

מס' החלטה : 1445
תאריך : 27/10/15

איוש נחלות פנויות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום יד' בחשוון תשע"ו (27 באוקטובר 2015) כלהלן :

- א. לאפשר איוש נחלות פנויות בתשלום בנגב ובגליל.
- ב. לבטל איוש נחלות פנויות במרכז הארץ.
- ג. לאפשר המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים.

הגדרות	
הגליל	- כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, תשנ"ג – 1993
הנגב	- כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, תשנ"ב – 1991
חלקה א'	- חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע, המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של החוכר ולעיבוד חקלאי.
חלקה ב'	- חלק מתוך השטח המושכר/המוחכר לאגודה כמשבצת היישוב, נוסף לחלקה א' ומהווה את יתרת שטח הנחלה או חלק ממנה.
חלקה ג'	- חלק מתוך השטח המושכר/המוחכר לאגודה כמשבצת היישוב בנוסף לחלקות א' ו- ב' ומעובד במשותף על ידי האגודה.
חלקת המגורים	- כהגדרתה בהחלטת מועצה 1399 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
ישובי נגב גליל	- ישובים הנמצאים בתחום הגליל או הנגב.
ישובי מרכז הארץ	- ישובים אשר אינם נמצאים בתחום הגליל או הנגב.
נחלה	- מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו המשק החקלאי שפותח או יפותח בה.
תקן נחלות	- מספר הנחלות המתוכננות אשר אישר שר החקלאות לישוב חקלאי.
תקן נחלות חדש	- מספר וגודל נחלות מתוכננות אשר יומלצו על ידי שר החקלאות לישוב חקלאי, אשר בוטלו בו נחלות בהתאם להחלטה זו.

- 1.1. נחלות פנויות באזורי נגב וגליל ישווקו למומלצי אגודה, אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית לקבל נחלה, במהלך תקופה של חמש שנים מיום 1.1.2016.
- האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ולמעט תשלום בשיעור יחסי בעד השקעותיה בפועל ברכוש האגודה וכן כהשתתפות בהון האגודה, עד לגובה הסכומים הנ"ל על פי אשור בכתב של רו"ח של האגודה, כשהסכומים משוערכים.
- השיעור היחסי בהשקעות בפועל ברכוש האגודה החל על הנחלה הפנויה, יהיה לפי הסכום (המשוערך) המצוין באישור, כשהוא מחולק למספר הנחלות שבתקן הישבו, וכן הסכום (המשוערך) המצוין באישור המהווה השתתפות של כל חבר אגודה בהון האגודה.
- 1.2. 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 יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטת מועצה 1274 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. ההנחה תחול על שתי יחידות דיור לנחלה בלבד.
- באזור קו עימות לא יגבה תשלום בגין איוש הנחלות.
- 1.3. עם מומלצי האגודה ייחתם חוזה חכירה לחלקה א' של הנחלה, עם זכויות בנייה מהוונות להיקף זכויות בניה של 375 מ"ר, אשר יוגבלו לחלקת המגורים בלבד וללא מגבלת רצף בין דורי.
- תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה לדורות יהיה רישום חלקה א' בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדות בשלמות.
- ככל שלא קיימת פרצלציה, חתימת חוזה החכירה תידחה עד לאישורה.
- 1.4. רכישת זכויות בניה נוספות מעבר לאמור בסעיף 1.3 לעיל תהיה על פי הכללים הקבועים בהחלטת המועצה 1399 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- העברת זכויות בנחלה תהיה על פי הכללים הקבועים בהחלטת מועצה 1399 או כל החלטת מועצה אחרת אשר תבוא במקומה.
- יובהר, כי מי שאייש נחלה מכוח החלטה זו יחשב כמי שהצטרף להסדר הקבוע בהחלטת מועצה 1399 או כל החלטה שתבוא במקומה, לרבות לעניין המשך הבניה, העברת הזכויות או פיצול מגרש מנחלה.
- 1.5. חלופה זו תיבחן על ידי מועצת מקרקעי ישראל לאחר חמש שנים מיום 1.1.2016, לרבות האפשרות לשיווק הנחלות שלא יאושרו, במכרז פומבי באמצעות הרשות.
- 1.6. הרשות תקבע כללים למקרה בו בעל זכויות לא יבנה בית בנחלה במהלך שלש שנים מיום חתימה על חוזה החכירה.

2.1. הרשות תאפשר המרת נחלות פנויות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים למגרשי מגורים בהתאם לתנאים שלהלן :

2.1.1. 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. יובהר כי לא תתאפשר המרת נחלות למגרשים מתוך תכנית הרחבה מתוכננת.

2.1.2. המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר לביטול הנחלות הפנויות, קביעת תקן מספר נחלות חדש, וקביעת תקן גודל נחלה חדש.

2.1.3. מגרשי המגורים ישווקו למומלצים אשר הומלצו על ידי האסיפה הכללית של האגודה תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים. על שיעור התשלום יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטת מועצה 1274 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו בהתאם לכללי החלטת מועצה 1315 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

2.1.4. האגודה תקבל תמריץ מתקבולי הרשות בגין שיווק המגרשים כמפורט להלן :
ככל שיתוכננו עד שתי יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בגין שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- ₪150,000 (ללא מע"מ), לכל אחת מיחידות הדיור.

ככל שיתוכננו שלוש יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בגין שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- ₪150,000 לכל אחת משתי היחידות הראשונות חלף כל נחלה מבוטלת, ו- ₪200,000 (ללא מע"מ), ליחידה השלישית.

2.2. כספי התמורה, בהתאם לאמור בסעיף 2.1.4 לעיל, יועברו לאגודה לטובת השקעות של פיתוח ותשתיות בישוב בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הרשות.

2.3. עם מתן תוקף לתכנית למגרשי מגורים חלף הנחלות הלא מאויישות, תפעל הרשות מול משרד החקלאות לביטול תקן הנחלות הפנויות וקבלת ההמלצה לקביעת תקן מספר וגודל נחלות חדש. שטח המשבצת המעודכן יהיה מכפלת מספר הנחלות המעודכן בתקן הנחלה שאושר בעבר ובתוספת של עד 20% מכלל שטח המשבצת המקורי.
יתרת השטח תגרע ממשבצת הישוב, ותושכר לאגודה בתנאים הנהוגים ברשות להשכרת קרקע זמנית, ככל שתעובד על ידי האגודה וכל עוד ישמר ייעודה החקלאי.
במקרה של ביטול של עד חמש נחלות, לא יגרע שטחן היחסי, משטח המשבצת.

3. המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים בישובי מרכז הארץ :

- 3.1. לא ישווקו נחלות במרכז הארץ אשר אינן מאוישות.
- 3.2. הרשות תאפשר המרת נחלות פנויות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים למגרשי מגורים בהתאם לתנאים שלהלן:
- 3.2.1. האגודה תהיה 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.
- 3.2.2. יובהר כי המרת הנחלות למגרשי מגורים אינה אפשרית על חשבון מגרשי הרחבה מתוכננים.
- 3.2.3. המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר לביטול הנחלות הפנויות, קביעת תקן מספר נחלות חדש, וקביעת תקן גודל נחלה חדש.
- 3.2.4. שיווק המגרשים על ידי האגודה יוגבל לתקופה של חמש שנים מיום 1.1.2016.
- 3.2.5. המגרשים ישווקו בפטור ממכרז למומלצי האגודה בהיקף שלא יעלה על 3 יח"ד כפול מספר הנחלות המבוטלות.
- 3.2.6. התשלום בגין מגרשים אלה יהיה דמי חכירה מהוונים בשיעור 91%. האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו בהתאם להחלטת מועצה 1315 או כל החלטה אחרת אשר תבוא במקומה.
- 3.2.7. מגרשים מתוכננים מעבר להיקף של 3 יחידות דיור כפול מספר הנחלות המבוטלות או מגרשים שטרם שווקו בתקופה של חמש שנים מיום 1.1.2016, ישווקו על ידי הרשות במכרז פומבי.
- 3.2.8. האגודה תקבל תמריץ מתקבולי הרשות בגין שיווק המגרשים כמפורט להלן:
- ככל שיתוכננו עד שתי יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בגין שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- ₪150,000 (ללא מע"מ), לכל אחת מיחידות הדיור.
- ככל שיתוכננו שלוש יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בגין שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- ₪150,000 לכל אחת משתי היחידות הראשונות חלף כל נחלה מבוטלת, ו- ₪200,000 (ללא מע"מ), ליחידה השלישית.
- 3.3. כספי התמורה, בהתאם לאמור בסעיף 3.2.8 לעיל, יועברו לאגודה לטובת השקעות של פיתוח ותשתיות הישוב בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הרשות.
- 3.4. עם מתן תוקף לתכנית למגרשי מגורים חלף הנחלות הלא מאוישות, או בתום חמש שנים מיום 1.1.2016, המוקדם מביניהם, תפעל הרשות מול משרד החקלאות לביטול תקן הנחלות הפנויות וקבלת ההמלצה לקביעת תקן מספר וגודל נחלות חדש. שטח המשבצת המעודכן יהיה מכפלת מספר הנחלות המעודכן בתקן הנחלה שאושר בעבר ובתוספת של עד 20% מכלל שטח המשבצת המקורי.

יתרת השטח תגרע ממשבצת הישוב, ותושכר לאגודה בתנאים הנהוגים ברשות
להשכרת קרקע זמנית, ככל שתעובד על ידי האגודה וכל עוד ישמר ייעודה החקלאי.
במקרה של ביטול של עד חמש נחלות, לא יגרע שטחן היחסי, משטח המשבצת.

4. הרשות תקבע תבחינים להוראת מעבר עבור מתיישבים באזור עדיפות לאומית א', אשר
התקבלו כחברים באגודה והעתיקו את מקום מגוריהם לישובים עד יום 31.12.2013. שווי
הנחלה יהיה אחד התבחינים מתבחיני ההוראה.

5. הרשות תמנה ועדת ערר שתכריע בהשגות מועמדים שלא קיבלו את המלצת האגודה.

6. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מספר 1317.