אין בהסדר הביניים אשר גובש, לגרוע מכל חובה אחרת על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות, בקשר לבנייה למגורים בקיבוצים ו/או על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 751, 1411 ו- 1447.

(ו) על שיעורי התשלום המלאים הקבועים בסימן זה - 91% ו- 33%, למעט 3.75%, מערך המגרש - לרבות שיעור הערבות בחלופה השנייה, תחול הנחת אזור.

(ז) קיבוץ מתחדש שלא קיבל החלטה על שיוך, אשר מבקש לבנות בתי מגורים לחברים חדשים במימונו המלא של הקיבוץ, לא יידרש לפעול בהתאם להסדר הביניים הקבוע בסימן זה לצורך קבלת חתימת הרשות על בקשות להיתר לבנייה למגורים בקיבוץ.

### סימן ד': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - שיוך דירות

8.4.13. בסימן זה -

הגדרות

"העברת זכויות" - העברתה של זכות החכירה למגורים במגרש המשויך או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה, למעט העברה לקרוב, כהגדרתו בסעיף זה, או לגרוש או גרושה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין;

"ותיק", "ותיקים" - משפחת חברים באגודה, יורשי משפחת חברים באגודה ויורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751;

"חוכר" - משפחת חברים באגודה או יורשי משפחת חברים באגודה, או יורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 או משפחת חברים חדשה אשר שויך לה מגרש בהתאם לסימן זה;

"חלקת מגורים" - כהגדרתה בסעיף 8.4.16;

"יורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751" - יורשיהם של חברים שנכללו ברשימה אשר אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות והיו זכאים לבצע שיוך בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751, ואולם, נפטרו לפני יום 27.3.07, בטרם הוחל בביצוע השיוך;

"משפחת חברים באגודה" - בני זוג או יחיד, אשר ביום 27.3.07 היוו יחידה משפחתית בקיבוץ והיו חברי אגודה השותפים בכל נכסי האגודה, ובכל חובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים;

"משפחת חברים חדשה" - בני זוג או יחיד אשר הצטרפו או יצטרפו לאגודה לאחר ה- 27.03.2007 אשר מהווים יחידה משפחתית בקיבוץ ואשר הם שותפים בכל נכסי האגודה, ובכל החובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים;

"קרוב" - בן זוג, הורה, אח, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין סימן זה: "בן זוג" - לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.

"תלויים", "בעלי מוגבלויות בקיבוץ" - ילדיהם הבגירים של משפחת חברים באגודה או של מי שנפטרו בעודם משפחת חברים באגודה, שאינם חברים באגודה ואינם כשירים להיות חברים באגודה בשל היותם אדם עם מוגבלות כמשמעותו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ובלבד שלא מדובר בלקות זמנית.

8.4.14 זכויות משפחת חברים באגודה או משפחת חברים חדשה למגורים בקיבוץ (א) סימן זה נועד לעגן את זכויות החברים למגורים בקיבוץ, באמצעות הסכם חכירה לדורות למשך תקופה של 98 שנים, בהתאם לתנאים המפורטים בסימן זה. קיבוץ אשר יבחר להצטרף להסדר המפורט בסימן זה, זכאי שבחלקת המגורים לא יחולו ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול הרשות בדבר השבת קרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.

(ב) ההצטרפות להסדר על פי תנאי סימן זה תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בו.

(ג) חובת עיבוד הנחלה ברציפות, לאורך כל תקופת החכירה, תמשיך לחול על כלל חוכרי קרקע בתנאי נחלה במקרקעי ישראל, בין אם הצטרפו להסדר שבסימן זה ובין אם לאו.

(ד) הכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת ימשיכו לחול על קיבוצים אשר לא הצטרפו להסדר זה.

(ה) (1) על כלל התשלומים הנזכרים בסימן זה, למעט תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% תחול הנחת אזור. כל תשלום בשיעור של 33% הנזכר בסימן זה כולל רכיב של דמי חכירה כאמור, שעליו לא חלה הנחת אזור. שיעורי התשלומים המשוקללים יהיו 13.71% באזור עדיפות לאומית א', ו- 20.14% באזור עדיפות לאומית ב'.

(2) למרות האמור בפסקה (1):

(א) קיבוץ בעוטף עזה המנוי ברשימה המפורטת בסעיף 8.4.28, אשר יבקש להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה עד ליום 31.12.2020 יהיה פטור באופן מלא מתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% ;

(ב) קיבוץ באזור קו עימות ישלם דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף הבנייה הבסיסי בלבד.

(ו) הקמת יחידות דיור נוספות מעבר לבינוי או לתכנון הקיימים כפופה להוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015.

8.4.15 התנאים להצטרפות תנאי להצטרפותו של קיבוץ להסדר זה הוא מילוי כל אחד מהתנאים המפורטים להסדר בפסקאות (1) ו-(2):

(1) הקיבוץ, למעט מושב שיתופי, ימציא לרשות אישור מאת רשם האגודות השיתופיות על סיווגו כקיבוץ מתחדש ועל עמידתו בתנאי תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005 ותקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005.

(2) הסדרת השימושים הלא מוסדרים בשטח המשבצת של הקיבוץ אם יש, או חתימה על מתווה הסדרה לרבות תשלום בעד תקופת העבר והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה במועד ההצטרפות להסדר.

8.4.16. (א) חלקת המגורים בקיבוץ תהיה שטח המהווה חלק או חלקים משטח המחנה של הקיבוץ המשמשים למגורי משפחות החברים באגודה והמיועדים למגורים על פי תוכנית.

(ב) שטחה הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2 דונמים כפול תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.2007, הנמוך מבין השניים.

(ג) אם שטח חלקת המגורים בקיבוץ קטן מחלקת המגורים הקבוע בסעיף קטן (ב), רשאי הקיבוץ לתכנן שטח נוסף שייועד למגורים במגבלות האמור בסעיפים קטנים (א), (ב) ו- (ו).

(ד) התוכניות הנזכרות בסעיפים קטנים (א) עד (ג) יהיו במגבלות תמ"א 35 כפי שתעדכן מעת לעת.

(ה) היקף הבנייה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ לא יעלה על מכפלת תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה, הנמוך מבין השניים, ב- 375 מ"ר, בכפוף לקיומה של תוכנית (להלן בסימן זה - היקף הבנייה הבסיסי למגורים בקיבוץ).

(ו) מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על 2.34 כפול תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה בתאריך 27.3.2007, הנמוך מבין השניים.

(ז) (1) על אף האמור, בקיבוצים שבהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.2007 ובמועד השיוך בפועל, יהיה לפחות כפליים מתקן הנחלות, הרשות תאשר שיוך יחידות דיור עם זכויות בנייה קטנות מ- 160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ- 120 מ"ר כולל. במקרה זה מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על תקן הנחלות בתאריך 27.3.2007 כפול 3.125 ;

(2) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את ועדת המשנה לקבוע תבחינים שלפיהם ניתן לאשר לקיבוצים שבהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.2007 ובמועד השיוך בפועל יהיה לפחות 150% מתקן הנחלות, שיוך מגרשים עם זכויות בנייה קטנות מ- 160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ- 120 מ"ר כולל.



(ח) בכל מקרה, מספר יחידות הדיור בקיבוץ לא יעלה על הקבוע בהוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015.

(ט) חלקת המגורים תכלול את מגרשי המגורים/יחידות הדיור הבנויים בקיבוץ.

(י) על אף האמור בסעיף קטן (ט), הקיבוץ רשאי לבקש שיחידות הדיור בגודל של עד 55 מ"ר, שאינן נספרות בתמ"א 35 לעניין מגבלת יחידות הדיור לקיבוץ, לא תיכללנה בחלקת המגורים, ויחול עליהן האמור בסעיף 8.4.18.

8.4.17. בנייה למגורים מחוץ . קיבוץ שהצטרף להסדר רשאי להפנות משפחת חברים חדשה לשיוך מגרש גם בשטח לחלקת המגורים שהוא מחוץ לחלקת המגורים, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% וזאת במגבלות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015.

8.4.18. שימוש ביחידות דיור (א) קיבוץ אשר הצטרף להסדר רשאי לעשות שימוש, לרבות השכרה, ביחידות בניויות שלא בדרך דיור קיימות במועד ההצטרפות, שלא בדרך של שיוך מגרשים, וזאת לאחר אישור הרשאות שימוש זמניות לאגודה, תמורת תשלום דמי שימוש בשיעור של 5% לשנה, תוך מתן הנחות אזור, במקרים הבאים :

(1) יחידות דיור בחלקת המגורים אשר טרם ניתן לבצע שיוך לגביהן ;

(2) יחידות דיור בניויות המצויות מחוץ לחלקת המגורים.

(ב) הרשאת שימוש זמנית לצורך מגורי תלויים או בעלי מוגבלויות בקיבוץ שאגודה החליטה שלא לשייך להם מגרש בהתאם לסעיף 8.4.20(5), תתאפשר תמורת תשלום דמי שימוש סמליים בסך של 18 שקלים חדשים לשנה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

(ג) ביחידות דיור עד 55 מ"ר המצויות מחוץ לחלקת המגורים בהתאם לסעיף 8.4.16(י) ניתן יהיה לעשות שימוש, לרבות השכרה, באחת מן הדרכים המפורטות בפסקאות (1) ו-(2), ובלבד שהאגודה לא תעביר את הזכויות ביחידות הדיור לאחר :

(1) אישור הרשאות שימוש זמניות לאגודה, כאמור בסעיף קטן (א) ;

(2) חתימת האגודה על הסכם חכירה ל- 49 שנים, בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים, תוך מתן הנחות אזור.

8.4.19. דמי חכירה (א) תנאי לתחולת ההסדר הוא תשלום דמי חכירה לרשות בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים בקיבוץ בהתייחס להיקף הבנייה הבסיסי למגורים כשהוא מותאם ליחידות דיור בהיקף בינוי של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין. לחילופין, תותנה תחולת ההסדר בקיום פטור מתשלום דמי חכירה, כאמור בסעיף 8.4.14(ה).

(ב) ערך הקרקע ייקבע על פי שומה לכל קיבוץ, שתיערך לפי כללים שתקבע הרשות.

תנאים לשיוך דירות 8.4.20. שיוך דירות לוותיקים ולמשפחת חברים חדשה אשר התקבלה לפני הצטרפות בחלקת המגורים האגודה להסדר שבפרק משנה זה, יתבצע מיד לאחר חתימת האגודה על הסכם החכירה לחלקת המגורים, בכפוף לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):

(1) תשלום דמי חכירה על ידי הקיבוץ בהתאם לאמור בסעיף 8.4.19;

(2) יחידות הדיור נמצאות בשטח חלקת המגורים;

(3) קיומה של תוכנית המחלקת את שטח חלקת המגורים למגרשים, בהתאם להוראות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטות המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015;

על אף האמור, מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לבצע עסקאות על פי תוכנית חלוקה שאינה סטוטורית ובתנאים שתקבע הרשות;

(4) שיוך יחידות הדיור יתאפשר לוותיקים וכן למשפחת חברים חדשה או יורשיהם;

לכל חוכר ישוּך מגרש, ליחידת דיור אחת בלבד, עם זכויות בנייה של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, מתוך היקף הבנייה הבסיסי למגורים בקיבוץ. היקף זכויות הבנייה למגרש ייקבע בהתאם להוראות סעיף 8.4.16(ז).

על אף האמור, במגרש, שיעודו התכנוני לבנייה רוויה, ניתן לשייך לחוכר חלק יחסי מהמגרש;

(5) על אף האמור, הרשות תתיר שיוך יחידות מגורים מתוך חלקת המגורים לבעלי מוגבלויות, על פי החלטה של האסיפה הכללית של הקיבוץ. יתר ההוראות החלות לגבי משפחת חברים באגודה, כמפורט בסימן זה, יחולו על המגרשים המשויכים על פי סעיף זה;

(6) שיוך המגרשים והעברת הזכויות בהם יתבצע בהתאם לתקנון אגודת הקיבוץ והדין הכללי.

אישור עסקה 8.4.21. (א) עסקה ללא שומה:

(1) ותיקים זכאים לשיוך יחידת דיור בהיקף בנייה של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, באמצעות חתימת הסכם חכירה ישיר עם הרשות, ללא תשלום נוסף מעבר לדמי החכירה אשר שולמו על ידי הקיבוץ בעסקת חלקת המגורים בשיעור של 3.75%;

(2) ותיקים אשר להם משויכת יחידת דיור בשטח העולה על 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, או משפחה אשר מבקשת להגדיל ו/או לממש את זכויות הבנייה במגרש מעבר להיקף הבנייה של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין (להלן בסימן זה - הזכויות הנוספות), תחויב במועד עסקת השיוך ו/או במועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או למועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, לפי העניין;

(3) במועד העברת הזכויות וכתנאי להעברה, על הוותיקים לשלם לרשות דמי חכירה מהוונים על פי שומה חדשה שתיערך למועד העברת הזכויות כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) 29.25% משווי המגרש בהיקף בינוי של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין;

(ב) 33% משווי יתרת זכויות הבנייה שטרם נרכשו, הקיימות תכנונית והעתידיות.

(ב) עסקה על פי שומה למועד השיוך -

(1) תשלום מידי -

(א) ותיק רשאי לבצע עסקה על פי שומה ליום אישור העסקה. במקרה זה, העסקה תחויב בדמי חכירה מהוונים בשיעור של 29.25% משווי המגרש בהיקף בנוי של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין. התשלום יבוצע על פי נוהלי הרשות ביום אישור העסקה;

ותיק אשר לו משויכת יחידת דיור בגודל העולה על 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, או משפחה כאמור אשר מבקשת להגדיל או לממש את זכויות הבנייה במגרש מעבר הבנייה להיקף בינוי זה (להלן בסימן זה - הזכויות הנוספות), תחויב במועד השיוך ו/או במועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או מועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, לפי העניין;

(ב) במועד העברת הזכויות ישלם הוותיק תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות המגורים ליחידת דיור אחת, קיימות תכנונית ועתידית, שטרם נרכשו, כאמור;

(2) תשלום נדחה -

(א) למרות האמור בסעיף קטן (ב)(1), הוותיק רשאי לדחות את התשלום בשיעור של 29.25% למועד עתידי שיבחר אך לא יאוחר ממועד העברת הזכויות במגרש. חיוב זה יישא הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל;

(ב) ותיק אשר לו משויכת יחידת דיור בשטח העולה על 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, או משפחה כאמור אשר מבקשת להגדיל או לממש את זכויות הבנייה במגרש מעבר לזכויות הבנייה להיקף בינוי זה (להלן בסימן זה - הזכויות נוספות), תחויב במועד השיוך ו/או במועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או מועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, לפי העניין;

(ג) במועד העברת הזכויות ישלם הוותיק תשלום חוב בשיעור של 29.25% כקבוע בהסכם החכירה וכן תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות המגורים ליחידת דיור אחת, קיימות תכנונית ועתידיות, שטרם נרכשו, כאמור.

(ג) ותיק אשר פעל על פי אחת מהאפשרויות שבסעיף זה, רשאי בכל עת לרכוש את מלוא זכויות המגורים ליחידת דיור אחת, הקיימות תכנונית והעתידיות, במגרש המשויך בהתאם לתנאים המפורטים בהתאם לעסקה שאושרה לו.

(ד) למרות האמור, ותיק שגילו במועד ההצטרפות להסדר 55 שנים ומעלה רשאי לדחות את ביצוע עסקת השיוך למועד נדחה שיבחר.

8.4.22 עסקה עם משפחת חברים חדשה (א) משפחת חברים חדשה תחתום על הסכם חכירה למגרש עם מלוא זכויות המגורים ליחידת דיור אחת, הקיימות תכנונית והעתידיות, בכפוף לתשלומים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) תשלום בשיעור של 29.25% משווי המגרש בהיקף בינוי של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין;

(2) תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות הבנייה ליחידה אחת, שטרם נרכשו, הקיימות תכנונית והעתידיות.

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א), במגרש שייעודו התכנוני לבנייה רוויה ניתן יהיה לחתום על הסכם חכירה לחלק יחסי מהמגרש.

8.4.23 איסור רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ האגודה אינה רשאית לרכוש את מלוא הזכויות למגורים, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים.

8.4.24 חתימת הסכם חכירה ביחס לחלקת המגורים (א) אגודה אשר תבחר להצטרף להסדר, תחתום על הסכם חכירה לחלקת המגורים שבו יוגדרו זכויותיהם של חברי האגודה ושל חברי האגודה בחלקת המגורים בהתאם להוראות סימן זה.

(ב) בהסכם החכירה ייקבע כי לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות כיום בהסכמים עם הרשות בדבר השבת קרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.

(ג) שטח חלקת המגורים ייגרע מהסכם השכירות או הסכם החכירה שנחתם עם הקיבוץ, לפי העניין, וההסכם יתוקן באופן שלא יאפשר שימוש בשטח המושכר או מוחכר לפיו למטרת מגורים אלא בהתאם לתנאים הקבועים בסימן זה.

(ד) במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, היא צד להסכם משבצת תלת צדדי ביחס למשבצת הקיבוץ, ההצטרפות להסדר תיעשה בתיאום עמה.

(א) על אף ביטולן של החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 ו-751, אם עד למועד 27.3.2007 קיבלה האסיפה הכללית של הקיבוץ החלטה על שיוך דירות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 או 751 והחלטה זו אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, הקיבוץ רשאי להמשיך את תהליך השיוך בהתאם להחלטות אלו.

(ב) קיבוץ אשר החל בתהליך שיוך דירות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 או 751 ולא הגיע לשלב של שיוך הדירות בפועל, אישור עסקאות, רשאי להשלים את השיוך על פי ההסדר הקבוע בסימן זה. ובלבד שהאגודה שהיא קיבוץ, למעט מושב שיתופי, תמציא את אישור רשם האגודות השיתופיות כמפורט בסעיף 8.4.15(א).

(ג) קיבוץ אשר ביצע בפועל שיוך על פי הוראות החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 או 751, רשאי לשייך יחידות דיור למשפחת חברים, שלה טרם שיוך מגרש מגורים, על פי ההסדר הקבוע בסימן זה, בכפוף למילוי התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) הגדרת חלקת המגורים כאמור בסעיף 8.4.16.

(2) תשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף 8.4.19 בהתאם לשומה עדכנית.

(ד) החברים שלהם שויכו מגרשי מגורים על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 ו-751 ובחרו באפשרות של תשלום נדחה, יחויבו בביצוע התשלום הנדחה בשיעור ובתנאים ובשווי הקרקע כפי שנקבע להם בהסכם החתום.

(ה) ביצוע התשלום כאמור יהיה לכל המאוחר במועד העברת הזכויות וכתנאי להעברת הזכויות במגרש ששויך.

(ו) על אף האמור, מי שיש בידו הסכם עם היקף בינוי הקטן מ-120 - 160 מ"ר כולל ו/או בשיעור חיוב הקטן מ-33% בין ששולם ובין שנדחה, יחולו לגביו ההוראות הבאות:

(1) רכישת זכויות הבנייה שלא יפחתו מ-120 - 160 מ"ר בהתאמה;

(2) השלמת דמי החכירה המהווים ל-33%.

(א) תשלום בשיעור של 3.75% כאמור בסעיף 8.4.19(א);

(ב) השלמת יתרת החיובים לאחר קיזוז של 3.75%, הקיזוז שיבוצע באחוזים, אשר שולמו על ידי האגודה, תחושב על פי שווי הקרקע שנקבע בהסכם החתום, לפי ערך משולש, ליום אישור העסקה המקורי;

למועד התשלום בפועל, כלל החיובים אשר טרם שולמו, ישוערכו בתוספת הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961.

(ז) קיבוץ שלא השלים את ביצוע השיוך לכל הזכאים על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 או 751 יחויב בהשלמת השיוך על פי החלטות אלה לפני שיהיה רשאי להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה.

8.4.26 (א) אגודה אשר הצטרפה להסדר הקבוע בסימן זה, שילמה דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך חלקת המגורים וחתמה על הסכם חכירה לחלקת המגורים, רשאית להפנות משפחת חברים חדשה לרשות לצורך חתימה על בקשה להיתר בנייה למגורים בתוך חלקת המגורים, תמורת תשלום 200,000 שקלים חדשים כתנאי לחתימה על היתר הבנייה, ו-50,000 שקלים חדשים באזור עדיפות לאומית. תשלום זה יהווה מקדמה על חשבון דמי החכירה המהווים עבור שיוך מגרש המגורים (להלן בסימן זה - המקדמה), ובלבד שהחבר החדש ישלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים כמפורט בסעיף 8.4.22 בתוך המועד הקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובנוהלי הרשות.

(ב) אם המקדמה גבוהה מדמי החכירה המהווים עבור שיוך המגרש, ההפרש יושב למשפחת החברים החדשה.

(ג) בקיבוצים שבהם מתגוררת משפחת חברים חדשה בבית קיים המיועד לה לשיוך, תנאי להצטרפות האגודה להסדר הוא הבטחת תשלום דמי חכירה מהוונים בהתאם לסעיף 8.4.22 בדרך של הפקדת ערבות או שיק בנקאי או התחייבות של בנק וזאת בנוסף ליתר התנאים הנדרשים לצורך הצטרפות להסדר.

(ד) עד להשלמת מלוא התשלום כמפורט בסעיף 8.4.22 החבר החדש לא זכאי לחתום על הסכם חכירה ביחס למגרש ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתה.

(ה) אם משפחת החברים החדשה לא תשלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים בתוך המועד הקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוהלי הרשות, תפנה משפחת החברים החדשה את המגרש. אם הקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרשות לרכישת מלוא הזכויות במגרש בתוך 180 ימים, יסכים הקיבוץ לגריעת מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ; אם לא נמצא מועמד, הרשות תהיה רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ. במקרה זה יהיה החבר החדש זכאי לקבל מהרשות את שווי השקעותיו במגרש, כפי שיקבע בשומה מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהווים והוצאות הרשות.

8.4.27 (א) ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בסימן זה, תמשיך הרשות לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

חתימה על בקשה להיתר בנייה למשפחת חברים חדשה

הוראות כלליות לביצוע ההסדר

(ב) עבור יתרת שטח המשבצת בקיבוץ תמשיך האגודה לשלם דמי חכירה שנתיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקיפות.

(ג) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע כללים להחלת הוראות סימן זה על חברים שאינם עונים על הגדרות משפחת חברים באגודה ומשפחת חברים חדשה, במלואם.

רשימת קיבוצים בעוטף עזה	8.4.28 . רשימת קיבוצים בעוטף עזה -
(1)	אור הנר - מ.א. אשכול ;
(2)	ארז - מ.א. שער הנגב ;
(3)	בארי - מ.א. שער הנגב ;
(4)	גבים - מ.א. שער הנגב ;
(5)	גברעם - מ.א. חוף אשקלון ;
(6)	זיקים - מ.א. חוף אשקלון ;
(7)	חולית - מ.א. אשכול ;
(8)	יד מרדכי - מ.א. חוף אשקלון ;
(9)	כיסופים - מ.א. אשכול ;
(10)	כפר עזה - מ.א. שער הנגב ;
(11)	כרם שלום - מ.א. אשכול ;
(12)	כרמיה - מ.א. חוף אשקלון ;
(13)	מגן - מ.א. אשכול ;
(14)	מפלסים - מ.א. שער הנגב ;
(15)	נחל עוז - מ.א. שער הנגב ;
(16)	ניר יצחק - מ.א. אשכול ;
(17)	ניר עוז - מ.א. אשכול ;
(18)	ניר עם - מ.א. שער הנגב ;
(19)	נירים - מ.א. אשכול ;
(20)	סופה - מ.א. אשכול ;
(21)	סעד - מ.א. שדות נגב ;
(22)	עין השלושה - מ.א. אשכול ;

(23) עלומים - מ.א. שדות נגב ;

(24) רעים - מ.א. אשכול.

**סימן ה': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה**

הגדרות

8.4.29. בסימן זה -

"זכויות המגורים" - יחידות הדיור והשטח הכולל המותר לבנייה למגורים בהתאם לתוכניות מפורטות שבתוקף במועד הרכישה, וכן יחידות הדיור והשטח הכולל שיותר לבנייה למגורים לפי תוכניות מפורטות שיאושרו לאחר מועד הרכישה, בהתאם להוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.15 ;

"חבר ותיק" - משפחת חברים באגודה, יורשי משפחת חברים באגודה ויורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751, כהגדרתם בסימן ד' לפרק משנה 8.4 ;

"חבר חדש" - חבר אגודה שהתקבל לחברות לאחר יום 27.3.07 ;

"מתווה להסדרת שימושים" - מתווה הכולל מיפוי של השימושים הלא מוסדרים, משך השימוש, מועדי פינויים/הסדרתם, תשלום דמי שימוש בעד תקופת העבר ומתן ערבות בהתאם לדרישת הרשות לצורך הסדר המשך ביצוע השימושים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, נוהלי הרשות והסכם החכירה.

הסדרת רכישת זכויות מגורים על ידי הקיבוץ

8.4.30. הוראות סימן זה מאפשרות רכישת זכויות מגורים על ידי הקיבוץ, בנוסף להוראות סימן ד' בפרק משנה 8.4.

הרכישה - על ידי אגודה

8.4.31. אגודה רשאית לרכוש את זכויות המגורים במשבצת לצורך מגורי חבריה.

הסדרת הרכישה

8.4.32. רכישת זכויות המגורים תתבצע בשלב אחד או עד שלשה שלבים, כמפורט בפסקאות (1) עד (3) :

(1) אגודה רשאית לרכוש את כלל זכויות המגורים בקיבוץ בעסקה אחת, בשלב אחד, בתנאים הקבועים בסימן זה ;

(2) רכישת הזכויות למגורים בשלבים בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו- (ב) :

(א) הזכויות הנרכשות בשלב ראשון לא יפחתו מהיקף הבנייה הקיים בפועל או מהיקף הבנייה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים כקבוע בסימן ד' לפרק משנה 8.4, הגבוה מביניהם ;



(ב) רכישת יתרת הזכויות תותר בשלב אחד או בשני שלבים נוספים ;

במקרה של רכישת הזכויות בשלשה שלבים, בשלב השני יהיה ניתן לרכוש רק יחידות דיור מתוכננות ;

לא תותר רכישה של יחידות דיור שאינן מתוכננות, אלא אם כן רכישה זו משלימה את יתרת זכויות המגורים של הקיבוץ ;

(3) רכישת זכויות המגורים תכלול את הפוטנציאל התכנוני בכל מגרש, דהיינו, היקף בינוי מבלי להוסיף יחידות דיור.

8.4.33 הרוב הדרוש החלטת האגודה לרכישת זכויות המגורים תתקבל ברוב שלא יפחת מ- 66% מחברי האגודה.

8.4.34 תנאי הסף להגשת בקשה לרכישת זכויות המגורים על ידי האגודה הוא חתימה על מתווה להסדרת השימושים, ויתר תנאי הסף המופיעים בסימן ד' לפרק משנה 8.4.

8.4.35 אי דרישת תשלום נוסף לרשות איגודה אשר תרכוש את זכויות המגורים בהתאם להוראות סימן זה, לא תידרש לשלם לרשות תשלום נוסף עבור מימוש זכויות המגורים שנרכשו ו/או בעד כל הסכם שייחתם בין האגודה לבין חברה ביחס לזכויות אלו.

8.4.36 אי דרישות הרשות לא תידרש הסכמת הרשות ו/או כל התקשרות נוספת בין הרשות לבין חברי האגודה, בכל הקשור למימושן של זכויות המגורים שנרכשו.

8.4.37 העברת תשריט לרשות איגודה אשר תבקש לרכוש את זכויות המגורים בשלבים, כאמור בסעיף 8.4.33, תעביר לרשות תשריט, ביחס לאזורים (להלן בסימן זה - כתמים) או למגרשים הכלולים בשלב הנרכש, ועל גביו תציין הרשות את מספר יחידות הדיור המותרות לבנייה ביחס לאותו שלב שנרכש.

הרשות תמציא לאגודה אישור לפיו לא תתנגד למתן היתרי בנייה בהתאם לתשריט זה ביחס ליחידות דיור שנרכשו. אי התנגדות למתן היתר לשלב השני ו/או השלישי, תתבצע בהתאם לכללים שנקבעו בסימן זה ובסעיף זה בהתאם.

8.4.38 קביעת ערך הקרקע ערך הקרקע ייקבע על פי שומה בהתייחס לשווי זכות הבעלות לכל סוג של מגרש.

ההפחתה בעד רכישה בשלב אחד תעמוד על 12%. השמאי הממשלתי הראשי ייקבע את שיעורי ההפחתה מערך הקרקע הנובעות מרכישה מרוכזת של זכויות המגורים, ברכישה בשלבים, ובהתחשב בתנאי חכירת המשנה הקבועים בסעיף 8.4.48.

8.4.39 טבלת שיעורי התשלום ושנות היוון להלן הטבלה המגדירה את סוגי המגרשים/יחידות דיור, שיעורי התשלום ושנות ההיוון הרלוונטיות לכל סוגי המגרשים/יחידות דיור :

שיעור חיון - 5% *							ללא ה זתה	בהתאם לשיעורי התשלום אילו היו מבצעים שיוך דירות לפי סימן די לפרק משנה זח		
בי דיפות אומית	אי דיפות אומית	ית דיפות	זור	זור	ז	ז על פי זח	שים	ערך	סוג מגרש	
3.75%	3.75%	3.75%	0	0	0	3.75%		100%	חבר ותיק עד 160 מ"ר	1
6.49%	3.94%	11.58%	19	19	19	29.25%		100%	חבר ותיק עד 160 מ"ר	2
12.37%	8.42%	20.26%	10	10	10	33%		100%	חבר ותיק עבור השטח שמעל 160 מ"ר	3
3.75%	3.75%	3.75%	0	0	0	3.75%		100%	חבר חדש קיים עד 160 מ"ר	4
16.39%	9.96%	29.25%	0	0	0	29.25%		100%	חבר חדש קיים עד 160 מ"ר	5
20.14%	13.71%	33.00%	0	0	0	33%		100%	חבר חדש קיים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	6
3.75%	3.75%	3.75%	0	0	0	3.75%		100%	מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים שטח עד 160 מ"ר	7
14.16%	8.61%	25.27%	3	3	3	29.25%		100%	מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים שטח עד 160 מ"ר	8
17.40%	11.85%	28.51%	3	3	3	33%		100%	מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	9
3.75%	3.75%	3.75%	0	0	0	3.75%		100%	מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	10
6.81%	2.94%	17.96%	18	25	10	29.25%		100%	מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	11
8.37%	4.05%	20.26%	18	25	10	33%		100%	מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	12

36.24%	19.03%	71.30%	7	10	5	91%	0-50	100%	* יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	13
31.31%	14.91%	64.67%	10	15	7	91%	50-100	100%		14
27.05%	11.68%	55.87%	13	20	10	91%	מעל 100	100%	יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	15
24.53%	14.91%	55.87%	15	15	10	91%	0-50	100%		16
21.19%	11.86%	50.67%	18	20	12	91%	50-100	100%	יחידות דיור עד 55 מ"ר מחוץ לחלקת המגורים. קיימות מתוכננות לא מתוכננות	17
19.22%	9.15%	43.77%	20	25	15	91%	מעל 100	100%		18
51.00%	31.00%	91.00%	0	0	150	91%		100%	19	

\*שיעור ההיוון הקבוע לכל אחת מכמויות המגרשים המפורטות מתייחס למספר המגרשים המפורט באותה השורה בלבד.

על שיעורי התשלום הקבועים בטבלה תחול הנחת אזור למעט על תשלום של 3.75% לזכויות בנייה של 160 מ"ר לכל יחידת דיור הכלולה בחלקת המגורים. קיבוצים בעוטף עזה, המפורטים בסעיף 8.4.29, פטורים מתשלום 3.75% בתנאים שנקבעו בסימן ד' לפרק זה.

8.4.40 שיוך מגרשים לחברי אגודה שרכשה את זכויות המגורים בהתאם להוראות סימן זה ותבקש בעתיד לבצע אגודה שרכשה זכויות מגורים לפי סימן זה  
שיוך מגרשים לחבריה בהתאם לסימן ד' בפרק זה, תידרש לשלם, בעצמה או באמצעות חבריה, את ההפרש בין התשלום ששולם בהתאם להוראות סימן זה לבין שיעור התשלום הנדרש בהתאם לסימן ד' בפרק זה.

8.4.41 הסדרת איחוד מגרשים לצורך בנייה רוויה  
ניתן לרכוש את זכויות המגורים גם אם טרם תוכננו. הרשות לא תאשר לקיבוץ ו/או לחבריו איחוד מגרשי מגורים לצורך בנייה רוויה בכמות יחידות הדיור העולה על מספר יחידות הדיור הנרכשות בהתאם להוראות סימן זה.

8.4.42 זכות חכירת משנה - ביחידת דיור אחת  
אגודה שקיבלה החלטה על רכישת זכויות המגורים על פי הוראות סימן זה, תקנה לכל משפחת חברים באגודה - משק בית, הזכאית לכך לפי תקנון הקיבוץ, זכות של חכירת משנה ביחידת דיור אחת. תנאי חכירת המשנה יכללו את התנאים הקבועים בסעיף 8.4.48.

8.4.43 הכללת מגבלות ותנאים בהסכם חכירת משנה  
האגודה רשאית לכלול בהסכם חכירת משנה עם חבר האגודה מגבלות ותנאים בקשר לזכות המוקנית, על העברתה, על משכונה או על הורשתה (להלן בסימן זה - המגבלות) ובלבד שהמגבלות לא ייגרעו ולא יעמדו בסתירה לתנאי חכירת המשנה הקבועים בסעיף 8.4.48.

8.4.44 הסכומים המותרים בעד זכויות חכירת משנה  
הסכומים שתגבה האגודה מכלל החברים בעד זכויות חכירת המשנה, לא יעלו על הסכום ששולם על ידי האגודה עבור חכירת הקרקע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.

אם ייגבו מהחבר תשלומים נוספים במועד קבלתו לחברות פרט לתשלומים עבור זכות חכירת המשנה, הם ייגבו בהתאם לתקנון האגודה באישור רשם האגודות השיתופיות.

8.4.45. אי תחולה הוראות סעיפים 8.4.43 ו- 8.4.44 לא יחולו על קיבוץ שיתופי.

8.4.46. מינוי צוות מקצועי לבחירת ההסדרים המפורטים בסימן זה. יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל ימנה צוות מקצועי אשר יבחן את ההסדרים הרשות לא תמשיך לטפל בבקשות לרכישת זכויות למגורים ביחידות דיור שאינן מתוכננות, אלא תטפל רק בבקשות לרכישת זכויות למגורים ביחידות דיור מתוכננות.

8.4.47. תנאי חכירת משנה נוסח הסכם בדבר תנאי חכירת משנה

הסכם בדבר תנאי חכירת משנה לקיבוץ אשר מצטרף לסימן ה' בפרק משנה זה

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין

רשות מקרקעי ישראל, המנהלת את הקרקעות של רשות הפיתוח, מדינת ישראל והקרן הקיימת לישראל (להלן בהסכם זה - הרשות)

לבין

\_\_\_\_\_ הרשומה אצל רשם האגודות תחת מספר \_\_\_\_\_ (להלן בהסכם זה - האגודה/הקיבוץ)

**הואיל** ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של הקרקע במשבצת;

**והואיל** והאגודה החליטה לרכוש את זכויות המגורים בשטח שהוכר לקיבוץ על פי הסכם שכירות - משבצת או הסכם חכירה, וזאת בהתאם לסימן ה' בפרק משנה 8.4 (להלן בהסכם זה - החלטת המועצה);

**והואיל** והאגודה עמדה בכל תנאי ההצטרפות כפי שנקבעו בהחלטת המועצה וחתמה על הסכם לרכישת זכויות המגורים (להלן בהסכם זה - הסכם הרכישה);

**והואיל** ובהתאם להחלטת המועצה תקנה האגודה לכל אחד מחבריה הזכאי לכך לפי תקנונה, זכות חכירת משנה במגרשי המגורים אשר נרכשו על ידה ולצורך כך ייחתם הסכם חכירת משנה בין הקיבוץ לבין החבר (להלן בהסכם זה - הסכם חכירה המשנה);

**והואיל** ותנאי להסכמת הרשות להצטרפות הקיבוץ להחלטת המועצה הוא התחייבות הקיבוץ לכלול בהסכם חכירת המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים בהסכם זה;

**והואיל** והרשות אישרה כי הקיבוץ רשאי לכלול בהסכם חכירה המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים בסעיף 8 להסכם זה;

**והואיל** ומשמעות המונחים שבהסכם זה תהיה בהתאם לאמור במבוא להסכם זה, אלא אם כן מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי ההסכם;

### **לכן באו הצדדים לידי הסכם ביניהם כלהלן:**

(1) המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(2) הגדרות

"יחידת הדיור" - מגרש המגורים הסטטוטורי או מגרש מגורים על פי תשריט המאושר על ידי הקיבוץ שעליו הוקמה או תוקם יחידת דיור אחת.

"חבר קיבוץ" - יחיד או בני זוג שהם חברי קיבוץ.

"יורש" - יורשו של חבר קיבוץ על פי דין או על פי צוואה תקיפה.

(3) הקיבוץ מתחייב להחכיר את יחידת הדיור לחברי הקיבוץ בלבד. עם סיום חברותו בקיבוץ של החבר מכל סיבה שהיא, יבוא לסיומו הסכם חכירת המשנה בדרך הקבועה בסעיף 8(ב).

(4) תקופת חכירת המשנה תהיה חופפת לתקופת החכירה הראשית כקבוע בהסכם הרכישה.

(5) חבר קיבוץ לא יהיה זכאי לרכוש ו/או להירשם כבעל זכות חכירת משנה ביותר מיחידת דיור אחת. הגיעה לחבר זכות חכירת משנה בירושה, יידרש החבר להעביר את זכויותיו בהתאם לקבוע בסעיף 8(ב).

(6) הקיבוץ מתחייב שלא לכלול בתנאי חכירת המשנה או בתקנון האגודה הוראה המקנה לקיבוץ רשות לשלול את זכותו של החבר ליהנות משווי השוק של יחידת הדיור בעת העברת הזכויות בה. אין באמור לגרוע מהתנאים והמגבלות שאותם רשאי הקיבוץ לקבוע בהסכם חכירה המשנה כמפורט להלן.

(7) חבר קיבוץ יהיה רשאי למשכן את זכות חכירת המשנה, בכפוף לאמור בסעיף 8(ה).

(8) הקיבוץ רשאי לכלול בהסכם חכירת המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים להלן:

(א) חובת מגורים -

חובת מגורים של חבר הקיבוץ ביחידת הדיור למעט במקרים חריגים ולתקופות זמן קצובות כפי שיאושרו על ידי הקיבוץ.

(ב) העברת זכויות -

(1) קיבל מי שאינו חבר קיבוץ את זכות חכירת המשנה מכוח הורשה, ולא הפך לחבר הקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ והחלטותיו, יהיה עליו להעביר את זכותו לאדם אחר שהוא חבר קיבוץ או שהתקבל לחברות בקיבוץ, בתוך הזמן הקצוב לכך בתקנון הקיבוץ והחלטותיו. על העברת הזכויות יחול האמור בסעיף 8(ב)(2).

(2) העברת זכות חכירת המשנה על ידי חבר קיבוץ או על ידי יורשי חבר קיבוץ, תתבצע בהתאם להוראות המפורטות להלן בפסקה זו:

(א) ככלל, זכות חכירת המשנה תועבר למי שהתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ בעניין קבלה לחברות;

(ב) לקיבוץ או למי שהוא קבע, תהיה זכות קדימה לרכוש את זכות חכירת המשנה במחיר השוק;

(ג) לא הודיע הקיבוץ על רצונו לממש את זכותו בהתאם לסעיף 8(ב)(2)(ב), בתוך 3 חודשים מיום שהודיע החבר על רצונו לעזוב את הקיבוץ או מיום פקיעת חברותו בקיבוץ או מיום קבלת הודעת היורשים על רצונם לממש את הדירה, לפי העניין, ימכור החבר או היורש את זכות חכירת המשנה למי שהתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ בעניין קבלה לחברות;

(ד) טען החבר או היורש כי הקיבוץ נוקט סחבת או בסירוב בלתי סביר לעניין העברת זכות חכירת המשנה כאמור, יהא רשאי להביא עניינו להכרעה על פי מנגנון ההכרעה בסכסוכים הקבוע בתקנון הקיבוץ, אשר יהא רשאי לחייב את הקיבוץ לרכוש בעצמו את הדירה. לא רכש הקיבוץ את הדירה, כמתחייב בתוך הזמן שנקצב לכך בהחלטה, יהא החבר רשאי להעביר את זכות חכירת המשנה, על כל תנאיה, למי שאינו חבר קיבוץ.

(ג) בנייה ופיתוח -

(1) הקיבוץ רשאי לקבוע בהסכם חכירת המשנה הגבלות בקשר להיקף זכויות הבנייה למגורים המותר ביחידות הדיור בעת הקמת ו/או הרחבת בתי המגורים ובדבר הצורך בקבלת הסכמת הקיבוץ באשר להתאמת הבנייה להנחיות והמגבלות התכנוניות והאדריכליות של הקיבוץ. אין באמור לשנות את היקף הזכויות למגורים שעל הקיבוץ לרכוש בהתאם להוראות סימן ה' לפרק משנה 8.4.

(2) במקרה של הכללת הוראות כאמור בסעיף 8(ג)(1), הקיבוץ יכלול בתנאי חכירת המשנה הוראה לפיה יישום ההנחיות והמגבלות התכנוניות והאדריכליות של רשות מוסמכת של הקיבוץ במקרה פרטני נתון לערעור בפני האסיפה הכללית של הקיבוץ.

(ד) זכות שימוש ביחידת הדיור -

(1) הקיבוץ רשאי להגביל בתנאי חכירת המשנה את זכותו של החבר למסור את זכות השימוש ביחידת הדיור, כולה או חלקה, רק למי שאושר על ידי הקיבוץ, לתקופה ובתנאים כפי שאושרו על ידי הקיבוץ;

(2) ההגבלה בסעיף 8(ד)(1) לעניין הסכמת הקיבוץ, לא תחול לגבי בני המשפחה הגרעינית, למעט במקרים מיוחדים, כאשר מדובר בבני משפחה גרעינית שאינם בני זוג או ילדים קטינים;

(3) הקיבוץ רשאי לקבוע בתקנונו ו/או בהחלטה שקיבלה את אישור רשם האגודות השיתופיות מגבלות נוספות לעניין אופן השימוש ביחידות הדיור, לרבות בעניין ביטוח, השימוש והטיפול בתשתיות ציבוריות המצויות בשטחן וכיוצ"ב ובלבד שמגבלות אלו חלות באופן שוויוני על כלל חברי הקיבוץ ואינן סותרות את הוראות הסכם זה.

(ה) זכויות משכון -

הקיבוץ רשאי לכלול בתנאי חכירת המשנה הוראה לפיה המשכון יהיה כפוף להגבלות שאותן קבע הקיבוץ בהתאם להסכם זה, לרבות לעניין העברה ומימוש.

(ו) פיצוי מוסכם -

במידה והסכם חכירת המשנה בין הקיבוץ לבין החבר לא יכלול את התנאים המהותיים לחכירת המשנה, כפי שהוגדרו לעיל, ישלם הקיבוץ לרשות פיצוי מוסכם בשיעור הנהוג ברשות. הוראה זו תחול גם במידה והסכם חכירת המשנה בין הקיבוץ לבין החבר יכלול הוראות שנפסלו ו/או נאסרו במפורש בהסכם זה.

(9) שונות -

(א) מוסכם על הצדדים כי בכל סוגיה שלא ניתנה לה התייחסות מפורשת בתוך הסכם זה, תפעל הרשות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

(ב) מוסכם כי אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מחובת חבר הקיבוץ לפעול בהתאם לאמור בתקנון הקיבוץ ובהחלטותיו שהתקבלו כדין ככל שאינן סותרות הוראות הסכם זה.

(ג) הכותרות שבראשי סעיפי הסכם זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרשות: האגודה:

1. שם \_\_\_\_\_ 1. שם \_\_\_\_\_  
2. תואר המשרה \_\_\_\_\_ 2. תואר המשרה \_\_\_\_\_  
3. חתימה \_\_\_\_\_ 3. חתימה \_\_\_\_\_

אישור עו"ד לחתימת האגודה

סימן ו': הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת הקיבוץ

8.4.48. הוראות סימן ה' לפרק משנה 8.3, יחולו על סימן זה לפי העניין.

תחולה



## 8.5. המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים במושבים

הגדרות

8.5.1. בפרק משנה זה -

"תקן נחלות חדש" - כהגדרתה בסימן ט' לפרק משנה 8.3.

8.5.2. המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים במושבים בנגב ובגליל (א) הרשות תאפשר המרת נחלות פנויות במושבים בנגב ובגליל למגרשי מגורים בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) האגודה רשאית להמיר את הזכות לשווק נחלות פנויות בזכות לשווק מגרשי מגורים בפטור ממכרז, אשר יתוכננו חלף הנחלות המבוטלות. התכנון יהיה באחריות האגודה ובכפוף למגבלות התכנון. לא תתאפשר המרת נחלות למגרשים מתוך תוכנית הרחבה מתוכננת;

(2) המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר לביטול הנחלות הפנויות, קביעת תקן מספר נחלות חדש, וקביעת תקן גודל נחלה חדש;

(3) מגרשי המגורים ישווקו למומלצים אשר הומלצו על ידי האסיפה הכללית של האגודה תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים. על שיעור התשלום תחול הנחת אזור. האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו בהתאם לכללי פרק משנה 8.6.

(4) האגודה תקבל תמריץ מתקבולי הרשות בעד שיווק המגרשים כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) אם יתוכננו עד 2 יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בעד שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- 150,000 שקלים חדשים ללא מע"מ, לכל אחת מיחידות הדיור;

(ב) אם יתוכננו 3 יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בעד שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- 150,000 שקלים חדשים ללא מע"מ לכל אחת מ- 2 היחידות הראשונות חלף כל נחלה מבוטלת, ו- 200,000 שקלים חדשים ללא מע"מ, ליחידה השלישית.

(ב) כספי התמורה, בהתאם לאמור בסעיף קטן (א)(4), יועברו לאגודה לטובת השקעות של פיתוח ותשתיות ביישוב בהתאם לתוכנית שתאשר הרשות.

(ג) ביטול הנחלות הפנויות בהתאם לסימן ט' לפרק משנה 8.3.

8.5.3. המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים ביישובים בנגב ובגליל (א) הרשות תאפשר המרת נחלות פנויות במושבים למגרשי מגורים ביישובים שאינם בנגב ובגליל בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8):

(1) האגודה רשאית להמיר את הנחלות הפנויות או חלקן, בזכות להמליץ על מומלצים מטעמה לרכישת המגרשים בפטור ממכרז. תכנון מגרשי המגורים יהיה באחריות האגודה ובכפוף למגבלות התכנון ;

(2) המרת הנחלות למגרשי מגורים אינה אפשרית על חשבון מגרשי הרחבה מתוכננים ;

(3) המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר לביטול הנחלות הפנויות, קביעת תקן מספר נחלות חדש, וקביעת תקן גודל נחלה חדש ;

(4) שיווק המגרשים על ידי האגודה יוגבל לתקופה של 5 שנים מיום 1.1.2016 ;

(5) המגרשים ישווקו בפטור ממכרז למומלצי האגודה בהיקף שלא יעלה על 3 יחידות דיור כפול מספר הנחלות המבוטלות ;

(6) התשלום בעד מגרשים אלה יהיה דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91%. האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו בהתאם לפרק משנה 8.6.

(7) מגרשים מתוכננים מעבר להיקף של 3 יחידות דיור כפול מספר הנחלות המבוטלות או מגרשים שטרם שווקו בתקופה של 5 שנים מיום 1.1.2016, ישווקו על ידי הרשות במכרז פומבי ;

(8) האגודה תקבל תמריץ מתקבולי הרשות בעד שיווק המגרשים כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב) :

(א) אם יתוכננו עד 2 יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בעד שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- 150,000 שקלים חדשים ללא מע"מ, לכל אחת מיחידות הדיור ;

(ב) אם יתוכננו 3 יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בעד שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- 150,000 שקלים חדשים ללא מע"מ לכל אחת מ- 2 היחידות הראשונות חלף כל נחלה מבוטלת, ו- 200,000 שקלים חדשים ללא מע"מ, ליחידה השלישית.

(ב) כספי התמורה, בהתאם לאמור בסעיף קטן (א)(8), יועברו לאגודה לטובת השקעות של פיתוח ותשתיות היישוב בהתאם לתוכנית שתאשר הרשות.

(ג) ביטול נחלות פנויות בהתאם לסימן ט' לפרק משנה 8.3 ;

8.5.4. הרשות תמנה ועדת ערר שתכריע בהשגות מועמדים שלא קיבלו את המלצת האגודה.

ועדת ערר

## 8.6. בנייה למגורים בהרחבה קהילתית במושב או בקיבוץ

הגדרות

8.6.1 בפרק משנה זה -

"בנייה למגורים", "הרחבה" - קרקע במשבצת יישוב חקלאי אשר ייעודה שונה למטרת מגורים לרבות קרקע שייעודה למטרת מגורים אשר בוצע בה ציפוף. למרות האמור, לא תיחשב בנייה במסגרת זכויות למגורים בנחלה כבנייה למגורים לעניין פרק משנה זה;

"ועדת קבלה" - ועדת קבלה כמשמעותה בסעיף 6 לפקודות האגודות השיתופיות;

"מוסדות ציבור" - מעון יום, מקווה, בית כנסת, אולם ספורט, ספרייה, מרכז קהילתי, מועדון נוער, חדרי חוגים, מגרש ספורט;

"מומלץ" - מי שהומלץ על ידי היישוב החקלאי על בסיס אישור ועדת הקבלה לחכור מגרש מגורים בהרחבה;

"מתיישב" - מומלץ או זוכה במכרז שעמו נערכת עסקה להקצאת מגרש.

### סימן א': מגרשי ההרחבה

8.6.2 מספר המגרשים בתוכנית ייקבע על ידי רשויות התכנון בתוכנית. מספר המגרשים

8.6.3 (א) מגרשי בנייה שיוקצו למגורים ייגרעו ממשבצת הקבע של האגודה. לעניין סעיף זה - "משבצת הקבע של האגודה" הוא השטח של הנחלה ביישוב החקלאי כשהוא מוכפל במספר הנחלות שבתקן היישוב החקלאי.

(ב) מגרשי בנייה למגורים המצויים בשטח המתוכנן לבינוי בחלקה א' של נחלה, ייגרעו מהשטח המוחכר לאותה נחלה ויוקצו למתיישב.

(ג) ביישוב חקלאי אשר אינו צד להסכם דו צדדי תקף עם הרשות וביישוב חקלאי אשר לא היה צד להסכם דו צדדי כאמור, תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית לגריעת מגרשי הבנייה למגורים מהמשבצת.

8.6.4 (א) בנייה למגורים תתוכנן בתוך משבצת הקבע של היישוב החקלאי, ככל הניתן בתחום השטח הבנוי של היישוב החקלאי או בצמוד אליו. תכנון המגרשים וגודלם

(ב) תוכנית לבנייה למגורים תתואם עם הרשות ותוגש לרשויות התכנון לאחר שהתקבלה הסכמת הרשות לתוכנית.

(ג) שטח המגרשים בתוכנית יהא על פי קביעת מוסדות התכנון ובהתאם לתמ"א 35, לרבות כל תוכנית שתעדכן או תחליף אותה (להלן בסימן זה - תמ"א 35).

קיים מגרש בתוכנית אשר ניתן לפצלו ל- 2 מגרשים ומעלה, בהתאמה לצפיפות הבנייה של תמ"א 35, הרשות רשאית לדרוש את תיקון התוכנית לפיצול המגרש כאמור, כתנאי להקצאה.

סעיף קטן זה מתייחס לקיומם של מספר מגרשים בודדים בגדלים המאפשרים פיצול ולא לתוכנית מלאה, כגון תוכנית לשכונת הרחבה ליישוב החקלאי.

(ד) (1) יישוב חקלאי שבו אין אפשרות לתכנן הרחבה למגורים בשטח הבנוי של המשבצת או בשטח הצמוד לשטח הבנוי - דהיינו, שטח המחנה, רשאי להגיש לרשות בקשה לצירוף שטח למשבצת למטרה זו ;

(2) בסמכות הנהלת הרשות לדון ולהחליט בבקשה ואף לקבוע את התנאים לאישורה, בהתחשב במיקום היישוב ובתנאים הייחודיים שלו ;

(3) צירוף שטח ליישוב חקלאי, אשר שטח המשבצת שהוא מחזיק תואם את גודל היישוב החקלאי המתוכנן - מלוא המשבצת, יותנה בגריעת שטח זהה ממשבצת היישוב או העברתו לתקן זמני.

### סימן ב': פיתוח ושדרוג תשתיות

8.6.5 ביצוע עבודות התשתית (א) עבודות התשתית המוניציפלית יבוצעו על ידי המועצה האזורית או על ידי הרשות או על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(ב) החליטה המועצה האזורית להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על מי מטעמה, תפקח המועצה האזורית על ביצוע עבודות הפיתוח ועליה מוטלת האחריות המלאה לביצוען, לרבות גביית הוצאות הפיתוח וניהול קופת המיזם. המועצה האזורית תחתום על כתב התחייבות בהתאם לקבוע בסימן זה.

8.6.6 עלויות הפיתוח (א) עלויות הפיתוח יהיו על בסיס חוקי העזר - אגרות והיטלים, או על בסיס אומדני פיתוח שהוגשו על ידי המועצה האזורית או מי מטעמה ושנבדקו ואושרו על ידי הרשות או מי מטעמה.

(ב) ביישובים חקלאים שבהם קיים סבסוד פיתוח מכוח החלטות ממשלה, הסבסוד יופחת מהוצאות הפיתוח המלאות, כפי שאושרו. כספי הסבסוד יועברו ישירות למועצה האזורית על ידי הגורם המתקצב (להלן בסימן זה - סבסוד).

(ג) בעלויות הפיתוח יובאו בחשבון עלויות פינוי מחוברים ותשתיות משטח התוכנית, אם יהיו כאלה. סעיף זה לא יחול במקום שבו ניתן פיצוי בעד פדיון הקרקע.

(ד) למרות האמור בסעיף קטן (א), רשאית המועצה האזורית לגבות הוצאות פיתוח מלאות לפני הפחתת סבסוד, עד סכום של 120,000 שקלים חדשים כולל מע"מ, צמוד למדד תשומות הבנייה נכון ליום 1.1.2018, ללא בדיקה פרטנית של הרשות.

(ה) בחרה המועצה האזורית באישור הוצאות הפיתוח ללא בדיקה פרטנית כאמור בסעיף קטן (ד), יחול האמור ביחס לכל מגרשי ההרחבה והמועצה האזורית לא רשאית לבקש אישור להוצאות פיתוח בחישוב פרטני לחלק מהמגרשים.

8.6.7 איסור גביית כספים (א) המועצה האזורית רשאית לגבות רק את ההפרש שבין עלויות הפיתוח מעבר לעלויות פיתוח המאושרות לסכום הסבסוד.

(ב) המועצה האזורית או מי מטעמה לא יגבו מהמתיישבים כספים מעבר לעלויות הפיתוח שנקבעו בסעיף 8.6.6 לאחר הפחתת הסבסוד.

פרסום הוצאות הפיתוח המאושרות 8.6.8 (א) הרשות ומשרד הבינוי השיכון יפרסמו באתר האינטרנט שלהם וכן יביאו לידיעת הציבור, את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידם וכן את גובה הסבסוד, אם קיים, ואת האיסור לגבות כספים מעבר לעלויות אלו.

(ב) המועצה האזורית והאגודה יתחייבו לפרסם את הוצאות הפיתוח שאישרה הרשות ואת גובה הסבסוד בכל פרסום שלהם לשיווק מגרשי ההרחבה, וכחלק מתנאי ההסכם לפיתוח תשתיות עם המתיישבים.

בקרת הרשות על ההסכם וסמכויותיה 8.6.9 (א) המועצה האזורית או האגודה והמתיישב, יעבירו לרשות, כחלק ממסמכי הבקשה להקצאה, את ההסכם שנערך ביניהם ואת העתק הדיווח עליו לרשויות המס.

(ב) הרשות תבדוק שאין בהסכם זה תנאים שונים מהתנאים המפורטים בהוראות סימן זה. הרשות לא תתיר לגבות במסגרת הסכם זה, סכומים מעבר לעלויות הפיתוח שאישרה, בהפחתת הסבסוד ותהיה רשאית במקרים אלה לשווק את המגרשים במכרז פומבי או להורות על שינוי תנאי ההסכם, לפי שיקול דעתה.

ערבות אי גרימת נזקים 8.6.10 במסגרת ההתקשרות עם המתיישב רשאית המועצה האזורית לבקש ערבות אי גרימת נזקים בעבודות פיתוח אשר גובהה לא יעלה על 5% מהוצאות הפיתוח שאושרו.

סיוע הרשות בשדרוג תשתיות 8.6.11 הרשות תסייע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות ביישוב החקלאי בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) על המועצה האזורית להגיש פרוגרמה לביצוע שדרוג התשתיות אשר תכלול את היקף השדרוג שיבוצע בחלק הוותיק של היישוב החקלאי ורמתו בהתאם לסכום הקבוע בסעיף זה;

(2) עלויות הפיתוח הנוספות שיאושרו יעמדו על הסכום כמפורט בפסקה זו, כשהן צמודות למדד תשומות הבנייה נכון ליום 1.1.2009:

(א) באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות - 15,000 שקלים חדשים לכל מגרש;

(ב) באזור עדיפות לאומית ב' - 10,000 שקלים חדשים לכל מגרש;

(ג) באזורים שאינם אזור עדיפות לאומית - 3,000 שקלים חדשים לכל מגרש;

(3) כספי עבודות הפיתוח הנוספות יועברו למועצה האזורית שבתחומה נמצא היישוב החקלאי, לאחר שזו תתחייב לפקח כי אלה ייועדו לפיתוח תשתיות בהתאם לפרוגרמה שהוגשה על ידה. הוראות סעיף 8.6.5(ב) יחולו גם על הכספים המועברים אליה בהתאם לסעיף זה;

(א) יישוב חקלאי אשר יעמוד בכל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4), במצטבר, זכאי למענק לטובת פיתוח תשתיות ולטובת הקמת, שיפוץ או שדרוג של מוסדות ציבור :

(1) הקצאה בפטור ממכרז ושיווק במכרז, במצטבר, של לפחות 40 יחידות דיור בתקופה של 3 שנים שתחל מיום 21.5.2018 ; באזור קו עימות, תנאי הסף הוא לפחות 20 יחידות דיור ;

(2) השבת לפחות מחצית מהמגרשים המתוכננים להרחבה והנמנים בפסקה (1), לידי הרשות לשיווק במכרז ;

(3) אישור העסקאות ברשות למגרשים המוקצים בפטור ממכרז - דהיינו, מגרשים הנמנים בפסקה (1) שלא הושבו לרשות ;

(4) בחר היישוב החקלאי להשיב את כל מגרשי ההרחבה שנותרו ביום 21.5.2018, לשיווק על ידי הרשות, לא תחול פסקה (1) בדבר כמות מינימום של יחידות דיור.

(ב) גובה המענק יהיה בהתאם למספר יחידות הדיור כאמור בסעיף קטן (א) כלהלן :

מספר יחידות דיור אשר עמדו בתנאי סעיף 8.6.12(1)	גובה המענק ליחידת דיור באלפי שקלים חדשים (כולל מע"מ)
0 - 19 יחידות דיור	20
20 - 39 יחידות דיור	22
40 - 59 יחידות דיור	25
60 יחידות דיור ומעלה	30

(ג) בעד השבת קרקע כאמור בפסקה (א)(2), זכאי היישוב החקלאי, לפיצוי בהתאם לסימן ב' בפרק משנה 8.18.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), מקום שבו הושבו רק חלק מהמגרשים לשיווק במסגרת מכרז, הפיצוי על השטח המושב במסגרת סימן ב' בפרק משנה 8.18, יכלול פיצוי כספי בלבד ולא יכלול זכות לקבלת מגרשים בפטור ממכרז מתוך השטח המושב - זכות ייזום. הושבו כל מגרשי ההרחבה, יכלול הפיצוי גם זכות ייזום.

(ה) ביישובים חקלאיים באזורי נגב וגליל ניתן לשווק את המגרשים המושבים לרשות גם במסגרת מכרז הרשמה והגרלה. אופי המכרז ייקבע על ידי הרשות.

(ו) שיווק במכרזים ייעשה בכפוף לסעיף 8.6.15.

(ז) כספי המענק יועברו בהתאם לכללים הנהוגים ברשות ובמשרד הבינוי והשיכון למועצה האזורית שבתחומה נמצא היישוב החקלאי, לאחר שהישוב החקלאי עמד בכל התנאים במצטבר, ובכפוף להתחייבות המועצה האזורית כי כספי המענק יועדו לפיתוח תשתיות ומוסדות ציבור לטובת היישוב החקלאי בהתאם לפרוגרמה שתגיש.

(ח) סכום המענק לא ייגבה במסגרת הוצאות הפיתוח המאושרות אלא ישולם מתקציב הרשות על בסיס הכנסות מהקרקע המשווקת. אם סכום המענק יהיה גבוה מסך התקבולים בעד הקרקע שהתקבלו ברשות במסגרת הקצאות המגרשים בפטור ממכרז ובמכרז, עד למועד העברת כספי המענק, ישלים משרד הבינוי והשיכון את הסכום הנדרש עד לגובה המענק.

(ט) תנאי סעיף זה הם בנוסף לקבוע בסעיף 8.6.11.

(י) הרשות תדווח למועצת מקרקעי ישראל כעבור שנה על מספר המגרשים שהושבו לרשות ועל היקף המענקים ששולמו בהתאם לסעיף זה.

(יא) פירוט המתווים האפשריים במסגרת הוראת השעה הוא כלהלן :

ועדת קבלה	מענק	זכות ייזום	פיצוי		
יש	אין	אין	אין	הקצאת כל המגרשים בפטור ממכרז למומלצים	הרחבה בה ניתן לקיים ועדת קבלה
יש	יש	אין	על השטח של מגרשי ההרחבה המושבים	עד מחצית המגרשים בפטור למומלצים ולפחות מחצית השבה למכרז פומבי או למכרז הרשמה והגרלה	
יש	יש	יש	יש	השבת כל המגרשים למכרז פומבי או למכרז הרשמה והגרלה	
אין	יש	יש	יש	השבת כל המגרשים למכרז פומבי או למכרז הרשמה והגרלה	הרחבה בה לא ניתן לקיים ועדת קבלה באזור נגב - גליל

הרחבה בה לא ניתן לקיים ועדת קבלה שאינה באזור נגב - גליל	השבת כל המגרשים למכרז פומבי	יש	יש	יש	אין
---	-----------------------------	----	----	----	-----

### סימן ג': הליכי הקצאת המגרשים

- 8.6.13. (א) הקצאה ביישובי נגב וגליל  
מגרשי בנייה למגורים ביישובים חקלאיים באזורי נגב וגליל יוקצו על ידי הרשות, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה על בסיס אישור ועדת קבלה. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מספר 8 לפקודות האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה, אלא בדרך של מכרז פומבי או בדרך של מכרז הרשמה והגרלה. סעיף זה לא יחול על מגרשים שהאגודה בחרה להשיב לרשות להקצאה במכרז.
- (ב) על מכרז הרשמה והגרלה בהתאם להוראות סימן זה לא יחולו הוראות סימן ב' לפרק משנה 4.5.
- 8.6.14. הקצאה ביישובים שאינם נגב וגליל  
מגרשי בנייה למגורים ביישובים חקלאיים שאינם באזורי נגב וגליל, ישווקו על ידי הרשות במכרז פומבי.
- 8.6.15. אישור ועדת קבלה  
במגרשים אשר יוקצו במכרז פומבי או במכרז הרשמה והגרלה ואשר נכללים בתחולת תיקון מספר 8 לפקודות האגודות השיתופיות, יגישו המציעים את הצעתם למכרז בצירוף בקשתם לקבלת אישור ועדת הקבלה אשר תתקיים לאחר הגשת ההצעות למכרז ובחירת הזוכים הפוטנציאליים.
- 8.6.16. הקצאה בפטור ממכרז - תנאי סף  
מגרשי בנייה למגורים אשר יוקצו בפטור ממכרז על פי הוראות פרק משנה זה יוקצו רק ליחידים מעל גיל 18 אשר אינם חברי קיבוץ או בעלי זכות בנחלה, במשק עזר או במגרש מגורים כלשהו אשר הזכויות שבו נמסרו לראשונה למומלץ או בן או בת זוגו, בפטור ממכרז, לרבות למורשיהם, בתמורה או ללא תמורה.
- 8.6.17. העברת זכויות  
(א) העברת זכויות תיעשה בהתאם לפרק משנה 5.4.
- (ב) ביישובים חקלאיים אשר נכללים בתחולת תיקון מספר 8 לפקודות האגודות השיתופיות, המלצת ועדת הקבלה תידרש להעברת זכויות במגרשי בנייה למגורים.
- 8.6.18. בקרת הרשות על גביית כספים  
הרשות תוודא שהאגודה או מי מטעמה אינם גובים כספים ממומלצי האגודה אלא על פי הוראות פרק משנה זה. במקרים שבהם השתכנעה הרשות כי האגודה מתנה את המלצתה בתשלום כספים שלא על פי הוראות פרק משנה זה, רשאית הרשות להקצות מגרשים אף ללא המלצת היישוב החקלאי.
- 8.6.19. תנאי לביצוע הרחבה  
ביצוע ההרחבה מותנה במסירת הודעת היישוב החקלאי בדבר הסכמתו לביצוע ההרחבה בתנאי פרק משנה זה.
- 8.6.20. פיצוי סופי  
תנאי פרק משנה זה מהווים את הפיצוי הסופי בעד גריעת השטח ממשבצת היישוב החקלאי, ולא ישולם עליהם כל פיצוי כספי.



בכפוף לקבוע בסעיף 8.6.12(ד), הושבה קרקע לשם הקצאתה באמצעות מכרז, יחולו תנאי סימן ב' בפרק משנה 8.18.

### סימן ד': דמי החכירה, קיבולת הבנייה ותקופת החכירה

8.6.21. הסכם בין המתיישב לבין הרשות יחתם הסכם פיתוח לתקופה הנהוגה ברשות לבנייה עצמית נמוכה למגורים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח יחתם עמו הסכם חכירה ל- 49 שנים עם זכות חידוש ל- 49 שנים נוספות. מימוש זכות החידוש האמורה תהיה בהתאם לתנאים שינהגו ברשות במועד החידוש.

8.6.22. תשלום דמי חכירה (א) בעד הקצאה בפטור ממכרז ובמכרז הרשמה והגרלה ישולמו מלוא דמי החכירה המהוונים על פי השיעור הנהוג למגורים באזור שבו מצוי היישוב החקלאי, על פי מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת ההקצאה.  
(ב) דמי החכירה שישולמו לרשות ייקבעו מהשומה, ללא פיתוח.

8.6.23. קיבולת בנייה (א) הקצאת מגרש בנייה למגורים תיערך למלוא קיבולת הבנייה במגרש על פי התוכנית שבתוקף במועד אישור העסקה ברשות.  
(ב) עבור השלמת זכויות החכירה במגרשים בהרחבה אשר הוקצו בעבר ואשר דמי החכירה ששולמו בעבורם חושבו בהתייחס להיקף בינוי הנמוך ממלוא הניצול שהותר לפי התוכנית שחלה על המגרש במועד ההקצאה, ישלם החוכר כאמור בפרק משנה 5.5.

8.6.24. היטל השבחה היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

### סימן ה': בנייה מרוכזת

8.6.25. בנייה מרוכזת - הרשות תתיר בנייה המבוצעת באמצעות קבלן או חברת בנייה שנקבעו על ידי היישוב תנאים החקלאי (להלן בסימן זה - בנייה מרוכזת) בתנאים הבאים:

(א) היישוב החקלאי יבחר את הקבלן המבצע את הבנייה המרוכזת באמצעות מכרז. היישוב החקלאי יתחייב לפקח על התנהלות הקבלן המבצע ובכלל זה לוודא כי הקבלן פועל בהתאם לכל דין לרבות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

(ב) (1) שיעור הבנייה המרוכזת לא יעלה על 50% מכלל המגרשים אשר מיועדים לשיווק על ידי האגודה ביישוב החקלאי;

(2) שווקו כל המגרשים שאושרו לבנייה מרוכזת ונותרו מגרשים לבנייה עצמית, תאפשר הרשות להגדיל את שיעור הבנייה המרוכזת עד כדי 80% מכלל המגרשים אשר מיועדים לשיווק על ידי האגודה;

(ג) היישוב החקלאי יאפשר בכל עת למומלצים לבחור בין האפשרות למגרש בבנייה עצמית לבין האפשרות למגרש בבנייה מרוכזת בהתאם לשיעורים שנקבעו ואושרו.

(ד) במקרה שבו מספר המבקשים מגרש לבנייה עצמית יעלה על מספר המגרשים שנקבעו, תיערך הגרלה על ידי האגודה בפקוח הרשות.

**סימן ו': מגרשי מגורים בנויים במושבים**

8.6.26. הרשות תחכיר מגרשים מבונים במושבים בתנאים המפורטים בסימן זה.

החכרת מגרשים  
מבונים במושבים

8.6.27. גודל המגרש שיוחכר ייקבע על ידי הרשות בהתאם לקבוע בסעיף 8.6.4(ג) ובהתאמות

הנדרשות, בהתחשב במקומו של בית המגורים הקיים במגרש, בנתונים הפיזיים האחרים ובשים לב לאפשרויות התכנוניות.

קביעת גודלו של  
מגרש שיוחכר

## 8.7. הקצאת קרקע להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה ביישובי נגב

### וגליל

היתר להקמת  
יחידות דיור  
למועמדים לקליטה  
ביישוב

8.7.1

ביישובים בנגב ובגליל שהם יישוב חקלאי או הרחבה למגורים של יישוב חקלאי, הרשות תתיר לאגודת היישוב החקלאי (להלן בפרק משנה זה - האגודה) הקמת 12 יחידות דיור המיועדות לשכירות עבור מועמדים לקליטה ביישוב (להלן בפרק משנה זה - המועמדים או המועמד), בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (9):

(1) הרשות תתיר לאגודה, לרכוש זכויות ל- 12 יחידות דיור במגרשים המתוכננים למגורים בשטח המשבצת של היישוב החקלאי, לרבות בשטח ההרחבה למגורים של היישוב החקלאי;

(2) בין האגודה לבין הרשות ייחתם הסכם פיתוח ל- 4 שנים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם עמה הסכם חכירה ל- 49 שנים, עבור הקצאת מגרשים למטרת בניית יחידות דיור המיועדות לשכירות עבור מועמדים אשר מעוניינים לבחון את אפשרות המגורים ביישוב החקלאי לפני רכישת מגרש בו;

(3) בעד ההקצאה ישולמו מלוא דמי החכירה המהווים בכפוף להנחות אזור;

(4) אגודה שהיא קיבוץ או מושב שיתופי אשר ביצעה שיוך דירות לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 692, 751, או לפי סימנים ד' ו- ה' בפרק משנה 8.4 שיעור התשלום ביחס ל- 12 יחידות דיור יקבע בהתאם לאותם תנאים אשר נקבעו לצורך שיוך מגרשי מגורים לחברי קיבוץ חדשים על אף שלא מבוצע שיוך מידי של המגרש לחבר קיבוץ;

(5) דמי החכירה שישולמו לרשות יקבעו על פי שומה ללא פיתוח;

(6) הקצאת מגרש למגורים תיערך למלוא קיבולת הבנייה במגרש על פי התוכנית שבתוקף במועד אישור העסקה ברשות;

(7) בניית יחידות הדיור לא תמומן בדרך כלשהי על ידי המועמדים;

(8) אם יימכרו יחידות דיור למועמדים אשר יעתיקו את מקום מגוריהם ליישוב החקלאי, מתוך יחידות הדיור אשר הוקצו במסגרת סימן זה, תאפשר הרשות לאגודה להשלים רכישת זכויות עד ל- 12 יחידות דיור;

(9) החליטה האגודה להעביר את הזכויות ביחידת הדיור לאחד מהמועמדים אשר שכרו את אחת מ- 12 יחידות הדיור, לא תגבה האגודה מהמועמד כספים מעבר לתשלום אשר שולם בעד המגרש, עלויות הפיתוח אשר נקבעו למגרשי המגורים ביישוב החקלאי ועלויות הבנייה של יחידת הדיור.

## 8.8. מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זרים במושב ובקיבוץ

הגדרות	8.8.1.	בפרק משנה זה :
		”אישור להעסקת עובדים זרים” - היתר העסקה הניתן על ידי יחידת הסמך לעובדים זרים של משרד הכלכלה והתעשייה, למעבידים המבקשים להעסיק עובדים זרים.
מקרים שבהם יינתן אישור להצבת מבנים יבילים	8.8.2.	הרשות תיתן הסכמתה להצבת מבנה או מבנים יבילים למגורי עובדים זרים על פי הפירוט הבא:
		(א) במושב - בחלקה א' של הנחלה ;
		(ב) בקיבוץ - בשטח המחנה המיועד למגורים ;
		(ג) בנחלה שגודל חלקה א' שלה קטן מ- 1.5 דונמים - ניתן לאשר את הצבת המבנים היבילים שלא בתחומי החלקה ;
		(ד) למפוני גוש קטיף - בקרקע חקלאית שהוקצתה למטרת עיבוד לתקופה ארוכה ;
		(ה) בחוות חקלאיות שהוקצו בהתאם להסכם חכירה לתקופה ארוכה - בשטח הבנוי של החווה בלבד ;
		(ו) במתחם מבני משק המצוי והמשרת שטחי עיבוד של משבצת - שלא בשטח המחנה ו/או המגורים ;
		(ז) במתחם מבני משק המצוי והמשרת שטחי עיבוד של חברת עיבוד, בהסכם חכירה או בהסכם משבצת מתחדש ;
		(ח) במתחם מבני משק המצוי והמשרת שטחי עיבוד של האגודה גם אם האגודה היא צד להסכמי חכירה לתקופה ארוכה ולא להסכם משבצת - שלא בשטח המחנה ו/או המגורים.
תנאים למתן אישור להצבת מבנים יבילים	8.8.3.	תנאים מצטברים למתן אישור להצבת מבנים יבילים לכלל הבקשות כמפורט בסעיף 8.8.2 :
		(1) הצבת המבנים תיעשה ככל הניתן בצמידות לתשתיות קיימות ;
		(2) הצבת המבנים מותרת בתוכנית או על פי אישור לשימוש חורג להלנת העובדים, כמשמעותם בחוק התכנון הבנייה, התשכ"ה-1965 ;
		(3) הצגת אישור תקף להעסקת עובדים זרים המפרט את מספר העובדים הזרים ותוקפו.
תנאים נוספים למתן אישור להצבת מבנים יבילים	8.8.4.	תנאים מצטברים נוספים למתן אישור להצבת מבנים יבילים לבקשות על פי סעיפים 8.8.2(ה) - 8.8.2(ח) :

- (1) בשטח המבוקש להצבת המבנים היבילים קיימת תוכנית להקמת מבני משק, ניתן אישור תכנוני ממוסד התכנון המוסמך, ובכלל זה אישור לשימוש חורג אם נדרש ;
- (2) גודל שטחי העיבוד האמורים, לא יפחת מ- 1,000 דונמים והמצויים במרחק שלא יפחת מ- 25 ק"מ מהיישוב שבו מצויה האגודה ;
- (3) ניתן אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר להצבת המבנים היבילים ;
- (4) העובדים מועסקים על ידי האגודה או חברה.

8.8.5. תנאים לאישור העסקה על ידי הרשות :

תנאים לאישור  
העסקה על ידי  
הרשות

- (1) גודל המבנה היביל יהיה בהתאמה למספר העובדים שאושרו בהיתר ההעסקה, כמפורט בתקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), התש"ס-2000 ;
- (2) התשלום עבור דמי שימוש בעד הצבת המבנים היבילים ייגבה מראש לכל תקופת ההרשאה וייקבע על פי טבלת מחירים שיערוך השמאי הממשלתי ;
- (3) להבטחת פינוי המבנים היבילים מהקרקע ולמילוי שאר הוראות פרק משנה זה, תופקד ערבות בנקאית אוטונומית בגובה של 7,000 שקלים חדשים למבנה יביל. תוקף הערבות יהיה עד חודשיים לאחר תום תקופת ההרשאה ;
- (4) חדל להתקיים אחד התנאים כמפורט בסעיפים 8.8.3 ו- 8.8.4 תבוטל הסכמת הרשות והמבנים היבילים יפונו בתוך 60 ימים מאותו מועד.

## 8.9. תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים במושב

הגדרות

8.9.1. בפרק משנה זה -

"בעל זכויות בנחלה" - מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהוא החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בהסכמים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהוא בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברשות ובספרי היישוב החקלאי.

תנאים לאישור  
תעסוקה לא  
חקלאית

8.9.2. הרשות תתיר לבעל זכויות בנחלה לקיים בחלקת המגורים של נחלתו שימוש למטרת תעסוקה לא חקלאית, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (9) :

(1) זכויות הבנייה לתעסוקה לא חקלאית, יישארו תמיד חלק בלתי נפרד מהנחלה ;

(2) השימושים לתעסוקה לא חקלאית, אושרו בתוכנית או בהיתר תקף לשימוש חורג ;

(3) השטח המבונה הכולל לתעסוקה לא חקלאית, לא יעלה על 500 מ"ר וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בנייה מעבר לשטח זה ;

(4) מכסת השטח המבונה המרבי המותר, כמפורט בפסקה (3), תכלול גם שימושי תעסוקה לא חקלאית מחוץ לחלקת המגורים, שאושרו כדין לבעל הזכויות בנחלה, לפני יום 27.3.2007 ;

(5) המבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית ימוקם אך ורק בחלקת המגורים. הרשות לא תתיר הקמת מבנה לתעסוקה לא חקלאית ו/או שימוש במבנה קיים למטרה זו בשטח שהוא מחוץ לחלקת המגורים. ואולם, הרשות תאשר שימוש לתעסוקה לא חקלאית בשטח חלקה א' שמחוץ לחלקת המגורים בכפוף לקיומה של תוכנית או היתר תקף לשימוש חורג, ובהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג) :

(א) במקרים שבהם אין אפשרות פיזית למקם את המבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, כאשר חלקת המגורים היא בשטח של עד 1.5 דונמים, ובכפוף לחוות דעת תכנונית הקובעת כי בהתחשב בכך שנבנו או שייבנו בה 2 יחידות דור, לא ניתן למקם בה תעסוקה לא חקלאית, ניתן יהיה לאשר עסקה להקמת מבנה תעסוקה לא חקלאית חדש בהיקף של עד 500 מ"ר מחוץ לחלקת המגורים. השטח לתעסוקה לא חקלאית יהיה ככל הניתן צמוד לחלקת המגורים, בשטח מזערי ;

(ב) במבנה לתעסוקה לא חקלאית הממוקם מחוץ לחלקת המגורים, ובוצעה לגביו בעבר עסקה מהוונת, ניתן לאשר את הרחבת המבנה בכפוף לכך שתוספת השטח המבוקשת לא תעלה על 100% מהשטח הבנוי של העסקה המקורית וסך שטח התעסוקה הלא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר. ההרחבה תהא ככל האפשר לכיוון חלקת המגורים ;

(ג) במבנה שמשמש לתעסוקה לא חקלאית מחוץ לחלקת המגורים והרשות אישרה לגביו שימוש חורג בעבר, ניתן לאשר הרשאת שימוש נוספת לתקופה של עד 5 שנים, ממועד האישור החדש, ובכפוף לתנאים אלה :

(1) תקופת ההרשאה לא תהא ארוכה יותר מהתקופה שאושרה על ידי מוסד התכנון ובכל מקרה לא יותר מ- 5 שנים ;

(2) בעל הזכויות בנחלה יתחייב כי בתום תקופת ההרשאה יפסיק את שימוש התעסוקה הלא חקלאית במבנה שמחוץ לחלקת המגורים, אלא אם כן תאושר, עד תום תקופת ההרשאה, תוכנית אשר תאפשר את השימוש בתעסוקה הלא חקלאית האמורה, תוך שינוי הייעוד לחלקת מגורים, ובלבד ששטח חלקת המגורים לא יגדל מ- 2.5 דונמים ;

(6) על אף האמור בפסקאות (3) ו- (5), בוצעה בעבר עסקה מהוונת לתעסוקה לא חקלאית בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות, בשטח העולה על 500 מ"ר כולל ו/או בשטח אשר נמצא מחוץ לחלקת המגורים, לא יידרש בעל הזכויות בנחלה להרוס את המבנה, כולו או חלקו ;

(7) השימוש לתעסוקה לא חקלאית יכול להיעשות במבנה קיים על ידי הסבת השימוש בו או בהקמת מבנה חדש ;

(8) אם בעל הזכויות בנחלה לא הצטרף להסדר בדבר קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים המפורט בסימן ז' לפרק משנה 8.3, הקמת המבנה לתעסוקה לא חקלאית, לא תמנע את האפשרות להקים יחידת דיור נוספת בנחלה עבור בן ממשיד או דור המשך, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ;

(9) תשלום דמי חכירה והסדרת חובות עבר כמפורט בפסקאות (3) ו- (4) לפי העניין.

תשלומי דמי החכירה 8.9.3 (א) כתנאי לאישור תעסוקה לא חקלאית בהתאם להוראות פרק משנה זה, ישלם בעל הזכויות בנחלה לרשות, כמפורט בפסקאות (1) ו- (2) :

(1) כאשר קיימת תוכנית המתירה שימוש לתעסוקה לא חקלאית :

- (א) אם חובת תשלום היטל ההשבחה לא חלה על בעל הזכויות בנחלה - דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% משווי הקרקע המיועדת לתעסוקה לא חקלאית. הרשות תישא בחלף היטל השבחה ;
- (ב) אם חובת תשלום היטל ההשבחה חלה על בעל הזכויות בנחלה - דמי חכירה מהוונים בשיעור של 46% משווי הקרקע, המיועדת לתעסוקה לא חקלאית. בעל הזכויות בנחלה יישא בהיטל השבחה ;
- (ג) אם שולמו בעבר דמי חכירה מהוונים בעד השימושים לתעסוקה לא חקלאית - בעל הזכויות בנחלה לא יידרש לשלם תשלום נוסף ;

(2) בעד שימוש שהותר על פי אישור תקף לשימוש חורג, המוגבל בזמן, ישלם בעל הזכויות בנחלה בדמי שימוש בשיעור של 5% לשנה משווי הקרקע המשמשת לתעסוקה לא חקלאית, לכל תקופת ההיתר כאמור. הרשות תישא בחלף היטל השבחה.

(ב) הנחות אזור לא יחולו על התשלומים המפורטים בסעיף קטן (א), למעט תשלום דמי חכירה מהוונים עבור מבני קיט כפרי.

8.9.4 הסדרת שימושי עבר (א) תנאי לביצוע עסקה בהתאם להוראות פרק משנה זה הוא הסדרת השימושים הלא מוסדרים בנחלה, אם שישנם, לרבות תשלום בעד תקופת העבר ועד למועד ההסדרה בפועל והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

(ב) בעל זכויות שהגיע לגיל פנסיה אשר יסדיר, תוך שנתיים מיום 13.1.2019, את השימושים הלא מוסדרים בנחלה, יהיה זכאי להסדרת חובותיו בקשר לשימושים שניתן להסדירם בהתאם לפרק משנה זה, עבור שימושי התעסוקה הלא חקלאית הלא מוסדרים, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4) :

(1) עבור חובות עבר שנוצרו עד ליום 13.1.2019 - תשלום של 6% לשנה מערך הקרקע למועד ההסדרה עבור תקופה של 4 שנים (עד 24% מערך הקרקע במצטבר לתקופה שקדמה ליום 13.1.2019, גם אם משך השימוש הבלתי מוסדר לתעסוקה לא חקלאית היה ארוך יותר) ;

(2) עבור חובות עבר שנוצרו מיום 13.1.2019 ועד למועד ההסדרה בפועל - תשלום של 6% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה ;

(3) שיעור התשלום לשנה עבור חובות עבר למבני קיט כפרי יהיה כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ד) ויעודכן אם יעודכן סעיף 5.5.9 :

(א) 6% מערך הקרקע - באזור שאינו אזור עדיפות לאומית ;

(ב) 4% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית ב' ;

(ג) 3% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית א' ;



(ד) 1% מערך הקרקע - באזור קו עימות ;

(4) (א) ההסדר המפורט בסעיף זה לא יחול על שימוש שלגביו ניתן פסק דין והתשלום בעד השימוש יעמוד על כל תקופת השימוש הלא מוסדר בנחלה ;

(ב) בסמכות ועדת פשרות של הרשות ובמסגרת שיקול דעתה הבלעדי, להחיל את ההסדר המפורט בסעיף זה במסגרת פשרה בהליכים המתנהלים בבתי המשפט.

8.9.5 תעסוקה לא חקלאית בחלקת מגורים ששטחה עולה על 2.5 דונמים בעל זכויות בנחלה אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בשטח נוסף המיועד למגורים, על פי סעיף 4.3 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 979 (להלן בסעיף זה - השטח הנוסף), רשאי לעשות שימוש לתעסוקה לא חקלאית גם בשטח הנוסף, בכפוף לתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) בעל הזכויות שילם לרשות דמי חכירה מהוונים, בהתאם לקבוע בסעיף 8.9.3 ;

(2) סך היקף השימוש הלא חקלאי, בחלקת המגורים ובשטח הנוסף, לא יעלה על 500 מ"ר בנוי.

8.9.6 היקף המבנים החקלאיים בחלקה א' של הנחלה והפעילות החקלאית המתבצעת בנחלה ובתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר. גודל המבנים החקלאיים בנחלה ומספרם ייקבעו בהתחשב, בין היתר, בשטח חלקה

8.9.7 השכרה (א) בעל זכויות בנחלה אשר ביצע עסקה בהתאם להוראות פרק משנה זה, רשאי להשכיר, בשכירות בלתי מוגנת, את השטח הבנוי או המוסב לשימושים בעלי זיקה למשק החקלאי ולמרקם הכפרי בהתאם לרשימת שימושים שתקבע הנהלת רשות מקרקעי ישראל.

(ב) תקופת השכירות לא תעלה על תקופת החכירה או תקופת ההיתר לשימוש חורג, לפי העניין.

(ג) אין בהיתר הניתן להשכרה כמפורט בסעיף זה לגרוע מחובתו של בעל הזכויות בנחלה לשלם דמי חכירה בהתאם לשימוש בפועל הנעשה בנחלה ולהפסקת השימוש בתום תקופה החכירה או ההרשאה, לפי העניין.

8.9.8 תחולה ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בהוראות פרק משנה זה, תמשיך הרשות לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

## 8.10. שימושים נלווים לפעילות החקלאית בחלקה א' במושב

8.10.1. בפרק משנה זה -

הגדרות

"עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית" - עיבוד ראשוני עצמי אשר עיקרו תוצרת חקלאית של הנחלה, מן החי ומן הצומח והוא אחד מאלה: ייצור שמן מזיתים - בית בד; ייצור יין מענבים - יקב; ייצור גבינות מחלב - מגבנה; ייצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם; ייבוש תבלינים ופרחים; ייצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות;

"פעילות תיירותית וחינוכית" - פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, הצגת הענף החקלאי ומוצריו, השתתפות בחוויית הקטיף, האסיף או החליבה או שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות; "שימושים נלווים לגידול בעלי חיים" - שירותי טיפול, אחסנת בעלי חיים, ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים, ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה.

8.10.2. הרשות תתיר לבעל זכויות בנחלה לקיים שימושים נלווים לגידול בעלי חיים, בכפוף לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

תנאים לאישור שימושים נלווים לגידול בעלי חיים

(1) מיקומם בתחום חלקה א';

(2) השימושים והבינוי לשימושים נלווים לגידול בעלי חיים אושרו בתוכנית או קיים היתר תקף של רשויות התכנון לשימוש בקרקע שלא על פי תוכנית (להלן בפרק משנה זה - שימוש חורג), המאפשר את השימוש הנלווה לגידול בעלי חיים;

(3) תותר הקמת חנות ממכר של בעלי חיים וציוד לגידולם מחוץ לחלקת המגורים, בצמידות לגידול בעלי חיים וכשימוש נלווה לו, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר;

(4) התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לגידול בעלי החיים ולשימוש הנלווה המבוקש;

(5) תשלום דמי חכירה מהוונים או דמי שימוש כמפורט בסעיף 8.10.5.

8.10.3. הרשות תתיר לבעל זכויות בנחלה לבצע עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, בכפוף לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8):

תנאים לאישור עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית

(1) מיקומו של עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית של הנחלה בתחום חלקת המגורים או בשטח החקלאי הצמוד לה, בתחום חלקה א';

(2) השימוש והבינוי לעיבוד הראשוני של התוצרת החקלאית אושר בתוכנית או קיים היתר לשימוש חורג המאפשר את העיבוד הראשוני של התוצרת החקלאית;

(3) התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית ואישור כי עיקר הייצור הוא מהנחלה עצמה ;

(4) שטחו הכולל של מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, בחלקת המגורים, לא יעלה על 500 מ"ר ;

(5) שטחו הכולל של מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, מחוץ לחלקת המגורים בתחום חלקה א', לא יעלה על 350 מ"ר ;

(6) תותר הקמת חנות ממכר של התוצרת החקלאית של הנחלה מחוץ לחלקת המגורים בתוך המבנה המשמש לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, ובלבד ששטח החנות לא יעלה על 50 מ"ר מתוך סך השטחים המותרים בהתאם לפסקה (5) ;

(7) ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל רשאית לקבוע סוגי עיבודים נוספים המהווים עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית ;

(8) תשלום דמי חכירה מהוונים או דמי שימוש כמפורט בסעיף 8.10.5.

8.10.4 תנאים לאישור פעילות תיירותית וחינוכית בנחלה (א) הצגת פעילות תיירותית וחינוכית בנחלה תותר בחלקה א', בשטח כולל שלא יעלה על 150 מ"ר ובלבד ששטח זה הוא נלווה לשטח הבנוי הדרוש לפעילות החקלאית. פעילות תיירותית וחינוכית בנחלה

(ב) תותר הקמת חנות ממכר של התוצרת החקלאית מחוץ לחלקת המגורים, בתחום חלקה א', בצמידות לפעילות התיירותית והחינוכית המוצגת וכשימוש נלווה לה, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

(ג) השימוש והבינוי לפעילות תיירותית וחינוכית אושרה בתוכנית או קיים היתר לשימוש חורג, המאפשר גם פעילות תיירותית וחינוכית ו/או מכירת התוצרת.

(ד) התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לפעילות תיירותית וחינוכית.

(ה) תשלום דמי חכירה מהוונים או דמי שימוש כמפורט בסעיף 8.10.5.

8.10.5 תשלום בעד השימושים הנלווים כתנאי לאישור שימושים נלווים לפעילות החקלאית בנחלה ישלם בעל הזכויות לרשות, כמפורט בפסקאות (1) עד (4) :

(1) אם חובת תשלום היטל ההשבחה אינה חלה על בעל הזכויות בנחלה - דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע המיועדת לשימוש הנלווה לפעילות החקלאית. הרשות תישא בחלף היטל השבחה ;

(2) אם חובת תשלום היטל ההשבחה חלה על בעל הזכויות בנחלה - דמי חכירה מהוונים בשיעור של 46% מערך הקרקע המיועדת לשימוש הנלווה לפעילות החקלאית. בעל הזכויות בנחלה יישא בהיטל השבחה ;

(3) בעד שימוש שהותר על פי אישור תקף לשימוש חורג, המוגבל בזמן, ישלם בעל הזכויות בנחלה דמי שימוש בשיעור של 5% לשנה מערך הקרקע המשמשת לשימוש הנלווה לפעילות החקלאית לכל תקופת ההיתר כאמור. הרשות תישא בחלף היטל השבחה;

(4) על תשלומים אלו תחול הנחת אזור.

- 8.10.6 היקף השטח הנגרע ממכסת השטח לתעסוקה לא חקלאית 30% מהשטחים המבונים שבהם הותרו שימושים נלווים לפעילות החקלאית בנחלה בהתאם לפרק משנה זה, למעט שטח חנות ממכר אשר ייגרע במלואו, ייגרעו מהשטח המבונה הכולל לתעסוקה לא חקלאית הקבוע בפרק משנה 8.9 וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בנייה מעבר לשטח זה. על אף האמור, שטח מבונה לאחסון וטיפול בבעלי חיים ושטח מבונה לפעילות תיירותית וחינוכית לא ייגרע מהשטח המבונה הכולל המותר לתעסוקה לא חקלאית.
- 8.10.7 הפעלה על ידי בעל הזכויות השימושים הנלווים לפעילות החקלאית המותרים על פי פרק משנה זה יבוצעו בידי בעל הזכויות בנחלה בלבד.
- 8.10.8 איסור על השכרה בעל הזכויות בנחלה אינו רשאי להשכיר את המבנים והפעילות אשר אושרו על פי פרק משנה זה.

## 8.11. שימושים שאינם חקלאיים בשטח מחנה הקיבוץ

הגדרות

8.11.1. בפרק משנה זה -

"מכסת תעסוקה מותרת" - סך השטח המותר לתעסוקה בהתאם לפרק משנה 8.12 ;

"עסקה" - לעניין שימוש חברתי ושימוש משולב, עסקת הרשאה שתיערך בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות ללא צורך בגריעת שטח השימוש משטח המשבצת של הקיבוץ ;

"שימוש ביתי" - שימוש הנעשה על ידי חבר הקיבוץ או הקיבוץ בדירת המגורים שבו מתגורר חבר קיבוץ או במבנה פנוי ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר ;

"שימוש חברתי" - שימוש הנעשה על ידי הקיבוץ לצרכי חברה, קהילה וחינוך מתוך רשימה סגורה ;

"שימוש משולב" - שימוש הנעשה על ידי הקיבוץ שעיקרו לחברי הקיבוץ ומקצתו לציבור הרחב מתוך רשימת שימושים סגורה ;

"שימוש נלווה" - שימוש באזור מבנה המשק ו/או בשטחים החקלאיים הצמודים לשטח המחנה לצורך פעילות הקשורה במישרין לפעילות החקלאית ו/או המורשתית של הקיבוץ מתוך השימושים המפורטים לפרק משנה 8.10 ;

"שימוש עסקי" - כל שימוש אשר אינו שימוש ביתי או שימוש חברתי או שימוש משולב או שימוש נלווה, לרבות שימוש כאמור החורג מהשטח המרבי שנקבע לגביו ;

"שימוש עצמי" - שימוש הנעשה אך ורק על ידי הקיבוץ עבור חבריו וכן לאוכלוסייה נוספת המתגוררת בקיבוץ.

כללי

8.11.2. (א) תנאי לביצוע השימושים בהתאם לפרק משנה זה הוא הסדרת השימושים הלא מוסדרים בקיבוץ אם ישנם, או חתימה על מתווה הסדרה לרבות תשלום בעד תקופת העבר והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה.

(ב) כלל השימושים המפורטים בפרק משנה זה כפופים לכך שאושרו בתוכנית או לקיומו של היתר לשימוש חורג.

8.11.3. שימוש עצמי אינו מחייב עסקה ואינו כרוך בתשלום.

שימוש עצמי

8.11.4. (א) הרשות לא תדרוש תשלום עבור שימוש ביתי.

שימוש ביתי

(ב) חדל חבר קיבוץ להתגורר בדירת המגורים ו/או חרג מהשטח שנקבע לשימוש ביתי, יחויב הקיבוץ בעריכת עסקה ותשלום על כלל השטח בהתאם לכללי לפרק משנה 8.12.

(ג) שטח השימוש הביתי לא ייגרע ממכסת התעסוקה המותרת.

(ד) שימוש ביתי הנעשה שלא על ידי הקיבוץ או חבר קיבוץ, יהווה שימוש עסקי.

- שימוש משולב 8.11.5 (א) רשימת השימושים אשר מהווים שימוש משולב תהיה מתוך רשימת שימושים סגורה ובהיקף שטח מוגבל כפי שתקבע הנהלת הרשות.
- (ב) שימוש משולב מחייב עריכת עסקה עם הרשות, תוך הגדרת סוג השימוש והיקף השטח המותר.
- (ג) שימוש משולב שלגביו נערכה עסקה עם הרשות אינו כרוך בתשלום.
- (ד) הרשות רשאית לבצע עסקה לשימוש משולב על פי תשריט.
- (ה) שטח השימוש המשולב אשר נקבע בעסקה לא ייגרע ממכסת התעסוקה המותרת.
- שימוש נלווה 8.11.6 (א) השימושים הנלווים יהיו בהתאם לשימושים המפורטים בפרק משנה 8.10.
- (ב) השימוש הנלווה יותר בשטח המחנה או בשטח החקלאי שהוא צמוד דופן לשטח המחנה, בכפוף לאישור תכנוני.
- (ג) שימוש נלווה מחייב עריכת עסקה עם הרשות שבה יוגדר סוג השימוש והיקף השטח המותר.
- (ד) הרשות תאשר עד 10 שימושים נלווים, כאשר השטח לכל שימוש נלווה לא יעלה על 500 מ"ר מבונה.
- (ה) הרשות רשאית לבצע עסקה לשימוש נלווה על פי תשריט.
- (ו) הקיבוץ ישלם דמי חכירה מהוונים מלאים. על תשלומים אלו תחול הנחת אזור.
- (ז) שטח השימוש הנלווה אשר נקבע בעסקה לא ייגרע ממכסת התעסוקה המותרת.
- שימוש חברתי 8.11.7 (א) שימוש חברתי מחייב עסקה בתשלום דמי חכירה שנתיים סמליים, ויהיה בהתאם לרשימת השימושים שתאשר הנהלת הרשות.
- (ב) שימוש חברתי מחייב עריכת עסקה עם הרשות ובה יוגדר סוג השימוש והיקף השטח המותר.
- (ג) הקיבוץ רשאי לבצע ללא תשלום עד 3 עסקאות לשימוש חברתי.
- (ד) הרשות רשאית לבצע עסקה לשימוש חברתי על פי תשריט.
- (ה) השימושים החברתיים יותרו, ככלל, במבנים קיימים.
- (ו) שטח השימוש החברתי לא ייגרע ממכסת התעסוקה המותרת.
- עריכת עסקה עבור שימוש עסקי 8.11.8 חרג הקיבוץ מגודל השטח ו/או מסוג השימוש המאושר לכל אחד מהשימושים המפורטים בפרק זה ו/או הושכר השימוש, יחויב הקיבוץ בתשלום עבור כלל שטח העסקה, בהתאם לכללי פרק משנה 8.12, לרבות גריעת השטח ממכסת התעסוקה המותרת.

- השכרה למגורים 8.11.9. (א) הקיבוץ רשאי להעמיד דירות ללא תשלום לרשות, לטובת חיילים משוחררים יוצאי קיבוץ, מועמדים לחברות בקיבוץ וקבוצות נוער.
- (ב) הקיבוץ רשאי להשכיר דירות קיימות, עד גודל של 55 מ"ר, בתשלום דמי שימוש שנתי בשיעור של 5% מערך הקרקע לפי שומה להשכרה למגורים. על תשלום זה תחול הנחת אזור.
- הוראת מעבר 8.11.10. הרשות תאפשר לקיבוצים הנמצאים בהליך משפטי בשל שימושים לא מוסדרים, בכפוף לסעיף 8.11.8, להסדיר את השימושים בהתאם לפרק משנה זה.

## 8.12. החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי

8.12.1. בפרק משנה זה -

הגדרות

"אתר לשימור" - בנין או קבוצת בניינים או חלק מהם, שהוקם או שהוקמו בין השנים 1700-1958 וסביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון וועדות המשנה שלו, הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית וסומנו ככאלו בתוכנית שאושרה כדין על ידי ועדת תכנון ;

"בעל שליטה בתאגיד" - מי שמתקיימים בו כל אלה : הוא מחזיק ב- 26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד, הוא בעל זכות למנות לפחות 26% ממנהלי התאגיד והוא בעל זכות לקבל לפחות 26% מרווחי התאגיד ;

"שימוש חורג" - שימוש בקרקע לתעסוקה, שלא על פי תוכנית ובהתאם לאישור תקף של רשויות התכנון ;

"תאגיד" - כל אחד מאלה : חברה הרשומה בישראל, בין מוגבלת במניות ובין מוגבלת בערבות, שותפות רשומה על פי פקודת השותפויות (וסח חדש) התשל"ה-1975, אגודה שיתופית רשומה על פי הוראות פקודת האגודות השיתופיות.

8.12.2. (א) השטח שיוקצה לתעסוקה : (4) : (א) שטחן המרבי של עסקאות למטרת תעסוקה, יהיה כמפורט בפסקאות (1) עד

(1) (א) ביישוב חקלאי שאינו באזור עדיפות לאומית - עד 60 דונמים נטו ;

(ב) ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' - עד 80 דונמים נטו ;

(ג) ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות - עד 120 דונמים נטו ;

(2) ביישוב מוניציפלי אשר בתחומו מצויות מספר אגודות שלהן מוכרת הקרקע בתנאי נחלה יחושב השטח המרבי לתעסוקה ליישוב חקלאי אחד ולא על פי מספר האגודות המצויות בתחומו ;

(3) אזור העדיפות הלאומית לעניין סעיף זה הוא אזור העדיפות הלאומית למגורים. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע הוראת מעבר לסעיף זה, אם יידרשו ;

(4) הסכמת הרשות לתכנון שטח לתעסוקה החורג ממכסת השטח המרבי הקבועה בסעיף זה, אינה מהווה הסכמה להקצאה בחריגה ממכסת השטח.

(ב) בחישוב השטח המרבי יובאו בחשבון השטחים המפורטים בפסקאות (1) עד : (3)



(1) כל שטחי הקרקע נטו, אשר בוצעו לגביהם עסקאות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 717 ועל פי החלטות מאוחרות יותר;

(2) שטחים המשמשים לצורכי תעסוקה על פי אישור לשימוש חורג שניתן כדן, למעט אם הודיע היישוב החקלאי והתחייב כי יחדל להשתמש בשטחים אלה בשימוש חורג עם אישור התוכנית;

(3) על אף האמור בפסקה (1), שטחי תעסוקה במסגרת עסקאות לפי סימן ב' לפרק משנה 8.18, לא יבואו במניין השטח המרבי. החלטה בדבר פדיון שטח ושיווקו על ידי הרשות, נתונה לשיקול דעת הרשות ותבוא ככלל רק כאשר התוכנית אינה ביוזמת היישוב או שקיימת חשיבות ציבורית במימוש התוכנית;

(ג) הנהלת הרשות רשאית לאשר הרחבת עסקאות לתעסוקה ביישובים חקלאיים אשר אושרו בעבר, גם אם תוספת השטח למטרת ההרחבה תיצור חריגה מסך השטחים המותרים לתעסוקה במשבצת, בהתאם לאמור בסעיף קטן (א).

(ד) אישור הנהלת הרשות כמפורט בסעיף קטן (ג) יהיה בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) עסקת התעסוקה המאושרת היא למטרת תעשייה, מלאכה, אחסנה או תיירות;

(2) עסקת התעסוקה מומשה ומשמשת בפועל לאותה המטרה;

(3) היקף השטח המבוקש להרחבה לא יעלה על 25% משטח העסקה המקורית המותר לתעסוקה, או 10% מהשטח המותר לתעסוקה, 60, 80 או 120 דונמים, לפי הגבוה;

(4) בעת הגשת בקשה להרחבה תידרש האגודה להציג בפני הרשות את התייחסות המשרד הממשלתי הרלוונטי לבקשה. הנהלת הרשות רשאית לדרוש מהאגודה מסמכים והמלצות נוספים בהתאם לעניין.

(ה) עסקת תעסוקה באתר לשימור תיחשב, לעניין מניין השטחים, להיקף השטח המרבי בהיקף של 10% משטח העסקה בלבד. בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה ממכסת השטח המרבי לשם עריכת עסקה לאתר לשימור, וזאת אם מיצה היישוב החקלאי את מכסת השטח או אם כתוצאה מהעסקה המבוקשת יעבור היישוב החקלאי את השטח המרבי.

(ו) לאחר שינוי ייעודו של השטח, יוקצו המגרשים הסחירים בתוכנית ליישוב החקלאי או לתאגיד אשר היישוב החקלאי הוא בעל השליטה בו, זאת בתנאים כמפורט בפרק משנה זה (להלן בפרק משנה זה - ההקצאה).

8.12.3 שינוי ייעוד בהסכם חוכר המחזיק בהסכם חכירה למטרת תעסוקה עתיר שטח, בקרקע ששונה ייעודה כמפורט בסימן ה' לפרק משנה 5.5, אשר זכאי במועד שינוי הייעוד להקצאת קרקע לתעסוקה בהתאם להוראות פרק משנה זה, רשאי להותיר ברשותו קרקע בשטח תעסוקה עתיר שטח

שניתן להקצותו בפטור ממכרז בהתאם לאמור בסעיף 8.12.2. בחר החוכר במסלול זה לא יחולו עליו התנאים המפורטים בסימן ה' לפרק משנה 5.5.

8.12.4. התשלומים ותקופת החכירה (א) בין הרשות לבין היישוב החקלאי או התאגיד אשר היישוב החקלאי הוא בעל שליטה בו, ייחתם הסכם פיתוח בהתאם למדיניות הרשות ונהליה, ובכפוף לעמידה

בתנאי הסכם הפיתוח, ייחתם בין הצדדים הסכם חכירה ל-49 שנים. הסכם החכירה יכלול תנאי בדבר אפשרות חידושו לתקופה של 49 שנים נוספות. מימוש זכות החידוש האמורה, תותנה במילוי התנאים אשר ינהגו ברשות במועד החידוש.

(ב) בעד ההקצאה ישולמו לרשות מלוא דמי החכירה המהווים, על פי השיעור הנהוג לאותו ייעוד באזור שבו מצוי היישוב החקלאי, על פי מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להקצאה בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2. מועד הגשת הבקשה להקצאה לעניין סעיף זה הוא המועד שבו הומצאו לרשות מלוא המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההקצאה.

(ג) דמי החכירה שישולמו לרשות ייקבעו על פי שומה, אשר תתייחס למלוא קיבולת הבנייה במגרש, ללא פיתוח.

(ד) היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

(ה) עבור תוספת זכויות במגרשים אשר הוקצו בעבר ואשר דמי החכירה ששולמו בעדם חושבו בהתייחס להיקף בינוי הנמוך ממלוא הניצול שהותר לפי התוכנית שחלה על המגרש במועד ההקצאה, ישלם החוכר דמי היוון בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב), כפי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה. מועד הגשת הבקשה לעניין סעיף זה הוא המועד שבו הומצאה לרשות תוכנית הבנייה למתן היתר.

(ו) האגודה רשאית לבצע שימוש לתעסוקה על פי היתר לשימוש חורג. עסקת ההרשאה תהיה תואמת לתקופת ההיתר לשימוש החורג.

(ז) (1) דמי השימוש בהרשאות לשימוש זמני, הניתנות על פי היתר לשימוש חורג, יהיו בתשלום מהוון לתקופת השימוש בשיעור שנתי המפורט בפסקאות משנה (א) עד (ד):

(א) באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 5% מערך הקרקע לשימוש החורג;

(ב) באזור עדיפות לאומית ב' - 3% מערך הקרקע לשימוש החורג;

(ג) באזור עדיפות לאומית א' - 2% מערך הקרקע לשימוש החורג;

(ד) באזור קו עימות - 0%;

(2) היטל השבחה בעד השימוש החורג, אם יידרש כזה, לא יחול על הרשות.

(ח) לאחר תשלום דמי השימוש וחתימה על הסכם ההרשאה, האגודה רשאית להשכיר את השימוש ו/או לבצע על ידי מי מטעמה ובתנאי שלא תבצע העברת זכויות בעד הקרקע, ובלבד שתקופת ההשכרה, לא תעלה על תקופת ההיתר לשימוש חורג.

(ט) הרשות תגיש תביעות בעד שימושים חורגים שאינם מוסדרים ותדווח על כך למועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה.

תנאים ואישורים נדרשים 8.12.5 (א) יישוב חקלאי אשר אינו צד להסכם דו צדדי תקף עם הרשות ואשר לא היה צד להסכם דו צדדי, תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לתוכנית. הסכמה זו תהווה הסכמתה לתוכנית ולגריעת המגרשים מהמשבצת לאחר אישור עסקאות למטרת תעסוקה על פי התוכנית.

(ב) הקצאת הקרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי מותנית בהסדרת גבולות משבצת הקבע של היישוב החקלאי, תשלום חובות האגודה בפועל וקבלת התחייבות היישוב החקלאי למתווה להסדרת השימושים הלא מוסדרים הקיימים בחלקות ב' ו- ג' במשבצת, לרבות העמדת ערבויות לצורך הבטחת הסדרת השימושים הלא מוסדרים.

העברת זכויות בתאגיד 8.12.6 (א) היישוב החקלאי רשאי להעביר חלק מזכויותיו בתאגיד לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד, לאחר ההעברה, לא יפחתו מ- 26% בכל אחד מאלה: בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) הרשות רשאית, במקרים חריגים, ובאישור מראש של ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, לאשר ליישוב חקלאי כי חלקו בתאגיד יפחת מ- 26%.

תחולה 8.12.7 פרק משנה זה לא יחול על עסקאות שעליהן חלו הוראות המעבר אשר נקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 972 על עדכונה בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון מיום 29.8.2002 בתיקי בג"צ (מאוחדים) 13939/99, 244/00 ואחרים, אלא אם כן יבקשו היישוב החקלאי או התאגיד להחילה עליהם.

### 8.13. הקצאת קרקע למקומות הסגר לייבוא בעלי חיים מחו"ל

הגדרות

8.13.1. בפרק משנה זה -

"מקום הסגר" - מתחם שבו מצויים בעלי החיים המיובאים מחו"ל לפרק הזמן הנדרש לשם פיקוח ומעקב רפואי וטרינרי בכדי לוודא שאינם נושאים או נגועים במחלה כלשהיא.

8.13.2. (א) ניתן להקים מקום הסגר בחלקות ב' ו- ג' של היישוב החקלאי או במתחם המיועד למבני משק בשטח המחנה של היישוב החקלאי בלבד. השטח שיוקצה למקום הסגר

(ב) 10% מהשטח שיוקצה למקום ההסגר ייכלל בסך השטחים המותרים לתעסוקה לא חקלאית ביישוב חקלאי בהתאם לפרק משנה 8.12. שטח העסקה לא ייגרע מהמשבצת.

(ג) בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה ממכסת שטחי התעסוקה על פי פרק משנה 8.12, אם מיצה היישוב החקלאי את מכסת השטח או אם כתוצאה מעסקה זו למקום הסגר יעבור היישוב את המכסה המותרת.

8.13.3. (א) בין הרשות לבין היישוב החקלאי ייחתם הסכם הרשאה לשימוש למטרת ההרשאה לשימוש מקום הסגר.

(ב) תקופת השימוש תעמוד על 7 שנים אלא אם כן בהתאם לקביעת מוסדות התכנון והבנייה השימוש מותר לתקופה קצרה יותר.

(ג) הסכם ההרשאה יכלול תנאי בדבר אפשרות חידושו לתקופה של 7 שנים נוספות כל עוד משמשת הקרקע כמקום הסגר. מימוש זכות החידוש האמורה יותנה במילוי התנאים אשר ינהגו ברשות במועד החידוש.

(ד) דמי השימוש שישולמו לרשות ייקבעו על פי שומה לזכויות בבקשה להיתר בנייה למטרת מקום הסגר.

(ה) בעד ההקצאה ישולמו לרשות דמי שימוש בתשלום מהוון לתקופת השימוש בשיעור שנתי כמפורט בפסקאות (1) עד (4) :

(1) באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 5% מערך הקרקע ;

(2) באזור עדיפות לאומית ב' - 3% מערך הקרקע ;

(3) באזור עדיפות לאומית א' - 2% מערך הקרקע ;

(4) באזור קו עימות - 0%.

(ו) אזור העדיפות הלאומית ייקבע על פי אזורי העדיפות הלאומית הרלוונטיים לפרק משנה 8.12 כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להקצאה. מועד הגשת הבקשה להקצאה לעניין סעיף זה הוא המועד שבו הומצאו לרשות מלוא המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההקצאה.

(ז) חלף היטל השבחה יועבר על ידי הרשות. חבות בהיטל השבחה, אם תהיה, תחול על האגודה.

(ח) לאחר תשלום דמי השימוש וחתימת הסכם הרשאה, האגודה רשאית להשכיר את השימוש ו/או לבצע אותו על ידי מי מטעמה, בתנאי שלא תבצע העברת זכויות בקרקע, ובלבד שתקופת ההשכרה אינה עולה על תקופת ההרשאה.

תנאים ואישורים נדרשים 8.13.4. הסכמת הרשות לשימוש בקרקע למקום הסגר תינתן בכפוף לקיומם של התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

(1) המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר הכוללת את אישור השירותים הווטרינריים לרבות בהתייחס לצער בעלי חיים;

(2) השימוש מותר על פי דיני התכנון והבנייה;

(3) בבקשה להיתר בנייה שתוגש למוסדות התכנון והבנייה יצוין במפורש השימוש של מקום הסגר;

(4) לא יותר שינוי ייעוד לכל ייעוד אחר אלא בהתאם לתנאי החלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בנושא תעסוקה במשבצת.

(5) הקצאת הקרקע למטרת מקום הסגר במשבצת יישוב חקלאי מותנית בהסדרת גבולות משבצת הקבע של היישוב החקלאי, תשלום חובות האגודה בפועל וקבלת התחייבות היישוב החקלאי למתווה להסדרת השימושים הלא מוסדרים הקיימים בחלקות ב' ו-ג' במשבצת, לרבות העמדת ערבויות לצורך הבטחת הסדרת השימושים הלא מוסדרים כאמור, בהתאם לכללי הרשות במועד ביצוע העסקה.

## 8.14. משקי עזר

הגדרות

8.14.1. בפרק משנה זה -

"משק עזר ביישוב חקלאי" - משק עזר הנכלל ביישוב חקלאי מתוכנן שחלות עליו מגבלות היקף יחידות דיור בהתאם ללוח 2 בתמ"א 35, למעט משק עזר ביישוב חקלאי אשר נמצא בהליך של שינוי סיווג או בשטח אשר נמצא בהליך של שינוי גבולות;

"משק עזר שאינו בתחום יישוב חקלאי" - משק עזר שאינו נכלל בהגדרת משק עזר ביישוב חקלאי;

"פיצול משק עזר" - חלוקת מגרש המוכר על פי הסכם חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות על המגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול יותר או מספר מבנים אחרים גדול יותר, מכפי שהותר על פי הסכם החכירה;

"שינוי ייעוד או ניצול" - שימוש למטרה ו/או לייעוד השונים מאלה המוגדרים בהסכם החכירה, ו/או לבנייה נוספת החורגת מתוספת בנייה כהגדרתה בפרק משנה זה;

"תוספת בנייה" - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה, המשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידת דיור נוספת, ובלבד שלא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת.

8.14.2. בעל זכויות במשק עזר רשאי להמשיך להחזיק בזכויותיו ללא כל שינוי ובכלל זה לשלם דמי חכירה שנתיים כקבוע בהסכם החתום עמו. זכויות קיימות

8.14.3. בעל זכויות במשק עזר רשאי לרכוש זכויות מהוונות עד שטח רציף של 2 דונמים אשר יוגדרו בתשריט (להלן בפרק משנה זה - השטח המהוון) בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4): רכישת זכויות מהוונות

(1) תנאי התשלום:

(א) עבור יחידת דיור אחת בגודל של עד 160 מ"ר ועבור שטח חצר של עד 500 מ"ר, ישולם 5.5% מערך הקרקע. תנאי ההיוון ביחס לחצר יחולו רק בבנייה צמודת קרקע. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

בעד תשלום זה יועבר חלף היטל השבחה על ידי הרשות;

(ב) עבור יתרת הזכויות בשטח המהוון, ישולמו דמי היוון בשיעור של 51% מערך הקרקע, בהתאם לתוכנית.

שילם בעל זכויות דמי חכירה שנתיים במשך 5 שנים בשיעור של 1% משווי משק העזר, יעמוד התשלום על 46% מערך הקרקע.

על שיעור תשלום זה תחול הנחת אזור;

(ג) יינתן זיכוי בעד זכויות שנרכשו בעבר ושולמו עבורן דמי חכירה מהוונים ;

(ד) עם רכישת זכויות מהוונות כאמור בסעיף זה, לא יחויב משק העזר בתשלום דמי חכירה שנתיים על יתרת שטח משק העזר. אין בהוראה זו בכדי להעניק זכויות שאינן לשימוש חקלאי בשטח משק העזר אשר לא נרכשו לגביו זכויות מהוונות ;

(ה) בעל זכויות אשר שילם היטל השבחה לא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהרשות עבור תשלומי ההיטל ;

(ו) כאשר ההסכם המקורי מתיר הקמת יחידת דיור נוספת, יחולו התנאים האמורים בפסקת משנה (א) גם על היחידה הנוספת ;

(2) תנאי ההסכם :

(א) בעל זכויות במשק העזר, אשר היוון את זכויותיו בהתאם לסעיף זה, יחתום על תוספת להסכם חכירה אשר מגדירה את הזכויות שנרכשו בהתאם לסעיף זה. תקופת החכירה של ההסכם תהיה לתקופה של 49 שנים ממועד רכישת הזכויות ;

(ב) על יתרת השטח שמעל 2 דונמים ימשיכו לחול הוראות ההסכם המקורי למעט הזכויות למגורים ותחול חובת השבת הקרקע לרשות בעת אישור תוכנית חדשה המשנה ייעוד.

האמור בפסקת משנה זו יחול גם לגבי שטחי משק עזר שלא נרכשו שבהם זכויות מהוונות בשל היותם שטח מפוצל פיזית משטח משק העזר שבו זכויות הבנייה המקוריות או בהסכם מפוצל מהסכם משק העזר שבו זכויות הבנייה המקוריות ;

(ג) בתום תקופת החכירה הראשונה ניתן לבצע יובל חכירה. בהתאם לתנאי החכירה למשק עזר הנוהגים במועד החידוש ;

(ד) במקרים שבהם משק העזר אינו עולה על 2 דונמים רציף ובעל הזכויות במשק העזר רכש זכויות מהוונות לפי הוראות פרק משנה זה, יהיה בעל הזכויות זכאי להסכם למטרת בנייה נמוכה הנהוג במגזר העירוני ;

(3) במשקי עזר שאינם בתחום יישוב חקלאי שבהם חלה על יתרת השטח שמעבר ל- 2 דונמים תוכנית שאינה בייעוד חקלאי או משק עזר, תותנה רכישת זכויות מהוונות בהשבת השטח שמעבר ל- 2 הדונמים לרשות, בהתאם לפרק משנה 8.18 ונוהלי הרשות בעניין שינוי ייעוד קרקע חקלאית ;

(4) על אף האמור בפסקה (3), רשאית הנהלת הרשות לאפשר לבעל הזכויות במשק העזר להוון את ייתרת הזכויות בשטח גדול יותר מ- 2 דונמים במקרים שבהם הדבר נדרש לצורך ניצול יעיל של הקרקע ובלבד שלא ניתן לנצל את הקרקע באמצעות שיווקה בדרך של מכרז פומבי. בעד שטח זה ישלם בעל הזכויות במשק העזר תשלום בשיעור של 91% מערך הקרקע.

תוספת בנייה 8.14.4. (א) עבור תוספת בנייה בשטח מהוון ישולמו דמי היתר בהתאם לפרק משנה 5.5.

(ב) בעל הסכם משק עזר שאינו מהוון, רשאי לבצע תוספת בנייה מעבר לזכויות של 160 מ"ר ביחידת המגורים המקורית. בעד תוספת זו ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור של 51%.

(ג) תוספת בנייה של הוספת יחידת דיור תתאפשר רק בהסכם מהוון.

(ד) במשק עזר בתחום יישוב חקלאי תותר תוספת בנייה של הוספת יחידת דיור גם בשטח הלא מהוון בכפוף לתשלום בשיעור של 91%.

(ה) במשק עזר שאינו בתחום יישוב חקלאי תותר תוספת בנייה של הוספת יחידת דיור רק בשטח המהוון. בעד תוספת זו ישולמו דמי חכירה מהוונים בהתאם לסעיף קטן (א) או בהתאם לסעיף 8.14.3(ב) לפי העניין.

(ו) בכפוף לאמור בסעיף 8.14.7, בעל זכויות אשר שילם היטל השבחה לא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהרשות עבור תשלומי ההיטל.

שינוי ייעוד או ניצול 8.14.5. (א) רק בעל זכויות במשק עזר שרכש זכויות מהוונות רשאי לבצע עסקת שינוי ייעוד או ניצול.

(ב) עבור עסקת שינוי ייעוד או ניצול בשטח מהוון ישולמו דמי היתר בהתאם לפרק משנה 5.5.

(ג) במשק עזר ביישוב חקלאי אשר רכש זכויות מהוונות תותר עסקת שינוי ייעוד או ניצול גם בשטח שאינו מהוון.

שיעור התשלום בעד שינוי הייעוד או הניצול יעמוד על 91% מערך הקרקע.

(ד) במשק עזר שאינו בתחום יישוב חקלאי, תותנה עסקת שינוי ייעוד או ניצול בהשבת השטח שאינו השטח המהוון לרשות, בהתאם לפרק משנה 8.18 ונוהלי הרשות בעניין ייעוד קרקע חקלאית.

על אף האמור ברישה של סעיף קטן זה, רשאית הנהלת הרשות לאפשר לבעל הזכויות במשק העזר את ביצוע העסקה בשטח גדול יותר מ- 2 דונמים במקרים שבהם הדבר נדרש לצורך ניצול יעיל של הקרקע ובלבד שלא ניתן לנצל את הקרקע באמצעות שיווקה בדרך של מכרז פומבי.

בעד זכויות אלה ישלם בעל הזכויות במשק העזר תשלום בשיעור של 91% מערך הקרקע.



(ה) לצורך קביעת היקף זכויותיו של בעל הזכויות במשק העזר שנכלל בתוכנית איחוד וחלוקה, יוכרו זכויות של עד 2 דונמים באופן יחסי משטח משק העזר שעליו חלה התוכנית.

פיצול מגרש ממשק עזר 8.14.6 (א) עבור פיצול מגרש בשטח מהוון ישולמו דמי היתר בהתאם לפרק משנה 5.5.

(ב) במשק עזר ביישוב חקלאי ישולם עבור פיצול מגרש בשטח לא מהוון, הן במשק עזר לא מהוון והן במשק עזר מהוון על השטח הלא מהוון, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך המגרש המפוצל.

(ג) במשקי עזר שאינם בתחום יישוב חקלאי, תותר עסקת פיצול רק בשטח המהוון.

הוראות מיוחדות לחיוב ב- 91% 8.14.7 (א) בעל זכויות אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עבור אותן זכויות שבעדן שילם לרשות דמי היתר בשיעור של 91%, זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לא יפחת מ- 51%.

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.

(ב) אם בהתאם להוראות פרק משנה זה יש לחייב בשני שיעורי תשלום שונים באופן שלא ניתן להגדיר עבור איזה זכויות חל כל חיוב, ייעשה החיוב באופן יחסי להיקף השטח מכלל שטח העסקה.

ההחזר בעד היטל השבחה בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף קטן (א), יחושב בהתאם באופן יחסי מכלל החיוב בהיטל השבחה, ללא שיפחת ביחס לזכויות אלה מ- 51%.

העברת זכויות במשק עזר 8.14.8 (א) העברת זכויות במשק עזר מהוון אינה מחויבת בתשלום דמי הסכמה.

(ב) העברת זכויות במשק עזר לא מהוון תחויב בתשלום דמי הסכמה כמקובל ברשות על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות ועדכון שיעור דמי החכירה השנתיים ל- 1% מהשומה ששימשה בסיס לחישוב דמי ההסכמה.

(ג) בוצעה העברת זכויות ושולמו דמי הסכמה, רשאי הרוכש לבקש, בתוך 90 ימים מיום העברת הזכויות, לרכוש זכויות מהוונות כאמור בסעיף 8.14.3 בהשלמת ההפרש לתשלום עבור רכישת זכויות מהוונות על התשלום בעד דמי ההסכמה, אם נדרש. על רכישת זכויות מהוונות במסגרת העברת זכויות יחולו כל תנאי פרק משנה זה.

(ד) בקשה לרכישת זכויות מהוונות קודם להשלמת העברת הזכויות תתאפשר בבקשה של מעביר הזכויות ומקבל הזכויות ובלבד שהוגשה בתוך 120 ימים מיום שנחתם הסכם העברת הזכויות.

(ה) העברת זכויות במשק עזר הכלול בהסכם משבצת, תותנה בחתימת הסכם חכירה ישירות עם הרוכש ובכך שהשטח ייגרע מהסכם המשבצת. גריעת השטח מהסכם המשבצת תחייב גם את הסכמת האגודה. הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

יובל חכירה 8.14.9 (א) בתום תקופת החכירה הראשונה ניתן לבצע יובל חכירה. בהתאם לתנאי החכירה למשק עזר הנוהגים במועד החידוש.

(ב) משק עזר שבעדו משולמים דמי חכירה שנתיים, הנגזרים מנחלה או בשיעור של 1% משומת דמי הסכמה - הסדר תשלום דמי החכירה השנתיים הקבוע בהסכם יחול גם לתקופה השנייה ובכלל זה לא תעודכן מכסת התשלום שנקבעה לפי 1% משומת דמי ההסכמה.

(ג) משק עזר מהוון - יובל חכירה ייעשה בכפוף לתשלום בשיעור של 5.5% מערך הקרקע ללא פיתוח וללא מחוברים בהתאם לשומה.

(ד) אם נותרו פחות מ- 8 שנים לתקופת החכירה המקורית, ניתן לבצע יובל מוקדם.

כללי 8.14.10 (א) במשקי עזר הכלולים בהסכם משבצת, תנאי לביצוע כל פעולה הוא חתימת הסכם חכירה אישי עם בעל הזכויות במשק העזר וגריעת השטח מהסכם המשבצת. גריעת השטח תחייב גם את הסכמת האגודה. הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

(ב) הרשות לא תטפל בבקשות של בעל זכויות במשק עזר אשר אינו עומד בתנאי ההסכם עד הסדרת ההפרות.

(ג) עבור בינוי מעבר לזכויות לפי ההסכם שנעשה ללא אישור הרשות, ישולמו דמי שימוש לתקופת העבר בהתאם לנוהלי הרשות.

(ד) מי שרכש זכויות עתידיות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1301, לא יחויב בתשלום בעד זכויות למגורים בשטח שעבורו נרכשו זכויות עתידיות.

(ה) על פרק משנה זה תחול הנחת אזור, למעט אם צוין אחרת.

(ו) עסקה בהתאם להוראות פרק משנה זה תיעשה בהתאם לתוכנית.

(ז) כל שינוי תכנוני במשק עזר, המצוי במשבצת של יישוב חקלאי לרבות פיצול מגרש, יחייב את הסכמת האגודה. הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

8.14.11. (א) בעל משק עזר שהגיש בקשה הכוללת את כל מסמכי החובה עד ליום

19.11.2017 רשאי לבחור כי תושלם העסקה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי

ישראל מספר 1301 או לפי הוראות פרק משנה זה בהודעה בכתב עד ליום 17.1.2018

ובלבד שעד מועד זה השלים את כל המסמכים הנדרשים להשלמת העסקה.

(ב) משק עזר שאינו בתחום יישוב חקלאי שבו אושרה לפני יום 19.11.2017

תוכנית שקודמה על ידי בעל הזכויות ולא ניתן לממש אותה בהתאם להוראות פרק

משנה זה, יוכל בעל משק העזר להשלים ביצוע עסקה על בסיס התוכנית בהתאם

לכללי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1301 ובתנאי שהוגשה בקשה מלאה

בהתאם לנוהלי הרשות עד ליום 19.11.2018.

לא שילם בעל משק העזר בעד העסקה, לא יהיה ניתן לחדשה.

## 8.15. הקצאת קרקע למטרות חקלאיות שונות, שלא בדרך של נחלה

### סימן א': כללי

הגדרות

8.15.1. בפרק משנה זה -

"מבנה חקלאי" - מבנה המיועד לצורך העיבוד החקלאי של המוכר בלבד - מחסן ואו סככה לציוד חקלאי ולאריזת היבול של הגידולים במוכר - המוקם על פי תוכנית בהתאם להמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר ;

"קרקע חקלאית" - קרקע שנמסרה למטרת פעילות חקלאית בלבד, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

8.15.2. קרקע חקלאית תוקצה בשכירות או בחכירה שלא בדרך של נחלה, לתקופות זמן שונות בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3) :  
הקצאה שלא בדרך של נחלה

(1) לזמן קצר - לתקופה שלא תעלה על האמור בתקנה 25(7) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 ;

(2) לזמן ארוך - עד 21 שנים בשלוש תקופות של 7 שנים כל אחת, במסגרת הסכם לעיבוד יעיל בקרקע חקלאית ;

(3) למטרות שונות - עד 49 שנים, כשתקופת החכירה בכל מקרה תקבע לפי אופי המטרה.

8.15.3. לא תוקצה קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה לגידולים אשר תקופת גידולם עולה על תקופת הגידול בהתאם לתקופת ההקצאה כפי שתקבע הרשות לגבי הקרקע.  
הקצאה בהתאם לתקופת הגידול

8.15.4. דמי החכירה השנתיים יהיו בהתאם לפרק משנה 8.17 אלא אם נקבע אחרת. תשלום בעד הקרקע

### סימן ב': הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר

8.15.5. (א) השכרת קרקע חקלאית לזמן קצר לא תקנה לשוכר זכות העברה, הורשה או משכון של השטח המושכר. תנאים כלליים

(ב) בקרקע חקלאית שהושכרה לזמן קצר יתאפשר עיבוד עצמי בלבד.

8.15.6. (א) הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר תהיה למטרות הבאות : מטרת ההסכם

(1) גידולי שדה - בעל ושלחין ;

(2) קטיפה ועיבוד במטע קיים ;

(3) מרעה ;

(4) הצבת כוורות.

(ב) בגידולי שדה - בעל ושלחין, הגידולים המותרים יהיו גידולים שאורך חייהם אינו עולה על תקופת ההסכם.

- תקופת ההסכם 8.15.7. תקופת ההסכם לא תעלה על התקופה הקבועה בתקנה 25(7) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.
- תנאי סף 8.15.8. תנאי סף להקצאת קרקע בשכירות לזמן קצר יהיו בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו-(2):
- (1) הגשת בקשה מלאה ;
- (2) אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב) :
- (א) בגידולים צמחיים - אישור בדבר יכולת העיבוד החקלאי של המבקש ;
- (ב) במרעה - אישור בדבר יכולתו של המבקש לקיים מרעה.
- דיון בבקשות 8.15.9. (א) בקשות להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר יידונו בוועדת עסקאות ייעודית ברמה מרחבית (להלן בסעיף זה - הוועדה). מנהל הרשות ימנה את חברי הוועדה ובהם שני נציגי משרד החקלאות ופיתוח הכפר - נציג האגף לגורמי ייצור ונציג המשרד המחוזי. כמשקיפים בוועדה ימונו שלושה נציגים של תנועות ההתיישבות, נציג הקק"ל, נציג רשות הטבע והגנים הלאומיים, לפי העניין, ונציג היחידה הארצית לפיקוח בשטחים הפתוחים. מנהל הרשות רשאי למנות משקיפים נוספים לוועדה.
- (ב) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע, בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שיקולים על בסיסם תבחן בקשה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר.
- (ג) הוועדה מוסמכת לדחות בקשה, לאשרה במלואה או בחלקה וכן מוסמכת להחליט על הקצאת שטח אחר מהשטח נשוא הבקשה. הוועדה תפעל לתת מענה לכלל המבקשים במידת האפשר, תוך השגת איזון אזורי ומתן הזדמנות למעבדים חדשים.
- (ד) מבקש שבקשתו נדחתה במלואה או בחלקה, יוכל להגיש בקשה לדיון חוזר בפני הוועדה.
- הצבת מתקנים חקלאיים 8.15.10. (א) ככלל, לא תאושר בקשה להצבת מתקנים חקלאיים במסגרת הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר. בהקצאות למטרת מרעה יהיה ניתן לבחון אפשרות הצבת מתקנים חקלאיים בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ב) ולהוראות שייקבעו על ידי הנהלת הרשות.
- (ב) הצבת מתקנים חקלאיים תותנה בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3) :
- (1) הצבת המתקנים מותרת בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ותקנותיו ;
- (2) המתקנים יהיו פריקים או יבילים ;
- (3) הצבת המתקנים תחויב באישור מנומק של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לעניין הצורך בהם, מספר המתקנים וגודלם.

(ג) עבור מתקנים חקלאיים שאושרו בשטח עסקה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר, לא תידרש תוספת על דמי השכירות המשולמים בעד העסקה.

(ד) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע תנאים נוספים לעניין הצבת מתקנים חקלאיים.

מרעה עונתי

8.15.11 (א) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע את תהליך ההקצאה למרעה עונתי, את הרכב הוועדה הממליצה ואת הקריטריונים לפיהם תפעל הוועדה הממליצה.

(ב) הרשאות מרעה עונתי לתקופה שאינה עולה על 9 חודשים, יינתנו לרועים בהתאם להמלצת הוועדה הנוכרת בסעיף קטן (א).

(ג) השטחים בהם יותר מרעה עונתי ייקבעו בהסכם מתאים בין הרשות לקק"ל או רשות הטבע והגנים הלאומיים, לפי העניין.

### סימן ג': הקצאת קרקע חקלאית לזמן ארוך - הסכם לעיבוד יעיל

תנאים כלליים

8.15.12 (א) הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל תתאפשר אך ורק באזורים שאינם מוטי פיתוח, וזאת בהתאם לתמ"א 35, לתוכנית המתאר המחוזית ועל פי שיקול דעת תכנוני של הרשות, לרבות ביחס למטרות נוספות דוגמת תשתיות לאומיות, ובהיוועצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(ב) הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל ליישובים חקלאיים תותנה בהגדרת משבצת הקבע.

(ג) הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל תתאפשר במקרים בהם קיימים פתרונות לאספקה של מים לחקלאות ולהשקייה.

(ד) הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל לא תקנה לחוכר זכות העברה, הורשה, משכון או שעבוד של השטח המוקצה.

(ה) בקרקע חקלאית לעיבוד יעיל יתאפשר עיבוד עצמי או עיבוד על ידי שותפות שאושרה בהתאם לחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-1967.

מטרת ההסכם

8.15.13 (א) במסגרת הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל יתאפשרו סוגים של גידולים צמחיים ארוכי-טווח, לרבות גידולי שלחין, מטעים ובתי צמיחה.

(ב) שינוי סוג הגידול שאושר במסגרת ההסכם במהלך תקופת ההסכם יובא לאישור הרשות מראש ובכתב ויינתן במקרים חריגים בלבד, ובכפוף לקבלת המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(ג) לא תותר הקמת מבנים חקלאיים למעט מנהרות, בתי רשת וחממות, בכפוף לכל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), במקרים חריגים תותר בניית מבנים חקלאיים כגון מחסן ו/או סככה לציוד חקלאי ולאריזת היבול של הגידולים במוחכר, המוקמים על פי תוכנית והיתר מאושרים כדין ובלבד שניתן אישור מנומק של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לעניין הצורך בהם, ההיקף, מספר מבנים וגודלם. לא תידרש תוספת דמי שכירות בעד המבנים.

תקופת ההסכם 8.15.14. (א) תקופת ההקצאה תעמוד על 21 שנים בשלוש תקופות של 7 שנים כל אחת, אשר יתחדשו ללא תנאי כל עוד הקרקע מעובדת כדין ובהתאם לסוג הגידול שאושר.

(ב) תקופת ההסכם להכשרת הקרקע תיכלל בתקופת החכירה הראשונה.

דמי חכירה 8.15.15. דמי החכירה השנתיים בעד קרקעות שהוקצו לעיבוד יעיל יהיו בהתאם לסעיף 8.17.4(ב).

תנאי סף 8.15.16. תנאי סף להקצאת קרקע בהסכם לעיבוד יעיל הוא מילוי כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) במצטבר:

(1) הגשת בקשה מלאה.

(2) קבלת המלצה מהרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר על בסיס החלטת וועדת פרוגרמות אשר תתייחס בין היתר לתבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ח):

(א) עיבוד כלל הקרקעות המוחזקות על ידי המבקש, בעיבוד עצמי או בהיתר לפי חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-1967.

(ב) היקף השטח הכולל המוחזק על ידי המבקש.

(ג) הפעילות החקלאית הקיימת, ניסיון ומשך העיבוד.

(ד) הפעילות החקלאית המבוקשת, סוגי הגידולים, זמינות מים להשקייה ומשך העיבוד הנדרש.

(ה) אכלוס היישוב ובכלל זה איוש הנחלות שנקבעו עבורו.

(ו) תרומת הבקשה ליעילות העיבוד החקלאי.

(ז) יכולת המבקש להפיק את הערך הכלכלי הגבוה ביותר מעיבוד הקרקע החקלאית.

(ח) התאמה למתווה אזורי מאושר או לפרוגרמה אזורית מאושרת על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר, בהם ייבחן הצורך בהשבת שטחים זמניים לצורך השלמת משבצות חסרות ואיגום אזורי ו/או לשם הקצאת קרקע למעבדים חדשים.

(ט) הותרת קרקעות במעמד זמני לשם הקצאתן בשכירות עונתית לטווח קצר.

8.15.17. (א) בקשות להקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל יידונו בוועדת עסקאות ייעודית ברמה מרחבית (להלן בסעיף זה - הוועדה). מנהל הרשות ימנה את חברי הוועדה ובהם שני נציגי משרד החקלאות ופיתוח הכפר - נציג הרשות לתכנון ונציג המשרד המחוזי. כמשקיפים בוועדה ימונו שלושה נציגים של תנועות ההתיישבות ונציג היחידה הארצית לפיקוח בשטחים הפתוחים. מנהל הרשות רשאי למנות משקיפים נוספים לוועדה.

(ב) הוועדה תבחן את הבקשה להקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל ואת המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(ג) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע, בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שיקולים על בסיסם תבחן בקשה להשכרת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל.

(ד) הוועדה מוסמכת לדחות בקשה, לאשרה במלואה או בחלקה וכן להחליט על הקצאת שטח אחר מהשטח נשוא הבקשה. הוועדה תפעל לתת מענה לכלל המבקשים במידת האפשר, תוך השגת איזון אזורי ומתן הזדמנות למעבדים חדשים.

(ה) מבקש שבקשתו נדחתה במלואה או בחלקה, יוכל להגיש בקשה לדיון חוזר בפני הוועדה.

8.15.18. (א) חידוש חכירה ההסכם לא יכלול זכות חידוש מעבר ל- 21 שנים.

(ב) הקצאה לתקופה נוספת מעבר ל- 21 שנים, תיבחן על ידי הוועדה הנזכרת בסעיף 8.15.17, וזאת בראי יישום תנאי ההסכם, שימוש לעיבוד יעיל בקרקע החקלאית, ומדיניות מועצת מקרקעי ישראל במועד הבקשה.

8.15.19. (א) פיצוי בעד השבת הקרקע פיצוי בעת דרישה להשבת הקרקע הנובעת משינוי ייעוד בתקופת ההסכם לעיבוד יעיל יהיה בדומה להסכם שכירות קרקע חקלאית לזמן קצר ובהתחשב בהשקעות שבוצעו בהתאם לסוג הגידול. הפיצוי לא יכלול הפסד הכנסה לצמיתות אך יתייחס ליתרת תקופת ההקצאה.

(ב) השבת הקרקע בתום 21 שנים לא תזכה בפיצוי. הקרקע תושב כשהיא פנויה וריקה. נדרש החוכר בכתב על ידי הרשות להשאיר תשתיות ומתקנים במקרקעין, החוכר יהיה זכאי לפיצוי עבור מתקנים אלה.

(ג) הפיצוי הקבוע בסימן ב' לפרק משנה 8.18 לא יחול בפדיון הסכם לעיבוד יעיל, לרבות במקרים בהם חל סימן ג' לפרק משנה 8.18, בהם יהיה פיצוי לפי הקבוע בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיוור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, בלבד.

8.15.20. (א) הגדלת תקני משבצת לאור ההחלטה להקצות קרקע במסגרת הסכם לעיבוד יעיל, לא תתאפשר הגדלת תקני משבצות ליישובים חקלאיים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), תתאפשר הגדלת תקני משבצות ביישובים חקלאיים באזור קו עימות ובמועצות האזוריות - אשכול, תמר, הערבה התיכונה וחבל אילות, וכן ביישובי פתחת ניצנה.



(ג) באזורים המפורטים בסעיף קטן (ב), שינוי לתקן מספר נחלות, או לתקן גודל נחלה, יומלץ על ידי ועדת הפרוגרמות בכפוף לפרוגרמה אזורית ובהתאם לאכלוס וקליטה, ויובא לאישור שר החקלאות ופיתוח הכפר.

(ד) המלצות להגדלת תקן משבצת שניתנו לפני 13.1.2019 יועברו לרשות לבחינת כל המלצה לגופה. המלצות שיאושרו יהיה ניתן לממש גם במסגרת הסכם לעיבוד יעיל.

(ה) הקצאת קרקע חסרה לצורך השלמת משבצות חקלאיות בהתאם לתקן המאושר ברשות, תימשך על פי הכללים בדבר הקצאת קרקע חקלאית בדרך של נחלה, ובכפוף לתקנת פטור 25(28) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993.

### סימן ד': הקצאת קרקע חקלאית למטרות שונות

- 8.15.21. קרקע להצבת כוורות דבורים תוקצה בדרך של הרשאה. תקופת ההרשאה תהיה לשנה אחת. **כוורות**
- 8.15.22. תקופת החכירה בהקצאת קרקע להקמת בריכות דגים תהיה עד 21 שנים. **בריכות דגים**
- 8.15.23. תקופת החכירה בהקצאת קרקע לניסיונות חקלאיים ודמי החכירה בעדה תיקבע על ידי הנהלת הרשות מקרקעי ישראל בכל מקרה ומקרה לפי העניין והמלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. **ניסיונות חקלאיים**
- 8.15.24. (א) קרקע תוקצה להקמת חוות חקלאיות ללא זכות למגורים לפי המלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתחשב ביעודה של הקרקע לפי התכנון החקלאי הכולל. **חוות חקלאיות**
- (ב) דמי החכירה עבור קרקע לחוות חקלאיות, ייקבעו לפי השימוש בשטח למעשה ובהתאם למחירון שאושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל עבור קרקע חקלאית שנמסרת שלא בדרך נחלה לגידולים חקלאיים שונים.
- 8.15.25. (א) קרקע חקלאית להקמת בתי צמיחה לגידולים חקלאיים - מבנה חקלאי מחופה יריעת פלסטיק, רשת או כיסוי שקוף אחר, המשמש לגידול צמחים, תוחכר ל-7 תקופות בנות 7 שנים כל אחת ובסך הכל לתקופה של 49 שנים. בהסכם החכירה ייקבע כי לא תותר מכירה קמעונאית. **בתי צמיחה לגידולים חקלאיים**
- (ב) חידוש לתקופות נוספות של 7 שנים, כאמור בסעיף קטן (א), מותנה בהמשך השימוש בקרקע למטרת בתי צמיחה לגידולים חקלאיים.
- (ג) עם הפסקת השימוש בקרקע לבתי צמיחה לגידולים חקלאיים תושב הקרקע לרשות תמורת השבת יתרת הסכום ששולם באופן יחסי ליתרת התקופה ששולמה.
- (ד) הקרקע תוקצה במכרז או בפטור ממכרז על פי תקנות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992.
- (ה) דמי החכירה ייקבעו על פי שומה וישולמו מראש לכל אחת מתקופות ההסכם - 7 שנים.

<p>8.15.26. קרקע לנטיעת מטעים תוקצה בהתאם לתכנון החקלאי הכולל ולפי המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר או מי שהוא הסמיך לעניין זה, בכפוף לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג-1993.</p>	<p>מטעים</p>
<p>8.15.27. תקופת ההקצאה למטעים תהיה כמפורט בפסקאות (1) עד (5):</p>	<p>תקופת הקצאה למטעים</p>
<p>(1) קרקע לנטיעת הדורים - תוחר ל- 49 שנים;</p>	
<p>(2) קרקע לנטיעת בננות - תוחר ל- 7 שנים;</p>	
<p>(3) קרקע לנטיעת שקדים, מישימש וכרמי ענבים - תוחר ל- 21 שנים;</p>	
<p>(4) קרקע לנטיעת מטעי בעל ומטעים בהשקיית עזר מכל הסוגים, למעט זיתים, תוחר ל- 21 שנים.</p>	
<p>(5) קרקע לנטיעת סוגי מטע אחרים, פרט לאלה המוזכרים בפסקאות (1) עד (4) - תוחר ל- 21 - 49 שנים, לפי סוג המטע וזאת בהתאם להמלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	
<p>8.15.28. החוכר רשאי להקים במוחר מבנים חקלאיים על פי תוכנית ולאחר קבלת אישור בכתב מאת המחכיר. סוג המבנה וגודלו יהיו בהתאם להמלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, שתינתן בהתחשב, בין היתר, בגודל המוחכר, סוג העיבוד והיקף הפעילות החקלאית המתקיימת במוחר.</p>	<p>מבנים חקלאיים</p>
<p><b>סימן ה': הקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת מטעים לתקופת חכירה נוספת</b></p>	
<p>8.15.29. בסימן זה -</p>	<p>הגדרות</p>
<p>"עיבוד חקלאי" - מטע, גידולי שדה בעל, גידולי שלחין, לרבות חממות, ובתי רשת כל פעילות חקלאית צמחית ובכלל זה, כל גידול חקלאי שיומלץ על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר ויאושר על ידי הרשות.</p>	
<p>8.15.30. חוכר המחזיק בהסכם חכירה למטרת מטעים לתקופת חכירה של לא פחות מ- 21 שנים (להלן סימן זה - החוכר) רשאי להשתמש במוחר לכל עיבוד חקלאי, למרות שהוא צד להסכם חכירה בתוקף למטרת מטעים, והדבר לא יחשב כהפרת הסכם החכירה ובלבד שהמוחר יעובד ברציפות.</p>	<p>אישור שימוש במוחר לכל עיבוד חקלאי</p>
<p>8.15.31. (א) חוכר שהסכם החכירה עמו פג זכאי לחתום על הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים למטרת עיבוד חקלאי בהתאם לתנאים הנהוגים ברשות.</p>	<p>חתימה על הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת</p>

(ב) קיומו של הליך תכנוני שמטרתו שינוי ייעוד המוכר או חלק ממנו לא ימנע חתימת הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת בהתאם לאמור בסעיף קטן (א) ובלבד שהחוכר יצהיר ויתחייב בפני הרשות, במסגרת תנאים מיוחדים אשר יתווספו להסכם החכירה שייחתם, כי ידוע לו שבשטח המוכר קיים הליך תכנוני לשינוי ייעוד וכי בעת מימוש התוכנית לשינוי ייעוד הוא מתחייב להשיב את המוכר לרשות, על פי דרישתה, בהתאם להוראות הסכם החכירה.

8.15.32. הוראות סימן זה לא יחולו במקרים המפורטים בפסקאות (1) עד (5) :

תחולה

(1) הקצאות חדשות ;

(2) הסכם חכירה שאינו כולל סעיף השבת קרקע במקרה של שינוי ייעוד ;

(3) חוכר הזכאי על פי הוראות הסכם החכירה המקורי לחדש את החכירה באותם תנאים והוא מבקש לפעול כאמור ;

(4) חוכר שהפר את תנאי ההסכם. עיבוד חקלאי של המוכר שלא למטרת פרדס או מטע לא ייחשב כהפרה של הסכם החכירה ;

(5) מוכר או חלקו שיייעודו שונה והחוכר נדרש על ידי הרשות להשיבו.

**סימן ו': תנאים להקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת חוות זרעים לתקופת חכירה נוספת**

8.15.33. בסימן זה -

הגדרות

"מבני משק" - מבני משק כהגדרתם בתוכנית, למעט מבנים חקלאיים, לרבות מעבדות ומשרדים ומחסנים ובלבד שמבנים אלה משמשים במישרין לגידול הזרעים ;

"גידול זרעים" - גידולי זרעים בעל או שלחין, החזקה, ניהול וטיפול או מיון של זרעים.

8.15.34. חוכר המחזיק בהסכם חכירה למטרת חוות זרעים לתקופת חכירה של לא פחות מ-21 שנים (להלן בסימן זה - החוכר) שהסכם החכירה עמו פג, זכאי לחתום על הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת של 21 שנים למטרת חווה לגידול זרעים, בהתאם לתנאים הנהוגים ברשות להחכרת קרקע לעיבודים חקלאיים לתקופה ארוכה בשינויים המתחייבים מהוראות סימן זה.

חתימה על הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת

8.15.35. (א) החוכר רשאי לעשות שימוש במוכר לגידול זרעים וכן לגידולים חקלאיים אחרים, למעט מטעים, לתקופות קצרות, ובלבד שעיקר פעילות החווה היא לגידול זרעים.

שימוש במוכר

(ב) בחווה בה קיימת תוכנית למבנה משק, החוכר רשאי להקים ו/או להרחיב מבני משק בשטח המיועד למטרה זו במועד חידוש החכירה ובלבד שמבני המשק ישמשו אך ורק למטרת גידול זרעים.

(ג) למרות האמור בסעיף קטן (א), החוכר רשאי לטעת מטעים באישור מוקדם של הרשות, בהתאם להמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ובלבד שהנטיעות מיועדות לצורך ייצור חומרי ריבוי - כנות וזרעים.

דמי החכירה 8.15.36. שיעור דמי החכירה השנתיים עבור שטחים המוכרים לחוכר בהתאם להוראות סימן זה יהיו כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) בעד השטח המיועד למבנה משק, בהתאם לתוכנית, ישולמו דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מערך הקרקע למבנה משק בהתאם לבינוי בפועל. דמי החכירה יעודכנו כתנאי להקמת מבנה משק חדש;

(2) בעד שטח חוות הזרעים, לרבות המבנים החקלאים, ישולמו דמי חכירה שנתיים לפי המחירון הנהוג ברשות לגידולי שלחין, כפי שיעודכן מעת לעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל;

(3) במקרים שבהם מכסת מים שאישר משרד החקלאות ופיתוח הכפר קטנה מצרכי הגידולים בחווה, החיוב הכספי יהיה בהתאם להיקף גידולי השלחין בפועל או בהתאם למכסת המים שאושרו על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר, הגבוה מבין השניים.

מבנים חקלאיים ומבני משק 8.15.37. החוכר רשאי להקים במוחכר מבנים חקלאיים ומבני משק על פי תוכנית ולאחר קבלת אישור בכתב מאת המחכיר. סוג המבנה וגודלו יהיו בהתאם להמלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר שתינתן בהתחשב, בין היתר, בגודל המוחכר, סוג העיבוד והיקף הפעילות החקלאית המתקיימת במוחכר.

העברת זכויות 8.15.38. (א) החוכר רשאי להעביר את זכויותיו במוחכר בשלמות בלבד.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ביקש החוכר להעביר זכויות בחלק מהמוחכר, תובא הבקשה לדיון בפני הנהלת הרשות אשר רשאית להחליט על פי שיקול דעתה הבלעדי האם לאשר בקשה זו.

(ג) העברת הזכויות תבוצע בהתאם לתנאים הנהוגים ברשות להחכרת קרקע לעיבודים חקלאיים לתקופה ארוכה, לרבות תשלום דמי הסכמה.

שינוי ייעוד הקרקע 8.15.39. (א) במקרה שישונה ייעוד המוחכר, כולו או מקצתו, על ידי תוכנית, בין על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובין על פי כל דין, רשאית הרשות להביא לידי סיום מוקדם של תקופת החכירה, לגבי כל הקרקע או לגבי החלק אשר שינה ייעודו, בהודעה מוקדמת של 6 חודשים.

(ב) החוכר זכאי לפיצוי בעד זכויותיו והשקעותיו שהיו קיימות במועד סיום החכירה בהתאם לגידולים החקלאים בפועל באותו חלק מהמוחכר שלגביו הסתיימה החכירה, לרבות מבנים חקלאיים ומבני משק אשר הוקמו בהסכמת הרשות ובהתאם להיתר בנייה. הפיצוי יהיה בהתאם לאומדן שוויון של זכויות החוכר בקרקע והשקעותיו בקרקע שהיו קיימות במועד דרישת ההשבה, על פי שומה.

- (1) חוכר הזכאי על פי הוראות הסכם החכירה המקורי לחדש את החכירה באותם תנאים והוא מבקש לפעול כאמור ;
- (2) חוכר שהפר את תנאי הסכם החכירה המקורי ;
- (3) מוכר או חלקו ששונה ייעודו או קיים הליך לשינוי ייעוד ויש לרשות כוונה לפעול למימוש שינוי הייעוד בפרק זמן שאינו עולה על 5 שנים.

## 8.16. תנאי הקצאת קרקע לבתי ספר חקלאיים

הגדרות

8.16.1. בפרק משנה זה -

"בית ספר חקלאי", "כפר נוער חקלאי" - מוסד חינוכי אשר מוכר ככזה על ידי המינהל לחינוך התיישבותי, פנימייתי ועליית הנוער, אשר הושכרה לו קרקע לתקופה ארוכה למטרת הקמת בית ספר חקלאי, בין אם בהסכם חכירה לדורות ובין אם בהסכם שכירות, משבצת, 3 שנתי או 5 שנתי, והמושכר משמש למטרת מוסד חינוכי במועד סיום תקופת השכירות המקורית;

"השטח החקלאי" - שטח מתוך שטח המוכר אשר שימש או משמש למטרת עיבודים חקלאיים;

"התכנות תכנונית" - התכנות תכנונית למגורים או תעסוקה בהתאם לחוות דעת תכנונית של הרשות;

"עיבודים חקלאיים" - גידול בעלי חיים, מטע, גידולי שדה בעל, גידולי שלחין, לרבות חממות ובתי רשת וכל פעילות חקלאית צמחית ובכלל זה - כל גידול חקלאי שיומלץ על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר ויאושר על ידי הרשות;

"שטח המוכר המקורי" - השטח הכלול בהסכם החכירה או הסכם השכירות של בית הספר החקלאי;

"שטח המחנה" - שטח מתוך שטח המוכר שבו מרוכזים מבני בית הספר, הפנימיות, מבני המשק, מגרשי ספורט ושטחי חנייה.

8.16.2. (א) בית ספר חקלאי, אשר הסכם החכירה או הסכם השכירות עמו הסתיים, זכאי להסכם חכירה מהוון ל- 49 שנים לשטח המחנה של בית הספר.

(ב) בעד השטח החקלאי ייחתם הסכם לעיבודים חקלאיים לתקופה ארוכה.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), אם במועד חידוש ההסכם השטח החקלאי או חלקו הוא בעל היתכנות תכנונית, יידרש בית הספר החקלאי להשיב את הקרקע לרשות כתנאי לחידוש ההסכם, וייחתם עמו הסכם שכירות חקלאי לתקופה קצרה תוך הבטחת פיצוי במקרה של שינוי ייעוד כמפורט בסעיף 8.16.5(ב).

8.16.3. (א) בית ספר חקלאי ראוי להפעיל בשטח המחנה פעילות מסחרית חינוכית או בעלת זיקה ישירה לפעילות של המשק החקלאי הקיים בבית הספר.

(ב) ככלל, השטח למסחר, עיקרי ושירות, לא יעלה על 15% מהשטח המבונה המוקצה לבית הספר החקלאי.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), באזור עדיפות לאומית השטח למסחר, עיקרי ושירות, לא יעלה על 20% מהשטח המבונה המוקצה לבית הספר החקלאי.

(ד) הפעילות המסחרית יכול שתיעשה באמצעות צד ג'.

(ה) הנהלת הרשות תקבע תבחינים לפעילות המסחרית האמורה בשיתוף עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמינהל לחינוך התיישבותי.

תשלום דמי חכירה 8.16.4. דמי חכירה מהוונים בעד שטחים המושכרים לבית ספר חקלאי בהתאם לפרק משנה זה יהיו כמפורט בפסקאות (1) עד (4) :

(א) בעד שטח המחנה, ישולמו דמי חכירה סמליים בהתאם לרישה של הגדרת דמי חכירה סמליים ;

(ב) בעד השטח החקלאי המוכר, ישולמו דמי חכירה לפי סעיף 8.17.9 - המחירון הנהוג על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל לגידולי בעל ;

(ג) בעד שימושים מסחריים בהתאם למפורט בסעיף 8.16.3, ישולמו דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מערך הקרקע לשימוש מסחרי.

(ד) החוכר זכאי להנחות הקבועות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל עבור רכישת הזכויות בקרקע, לרבות הנחות אזור.

שינוי ייעוד 8.16.5. (א) שונה ייעוד הקרקע של בית ספר חקלאי, או שהשימוש שנעשה בקרקע שונה מהשימוש אשר לשמו הוקצתה, תושב הקרקע לרשות.

(ב) שונה ייעוד שטח חקלאי למטרת מגורים ו/או תעסוקה לגביו נחתם הסכם שכירות זמני, בית הספר החקלאי זכאי, לתחולת פרק משנה 8.18, למעט הזכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום מלא מגרשים מתוך התוכנית.

תנאי להצטרפות להסדר 8.16.6. בית ספר חקלאי בעל הסכם בתוקף רשאי להצטרף להסדר הקבוע בפרק משנה זה בכפוף לביטול ההסכם הקיים.

### 8.17. תעריפים לתשלום במגזר החקלאי

דמי חכירה לנחלה 8.17.1. (א) דמי החכירה לנחלה יהיו בסך 800 שקלים חדשים לשנה.

(ב) לצורך תשלום דמי החכירה, יסווגו היישובים לקבוצות, כמפורט בטבלה שלהלן :

קבוצה	
1	מלוא דמי החכירה לנחלה
2	75% מדמי החכירה לנחלה
3	50% מדמי החכירה לנחלה

(ג) סיווג היישובים לקבוצות האמורות בסעיף קטן (ב), ייקבע על ידי ועדה שחבריה יהיו נציגי - הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר (יו"ר), רשות מקרקעי ישראל, המחלקה להתיישבות של הסוכנות היהודית, המרכז החקלאי, האחד החקלאי, משקי תנועת חרות - בית"ר ואיגוד המושבים של הפועל המזרחי.

(ד) יישובים חדשים ישלמו, במשך 4 השנים הראשונות מאז עלייתם על הקרקע, דמי חכירה כמפורט בפסקאות (1) עד (3) :

(1) עבור השנתיים הראשונות - 10% מדמי החכירה לכל נחלה לכל שנה ;

(2) עבור השנתיים שלאחריהן - 25% מדמי החכירה לכל נחלה לכל שנה ;

(3) החל מהשנה החמישית ישולמו דמי החכירה כאמור בסעיף קטן (ב).

(ה) הוועדה כמשמעותה בסעיף קטן (ג) רשאית להאריך את תקופת ההנחה של תשלום בשיעור של 25% מדמי החכירה לנחלה לשנה, גם מעבר לשנה הרביעית מאז עלייתם על הקרקע.

8.17.2 דמי חכירה ליחידת דיור לבעל מקצוע במושב יהיו 150 שקלים חדשים לשנה. דמי חכירה לבעל מקצוע

8.17.3 דמי חכירה למשק עזר (א) דמי החכירה השנתיים למשק עזר יהיו בהתאם לשטח משק העזר כמפורט עזר בטבלה שלהלן :

גודל (בדונמים)	דמי החכירה (בשקלים חדשים)
עד 2	355
עד 3	390
עד 4	425
עד 5	460
עד 6	490
עד 7	525
עד 8	560
עד 9	595
עד 10	630
עד 11	660
עד 12	690
עד 13	720
עד 14	750
עד 15	780



(ב) הרוכש זכויות חכירה של משק עזר ישלם דמי חכירה בשיעור של 1% לשנה מערך הקרקע, כפי שתוערך למועד רכישת הזכויות על ידו, והחל מאותו המועד.

8.17.4 דמי חכירה לקרקע המוחכרת לנטיעת מטעים לזמן ארוך (א) בעד שטח שלא עולה בגודלו על נחלה באזור המוחכר (להלן בסעיף זה - שטח הנחלה), בין אם שטח זה מוחכר בהסכם חכירה אחד ובין אם השטח מוחכר במספר הסכמי חכירה, דמי החכירה יהיו בגובה דמי החכירה המשולמים עבור נחלה.

(ב) בעד שטח העולה בגודלו על שטח נחלה באזור, בין אם שטח זה מוחכר בהסכם חכירה אחד ובין אם השטח מוחכר במספר הסכמי חכירה, דמי החכירה בעד יתרת השטח יהיו כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) בתקופת חכירה ראשונה - למטעי שלחין 100 שקלים חדשים ולמטעי בעל או בהשקיית עזר 50 שקלים חדשים לשנה ;

(2) בתקופת חכירה שנייה - לעיבוד חקלאי 100 שקלים חדשים לשנה.

(ג) במקרים הבאים לא יחול האמור בסעיף קטן (א) ודמי החכירה ביחס לכל שטח המוחכר יהיו כאמור בסעיף קטן (ב) :

(1) חוכר שהוא תאגיד, למעט תאגיד אשר כל הזכויות שבו בידי בני משפחה אחת בלבד שהם הורים, אחים, צאצאיהם, ובני זוגם ;

(2) קרקע חקלאית המוחכרת, שלא בתנאי נחלה, לזמן ארוך, לפי הסכם שלא כלול בו סעיף בעניין שנוי ייעוד הקרקע ו/או בדבר תשלום דמי חכירה לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיתקבלו מדי פעם בפעם.

8.17.5 דמי חכירה למטע המושכר לזמן קצר לעבוד ולקטיפת פרי דמי חכירה השנתיים למטע המושכר לזמן קצר לעיבוד ולקטיפת פרי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן :

סוג המטע	דמי החכירה לדונם (בשקלים חדשים)
מטע סוג א'	100
מטע סוג ב'	75
מטע סוג ג'	50

8.17.6 דמי חכירה לגידול שלחין, חממות, גידולים תחת כיסוי פלסטי ובריכות דגים דמי חכירה השנתיים בעד קרקע המוחכרת, שלא בדרך של נחלה לגידולי שלחין, לגידולים בחממות, לגידולים תחת כסוי פלסטי ובריכות דגים יהיו בסך 100 שקלים חדשים לדונם. רשימת גידולי שלחין מובאת בסעיף 8.17.18.

8.17.7 דמי חכירה לשטח חקלאי המוחכר למוסדות חינוך שאינם בתי ספר דמי החכירה השנתיים בעד שטח חקלאי הנמסר למוסדות חינוך שאינם בתי ספר חקלאיים או לרשויות מקומיות שלא במסגרת הפרשות לצרכי צבור, לצורך שטחי הדגמה ולימוד חקלאיים, יהיו בסך 50 שקלים חדשים לדונם לשנה.

8.17.8 דמי חכירה לשטח (א) דמי החכירה השנתיים לשטח חקלאי של חווה לגידול זרעים העוסקת בחקלאי של חווה לגידול זרעים העוסקת במחקר ופיתוח והיו בסך 100 שקלים חדשים לדונם לשנה.

(ב) במקרים שבהם מכסת מים שאישר משרד החקלאות ופיתוח הכפר קטנה מצרכי הגידולים בחווה, החיוב הכספי יהיה בהתאם להיקף גידולי השלחין בפועל או בהתאם למכסת המים שאושרה על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר, הגבוה מביניהם.

8.17.9 דמי השכירות לגידולי שדה בעל ולגידולי פלחה - בעל, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן בהתאם למפת האזורים המובאת בסעיף 8.17.17 :

דמי החכירה לדונם (בשקלים חדשים)	אזור
50	אזור 1
40	אזור 2
25	אזור 3
7	אזור 4
4.5	אזור 5
2.5	אזור 6

8.17.10 דמי הרשאה לקרקע דמי הרשאה השנתיים בעד קרקע הנמסרת למרעה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן בהתאם למפת האזורים המובאת בסעיף 8.17.17 :

דמי הרשאה לדונם (בשקלים חדשים)			
מרעה חורש	מרעה בתה	מרעה עשבוני	אזור
1	2.5	4	אזור 1
0.65	2	3	אזור 2
0.60	1.30	2	אזור 3
0.30	0.30	0.65	אזור 4
0.30	0.30	0.30	אזור 5
-	0.30	0.30	אזור 6

8.17.11 דמי הרשאה להצבת דמי הרשאה להצבת דבורים כוורת דבורים בקרקע פנויה יהיו 7 שקלים חדשים לכוורת לשנה.

(ב) הצבת כוורת דבורים בקרקע שלגביה נחתם הסכם הרשאה או חכירה פטורה מתשלום.

8.17.12 חקלאים שיוכרו חקלאים שיוכרו כנפגעי אסון טבע בהתאם לחוק פיצוי נפגעי אסון טבע התשמ"ט-

1989, יהיו פטורים מתשלום דמי חכירה שנתיים למשך שנה אחת בלבד.	כנפגעי אסון טבע
8.17.13 (א) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע דמי שימוש שנתיים, בעד שימוש חקלאי בלתי מורשה, בפועל, בקרקע חקלאית במסגרת הסדרה בהסכמה אשר יכול שיהיה על פי התעריפים הקבועים בפרק משנה זה בתוספת תשלום נוסף בשל השימוש הלא מורשה בקרקע.	דמי שימוש בעד שימוש בלתי מורשה בקרקע חקלאית
(ב) הנהלת הרשות תקבע כללים לדמי שימוש במקום שבו יש צורך בהליכים משפטיים לפינוי ולתשלום דמי שימוש, לרבות אפשרות גביית רווח יזמי.	
8.17.14 (א) בעת העברת זכויות בהסכם למטעים או לשטחי עיבוד המוחכרים לטווח ארוך יחולו דמי הסכמה בסך 2,000 שקלים חדשים לדונם.	דמי הסכמה בעת העברת זכויות בהסכם למטעים או לשטחי עיבוד המוחכרים לטווח ארוך
(ב) העברת זכויות בהתאם לסעיף זה כפופה לקבוע בסעיפים 5.4.31 ו- 5.4.32 ולרשימת הפטורים וההנחות בסעיף 5.4.33.	
8.17.15 דמי ההסכמה יחושבו בהתאם לאמור בסעיפים 5.4.22 - 5.4.27, 5.4.31 - 5.4.32 ולרשימת הפטורים וההנחות בסעיף 5.4.33.	דמי הסכמה בעת העברת זכויות בהסכם למטרת משק עזר
8.17.16 על כל הסכומים המפורטים בפרק משנה זה יתווסף מע"מ כחוק.	מע"מ
(א) <a href="#">מפת אזורי גידולי שדה ומרעה – צפון.</a>	מפות אזורי גידול
(ב) <a href="#">מפת אזורי גידולי שדה ומרעה – שפלה.</a>	
(ג) <a href="#">מפת אזורי גידולי שדה ומרעה – דרום.</a>	
8.17.18 (א) גידולי התעשייה ותבואות השלחין -	רשימות גידולי שלחין
אגוזי אדמה, כותנה, סורגום, סלק סוכר, תבואות שלחין שונות (אפונה, חומצה, חיטה, חמניות, שעועית וכו')	
(ב) ירקות, תפוחי אדמה ומקשה -	
אבטיחים, בצל יבש, גזר, דלעת, חצילים, חסה, כרוב, כרובית, מלונים, מלפפונים, סלק, עגבניות, פלפל, צנון, צנונית, קישואים, קנרסים, תות שדה, תפוחי אדמה, ירקות שונים (במיה, לוף, פטרוזליה, שמיר, שעועית וכו')	
(ג) פקעות ופרחים -	
גרברה, ורדים, סייפנים, פרחים שונים	
סימן זה אינו מתייחס לגידולי פקעות ופרחים לייצוא וגידולים שיכללו במסגרת הגידולים הניסיוניים.	
(ד) גידולי מספוא -	

אספסת, עשב רודוס, שיבולת שועל, תירס, סלק בהמות, פנסילריה, שחת, תלתן,  
גידולי מספוא שונים

(ה) גידולי זרעים -

כגון לגידולי תעשייה ותבואות שלחין, לירקות, לתפוחי אדמה, למקשה ולגידולי  
מספוא.

## 8.18. שינוי ייעוד בקרקע חקלאית - הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות,

### כללים לקביעת פיצוי

#### סימן א': ועדת פיצויים

#### הגדרות

8.18.1. בסימן זה -

"השכרה לזמן קצר" - השכרת קרקע חקלאית לעיבוד חקלאי לגידולים עונתיים שלא בתנאי נחלה, לתקופה שאינה עולה על 5 שנים, לרבות זכות כזו שחודשה מעת לעת;

"השקעות" - כל מתקן, יבול, מטעים או השקעה אחרת בקרקע, שנשארו לאחר שהקרקע הושבה, ובאישור הרשות;

"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.

8.18.2. קרקע חקלאית ששונה ייעודה תושב לרשות, הסכם השכרה לזמן קצר או הסכם חכירה לזמן ארוך. הרשות תודיע לחוכר או לשוכר, לפי העניין, על הצורך בהשבת הקרקע לאור שינוי ייעודה.

8.18.3. בקשה לקבלת פיצוי (א) בעד השבת הקרקע, בתוך תקופת החכירה או ההשכרה, יגיש החוכר או השוכר בקשה לרשות לקבלת פיצוי. הבקשה תוגש, ככלל, לאחר שהושבה הקרקע, ותובא לדיון בוועדת הפיצויים אשר תוקם על פי סימן זה.

(ב) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל ימנה ועדה אשר בסמכותה לדון ולקבוע את סכום הפיצוי שלו זכאי חוכר או שוכר קרקע אשר הושבה לרשות על פי סעיף 8.18.2. בראש הוועדה יעמוד עובד מדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט מחוזי, וחבריה יהיו: נציג משרד החקלאות ופיתוח הכפר, נציג משרד האוצר, שמאי שתחום התמחותו בחקלאות שימונה על ידי השמאי הממשלתי, ונציג ציבור (להלן בסימן זה - ועדת הפיצויים).

(ג) ועדת הפיצויים אינה מוסמכת לדון בתביעה לפיצוי, כאשר הקרקע ביעודה החדש מיועדת אך ורק לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

(ד) גוף בתחום התשתיות המעוניין לקבוע מתקנים בקרקע מוכרת בתחום משבצת ו/או קרקע אחרת - כגון: חברת החשמל, מקורות, יפנה לרשות בבקשה להקצאת קרקע למטרה המיועדת ואין הוא רשאי לנהל משא ומתן עם המחזיק בקרקע, בין אם זו אגודה חקלאית שיתופית, חקלאי פרטי או כל גורם אחר. לבקשה יצרף תשריט שבו מסומן איתור הקרקע המבוקשת.

8.18.4. סדרי הדיון בוועדה תובע הפיצוי ונציג הרשות יוכלו להביא טענותיהם בפני ועדת הפיצויים וכל אחד מהם יוכל להגיש בקשה לדיון נוסף בפניה, אם נפלה בהחלטה טעות שבעובדה, וכן לערער על החלטתה לבית המשפט.

8.18.5 כללים לקביעת פיצוי . פיצוי לחוכר או שוכר יינתן עבור הפסד ההכנסה העתידי שנגרם בשל סיומו המוקדם של ההסכם ו/או בשל השקעות בקרקע, לפי העניין, בשים לב, בעיקר, לסוג ההסכם, הסכם לזמן ארוך או הסכם לזמן קצר, לנסיבות שבעטיין מושבת הקרקע לרשות ולעקרונות הבאים :

(א) חוכר שהוא צד להסכם חכירה לזמן ארוך, יפוצה עבור 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 שבקרקע;

(ב) שוכר שהוא צד להסכם השכרה לזמן קצר, יפוצה עבור ההשקעות ו/או המתקנים שהוקמו כדין בקרקע באישור הרשות ואשר יישארו בקרקע לפי דרישת הרשות, או שלא ניתן להוציאם ממנה. הפיצוי יהיה לפי שווי שוק;

(ג) בסמכות היועץ המשפטי לרשות לקבוע, אם ישולם פיצוי למי שהחזיק בקרקע על פי הסכם שכירות או חכירה, שאינו בר תוקף למטרות חקלאיות;

(ד) לא ישולם פיצוי אלא בכפוף לתשלום חובות.

8.18.6 החלטת ועדת הפיצויים ועדת הפיצויים תודיע לחוכר או לשוכר את החלטתה סמוך לאחר שניתנה. בהחלטה יצוין כי הרואה עצמו נפגע מהחלטת הוועדה רשאי לפנות לוועדת הפיצויים בבקשה לדיון נוסף, בטענה כי נפלה בהחלטה טעות עובדתית וזאת בתוך 45 ימים ממועד קבלת החלטה, וכן הוא רשאי לערער על החלטה לבית המשפט בתוך 60 ימים ממועד ההודעה.

8.18.7 פנייה לבית משפט פנייה לבית משפט, לא תהא עילה לאי פינוי הקרקע ולהשבתה בהתאם לדרישת אינה עילה לאי פינוי הקרקע הרשות.

8.18.8 תשלום הפיצוי (א) הפיצוי שייקבע ישולם לחוכר או לשוכר בתוך 45 ימים ממועד החלטת ועדת הפיצויים, ובלבד שהקרקע הושבה לרשות. לא שולם הפיצוי במועד, יתווספו לו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, בשל התקופה שבין מועד התשלום שנקבע לתשלוםם ובין יום התשלום בפועל. לא הושבה הקרקע, כולה או מקצתה, במועד, תנהג הרשות כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) לא ישולמו הפרשי הצמדה ו/או ריבית, בעד התקופה שבין החלטת ועדת הפיצויים למועד השבתם בפועל;

(2) עבור כל חודש איחור בהשבת הקרקע, יקוזז מסך הפיצוי שקבעה ועדת הפיצויים 0.5% כדמי שימוש בקרקע.

8.18.9 בחירת מסלול פיצוי . חוכר או שוכר הזכאים לפיצוי על פי הוראות סימן ב', רשאים לבחור בפיצוי בעד השבת הקרקע לפי סימן זה או בפיצוי לפי הוראות סימן ב', כל עוד לא נתקבלה החלטה בעניינם.

## סימן ב': קרקע ששונה ייעודה למטרת מגורים או תעסוקה

8.18.10. בסימן זה -

הגדרות

"אזור עדיפות לאומית" - לעניין סימן זה יהיו אזורי העדיפות הלאומית בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.18, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה;

"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;

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

"שטח ההשבה" - שטח שהושב לרשות עד מועד ההשבה.

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

8.18.11. שונה ייעודה של קרקע בתוכנית למטרת מגורים או תעסוקה, והנהלת הרשות החליטה כי הקרקע דרושה לצורך שיווק מידי, תשלח הרשות לחוכר דרישת השבה שבה תודיע לחוכר כי בכפוף לתנאים הקבועים בסימן זה, יהיה זכאי לפיצוי ולתמריצים, והכל כמפורט בסימן זה.

משלוח דרישת השבה

8.18.12. (א) השיב החוכר את הקרקע עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע, כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

פיצוי כספי

(1) דונם קרקע שאינה מעובדת - 6,000 שקלים חדשים;

(2) דונם קרקע המעובד בגידולי בעל - 6,000 שקלים חדשים;

(3) דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין - 12,700 שקלים חדשים;

(4) דונם קרקע הנטוע מטעים - 30,800 שקלים חדשים.

(ב) סוג הגידול שלפיו ישולם הפיצוי המפורט בסעיף קטן (א) יהיה בהתאם למטרת החכירה שבהסכם או לגידול שהיה במועד שבו נשלחה דרישת ההשבה או בהתאם לסוג הגידול במועד הפקדת התוכנית, על פי בקשת החוכר, ובלבד שהגידול בפועל תואם את הוראות ההסכם או שנתקבלו כל האישורים הנדרשים על ידי הרשות לסוג הגידול.

(ג) לחוכר שמורה הזכות לפנות לרשות ולבקש כי תיערך לו שומה, אשר תכלול, במידת הצורך, פיצוי עבור מבנים חקלאיים שהוקמו בהסכמת הרשות ובהתאם להיתר בנייה, וזאת במקום לקבל פיצוי בהתאם לסכומים המפורטים בסעיף קטן (א).

(ד) החוכר יהיה זכאי להשיג על השומה כאמור בסעיף קטן (ג), בהתאם לפרק משנה 4.21. במקרה זה, עריכת שומה והליך ההשגה לא ידחו את מועד השבת הקרקע. נערכה שומה לבקשת החוכר, גובה הפיצוי ייקבע בהתאם לשומה בלבד.

(ה) הנהלת הרשות רשאית לאשר בקשה להשבה ולקבלת פיצוי על פי הוראות סימן זה עבור יתרות שטחים מצרניים שלא נכללו בתוכנית (להלן בסימן זה - השטח הנוסף) שאין כלכליות בעיבודם בגלל היותם זניחים בשל שטחם ואינם מהווים שטח רציף לעיבוד כלכלי ראוי ו/או שטח שדרוש עבור פיתוח התשתיות הציבוריות באופן יעיל המצריך השבתם לרשות.

(ו) הרשות לא תשלם פיצוי לפי סימן זה בשל השקעות אשר נעשו, הוצבו או נטעו בקרקע לאחר מועד דרישת ההשבה.

(ז) גובה הפיצוי הקבוע בסעיף קטן (א), יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 6.12.2010 ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום.

שינוי ייעוד לצורכי ציבור ו/או מתקנים הנדסיים 8.18.13 (א) שונה ייעודה של קרקע באזור עדיפות לאומית בתוכנית למטרות המפורטות בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או למטרות מתקנים הנדסיים שאינן נכללות בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, שאינן חלק מתוכנית למגורים ו/או תעסוקה, החוכר זכאי לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 8.18.12 וכן לתמריץ הקבוע בסעיף 8.18.14(1).

(ב) שונה ייעודה של קרקע למטרות מתקנים הנדסיים בלבד בתוכנית שאינה חלק מתוכנית למגורים ו/או תעסוקה באזור שאינו אזור עדיפות לאומית, יהיה החוכר זכאי לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 8.18.12.

שינוי ייעוד למטרות מגורים ו/או תעסוקה 8.18.14 שונה ייעודה של קרקע המפורטת בסעיף 8.18.12(ב) עד (ד), בתוכנית למטרות מגורים ו/או תעסוקה, החוכר זכאי, בנוסף לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 8.18.12, לתמריצים בשל השבת הקרקע במועד ההשבה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) 50% מסכום הפיצוי בהתאם לקבוע בסעיף 8.18.12;

(2) זכות לחוכר או מי מטעמו (להלן בסעיף זה - החוכר) לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התוכנית אשר שוויים, על פי שומה, יהיה עד לאחוז המפורט בפסקאות משנה (א) עד (י) מהשווי היחסי של הקרקע המושבת במצבם לפי התוכנית (להלן בסעיף זה - מגרשי ההקצאה בפטור), ובהתאם לתנאים המפורטים בהן:



(א) הרשות תקבע, לפי שיקול דעתה, את המגרשים שאותם זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולים תכנוניים, בשיקולי פיתוח ובשיקולי שיווק, בהתאם לחוות דעתו של השמאי הממשלתי;

(ב) באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 20%, ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 100 דונמים ולא יכלול יותר מ- 500 יחידות דיור;

(ג) באזור עדיפות לאומית - 25%, ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 150 דונמים;

(ד) היה והשווי היחסי של מגרשי ההקצאה בפטור אינו עולה כדי מגרש בתוכנית, לא יהיה זכאי החוכר לתמריץ הקבוע בפסקה (2). על אף האמור, היה והשווי היחסי של הזכויות, שאותן רשאים מספר חוכרים לרכוש מהווים יחדיו מגרש בתוכנית, יהיו רשאים החוכרים לבקש תחולת פסקה (2) בעניינם;

(ה) מחיר מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז ייקבע לאחר שיווק של 40% יחידות דיור ובתוכנית לתעסוקה 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתוכנית ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרזים כאמור. אם מאפייניהם התכנוניים או הפיזיים של מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז יחייבו התאמות למחיר שנקבע במכרז, ייקבעו ההתאמות הדרושות בשומה. במתחמים המיועדים לשיווק בתוכנית מחיר למשתכן, מחיר מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז ייקבע על בסיס שומה עדכנית;

(ו) קיבל החוכר, אשר השיב את הקרקע, הודעה על האפשרות לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז ועל המחיר שבו ניתן לרכוש, יודיע בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה, האם הוא מבקש לרכוש; לא הודיע החוכר לרשות על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו את החוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז והרשות תשווקם;

(ז) החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות בתוך 180 ימים מיום אישור העסקה ברשות. עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העסקה ועד לתום 180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מביניהם, דמי ההיוון, ישוערכו בהפרשי הצמדה על פי מדד יוקר המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים. לא שולם הסכום בתוך 180 ימים, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו בהתאם לסימן זה והמגרשים ישווקו על ידי הרשות;

(ח) החוכר לא זכאי להנחות הקבועות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל עבור רכישת מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז, לרבות הנחות אזור;

(ט) החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח ביחס למגרשי ההקצאה בפטור ממכרז לפי הוראות אשר ייקבעו על ידי הרשות ביחס ליתר מגרשי התוכנית וכתנאי להקצאת מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז;

(י) מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז יוקצו בהסכם חכירה הכולל זכויות עתידיות בהתאם לקביעת שומה כמפורט בפסקת משנה (ה).

8.18.15. תשלום פיצוי ומתן תמריצים, בהתאם לסימן זה כפוף לתנאים המפורטים בפסקאות הפיצוי ומתן התמריצים (1) עד (7):

(א) מסירת החזקה בקרקע לידי הרשות במועד ההשבה, כאשר היא פנויה מכל אדם ו/או חפץ ונקייה 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;

(ב) היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או השכירות בקרקע רשומים על שם החוכר או השוכר או מי מטעמם בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לתשלום הפיצוי ומתן התמריצים;

(ג) החוכר או השוכר יפקיד ייפוי כוח בלתי חוזר בידי הרשות לביטול ההערה ו/או הרישום כאמור. הפקדת ייפוי הכוח לא תגרע מחובתו של החוכר או השוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, אם קיימת, מן המרשם;

(2) חתימת הסכם השבה ופיצוי בנוסח המקובל ברשות ובמסגרתו הודעת החוכר לפיה הוא יודע שהסכם החכירה ביחס לקרקע המושבת בוטל ואין לו התנגדות לביטולו של ההסכם ולגרירת השטח ממכסת הקרקע המגעת לו או ליישוב החקלאי;

(3) המצאת כל האישורים הנדרשים לפי דין לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים, בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם הפיצוי. הרשות רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך תקופה זו ב- 3 חודשים נוספים;

(4) כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על הקרקע עד למועד ההשבה, לרבות מס שבת, יחול על החוכר;

(5) ביישובים חקלאיים שבטיפול המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או המינהלה להסדרים במגזר החקלאי, תידרש הסכמת יושב ראש המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או מנכ"ל המינהלה להסדרים במגזר החקלאי, כתנאי לתשלום פיצוי על פי סימן זה;

(6) ביישוב חקלאי אשר הוא צד להסכם תלת צדדי תקף עם הרשות, תישלח הודעה בדבר משלוח דרישת ההשבה לחוכר לסוכנות היהודית לארץ ישראל או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין;

(7) תשלום חובות החוכר לרשות.

שינוי ייעוד למטרת מגורים הכולל 200 יחידות דיור ומעלה 8.18.16. (א) הופקדה תוכנית מתאר מקומית או מפורטת לשינוי ייעוד של קרקע חקלאית למטרת מגורים אשר מספר יחידות הדיור המתוכננות בה עולה על 200, רשאית הנהלת הרשות, לאחר התייעצות עם מנהל מינהל התכנון, להחליט כי תישלח הצעת השבה עוד בטרם אישורה של התוכנית.

(ב) החליטה הנהלת הרשות על משלוח הצעת השבה כאמור והחוכר נתן את הסכמתו להשבת הקרקע קודם לאישור התוכנית, יחולו הוראות סימן זה בהתאמה גם ביחס לתוכנית מופקדת בשינויים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):

(1) הרשות רשאית לשלם לחוכר 20% מהפיצוי לפי סעיף 8.18.12 ומהתמריץ הנוסף לפי סעיף 8.18.14(1) בתוך 30 ימים מיום חתימת החוכר על הסכם להשבת הקרקע לרשות וחתימה על הסכם לעיבוד זמני לפיו השטח המושב יימסר לחוכר לעיבוד זמני, עד לקבלת דרישה לפינוי;

(2) למרות האמור בסעיף 8.18.15(1)(א), החוכר לא יידרש למסור את החזקה בשטח ההשבה לידי הרשות במועד ההשבה ולפנותו מכל אדם ו/או חפץ;

(3) החוכר יידרש לפנות את שטח ההשבה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת הרשות, לרבות פינוי המחוברים שנותרו בשטח ההשבה לאחר השבתו לרשות, ולמסור את החזקה בו לרשות. הוראות אלה יעוגנו בהסכם לעיבוד זמני;

(4) יתרת הפיצוי בהתאם להוראות סימן זה תשולם לחוכר בהתאם לקבוע בסעיפים 8.18.18 ו- 8.18.19.

(5) מגרשי המגורים שאותם יהיה החוכר זכאי לרכוש בפטור ממכרז בהתאם לסעיף 8.18.14(2), ייקבעו על ידי הרשות לאחר אישור התוכנית המשנה את ייעודה של הקרקע למטרת מגורים;

(6) למרות האמור בפסקאות (1) עד (4), הרשות רשאית לדרוש השבה מידית של כל שטח ההשבה ולשלם לחוכר את כל סכום הפיצוי תוך הבטחת זכות הייזום כאמור בסעיף 8.18.14 בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 8.18.15.

תחולה

8.18.17 (א) סימן זה יחול אך ורק ביחס לקרקע אשר נמסרה בה החזקה לרשות במועד ההשבה, והתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 8.18.15. לא הושבה הקרקע במועד ההשבה או שונה ייעודה של הקרקע למטרה שאינה מגורים או תעסוקה, יחולו הוראות הסכם החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית כמפורט בסימן א'.

(ב) סימן זה יחול על קרקע שחלה עליה תוכנית שינוי ייעוד למטרת מגורים או תעסוקה, ונשלחה לגביה דרישת השבה לחוכר עד ליום 13.7.2021. לאחר מועד זה, יחולו על כלל הקרקע המושבת, הוראות הסכם החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית כמפורט בסימן א'.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), סימן זה יחול אף על קרקע חקלאית שיייעודה שונה למטרת מתקנים ביטחוניים בכפוף לתנאים הנזכרים בסימן זה, לרבות השבת הקרקע במועד ההשבה, וזאת לצורך יישום סיכום שוה"ס 3, במטרה להביא להגדלת היצע יחידות דיור באזורי הביקוש, באמצעות העתקת מחנות צה"ל לשטח המושב.

(ד) על אף האמור בסעיף 8.18.14 וסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), הנהלת הרשות רשאית לקבוע כללים ולאשר לנהל משא ומתן להשבת קרקע חקלאית ולהחלת הוראות סימן זה, גם על קרקע שטרם אושרה או הופקדה לגביה תוכנית המשנה את ייעודה.

תשלום הפיצוי והתמריץ

8.18.18 הרשות תשלם לחוכר פיצוי לפי סעיף 8.18.12 ואת התמריץ הנוסף לפי סעיפים 8.18.13 או 8.18.14(1), אם הוא זכאי לו, בתוך 30 ימים מיום מסירת החזקה בקרקע לידי הרשות והפקדת ייפוי כוח בלתי חוזר כמפורט בסעיף 8.18.15(ב), ובלבד שהומצאו כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 8.15.17(א) (להלן בסימן זה - האישורים).

זכות עיכוב

8.18.19 (א) לא המציא החוכר את כל האישורים, תעכב הרשות בידיה סכום בסך של 40% מגובה הפיצוי והתמריץ לפי סעיפים 8.18.13 או 8.18.14(א), ולא יוכל החוכר לרכוש את המגרשים כאמור בסעיף 8.18.14(ב) עד להמצאת אישורים אלה.

(ב) לא הומצאו האישורים בתוך 12 חודשים ממועד ההשבה, יראו את החוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את המגרשים המוקפאים והרשות תשווקם.

סופיות הפיצוי

8.18.20 תשלום פיצוי ומתן תמריצים לפי סימן זה מהווה פיצוי סופי בעד כל זכויותיו ותביעותיו של החוכר, לרבות על פי ההסכם.

הוספת מס ערך מוסף

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

סמכויות הרשות 8.18.22. (א) קיבל חוכר דרישת השבה לפי הוראות סימן זה, ולא מסר לרשות את החזקה בקרקע במועד שנקבע לכך בדרישה, תפעיל הרשות את הסמכויות המינהליות המוקנות לה על פי דין לפינוי החוכר מהקרקע, לרבות על פי חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981.

(ב) לא ניתן היה להפעיל כלפי החוכר סמכויות מינהליות כאמור בסעיף קטן (א), תוגש נגד החוכר לאלתר תביעה לפינוי הקרקע. על פיצוי לחוכר כאמור יחולו הוראות סעיף 8.18.15.

פיצוי בקרקע חליפית 8.18.23. (א) אין באמור לגרוע מהאפשרות העומדת לרשות להציע לחוכר קרקע חליפית לעיבוד, במקרים שבהם ניתן לעשות כן.

(ב) חוכר אשר יבחר במסלול קרקע חקלאית חליפית לא זכאי לפיצוי ולתמריצים הקבועים בהוראות סימן זה.

### סימן ג': מתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה)

הגדרות 8.18.24. בסימן זה -

"בעל זכויות" - בעל זכויות לגבי קרקע להשבה בהתאם לחוק;

"הודעת השבה" - הודעה אשר נשלחה על ידי מגיש התוכנית לבעל זכויות או טובת הנאה, לגבי קרקע להשבה, במועד הגשת התוכנית לוועדה למתחמים מועדפים לדיור או למוסד התכנון המוסמך;

"החוק" - חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) התשע"ד-2014;

"הממונים" - מנהל הרשות יחד עם היועץ המשפטי של הרשות;

"חוכר" - חוכר של קרקע חקלאית על פי הסכם בתוקף וכן אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה חקלאית שיתופית, קיבוץ או מושב שיתופי, אשר מושכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כבת רשות;

לעניין הגדרה זו, "הסכם בתוקף" - 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;

"קרקע להשבה" - אחד מאלה:

(1) מקרקעי ישראל אשר בהתאם להסכם בין הרשות לבין מי שהוקצו לו הזכויות לגביהם או בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, חלה על בעל הזכויות חובה להשיבם לידי הרשות עקב שינוי ייעוד, ובלבד שעל פי תוכנית מועדפת לדיור או תוכנית רחבת היקף לדיור, ישונה ייעודה של הקרקע באופן המקיים חובת השבה כאמור, או שעל פי תוכנית רחבת היקף לדיור בתוקף, שונה ייעודה של הקרקע באופן שקמה חובת השבה כאמור;

(2) מקרקעי ישראל אשר בהתאם להסכם בין הרשות ובין מי שהוקצו לו הזכויות לגביהם, יועדו למטרת עיבוד חקלאי לתקופה שלא עולה על 5 שנים ושנקבע בהסכם כי הרשות רשאית להביאו לסיומו בכל עת בהודעה מראש של 30 ימים לפחות, ובלבד שעל פי תוכנית מועדפת לדיור או תוכנית רחבת היקף לדיור, ישונה ייעודה של הקרקע לייעוד שאינו חקלאי, או שעל פי תוכנית רחבת היקף לדיור בתוקף שונה ייעודה של הקרקע לייעוד שאינו חקלאי ;

לעניין הגדרה זו, "הסכם" - לרבות הסכם שפקע או הסתיים לפני יום תחילת תיקון מספר 3 לחוק ;

"שינוי ייעוד" - שינוי ייעוד של קרקע חקלאית על פי תוכנית מועדפת לדיור או תוכנית רחבת היקף לדיור או תוכנית רחבת היקף לדיור בתוקף ;

"תיקון מספר 3 לחוק" - חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (תיקון מספר 3), התשע"ו-2016 ;

"תוכנית" - תוכנית רחבת היקף לדיור, תוכנית רחבת היקף לדיור בתוקף ותוכנית מועדפת לדיור ;

תוכנית מועדפת לדיור" - תוכנית החלה במתחם מועדף לדיור כהגדרתו בחוק, שהוכנה והוגשה לפי הוראות סעיף 9 לחוק הכוללת הוראות להקמת 750 יחידות דיור לפחות, וביישוב מיעוטים - תוכנית הכוללת הוראות להקמת 200 יחידות דיור לפחות וכן הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתרי בנייה ;

"תוכנית רחבת היקף לדיור" - תוכנית שניתן לה תוקף החל ביום תחילתו של תיקון מספר 3 לחוק הכוללת הוראות להקמת 750 יחידות דיור לפחות, וביישוב מיעוטים - תוכנית כאמור הכוללת הוראות להקמת 200 יחידות דיור לפחות וכן הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתרי בנייה ;

"תוכנית רחבת היקף לדיור בתוקף" - תוכנית אשר פורסמה למתן תוקף לכל המאוחר 4 שנים לפני יום תחילתו של תיקון מספר 3 לחוק, הכוללת הוראות להקמת 750 יחידות דיור לפחות, וביישוב מיעוטים - תוכנית כאמור הכוללת הוראות להקמת 200 יחידות דיור לפחות וכן הוראות המאפשרות להוציא מכוחה היתרי בנייה ;

קליטת תוכנית מועדפת לדיור, קליטת תוכנית רחבת היקף לדיור או הודעת השבה לתוכנית הכוללת קרקע להשבה

8.18.25. נקלטה בוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור תוכנית מועדפת לדיור או נקלטה במוסד תכנון מוסמך תוכנית רחבת היקף לדיור או נשלחה הודעת השבה לעניין תוכנית רחבת היקף לדיור בתוקף, הכוללות בתחומן קרקע להשבה, יציעו הממונים לבעל הזכויות להתקשר בהסכם השבה שעניינו השבת הזכויות ומסירת החזקה לידי הרשות או מי מטעמה, בהתאם לנוסח אשר תקבע הרשות, אשר יכלול, בין השאר, את התנאים האמורים בסעיפים 8.18.26 עד 8.18.38.

קביעת מועד השבת הזכויות ומסירת החזקה ייקבע בידי הרשות בהתאם לצורך המידי

8.18.26. מועד השבת הזכויות ומסירת החזקה ייקבע בידי הרשות בהתאם לצורך המידי

<p>בקרקע להשבה, וככל הניתן בהתחשב במועד סיום מחזור הגידול המצוי בקרקע להשבה.</p>	<p>הזכויות ומסירת החזקה</p>
<p>8.18.27. מסירת החזקה בקרקע להשבה לידי הרשות או מי מטעמה תהיה כשהיא פנויה וריקה מכל אדם, מיטלטלין, בעלי חיים וכל הבנוי והנטוע עליהם ומכל דבר אחר המחובר אליהם חיבור של קבע.</p>	<p>מסירת החזקה</p>
<p>8.18.28. הרשות תישא בהוצאות פינוי הקרקע להשבה המקובלות בהתאם למחירוניהם אשר ברשותה וזאת אם הוחזרה החזקה בקרקע להשבה במועד אשר נקבע לכך בהסכם ההשבה וכשהיא פנויה וריקה מכל אדם, מיטלטלין, בעלי חיים וכל הבנוי והנטוע עליהם ומכל דבר אחר המחובר אליהם חיבור של קבע.</p>	<p>הסדרת הוצאות פינוי הקרקע להשבה - בידי הרשות</p>
<p>8.18.29. היה וביקש בעל הזכויות, כי הרשות תבצע את פינוי הקרקע להשבה מטעמה, הרשות לא תישא בכל עלות פינוי של מיטלטלין ו/או מחוברים ו/או פסולות ו/או אדם אשר מצויים בקרקע להשבה ללא היתר כדין ו/או בניגוד להסכם הקצאת הזכויות ותהיה רשאית לקזז עלות פינויים, מכל תשלום אשר בעל הזכויות זכאי לו.</p>	<p>הסדרת פינוי הקרקע להשבה בידי הרשות לפי בקשת בעל הזכויות</p>
<p>8.18.30. בעל זכויות שהוא חוכר של קרקע להשבה אשר חתם על הסכם השבה עם הרשות בתוך 30 ימים מיום הפקדתה של תוכנית מועדפת לדיור או תוכנית רחבת היקף לדיור, או חתם על הסכם השבה בתוך 60 ימים מהיום שבו הציעו לו הממונים להתקשר עם הרשות בהסכם השבה, לפי המאוחר מבניהם, ומסר את החזקה בהתאם להוראות החוק ותנאי הסכם ההשבה, יהיה זכאי לתמריץ מיוחד, כמפורט בפסקאות (1) עד (4), בנוסף לפיצוי ולתמריץ על פי סימן ב' לפרק משנה 8.18, אשר ישולמו בהתאם למועדים אשר ייקבעו בהסכם ההשבה;</p>	<p>מתן תמריץ מיוחד לחוכר</p>
<p>(1) גובה התמריץ המיוחד אשר יינתן לבעל זכויות שהוא חוכר יהיה בשיעור של 20% מגובה הפיצוי עבור המחוברים וזכויותיו בקרקע, כמפורט בסעיף 8.18.12;</p>	
<p>(2) החוכר יהיה זכאי לקבל מקדמה בשיעור של 20% מהסך הכולל של סכום הפיצוי והתמריצים שלו הוא זכאי בעד השבת הקרקע להשבה וזאת בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם השבה. יתרת הפיצוי והתמריצים תשולם בהתאם למועד הקבוע בסעיף 8.18.35;</p>	
<p>(3) הרשות תציע, במקרים המאפשרים לעשות כן, לבעל זכויות שהוא חוכר, קרקע חלופית לעיבוד, ואין באמור בהוראות סימן זה כדי לגרוע מאפשרות זו. בעל זכויות אשר תוצע לו קרקע חלופית ויבחר במסלול זה, לא יהא זכאי לפיצוי ולתמריצים הקבועים בהוראות סימן זה ו/או בכל החלטת מועצת מקרקעי ישראל אחרת;</p>	
<p>(4) היה והתוכנית לא אושרה, יוחזרו הזכויות בקרקע להשבה אל החוכר, בכפוף להשבת כל סכום אשר שולם לחוכר לידי הרשות. מקרים חריגים יובאו להחלטת הנהלת הרשות.</p>	

<p>8.18.31. (א) בעל זכויות בקרקע להשבה שאינו חוכר ואשר חתם על הסכם השבה עם הרשות בתוך 30 ימים מיום הפקדתה של תוכנית מועדפת לדיור או תוכנית רחבת היקף לדיור או חתם על הסכם השבה בתוך 60 ימים מהיום שבו הציעו לו הממונים להתקשר עם הרשות בהסכם השבה, לפי המאוחר מבניהם, ומסר את החזקה בהתאם להוראות החוק ותנאי הסכם ההשבה, יהיה זכאי לתמריץ מיוחד, בנוסף לקבוע בסימן א' לפרק משנה זה לעניין הסכם לזמן קצר, אשר ישולמו בהתאם למועדים אשר ייקבעו בהסכם ההשבה.</p>	<p>זכאות לתמריץ מיוחד</p>
<p>(ב) גובה התמריץ המיוחד אשר יינתן לבעל זכויות בקרקע להשבה שאינו חוכר יהיה בסך 1,000 שקלים חדשים לדונם, ובלבד שהסכום הכולל של התמריץ המיוחד, לא יעלה על סכום של מיליון שקלים חדשים.</p> <p>(ג) בעל זכויות אשר אינו חוכר לא יהיה זכאי למקדמה.</p>	
<p>8.18.32. הרשות תשלם את סכום התמריץ המיוחד בהתאם להוראות סימן זה, בתוך 60 ימים ממועד פינוי הקרקע להשבה מכל מיטלטלין ו/או מחוברים ו/או פסולות ו/או אדם, ומסירת החזקה בה לידי הרשות או מי מטעמה.</p>	<p>מועד תשלום התמריץ</p>
<p>8.18.33. יתר התנאים האמורים בסימנים א' ו-ב' לפרק משנה זה, יחולו בשינויים המחויבים מכוח החוק והוראות סימן זה.</p>	<p>החלת סימנים א' ו-ב' לפרק משנה זה</p>
<p>8.18.34. כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על הקרקע עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח אשר יחול על בעל הזכויות.</p>	<p>הסדרת תשלומי מיסים, אגרות היטלים ומס שבח</p>
<p>8.18.35. הוראות סימן זה יחולו אך ורק ביחס לקרקע להשבה, אשר נמסרה בה החזקה לרשות או מי מטעמה, במועד ההשבה כפי שנקבע בהסכם ההשבה והתקיימו כל התנאים המפורטים בחוק ובסימן זה.</p>	<p>תחולת סימן זה</p>
<p>8.18.36. לסכום התמריץ המיוחד יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.</p>	<p>תשלום מע"מ בעבור התמריץ</p>
<p>8.18.37. קיבל בעל הזכויות הודעה לחתימה על הסכם השבה בהתאם לקבוע בחוק ולא חתם על הסכם השבה, או חתם בעל הזכויות על הסכם השבה אך לא נמסרה החזקה במועד שנקבע בהסכם ההשבה, תפעיל הרשות את סמכויותיה בהתאם לחוק והמוקנות לה על פי כל דין, לפינוי בעל הזכויות מהקרקע לרבות הוצאת צו לסילוק יד ולפינוי הקרקע להשבה.</p>	<p>סמכויות הרשות לשם פינוי בעל הזכויות מהמקרקעין</p>
<p>8.18.38. הוראות סימן זה יחולו על קרקע להשבה שחלה עליה תוכנית מועדפת לדיור או תוכנית רחבת היקף לדיור או תוכנית רחבת היקף לדיור בתוקף והיא הוראת שעה בהתאם למועדים הקבועים בחוק ותיקון מספר 3 לחוק. לאחר מועד זה, ו/או ככל שלא מתקיימים התנאים האמורים בחוק, יחולו רק החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלבנטיות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.</p>	<p>תחולה</p>



9. החלטות נוספות ופרטניות

9.1 [החלטות מועצת מקרקעי ישראל פרטניות ונוספת עד שנת 2018.](#)



**טבלת הפניות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל**

מספר ושם החלטת מועצת מקרקעי ישראל		מספר ושם הפרק בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
הגדרות כלליות	1595	הגדרות כלליות	1
תקנון נוהל לישיבות מועצת מקרקעי ישראל	1533	מועצת מקרקעי ישראל	2
אישור עסקאות לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה	1389		
תחולת החלטות המועצה על בעלי חוזי חכירה פרטניים	1054		
תכנון, פיתוח ושמירה על מקרקעי ישראל - יצירה ושמירה על עתודות קרקע			3
הודעה על החלטה בדבר פינוי שטחים לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960: סעיף א של התוספת	531	תכנון במקרקעי ישראל	3.1
פיתוח במקרקעי ישראל	1569	פיתוח במקרקעי ישראל	3.2
שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות "ישן מול חדש"	1444	שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש	3.3
מימון ביצוע מבני ציבור - הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)	1544	מימון ביצוע מבני ציבור - הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)	3.4
עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח	1534	עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח	3.5
הסכם קידום תכנון פיתוח ושיווק קרקעות - מחנות צה"ל	1260	הסדרי עבודה לתכנון ופיתוח עם משרד הביטחון	3.6
שטחים לצורכי ציבור במקרקעין שבניהול רשות מקרקעי ישראל	1548	מדיניות הרשות להפרשות לצרכי ציבור	3.7
הוועדה לתכנון ופיתוח - התאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה נוכח משבר הדיור	1429	הוועדה לתכנון ופיתוח - התאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה נוכח משבר הדיור	3.8
הודעה על החלטה בדבר פינוי שטחים לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960: ההחלטה וסעיף ב' של התוספת	531	פינוי והסדרי פינוי	3.9
שמירה על שטחים פתוחים	1179	שמירה על מקרקעי ישראל	3.10
מניעת פלישות במקרקעי ישראל, פינוי וסילוק יד	163		
		מדיניות הקצאת קרקע	4
		מדיניות הקצאת קרקע - כללי	
הקצאת קרקע, היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני - מגורים, תעסוקה, מוסדות ציבור: סעיפים - 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 4	1594	הקצאת קרקע עירונית - כללי	4.1
שמירת השבת וחגי ישראל - סעיף בחוזים של מינהל מקרקעי ישראל	102		
		הנחות בהקצאת קרקע	4.2
מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע	1585	סימן א': הנחות אזור	
הנחות בקרקע לחיילי מילואים	1502	סימן ב': הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים	

מספר ושם החלטת מועצת מקרקעי ישראל		מספר ושם הפרק בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
הנחות בהקצאת מקרקעין לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת	1484	סימן ג': הנחות בהקצאת קרקע לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת	
מכר נכסי רשות הפיתוח	1164	מכר נכסי רשות הפיתוח	4.3
עקרונות לתשלום בגין עסקה למכר עודפי עפר	1495	עקרונות לתשלום בגין עסקה למכר עודפי עפר	4.4
הקצאת קרקע במכרז			
הקצאת קרקע במכרז – כללי			
פרסום מכרזים	1467	סימן א': הוראות כלליות - מכרז פומבי	4.5
הרשמה והגרלה ובני מקום : הגדרות (בן היישוב ובן המקום) וסעיפים - 4, 5, 6, 10	1571	סימן ב': בני מקום	
מניעת השתתפות במכרזי המינהל - סרבני רישום	1116	סימן ג': הגבלה על השתתפות במכרז	
הרשמה והגרלה ובני מקום : סעיפים - 2, 3, 7, 8, 9, 11	1571	מכרז במסלול הרשמה והגרלה	4.6
דיור בהישג יד (מחיר למשתכן)	1579	מכרז לדיור בהישג יד - מחיר למשתכן	4.7
מסלול יחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה	1466	מכרז דיור להשכרה	4.8
מכרזי ייזום	1423	מכרז ייזום	4.9
הקצאת קרקע למטרת מעונות סטודנטים : למעט סעיף 1.2	1598	מכרז מעונות סטודנטים	4.10
שיווק יחידות דיור במתכונת מכרז "תכנן ובנה"	1573	מכרז תכנן ובנה	4.11
הקצאת קרקע בפטור ממכרז			
תנאי הקצאת מקרקעין למשרדי ממשלה	37	הקצאת קרקע למשרדי הממשלה	4.12
הקצאת קרקע לשירותי חירום והצלה	1451		
הקצאת מקרקעין לטובת מתקני כליאה	1540		
הקצאת קרקע לרשויות מקומיות : למעט סעיפים - 4.2, 10, 7, 4.3	1596	הקצאת קרקע לרשויות מקומיות	4.13
הקצאת קרקע, היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני- מגורים, תעסוקה, מוסדות ציבור : סעיף 1.3	1594	הקצאת קרקע למוסדות ציבור ו/או למטרה ציבורית שאינה לרשות מקומית	4.14
הקצאת קרקע למטרת מעונות סטודנטים : סעיף 1.2	1598	הקצאת קרקע למטרת מעונות סטודנטים	4.15
הקצאת קרקע ליישובים קהילתיים			
תנאי הקצאת מגרשים למגורים ביישובים קהילתיים גליל, בעמק עירון, בדרום הר חברון, ברמת הנגב, בערבה, ברמת הגולן, בחבל עדולם, מזרח לכיש ובמועצות אזוריות : חבל איילת, בני שמעון ואשכול	433	סימן א': הקצאת קרקע לסוכנות היהודית ולהסתדרות הציונית למטרת הקמת יישובים קהילתיים	4.16
	930		
	1196		
	1515		
הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים	992	סימן ב': תנאי הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים	

מספר ושם החלטת מועצת מקרקעי ישראל		מספר ושם הפרק בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
רכישת מגרשים להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה בישובים : הפסקה שאחרי ההגדרות וסעיף 2	1483	סימן ג' : הקצאת קרקע להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה בישובי קהילתיים בנגב ובגליל	
		הקצאת קרקע לגנים לאומיים ולשמורות טבע	4.17
החלטה בדבר תנאי מסירת קרקע לגנים לאומיים ולשמורות טבע לפי חוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960	1321	סימן א' : תנאי הקצאת הקרקע לרשות הטבע והגנים לאומיים	
חוזה מסגרת בין רשות מקרקעי ישראל לבין הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים	1320	סימן ב' : הסכם מסגרת בין הרשות לבין רשות הטבע והגנים לאומיים	
תנאי מסירת קרקע לקרן הקיימת לישראל	1288	הקצאת מקרקעין לקרן הקיימת לישראל	4.18
הקצאת זכויות בקרקע לרוכשי בתים נמוכה מחברה משכנת ביישובי עולים ובאזורי פיתוח	1522	הקצאת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה מחברה משכנת ביישובי עולים ובאזורי פיתוח	4.19
		שומות	4.20
תוקף שומות	1237	סימן א' : תוקף שומות	
הליך השגה על שומות	1304	סימן ב' : הליך השגה של שומות מקרקעין	
		תנאי החכירה או ההתקשרות בקרקע עירונית	5
העברת בעלות במקרקעי ישראל	1549	הקניית בעלות	5.1
הקצאת קרקע, היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני - מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור : סעיף 1.6	1594	השכרת משנה או החכרת משנה	5.2
הקצאת קרקע לרשויות מקומיות : סעיף 10	1596		
הקצאת קרקע, היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני - מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור : סעיפים 2,3,4	1594	דמי חכירה שנתיים, היוון זכויות וחידוש חכירה	5.3
העברת זכויות במקרקעין במגזר העירוני - נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור	1568	העברת זכויות	5.4
תוספת בניה, שינוי יעוד או ניצול, פיצול מגרש	1602	תוספת בניה, שינוי יעוד או ניצול, פיצול מגרש	5.5
התחדשות עירונית	1519	התחדשות עירונית	5.6
הגדרות כלליות : הגדרת "סיום בנייה"	1595		
ביטול עסקאות ומתן אורכות	1513	ביטול עסקאות ומתן אורכות	5.7
יעוד שינוי ייעוד מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור לייעוד מגורים וקומה ציבורית מבונה	1570	יעוד שינוי ייעוד קרקע המיועדת לצורכי ציבור לייעוד מגורים וקומה ציבורית מבונה	5.8
		תנאים להקצאת קרקע למגזרי מיעוטים	6
הסדר קרקעות תפוסות ביישובי מיעוטים	1597	הסדר קרקעות תפוסות ביישובי מיעוטים	6.1
מתן פיצויים עבור קרקע ומחוברים במרחבי חיפה והצפון	1536	מתן פיצויים עבור פינוי קרקע ומחוברים לבני מיעוטים במרחבי חיפה והצפון	6.2

מספר ושם החלטת מועצת מקרקעי ישראל		מספר ושם הפרק בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תנאי הקצאת קרקע למשרתי כוחות ביטחון שהינם בני מיעוטים ביישובי המיעוטים	1535	תנאי הקצאת קרקע למגורים למשרתי כוחות הביטחון שהם בני מיעוטים ביישובי המיעוטים	6.3
החלטה בדבר הפעלת הרשות להסדרת הרשות להתיישבות הבדואים בנגב	1166	הקצאת קרקע לבדואים בנגב	6.4
פטור ממכרז למגרשי בנייה ביישובי בדואים בנגב	1086		
הסדר והקצאת קרקע ביישובי הבדואים בנגב		6.5	
מחירי קרקע פיצויים ומגרשי בנייה לבדואים בנגב	1546	סימן א': מדיניות הסדר הקרקעות בנגב	
		סימן ב': שיווק מגרשים ביישובים הבדואים	
מתן תמורות לתושבי הפזורה מקרב האוכלוסייה הבדואית בנגב המסדירים התיישבותם	1574	סימן ג': מתן תמורות לתושבי הפזורה מקרב האוכלוסייה הבדואית בנגב המסדירים התיישבותם	
התנאים שלפיהם תימסר קרקע חקלאית לזמן קצר, שלא בדרך של נחלה, לבדואים בנגב	29	התנאים שלפיהם תימסר קרקע חקלאית לזמן קצר, שלא בדרך של נחלה, לבדואים בנגב	6.6
מסירת קרקע לבדואים בנגב - מינוי וועדה מייעצת	64		
הקצאת קרקע למאגרים ולמתקני טיהור		7.1	
הקצאת קרקע לרשויות מקומיות: סעיף 7	1596	סימן א': הקצאה לרשות מקומית/מועצה אזורית או לתאגיד המשותף למספר רשויות מקומיות/מועצות אזוריות	
הקצאת קרקע למאגרים בתחום משבצות חקלאיות ומועצות אזוריות/מקומיות	1599	סימן ב': הקצאת קרקע למטרת מאגר מים בתחום המשבצת	
		סימן ג': הקצאת קרקע פנויה להקמת מאגר מים לתאגיד	
תנאים להחכרת קרקע להקמת מפעלי מים והתפלה	1170	תנאים להחכרת קרקע להקמת מתקני מים והתפלה	7.2
הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת - סולארי	1584	הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת - סולארי	7.3
הקצאת קרקע לרשויות מקומיות: סעיפים 4.2, 4.3	1596	מטמנות	7.4
הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית	1559	הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית	7.5
החלטה בדבר התנאים בהסכמי גג למטרת הצבת מתקני שידור קטנים	1283	הסכמי גג למתן הרשאות להצבת מתקני שידור קטנים	7.6
שיווק תחנות תדלוק	827	תנאי הקצאת קרקע לתחנות דלק	7.7
תחנות תדלוק	745		
הקצאת קרקע לתאגידי בפטור ממכרז	1056	הקצאת קרקע למתקנים ומשרדים לתאגידי בפריסה ארצית	7.8

מספר ושם החלטת מועצת מקרקעי ישראל		מספר ושם הפרק בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
מדיניות מתן הרשאות לכריית וחציבת חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה	1566	מדיניות מתן הרשאות לכריית וחציבת חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה	7.9
		קרקע חקלאית	8
מדיניות הקרקע בישראל: פסקה א': סעיפים 2, 4 (ללא סיפא 4(א)), 10	1	מדיניות הקצאת קרקע חקלאית - כללי	8.1
שמירת השבת וחגי ישראל - תיקון סעיף בחוזה החכירה	66		
מכירת קרקעות לשם קיום מצוות השמיטה	1114		
מדיניות הקרקע בישראל: פסקה א': סעיפים 1, 3, 4(א) סיפא, 6, 7, 8, 9	1	החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה במושבים ובקיבוצים	8.2
החוכרים להם תוכר קרקע חקלאית בדרך של נחלה	8		
החכרת קרקע להשלמת נחלות - חוזה אחיד לכל שטח הנחלה	108		
החוכרים להם תוכר קרקע באמצעות הנהלת הסוכנות היהודית לארץ ישראל	14		
החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה - השלמת נחלה בודדת וקיימת - דמי - החכירה	98		
		החכרה לדורות למושבים	8.3
החכרת משבצת קרקע לדורות למושבי עובדים וכפרים שיתופיים	1564	סימן א': החכרת משבצת קרקע לאגודה	
החכרת קרקע לנחלות בחוזה חכירה לדורות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים	823	סימן ב': החכרת קרקע לבעלי הזכויות בנחלות	
זכותו של מי שהפסיק להיות חבר באגודה שיתופית להיות בעל זכות של נחלה	970	סימן ג': חברות באגודה	
חוזה חכירה לדורות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים	1311	סימן ד': עקרונות להסכמי חכירה עם האגודה ועם בעל זכויות בנחלה	
הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת יישוב חקלאי	1514	סימן ה': הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת המושב	
בנייה למגורים במושב ובקיבוץ: למעט סימן ב המתייחס לקיבוץ	1561	סימן ו': בנייה למגורים במושבים ומושבות	
קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה חקלאית שיתופית	1591	סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה	
איוש נחלות פנויות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים: סעיפים 1, 3.1, 4	1445	סימן ח': איוש נחלות פנויות במושבים	
איוש נחלות פנויות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים: הגדרת "תקן נחלות חדש", סעיפים 2.3, 3.4		סימן ט': ביטול נחלות שאינן מאוישות	
		החכרת לדורות לקיבוצים	
החכרת משבצת קרקע לדורות לקיבוצים ומושבים שיתופיים	1563	סימן א': החכרת משבצת הקרקע לאגודה	

מספר ושם החלטת מועצת מקרקעי ישראל		מספר ושם הפרק בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
1561	בנייה למגורים במושב ובקיבוץ: למעט סימן א המתייחס למושב	סימן ב': בנייה למגורים בקיבוצים	
1582	בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים - הסדר ביניים	סימן ג': בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים - הסדר ביניים	
1592	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי	סימן ד': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - שיוך דירות	
1524	רכישת זכויות למגורים על ידי אגודה חקלאית שיתופית שהיא קיבוץ מתחדש, קיבוץ שיתופי או מושב שיתופי	סימן ה': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה	
1514	הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת יישוב חקלאי	סימן ו': הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת הקיבוץ	
1445	איוש נחלות פנויות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים: סעיפים - 2 (למעט 2.3), 3 (למעט 3.1, 3.4), 5	המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים במושבים	8.5
בנייה למגורים בהרחבה קהילתית במושב או בקיבוץ			8.6
בנייה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית	1547	סימן א': מגרשי ההרחבה	
		סימן ב': פיתוח ושדרוג תשתיות	
		סימן ג': הליכי הקצאת המגרשים	
		סימן ד': דמי החכירה, קיבולת הבנייה ותקופת החכירה	
		סימן ה': בנייה מרוכזת	
914	ביטול החלטות 438,454 בעניין הסדר החכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים	סימן ו': מגרשי מגורים בנויים במושבים	
1483	רכישת מגרשים להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה בישובים: הפסקה שאחרי ההגדרות וסעיף 1	הקצאת קרקע להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה ביישובי נגב וגליל	8.7
1448	מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זרים באגודות חקלאיות	מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זרים במושב ובקיבוץ	8.8
1581	שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה	תעסוקה שאינה חקלאית בחלקת המגורים במושב	8.9
1316	שימושים נלווים לפעילות החקלאית בנחלה במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים	שימושים נלווים לפעילות החקלאית במושב	8.10
1472	התעסוקה הלא חקלאית בשטח מחנה הקיבוץ	שימושים שאינם חקלאיים בשטח מחנה הקיבוץ	8.11
1560	החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי	8.12
1293	שינוי יעוד בקרקע המוחזקת בחוזה חכירה למטרות תעסוקה עתיר שטח		



מספר ושם החלטת מועצת מקרקעי ישראל		מספר ושם הפרק בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תנאי הקצאת קרקע למקומות הסגר לייבוא בעלי חיים מחו"ל	1552	הקצאת קרקע למקומות הסגר לייבוא בעלי חיים מחו"ל	8.13
משקי עזר	1521	משקי עזר	8.14
תנאים להקצאת קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה	1583	הקצאת קרקע למטרות חקלאיות שונות, שלא בדרך של נחלה	8.15
תנאי הקצאת קרקע לבתי ספר חקלאיים	1510	תנאי הקצאת קרקע לבתי ספר חקלאיים	8.16
תעריפים לתשלום במגזר החקלאי	1562	תעריפים לתשלום במגזר החקלאי	8.17
שינוי ייעוד בקרקע חקלאית - הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות, כללים לקביעת פיצוי			8.18
הפסקת חכירה בקרקע חקלאית - כללים לקביעת פיצוי בעד קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת רשות מקרקעי ישראל	1297	סימן א': ועדת פיצויים	
הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה	1470	סימן ב': קרקע ששונה יעודה למטרת מגורים או תעסוקה	
הוראות בדבר סעיף 29 ג' לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור	1469	סימן ג': הוראות בדבר סעיף 29 ג' לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014	
החלטות פרטניות ונוספות			9
			9.1
			החלטות מועצת מקרקעי ישראל פרטניות ונוספות עד שנת 2018