

1561 : מספר החלטה  
10/10/18 : תאריך

### בנייה למגורים במושב ובקיבוץ

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום א' בחשוון תשע"ט (10 באוקטובר 2018) כלהלן:

1. הגדרות בהחלטה זו -

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

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

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

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

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

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

סימן א: בנייה למגורים במושב (ובמושבות)

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

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

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

(ב) בעל זכויות בנחלה רשאי להקים יחידת דיור שנייה המיועדת למגורי דור המשך. במושבי עובדים 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 שלושה דורות של משפחת בעל הזכויות בנחלה, לרבות בעל הזכויות ודור המשך, ובתנאי שהדור המבוגר היה בעל זכויות בנחלה, או עודנו בעל הזכויות המקורי בנחלה והדור הצעיר מהווה משפחה.

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

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

- (1) עבור בנייה שמעל 160 מ"ר ברוטו ביחידה הראשונה וביחידה השנייה, ועבור בניה שמעל 55 מ"ר ברוטו ביחידה השלישית בנחלה, ועד למלוא זכויות הבנייה המותרות על פי התוכנית התקפה שחלה על הנחלה במועד שבו הוקצו למתיישב הראשון זכויות בנחלה - תגבה הרשות דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע, של זכויות הבנייה המבוקשות;
- (2) עבור זכויות בניה נוספות על הזכויות המפורטות בפסקה (1), מכח תוכנית תקפה שאושרה לאחר המועד שבו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות בנחלה, תגבה הרשות דמי היתר בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבנייה המבוקשות. בעל זכויות אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור זכויות בהתאם לפסקה זו, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי היתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לפי פסקה זו לא יפחת מ-46%.
- על בעל הזכויות להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין.
- ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד התשלום.

#### סימן ב: בנייה למגורים בקיבוצים

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

- (1) עבור בנייה מעל 160 מ"ר ברוטו, ועד למלוא הניצול המותר על פי תוכנית תקפה החלה על המגרש במועד ההקצאה, תחויב האגודה או חבר קיבוץ ששויך לו מגרש לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 (להלן - חבר קיבוץ) בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע, של זכויות הבנייה המבוקשות;
- (2) עבור זכויות בניה נוספות על הזכויות כאמור בפסקה (1), מכח תוכנית תקפה שאושרה לאחר המועד שבו הוקצו הזכויות, תגבה הרשות דמי היתר בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבנייה המבוקשות. אגודה או חבר קיבוץ אשר חויבו בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור זכויות בהתאם לפסקה זו, יהיו זכאים להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידם, ובלבד ששיעור דמי 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.

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

סימן ג: כללי

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