

מס' החלטה : 1301

תאריך : 6/11/13

### משקי עזר

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ג' בכסלו תשע"ד (6 בנובמבר 2013) לתקן את החלטת מועצה 1269 כלהלן :

1. סעיף 4 יעודכן ויהא כדלהלן :

#### "4 שומה וטבלה

- א. השומה לכל האמור בהחלטה זו תיערך ע"י שמאי ממשלתי, שמאי הרשות או מי מטעמם, לשווי קרקע ללא פיתוח וללא מחוברים.
- ב. למרות האמור לעיל, לתוספות בניה ולבניה של יח"ד נוספות צמודות קרקע במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים, ניתן יהיה להשתמש בטבלאות שומה, שיערכו ע"י השמאי הממשלתי, שמאי הרשות, או מי מטעמם.
- ג. תוקף שומה וטבלה יהיה על פי החלטה 1237 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- ד. לא ניתן להשיג על ערכי הטבלה.  
המחזיק/החוכר יהיה רשאי לבקש כי ערך הקרקע יקבע בשומה פרטנית. ביקש המחזיק/החוכר כי תיערך לו שומה פרטנית, יהיה התשלום בהתאם לשומה זו אף אם היא גבוהה מערך הקרקע שנקבע בטבלאות ויחולו הכללים הנהוגים ברשות לעניין השגה על שומות.

2. סעיף 14 יעודכן כלהלן :

- א. בעל זכויות במשק עזר רשאי יהיה להוון את זכויות מגרש המגורים עליו קיימת יחידת המגורים המקורית.  
השומה תהיה לשטח המגרש עם זכויות ל- 160 מ"ר בנויים כולל שטחי שרות. שיעור ההיוון יהיה 5.5% ללא הנחות אזור, לתקופה של 49 שנה.
- ב. בוצע היוון לגבי מגרש עליו קיימת יחידת המגורים המקורית, ייחתם חוזה לעיבוד חקלאי על יתרת השטח החקלאי, הכולל סעיף השבה בעת שינוי היעוד.

3. סעיף 16 יעודכן ויהא כדלהלן :

בעל זכויות במשק עזר המצוי בתחום משבצת ישוב חקלאי רשאי להוון זכויות משק העזר עד לשטח של 5 דונם כמשק עזר בתנאים שלהלן :

- א. עד לשטח בגודל של 1 דונם רצוף עליו קיימת יחידת הדיור המקורית ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור 33%. שווי הקרקע יקבע לפי תכנית תקפה למגורים ל-1 דונם הנ"ל וכולל היקף בינוי עפ"י תכנית תקפה וכן זכויות עתידיות במגורים בלבד.
- ב. מעל 1 דונם ועד 5 דונם ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% משווי הקרקע.
- ג. מעל 5 דונם ייחתם חוזה חכירה לעיבוד חקלאי בהתאם להחלטת מועצה 1146 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- ד. עבור מבני מגורים הקיימים בתחום הדונם שבסעיף א' לעיל אשר נבנו ללא אישור רשות מקרקעי ישראל, ישולם בגינם דמי שימוש לתקופת העבר בשיעור של 5% (עם הנחת אזור) בנוסף להיוון בשיעור 33%.

4. סעיף 17 יעודכן כלהלן :

17" מימוש שינוי היעוד

בעל משק עזר רשאי יהיה לממש תוספת בניה/שינוי יעוד בקרקע בהתאם לתכנית מאושרת כדין.

- א. בגין תוספת בניה עד יח"ד אחת בקרקע ביעוד למשק עזר ישולמו דמי היתר בשיעור של 91% משווי הבעלות של תוספת הבניה.
- ב. אם חלה חובת תשלום היטל השבחה בגין תוספת הבניה ישולמו דמי היתר בשיעור של 51%. בגין שטחים שלא שולם בגינם היטל השבחה (בגין תכניות שאושרו עד ליום 1.7.1975) ישולמו דמי היתר בשיעור של 91%.
- ג. למרות האמור לעיל, מי ששילם דח"ש בשיעור של 1% משווי משק העזר בעקבות העברת זכויות, 5 שנים ומעלה וחלה עליו חובת היטל השבחה, יעמוד התשלום על 46%.
- ד. בגין שינוי יעוד וניצול ישלם בעל הזכויות במשק העזר כמפורט להלן :  
שומה א' לשווי הזכויות המבוקשות על פי תכנית מאושרת חדשה.  
שומה ב' שווי זכויות משק העזר : זכות של יח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר, משווי זה יגזרו 40% כזיכוי.  
התשלום יהיה בשיעור של 51% (או 46% כאמור בסעיף ג. לעיל) מההפרש בין שומה א' לזיכוי.

אם שולם עבור תוספת בניה מעל 160 מ"ר יוגדל הזיכוי בסך השווה ל 91% משווי תוספת הבניה האמורה.

ה. כל שינוי תכנוני במשק עזר המצוי במשבצת של ישוב חקלאי תחייב את הסכמת האגודה. מובהר כי הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי."

5. סעיף 17 ה. יועבר לסעיף 14 ובמקומו יבוא סעיף ה. כמפורט לעיל.

6. סעיף 17 (השני/הכפול) יעודכן ויהיה כלהלן:

18. העברת זכויות במשק עזר

א. העברת זכויות במשק עזר המצוי במשבצת של ישוב חקלאי תחייב את הסכמת האגודה. מובהר כי הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

ב. בהעברת זכויות של משק עזר, יש לשלם דמי הסכמה כמקובל ברשות עפ"י החלטות המועצה התקפות, אלא אם הוון משק העזר כולו.

ג. ניתן לבצע העברת זכויות תוך כדי שינוי יעוד. במקרה כזה ישולם עבור שינוי היעוד בכללים כאמור לעיל ולא ידרשו בנוסף גם דמי הסכמה.

ד. ניתן לבצע העברת זכויות תוך כדי היוון משק העזר. תשלום ההיוון מיותר את חובת תשלום דמי הסכמה.

ה. העברת זכויות במשק עזר הכלול בחוזה המשבצת של הישוב תותנה בחתימת חוזה חכירה ישירות עם הרוכש והשטח יגרע מחוזה המשבצת.

7. סעיפים 18, 19 ו 20 יבוטלו (הוטמעו בשינויים לעיל).

8. סעיפים 21-23 ימוספרו בהתאמה כסעיפים מספר 18-20.

9. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מס' 1269.

## נוסח המשולב

### הגדרות

#### **"משק עזר"**

קרקע שהוחכרה או נמסרה למטרת משק עזר, הכוללת מגורים ועיבוד חקלאי ובלבד שהקרקע אינה מהווה נחלה כהגדרתה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

#### **"פיצול מגרש"**

חלוקת מגרש המוכר על פי חוזה חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות על המגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול מכפי שהותר עפ"י חוזה החכירה.

#### **"מגרש מגורים"**

השטח שיאושר בתכנית סטטוטורית עפ"י תמ"א 35.

#### **"יובל מוקדם"**

חידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים אם נותרו עד 7 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית, כל זאת עפ"י בקשת החוכר.

### פללי

1. החלטה זו תחול רק על מי שמחזיק או זכאי להחזיק חוזה תקף למשק עזר. יובהר כי ההחלטה לא תחול על שטח שפוצל ממשק עזר ונחתם לגביו חוזה חכירה למטעים או חוזה לעיבוד חקלאים לתקופה ארוכה.
2. גודל המגרשים וייעודם יהיה בהתאם לצפיפות שנקבעה בתמ"א 35, תוך התחשבות בבינוי הקיים.
3. על שיעורי התשלום בהחלטה זו יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד הגשת הבקשה לרשות.
4. שומה וטבלה

- א. השומה לכל האמור בהחלטה זו תיערך ע"י שמאי ממשלתי, שמאי הרשות או מי מטעמם, לשווי קרקע ללא פיתוח וללא מחוברים.
- ב. למרות האמור לעיל, לתוספות בניה ולבניה של יח"ד נוספות צמודות קרקע במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים, ניתן יהיה להשתמש בטבלאות שומה, שיערכו ע"י השמאי הממשלתי, שמאי הרשות, או מי מטעמם.
- ג. תוקף שומה וטבלה יהיה על פי החלטה 1237 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- ד. לא ניתן להשיג על ערכי הטבלה. המחזיק/החוכר יהיה רשאי לבקש כי ערך הקרקע יקבע בשומה פרטנית.

ביקש המחזיק/החוכר כי תיערך לו שומה פרטנית, יהיה התשלום בהתאם לשומה זו אף אם היא גבוהה מערך הקרקע שנקבע בטבלאות ויחולו הכללים הנהוגים ברשות לעניין השגה על שומות.

5. בעל זכויות במשק עזר רשאי להמשיך להחזיק בזכויותיו ללא כל שינוי.

דהיינו:

- א. לשלם דמי חכירה שנתיים כקבוע בחוזה החתום עמו.
  - ב. לשלם עבור תוספת בניה מעל 160 מ"ר המוקנים לו בחוזה עפ"י האמור בהחלטה זו (סעיפים 11,12)
  - ג. להעביר זכויות במשק עזר תמורת תשלום דמי הסכמה ועדכון שיעור הדח"ש ל- 1% מהשומה ששימשה בסיס לחישוב דמי ההסכמה.
  - ד. להוון את מגרש המגורים עליו קיימת יח"ד המקורית בתנאים שנקבעו בהחלטה זו.
- (ראה סעיף 14) ולחתום על חוזה לעיבוד חקלאי ליתרת השטח ליתרת התקופה של – 49 שנים.
- ה. להוון את משק העזר עד שטח של 5 דונמים כמשק עזר (ראה סעיף 16).

6. בעל זכויות במשק עזר אינו רשאי לבצע שימוש חורג גם אם ניתן לכך אישור כדין ממוסדות התכנון.

### עקרונות

7. בעל הזכויות יהיה רשאי לשנות את ייעודו של שטח משק עזר או חלקו לכל יעוד שהוא. לא תהיה מגבלה על גודל השטח המשנה ייעודו מחקלאי ליעוד אחר. המימוש של היעוד החדש יהיה בכללים של החלטה זו. לאחר שינוי יעוד כאמור, הרשות תוותר על סעיף ההשבה בחוזה ויאפשר מימוש היעוד החדש בתנאים שלהלן.
8. משקי העזר בהם השטח מפוצל פיזית לשני שטחים או יותר, או במקרים בהם קיימים שני חוזים של משק עזר אחד כאשר בחוזה אחד זכות למגורים ובשטח האחר זכות לעיבוד חקלאי בלבד, סעיף ההשבה ימשיך לחול על השטחים החקלאיים בהם אין בינוי של יח"ד המקורית של בעל הזכויות. בשטח זה ייחתם חוזה חכירה לעיבוד חקלאי כולל סעיף השבה.
9. הוחלט על השבת הקרקע, תשלם הרשות פיצויים חקלאיים כקבוע בחוזה ובהתאם להחלטות מועצת מקרקע ישראל התקפות במועד ההשבה.

10. הרשות רשאית לשווק במכרז פומבי, קרקע שהושבה לו, כאמור לעיל. אם מדובר בשטח משבצת של ישוב חקלאי, תתקיים ועדת קבלה ליישוב כמקובל ובהתאם להחלטות המועצה שתהיינה בתוקף במועד השיווק.
11. תוספת בניה ליח"ד המקורית, בהקצאות שבוצעו החל מתאריך 20.11.90 :
- א. מעל 160 מ"ר ברוטו של יחידת המגורים המקורית במשק עזר, ועד למלוא זכויות הבניה עפ"י התכנית שחלה על משק העזר במועד בו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות במשק העזר - תגבה הרשות דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות.
- ב. בגין תוספת בניה שמקורה בתכנית שאושרה לאחר המועד בו הוקצו למתיישב בחוזה חכירה הזכויות במשק העזר - תגבה הרשות דמי חכירה מהוונים בשיעור של 46% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות, בכפוף לתשלום היטל השבחה כאמור בסעיף 13 להלן, ובלבד שנרכשו קודם לכן מלוא הזכויות עפ"י התכנית שחלה על המקרקעין בעת הקצאת משק העזר.
12. תוספת בניה ליח"ד המקורית, בהקצאות שבוצעו לפני 20.11.90 :
- עבור תוספת בניה שמעל 160 מ"ר ישולם 46% מערך התוספת ללא צורך בבדיקת התכנית שחלה במועד ההקצאה.
13. היטל השבחה בכל אחד מהמקרים הנ"ל ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מתיישב אשר שילם היטל השבחה כאמור לא יהא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהרשות בגין תשלומי ההיטל.
14. א. בעל זכויות במשק עזר רשאי יהיה להוון את זכויות מגרש המגורים עליו קיימת יחידת המגורים המקורית.
- השומה תהיה לשטח המגרש עם זכויות ל- 160 מ"ר בנויים כולל שטחי שרות.
- שיעור ההיוון יהיה 5.5% ללא הנחות אזור, לתקופה של 49 שנה.
- ב. בוצע היוון לגבי מגרש עליו קיימת יחידת המגורים המקורית, ייחתם חוזה לעיבוד חקלאי על יתרת השטח החקלאי, הכולל סעיף השבה בעת שינוי היעוד.
15. מקום בו החוזה מתיר הקמת 2 יח"ד, סעיף 14 הנ"ל יחול על 2 יח"ד בהתאמה, כל עוד 2 יח"ד מצויות במגרש אחד. פיצול אחת מיחידת הנ"ל יחייב השלמה ל- 51% עבור המגרש המפוצל.
16. בעל זכויות משק עזר המצוי בתחום משבצת ישוב חקלאי רשאי יהיה להוון זכויות משק עזר עד שטח של 5 דונם כמשק עזר בתנאים שלהלן :

- א. עד לשטח בגודל של 1 דונם רצוף עליו קיימת יחידת הדיור המקורית ישלמו 33%.
- שווי הקרקע יקבע לפי תוכנית למגורים ל-1 דונם הנ"ל כולל היקף בניוי עפ"י תכנית תקפה וכן זכויות עתידיות במגורים בלבד.
- ב. מעל 1 דונם ועד 5 דונם ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% משווי הקרקע.
- ג. מעל 5 דונם ייחתם חוזה חכירה לעיבוד חקלאי בהתאם להחלטת מועצה מס' 1146 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- ד. עבור מבני מגורים הקיימים בתחום הדונם שבסעיף א' לעיל אשר נבנו ללא אישור רשות מקרקעי ישראל, ישולם בגינם דמי שימוש לתקופת העבר בשיעור 5% (עם הנחת אזור) בנוסף להיוון בשיעור 33%.

#### 17. מימוש שינוי היעוד

בעל משק עזר רשאי יהיה לממש תוספת בניה/שינוי יעוד בקרקע בהתאם לתכנית מאושרת כדין.

- א. בגין תוספת בניה עד יח"ד אחת בקרקע ביעוד למשק עזר ישולמו דמי היתר בשיעור של 91% משווי הבעלות של תוספת הבניה.
- ב. אם חלה חובת תשלום היטל השבחה בגין תוספת הבניה ישולמו דמי היתר בשיעור של 51%. בגין שטחים שלא שולם בגינם היטל השבחה (בגין תכניות שאושרו עד ליום 1.7.1975) ישולמו דמי היתר בשיעור של 91%.
- ג. למרות האמור לעיל, מי ששילם דח"ש בשיעור של 1% משווי משק העזר בעקבות העברת זכויות, 5 שנים ומעלה וחלה עליו חובת היטל השבחה, יעמוד התשלום על 46%.
- ד. בגין שינוי יעוד וניצול ישלם בעל הזכויות במשק העזר כמפורט להלן:
- שומה א' לשווי הזכויות המבוקשות על פי תכנית מאושרת חדשה.
- שומה ב' שווי זכויות משק העזר: זכות של יח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר, משווי זה יגזרו 40% כזיכוי.
- התשלום יהיה בשיעור של 51% (או 46% כאמור בסעיף ג' לעיל) מההפרש בין שומה א' לזיכוי.
- אם שולם עבור תוספת בניה מעל 160 מ"ר יוגדל הזיכוי בסך השווה ל 91% משווי תוספת הבניה האמורה.
- ה. כל שינוי תכנוני במשק עזר המצוי במשבצת של ישוב חקלאי תחייב את הסכמת האגודה. מובהר כי הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

#### 18. העברת זכויות במשק עזר

- א. העברת זכויות במשק עזר המצוי במשבצת של ישוב חקלאי תחייב את הסכמת האגודה. מובהר כי הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

- ב. בהעברת זכויות של משק עזר, יש לשלם דמי הסכמה כמקובל ברשות עפ"י החלטות המועצה התקפות, אלא אם הוון משק העזר כולו.
- ג. ניתן לבצע העברת זכויות תוך כדי שינוי יעוד. במקרה כזה ישולם עבור שינוי היעוד בכללים כאמור לעיל ולא ידרשו בנוסף גם דמי הסכמה.
- ד. ניתן לבצע העברת זכויות תוך כדי הוון משק העזר. תשלום ההוון מייתר את חובת תשלום דמי הסכמה.
- ה. העברת זכויות במשק עזר הכלול בחוזה המשבצת של הישוב תותנה בחתימת חוזה חכירה ישירות עם הרוכש והשטח יגרע מחוזה המשבצת.
19. לא ניתן לבצע פעילות לא חקלאית במשק עזר ללא שינוי יעוד סטטוטורי והסדרת השימוש החדש בכללים שנקבעו בהחלטה זו.
20. ניתן לבצע יובל מוקדם במהלך 7 השנים לפני תום תוקפו של החוזה.
21. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1269.

---

אורי אריאל

---

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל