קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

פרק 1 : הגדרות כלליות..... 7
פרק 2 : מועצת מקרקעי ישראל..... 13
2.1. הגדרות..... 13
2.2. מקום ישיבות המועצה..... 13
2.3. ישיבות המועצה..... 13
2.4. סדר יום..... 14
2.5. השתתפות של מי שאינו חבר בישיבות המועצה..... 14
2.6. מניין חוקי..... 15
2.7. ניגוד עניינים..... 15
2.8. סדר הדיונים..... 15
2.9. ממלא מקום יושב ראש המועצה..... 15
2.10. החלטות..... 15
2.11. הצבעות..... 16
2.12. קבלת החלטה של המועצה שלא בישיבה..... 16
2.13. דיון חוזר..... 17
2.14. שאילתה..... 17
2.15. מועד כניסת ההחלטות לתוקף..... 17
2.16. פרסום החלטות המועצה..... 18
2.17. רישום דיוני המועצה..... 18
2.18. פרוטוקול..... 18
2.19. פרסום תוכן הדיון..... 18
2.20. מזכיר המועצה..... 19
2.21. ועדות..... 19
2.22. ועדת קבע..... 19
2.23. ועדת הביקורת..... 20
2.24. נוהלי עבודת ועדת הביקורת..... 21
2.25. סמכות המועצה במקרקעי ישראל שאינם קרקע עירונית ששטחם מעל 100 דונמים..... 21
2.26. תחולת החלטות המועצה על בעלי הסכמי חכירה פרטניים..... 22
פרק 3 : תכנון, פיתוח ושמירה על מקרקעי ישראל - יצירה ושמירה על עתודות קרקע..... 23
3.1. תכנון במקרקעי ישראל..... 23
3.2. פיתוח במקרקעי ישראל..... 24
3.3. שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש..... 27
3.4. מימון ביצוע מבני ציבור - הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)..... 33
3.5. עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח..... 38
3.6. הסדרי עבודה לתכנון ופיתוח עם משרד הביטחון..... 42

3.7. מדיניות הרשות להפרשות לצרכי ציבור..... 43
3.8. הוועדה לתכנון ופיתוח - התאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה נוכח משבר הדיור..... 44
3.9. פינוי והסדרי פינוי..... 47
3.10. שמירה על מקרקעי ישראל..... 48
פרק 4: מדיניות הקצאת קרקע..... 49
חלק מדיניות הקצאת קרקע - כללי..... 49
4.1. הקצאת קרקע עירונית - כללי..... 49
4.2. הנחות בהקצאת קרקע..... 53
סימן א': הנחות אזור..... 53
סימן ב': הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים..... 58
סימן ג': הנחות בהקצאת קרקע לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת..... 59
4.3. מכר נכסי רשות הפיתוח..... 61
4.4. עקרונות לתשלום בשל עסקה למכר עודפי עפר..... 62
חלק הקצאת קרקע במכרז..... 64
4.5. הקצאת קרקע במכרז - כללי..... 64
סימן א': הוראות כלליות - מכרז פומבי..... 64
סימן ב': בני מקום..... 65
סימן ג': הגבלה על השתתפות במכרז..... 68
4.6. מכרז במסלול הרשמה והגרלה..... 69
4.7. מכרז לדיור במחיר מופחת..... 71
4.8. מכרז דיור להשכרה..... 84
4.9. מכרז ייזום..... 87
4.10. מכרז מעונות סטודנטים..... 90
4.11. מכרז תכנן ובנה..... 92
חלק - הקצאת קרקע בפטור ממכרז..... 95
4.12. הקצאת קרקע למשרדי הממשלה..... 95
4.13. הקצאת קרקע לרשויות מקומיות..... 96
4.14. הקצאת קרקע למוסדות ציבור ו/או למטרה ציבורית שאינה לרשות מקומית..... 102
4.15. הקצאת קרקע למטרת מעונות סטודנטים..... 104
4.16. הקצאת קרקע לישובים קהילתיים..... 105
סימן א': הקצאת קרקע לסוכנות היהודית ולהסתדרות הציונית למטרת הקמת יישובים קהילתיים..... 105
סימן ב': תנאי הקצאת מגרשי מגורים בישובים קהילתיים..... 106
סימן ג': הקצאת קרקע להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה ביישובים קהילתיים בנגב ובגליל..... 106
סימן ד': החכרת קרקע למטרת תעסוקה לאגודת יישוב קהילתי..... 107
סימן ה': החכרת קרקע למטרת שימושים חברתיים..... 108
4.17. הקצאת קרקע לגנים לאומיים ולשמורות טבע..... 110
סימן א': תנאי הקצאת הקרקע לרשות הטבע והגנים לאומיים..... 110
סימן ב': הסכם מסגרת בין הרשות לבין רשות הטבע והגנים לאומיים..... 112
4.18. הקצאת קרקע לקרן הקיימת לישראל..... 115

4.19. הקצאת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבנייה נמוכה מחברה משכנת ביישובי עולים ובאזורי פיתוח..... 118
4.20. שומות..... 119
סימן א' : תוקף שומות..... 119
סימן א'1 : ועדת בירור בעניין שומה ראשונה..... 120
סימן ב' : הליך השגה על שומות מקרקעין..... 121
סימן ג' : ערכי קרקע ממוכנים..... 128
פרק 5 : תנאי החכירה או ההתקשרות בקרקע עירונית..... 129
5.1. הקניית בעלות..... 129
5.2. השכרת משנה או החכרת משנה..... 138
5.3. דמי חכירה שנתיים, היוון זכויות וחידוש חכירה..... 140
סימן א' : כללי..... 140
סימן ב' : מגורים..... 141
סימן ג' : תעסוקה..... 142
סימן ד' : מוסדות ציבור ו/או חוכר למטרה ציבורית..... 143
5.4. העברת זכויות..... 146
סימן א' : כללי..... 146
סימן ב' : העברת זכויות בקרקע למגורים..... 146
סימן ג' : העברת זכויות בקרקע לתעסוקה..... 149
סימן ד' : העברת זכויות בנכסים ציבוריים..... 149
סימן ה' : חישוב דמי הסכמה מגורים, בתעסוקה ובמוסדות ציבור..... 150
סימן ו' : פטורים והנחות במגורים..... 151
5.5. תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש..... 154
סימן א' : כללי..... 154
סימן ב' : תוספת בנייה..... 157
סימן ג' : שינוי ניצול..... 158
סימן ד' : שינוי ייעוד במגורים ותעסוקה..... 159
סימן ה' : שינוי ייעוד בתעסוקה - מעל 20 דונמים - כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי..... 160
סימן ו' : שינוי ייעוד במוסדות ציבור..... 163
סימן ז' : פיצול מגרש..... 166
5.6. התחדשות עירונית..... 171
5.7. ביטול עסקאות ומתן ארכות..... 191
5.8. עידוד שינוי ייעוד קרקע המיועדת לצורכי ציבור לייעוד מגורים וקומה ציבורית מבונה..... 197
פרק 6 : תנאים להקצאת קרקע למגזרי מיעוטים..... 199
6.1. הסדר קרקעות תפוסות ביישובי מיעוטים..... 199
6.2. מתן פיצויים עבור פינוי קרקע ומחוברים לבני מיעוטים במרחבי חיפה והצפון..... 201
6.3. תנאי הקצאת קרקע למגורים למשרתי כוחות הביטחון שהם בני מיעוטים ביישובי המיעוטים..... 203
6.4. הקצאת קרקע לבדואים בנגב..... 205
6.5. הסדר והקצאת קרקע ביישובי הבדואים בנגב..... 207
סימן א' : מדיניות הסדר הקרקעות בנגב..... 207

סימן ב' : שיווק מגרשים ביישובים הבדואים בנגב..... 209
סימן ג' : מתן תמורות לתושבי הפזורה מקרב האוכלוסייה הבדואית בנגב המסדירים התיישבותם..... 210
6.6. תנאים שלפיהם תימסר קרקע חקלאית לזמן קצר, שלא בדרך של נחלה, לבדואים בנגב..... 216
פרק 7 : תשתיות, מתקנים ומאגרים, כרייה וחציבה..... 217
7.1. הקצאת קרקע למטרת מכוני טיהור שפכים או למאגרי מים..... 217
סימן א' : הקצאת קרקע למטרת מכון טיהור שפכים או מאגר מי שופכין..... 217
סימן ב' : הקצאת קרקע למטרת מאגר מים שפירים, מאגר מי קולחין, מאגר מים נחותים או אגן החדרה..... 218
7.2. תנאים להחכרת קרקע להקמת מתקני מים והתפלה..... 220
7.3. הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת - סולארי..... 222
7.4. הקצאת קרקע למטרת הטמנה של פסולת..... 228
7.5. הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית..... 230
סימן א' : הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית בתחום משבצת יישוב..... 231
סימן ב' : הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית שלא בתחום משבצת יישוב..... 232
7.6. הסכמי גג למתן הרשאות להצבת מתקני שידור קטנים..... 234
7.7. תנאי הקצאת קרקע לתחנות דלק..... 236
7.8. הקצאת קרקע למתקנים ומשרדים לתאגידים בפריסה ארצית..... 238
7.9. מדיניות מתן הרשאות לכריית וחציבת חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה..... 239
פרק 8 : קרקע חקלאית..... 241
8.1. מדיניות הקצאת קרקע חקלאית - כללי..... 241
8.2. החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה במושבים וקיבוצים..... 242
8.3. החכרה לדורות למושבים..... 246
סימן א' : החכרת משבצת קרקע לאגודה..... 246
סימן ב' : החכרת קרקע לבעלי הזכויות בנחלות..... 246
סימן ג' : חברות באגודה..... 247
סימן ד' : עקרונות להסכמי חכירה עם האגודה ועם בעל זכויות בנחלה..... 248
סימן ה' : הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת המושב..... 252
סימן ו' : בנייה למגורים במושבים ובמושבות..... 254
סימן ז' : עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה..... 256
סימן ח' : איוש נחלות פנויות במושבים..... 263
סימן ט' : ביטול נחלות שאינן מאוישות..... 265
8.4. החכרה לדורות לקיבוצים..... 266
סימן א' : החכרת משבצת הקרקע לאגודה..... 266
סימן ב' : בנייה למגורים בקיבוצים..... 266
סימן ג' : בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים - הסדר ביניים..... 267
סימן ד' : עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - שיוך דירות..... 271
סימן ה' : עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה..... 281
סימן ו' : הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת הקיבוץ..... 289
8.5. המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים במושבים..... 290
8.6. בנייה למגורים בהרחבה קהילתית במושב או בקיבוץ..... 292

סימן א' : מגרשי ההרחבה..... 292
סימן ב' : פיתוח ושדרוג תשתיות..... 293
סימן ג' : הליכי הקצאת המגרשים..... 297
סימן ד' : דמי החכירה, קיבולת הבנייה ותקופת החכירה..... 298
סימן ה' : בנייה מרוכזת..... 298
סימן ו' : מגרשי מגורים בנויים במושבים..... 299
8.7. הקצאת קרקע להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה ביישובי נגב וגליל..... 300
8.8. מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זרים במושב ובקיבוץ..... 302
8.9. תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים במושב..... 304
8.10. שימושים נלווים לפעילות החקלאית בחלקה א' במושב..... 309
8.11. שימושים שאינם חקלאיים בשטח מחנה הקיבוץ..... 312
8.12. החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי..... 315
8.13. הקצאת קרקע למקומות הסגר לייבוא בעלי חיים מחו"ל..... 319
8.14. משקי עזר..... 321
8.15. הקצאת קרקע למטרות חקלאיות שונות, שלא בדרך של נחלה..... 327
סימן א' : כללי..... 327
סימן ב' : הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר..... 327
סימן ג' : הקצאת קרקע חקלאית לזמן ארוך - הסכם לעיבוד יעיל..... 329
סימן ד' : הקצאת קרקע חקלאית למטרות שונות..... 332
סימן ה' : הקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת מטעים לתקופת חכירה נוספת..... 333
סימן ו' : תנאים להקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת חוות זרעים לתקופת חכירה נוספת..... 334
8.16. תנאי הקצאת קרקע לבתי ספר חקלאיים..... 337
8.17. תעריפים לתשלום במגזר החקלאי..... 339
8.18. שינוי ייעוד בקרקע חקלאית - הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות, כללים לקביעת פיצוי..... 344
סימן א' : ועדת פיצויים..... 344
סימן ב' : קרקע ששונה ייעודה למטרת מגורים או תעסוקה..... 346
סימן ג' : מתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה)..... 352
פרק 9 : החלטות נוספות ופרטניות..... 357
9.1. החלטות מועצת מקרקעי ישראל פרטניות ונוספות עד שנת 2018..... 357
9.2. אישור מקרים חריגים לפי סעיף 6.5.3(ב)(4) לקובץ החלטות המועצה..... 539
9.3. צוות לגיבוש מתווה להסדרת קרקעות תפוסות בשכונות ס"א ו- ס"ח בלוד..... 540
9.4. עקרונות הסכם חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ..... 540
9.5. מרכז המבקרים באגמון החולה..... 542
9.6. הסדר בעניין כפר שלם..... 542
9.7. חילופי קרקע בין הקק"ל להימנותא - בנייני האומה וחריש..... 551
9.8. הקצאת קרקע לעמותה להנצחת מורשת הנשיא החמישי יצחק נבון..... 554
9.9. אופן הקצאת מגרש מגורים ומגרש בייעוד חקלאי הצמוד אליו בתכניות קיימות ביישובי הבדואים בנגב, למעט ביר הדאג'..... 555
9.10. עקרונות להסכם בין הרשות לאוניברסיטה העברית להשבה ופיתוח קרקעות בירושלים..... 556

9.11. תיקון להסכם מתן זכות שימוש ולהעברות זכויות בקרקע - רכבת ישראל..... 557
9.12. מתווה הסדרה לשכונת ס״ח ס״א..... 558
9.13. מינוי ועדה לבחינת הליכי שמאות והשגה במקרקעי ישראל..... 561
9.14. מינוי ועדת משנה לפיקוח על יישום מדיניות המועצה הנוגעת לשימוש מיטבי במקרקעי ישראל כמנוף לפיתוח וצמיחה..... 561
9.15. מינוי צוות לבחינת צעדי מדיניות בתחום הכרייה והחציבה..... 562
9.16. מינוי צוות לבחינת מדיניות המקרקעין בבנייה שאינה רוויה בדיור הציבורי..... 563
9.17. הסדר בעניין כפר שלם - כללי..... 563
9.18. הסכם עקרונות בין הרשות לבין רכבת ישראל..... 570

פרק 1: הגדרות כלליות

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 מושכרת או מוחכרת 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 בייעוד 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 שנזקף 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 צורף לנחלה בהסכמת הרשות מגרש מגורים לצורך בניית יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, יהיה המגרש שצורף 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 מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה כמשבצת בתנאי נחלה כבת 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.

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

"פיצול מגרש" - חלוקת מגרש המוחכר על פי הסכם חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו. 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 מוחזקת על ידה בתנאי נחלה כבת רשות.

"קרקע חקלאית" - קרקע שנמסרה למטרת פעילות חקלאית, לרבות מגורים ותעסוקה של אגודה, חבריה 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 יחידות דיור נוספות, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

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

(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.

(3) בבנייה רוויה מהוונת למגורים - תוספת יחידה או יחידות דיור ו/או תוספת זכויות.

"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.

פרק 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 המועצה

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 כינוסה 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.

השתתפות של מי שאינו חבר בישיבות המועצה 2.5. (א) מנהל הרשות, היועץ המשפטי לרשות, היועץ המשפטי לקק"ל ומשקיף כהגדרתו בסעיף 4א(א2) לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, יוזמנו דרך קבע לישיבות המועצה; בעלי תפקידים ברשות יוזמנו בהתאם לצורך.

(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.

מניין חוקי 2.6. שליש מחברי המועצה, ובהם יושב ראש המועצה, יהווה מניין חוקי בישיבות המועצה ובעת קבלת החלטותיה, ובלבד שרוב הנוכחים אינם בעלי עניין במדיניות הקרקעית.

ניגוד עניינים 2.7. (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.

(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.

סדר הדיונים 2.8. (א) יושב ראש המועצה יפתח וינעל את הישיבה.

(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.

(ג) (1) יושב ראש המועצה רשאי לקצוב את זמן הדיבור של כל משתתף בישיבה בסעיף מסוים.

(2) משתתף לא ידבר יותר מפעם אחת בדיון על אותו סעיף, אלא ברשות יושב ראש המועצה.

(ד) יושב ראש המועצה רשאי להפסיק את דבריו של משתתף החורגים מהעניין הנדון או העוברים את הזמן שהוקצב לו.

ממלא מקום יושב ראש המועצה 2.9. (א) יושב ראש המועצה, באישור המועצה ימנה ממלא מקום ליושב ראש המועצה מקרב חברי המועצה.

(ב) מונה חבר כממלא מקום יושב ראש המועצה, יהיו לו, לעניין אותה ישיבה, כל סמכויות יושב ראש המועצה.

החלטות 2.10. (א) הצעות ההחלטה יועברו לעיון החברים קודם לישיבה כאמור בסעיף 2.4(ג).

(ב) חבר המציע תיקון להצעת החלטה במהלך הישיבה, ינמק הצעתו, ורשאי יושב ראש המועצה לדרוש כי נוסח הצעת ההחלטה המתוקן יימסר בכתב.

(ג) (1) הוצעו במהלך הישיבה תיקונים או שינויים בנוסח המוצע, יובאו

ההחלטות להצבעה הן בנוסחן המקורי והן בתיקונים אשר הוצעו להן, אלא אם כן ויתר, מי מהמציעים, על העמדת התיקון שהציע להצבעה.

(2) היו התיקונים המוצעים מורכבים באופן שאינו מאפשר ביצועם במהלך הישיבה והמחייב ניסוחה מחדש של הצעת ההחלטה, יכין מזכיר המועצה, מיד לאחר קבלת הפרוטוקול, נוסח מתוקן ויעבירו להערות החברים.

(3) החברים יהיו רשאים להעיר לנוסח המתוקן המוצע בתוך 5 ימים מיום שהועבר אליהם.

(4) קיימת מחלוקת בין החברים בדבר התאמת הנוסח המתוקן להחלטה כפי שאושרה, יובא הנושא לדיון מחודש במועצה.

(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.

הצבעות 2.11. (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.

קבלת החלטה של המועצה שלא בישיבה 2.12. (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.

דיון חוזר 2.13. על פי דרישת יושב ראש המועצה או שליש מהחברים תדון המועצה מחדש בכל נושא שהחליטה בו, ובלבד שחלף לפחות חודש ימים מיום קבלת ההחלטה.

שאילתה 2.14. (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 מחודש, כמפורט בסעיף 2.10(ג)(2) אך לא הוגשו הערות או הושגה הסכמה בדבר הנוסח המתוקן ללא צורך בהבאת ההחלטה לדיון מחודש במועצה, תיכנס ההחלטה לתוקפה לאחר 7 ימים מהמועד שבו הועבר הנוסח המתוקן לחברי המועצה; לא הושגה הסכמה בדבר הנוסח 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.

פרוטוקול

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 מסמכויותיה 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 לישיבות בתדירות גבוהה עד לסיום עבודתה והגשת המלצותיה ליושב ראש המועצה ו/או למליאת המועצה.

(ח) (1) חבר רשאי להשתתף בישיבות 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 לישיבותיהן תישלח גם לו;

(4) חבר המשתתף בישיבת 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) לישיבות ועדת הקבע יוזמן באופן קבוע היועץ המשפטי.

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

(ד) אלה סוגי ההחלטות אשר בסמכות ועדת הקבע לקבוע שיתקבלו שלא בישיבת 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 בישיבת מועצה, תתקבל ההחלטה בהתאם להוראות סעיף 2.12.

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

(ז) 2 מבין חברי הוועדה יהוו 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 שבטיפולה 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 יהוו מנין חוקי ובלבד שאחד מהם הוא יושב ראש הוועדה.

סמכות המועצה במקרקעי ישראל שאינם קרקע עירונית ששטחם מעל 100 דונמים

2.25. (א) בסעיף זה -

קרקע עירונית - כהגדרתה בחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951.

(ב) החכרה או השכרה של מקרקעי ישראל שאינם קרקע עירונית וששטחם מעל 100 דונמים תאושר על ידי המועצה, בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (4):

(1) הרשות תמליץ בפני המועצה לאשר החכרה או השכרה של מקרקעי ישראל המיועדים לעיבוד חקלאי ובלבד שהיקף שטח העסקה אינו עולה על 10,000 דונמים;

(2) החכרה או השכרה של מקרקעי ישראל שאינם נכללים באמור בפסקה (1), יובאו לדיון בפני ועדת המשנה אשר תיתן את המלצתה למועצה;

(3) המלצת הרשות והמלצת ועדת 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;

(4) אם תתקבל במזכירות המועצה בתוך פרק הזמן האמור בפסקה (3) התנגדות להמלצה, תובא הבקשה לדיון במועצה.

תחולת החלטות המועצה על בעלי הסכמי חכירה פרטניים	2.26.	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.

פרק 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 3.2.4. (א) רשויות מקומית, 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 גבייה מראש של

הוצאות פיתוח על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון

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, רשאית 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.

3.2.5. מימון ביצוע שטחי ציבור פתוחים עבור יחידות דיור למגורים

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:

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.

הסכמים שנחתמו לפני 10.10.2018

3.2.6. הסכמי פיתוח תשתיות והסכמי הגג שנחתמו לפני 10.10.2018 אשר מבוססים על החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1434 יוותרו בתוקפם ללא שינוי.

3.3. שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש

שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות - "ישן מול חדש"

3.3.1. (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 31.12.1992 (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.

עלויות הפיתוח הנוספות

3.3.2. 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).

חישוב עלויות הפיתוח הנוספות

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 ההשבחה הצפוי בשקלים חדשים ליחידת דיור	תעריף ישן מול חדש - תעריף בסיס	תוספת תמריץ שיווק לרשות המקומית	תוספת תמריץ לרשויות המקומיות בהסכם גג	יחידות דיור קטנות תקנה 2(9)(א)(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב- 2002
עד 120,000	14,500	7,200	3,800	1000	3,000
120,001 - 215,000	26,000 - 14,501	6,000	2,500	1000	
215,001- 310,000	37000 - 26,001	5000	1000	1000	
310,001 - 380,000	46,000 - 37,001	3,600		500	
380,001 ויותר	46,001 ויותר	2,400		500	

*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.

תנאים לקבלת תוספת תמריץ שיווק לרשות מקומית

3.3.4. (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 תשווק בפועל.

(ג) רשות מקומית אשר תפעל לקידום שיווק תוכנית מתאר או תוכנית מפורטת כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותתמוך, 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

אחוז יחסי = ---------- * 100

משקי הבית הקיימים ביישוב בהתאם לנתוני הלמ"ס

פריסת שיווק על פני שנים

	עמודה 1	עמודה 2	עמודה 3
גודל הרשות המקומית (בהתאם להגדרות בפרסומי הלמ"ס)	בתוך שנה	בתוך שנתיים	בתוך 3 שנים
רשות גדולה (מ- 17,001 משקי בית ומעלה)	אחוז יחסי עד 20%	20%<_ אחוז יחסי <_30%	אחוז יחסי מעל 30%
רשות בינונית (מ-5,001 עד 17,000 משקי בית)	אחוז יחסי עד 25%	25%<_ אחוז יחסי <_35%	אחוז יחסי מעל 35%
רשות קטנה (עד 5000 משקי בית)	אחוז יחסי עד	30%<_ אחוז יחסי	אחוז יחסי מעל

	30%	40%_>	40%

(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 ההחלטה או ההמלצה 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. 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):

50% מהכנסותיה מחלף היטל ההשבחה בעבור חטיבות הקרקע שייכללו בהסכם;

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.

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.

רשות מקרקעי ישראל תעביר לקופת הרשות המקומית את מלוא חלף היטל ההשבחה 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.

כתנאי להעברת כספי התחייבות הרשות המקומית, הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה יוותרו, 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.

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.

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.

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.

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 מטרה". לעניין סעיף זה, לא תחול הוראת המעבר בסעיף 3.3.9(א).

הקצאת עלויות הפיתוח הנוספות

3.3.6. (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:

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

מרבית הבניינים שבהם יבוצע שיפוץ חזיתות יהיו בנייני מגורים;

(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

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

קדם מימון	3.3.8.	רשויות מקומיות אשר תומכות בשיווק ושיש צפי לשיווק עד שנה מיום אישור התוכנית, יוכלו לקבל קדם מימון בכפוף לאישור ועדת המיזמים העליונה.
תחולה	3.3.9.	(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. (ב) פרק משנה זה יחול על שיווק עתידי של תוכניות בייעוד מגורים, באמצעות מכרז או באמצעות פטור ממכרז שבהן קיימות 30 יחידות דיור ומעלה.
ניתוח גובה השמאויות	3.3.10.	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

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

הגדרות 3.4.1. 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.

גביית הוצאות פיתוח נוספות 3.4.2. (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.

תשלומים עבור מבני ציבור רשות 3.4.3. רשות מקומית אשר 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.

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

1	הכנסות מחלף היטל השבחה (ש"ח\יח"ד בממוצע)	0- 14,400	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 הקצאת קרקע בפטור מממכרז, וללא הוצאות פיתוח	0-120,000	120,001 - 215,000	215,001 - 310,000	310,001 - 380,000	380,001 - ומעלה

	שאינן כוללות את הוצאות פיתוח הנוספות כמפורט.					
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	2,500
5	תוספת ליחידות הכלולות במסגרת הסכמי גג (ש״ח\ יח״ד)	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
6	תוספת בעד יישובים באשכולות פריפריאליים 1-4 שאינם באזור עדיפות לאומית (ש״ח\ ליח״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%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
8	אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים	תוספת לאוכלוסיה בעלת צביון דתי (ש״ח\יח״ד)	1,400	1,400	1,400	1,400
9	אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים	תוספת לישובים ערביים\ דרוזיים\ בדואים (ש״ח\ יח״ד)	1,400	1,400	1,400	1,400
10	אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים	תוספת לישובים באשכולות סוציו-אקונומיים 1-4 שאינם בקטגוריות 8 ו-9 (ש״ח\ יח״ד)	1,400	1,400	1,400	1,400
11	תוספת בשל הגדלה משמעותית ביחס למס׳ משקי הבית הקיימים בישוב (ש״ח\יח״ד) (עפ״י האמור בסעיף 3.4.5(ה))	1,000	1,000	1,000		

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

יישום 3.4.5. (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 ההשבחה 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 לנהלים 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.

פרק משנה זה יחול על מכרזים שיפורסמו עד ליום 31.12.2021.

מרכיבי עלות נוספים 3.4.6. מרכיבי עלות נוספים -

מס' סד'	סעיף משנה	תוספות לפי "תקן ברודטי"	תוספות לפי "תקן ברודטי"	תוספות לפי "תקן ברודטי"
1	א	אחוז שיפוע טופוגרפי	6%-0%	0.00%
1	ב	אחוז שיפוע טופוגרפי	7%-6%	3.00%
1	ג	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 8%-	4.00%
1	ד	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 9% -	5.00%
1	ה	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 10%-	7.00%
1	ו	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 11%-	9.00%
1	ז	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 12%-	11.00%
1	ח	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 13%-	13.00%
1	ט	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 14%-	14.00%
1	י	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 15%-	15.00%
1	יא	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 16%	16.00%
1	יב	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 17%	17.00%
1	יג	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 18%-	18.00%
1	יד	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 19%-	19.00%
1	טו	אחוז שיפוע טופוגרפי	עד 20%-	20.00%
3	א	סוגי קרקע ביסוס	אדמה כבדה קרקע תופחת	4.00%
	ב	סוגי קרקע ביסוס	סלעית ואינרטית, גילום חציבה	6.00%
	ג	סוגי קרקע ביסוס	מי תהום וביסוס מיוחד	6.00%
5		תוספת מרחק כפי שנקבעו בועדת עלות		0.00%
		תוספת מרחק כפי שנקבעו בועדת עלות		5.00%
		תוספת מרחק כפי שנקבעו בועדת עלות		6.00%
		תוספת מרחק כפי שנקבעו בועדת עלות		8.00%
		תוספת מרחק כפי שנקבעו בועדת עלות		24.00%
7	א	ציפוי אבן קשיח	צ. אבן מינימום 50% וקשיח 100%	3.00%
	ב	לקירות חוץ	ציפוי אבן מינימום 75%	4.00%
	ג	לפי תוכנית	ציפוי אבן 100%	5.00%
8		הסקה	לישובים בגובה מעל 600 מ'	10.00%
9		מיזוג אויר	אילת, טבריה, בית שאן (אזור ד')	10.00%
10		מיזוג אויר	כולם למעט אזור ד' וזכאי הסקה	2.00%

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 פרוגראמות 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, יכלול 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 שמשרד 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.

התניות תחבורתיות 3.5.7. (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.

מוסדות ציבור רשות 3.5.8. (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 היזמים, ימומן פער זה מתוך ההכנסות שיתקבלו על ידי הרשות המקומית בעד היטל השבחה או חלף היטל השבחה.

בנייה בהיקף נרחב 3.5.9. 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 היגוי 3.5.10. (א) לטובת כל מיזם תוקם וועדת היגוי 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 אסטרטגיה 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 חברה.

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, ברשויות מקומיות, אשר עבודת המטה לגביהם החלה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, יפעלו להשלמת חתימת ההסכמים, וזאת עד לסוף שנת 2021.

3.6. הסדרי עבודה לתכנון ופיתוח עם משרד הביטחון

מסמך הבנות בין מועצת מקרקעי ישראל ומשרדי הביטחון והאוצר

3.6.1. (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

כללי	3.7.1.	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.
שיעור ההפרשות לצרכי ציבור בתוכנית למגורים	3.7.2.	ככלל, שיעור ההפרשות המיועדות לצרכי ציבור בתוכנית למגורים ייבחן על פי המדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור, 2016.
שיעור ההפרשות בתוכנית לתעסוקה	3.7.3.	ככלל, שיעור ההפרשות לצרכי ציבור בתוכנית לתעסוקה, לא יעלה על 40%.
אישור העמידה בהנחיות המדריך	3.7.4.	הרשות תקבע כללים ליישום פרק משנה זה ומנגנוני בקרה נאותים ביחס לתוכניות על מקרקעי ישראל, כמו כן, תקבע הרשות כללים לקביעת שיעור הפרשות לצורכי ציבור גבוה יותר בתוכניות, אם יידרש.
תוקף ותחולה	3.7.5.	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 הנדל"ן בממשלה נוכח משבר הדיור

הגדרות 3.8.1. בפרק משנה זה -

"מטה הדיור" - כמשמעותו בהחלטת הממשלה מספר 16 מיום 19.5.2015. בראשו יעמוד ראש מטה הדיור 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 הדיור, 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 לדיור 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;

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

(1) הוועדה תהיה הגורם המוסמך להורות לרשות על הענקת הרשאות לתכנון במקרקעי ישראל עבור דיור או מתחמים המשלבים דיור 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 מסמכויותיה 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 תתבצע 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 ההחלטה 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 להשכיר

3.8.4. מנכ"ל חברת דירה להשכיר יהיה משקיף קבוע בוועדה, ויצורף כחבר בדיונים העוסקים במתחמים אשר בתחום אחריותה של החברה.

3.9. פינוי והסדרי פינוי

פינוי מחזיקים

3.9.1. הרשות תפעל לפינוי מחזיקים משטחי מקרקעי ישראל, הדרושים לצורך בנייה על פי תוכנית ו/או לצורך יצירת עתודת קרקע לתכנון ובנייה עתידית.

הסרת מטרדים

3.9.2. 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 ארכיאולוגים ו/או אחרים, לצורך איתור ותיחום אלמנטים ארכיאולוגים או אחרים, אשר מהווים מגבלת בנייה.

השתתפות הרשות בפינוי

3.9.3. (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% משוויה המלא של הקרקע כפנויה, תחייב אישור ועדה שתמונה על ידי מנהל הרשות.

תחולה

3.9.4. (א) פרק משנה זה יחול גם על קרקעות שבהם הקרקע מוקצית 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.

תוספת

3.9.5. **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.

פרק 4: מדיניות הקצאת קרקע

חלק 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 הדיור, 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.

(י) הרשות תקצה קרקע עירונית לנכים במסגרת הקצאות במכרז פומבי ובפטור ממכרז. הנהלת הרשות תקבע את התבחינים לגבי הקצאות אלו.

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 בסעיף קטן 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 בסעיף קטן זה - תקופת החכירה) עם אפשרות לתקופה נוספת של 49 שנים. מקום בו הוקצתה הקרקע עם זכויות עתידיות, לפי פרק משנה זה, ההקצאה תיעשה בהסכם חכירה ישיר.

(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 במכר למטרת מגורים או תעסוקה, ישלם הרוכש

100% מערך הקרקע על פי שומה.

(5)

(א) השומה להקצאת קרקע 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.

(ב) על אף האמור בסעיף משנה (ב)(5)(א) השומה להקצאת קרקע למטרת מגורים בניה עצמית תערך למלוא זכויות הבנייה על פי תכנית תקפה בתוספת זכויות עתידיות. באזור עדיפות לאומית ההקצאה תערך לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, 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%

(ה) הרשאות לשימוש זמני שהוענקו למיזמים תיירותיים, במסגרת הוועדה המשותפת של הרשות ומשרד התיירות, שפג תוקפן בין השנים 2019 - 2021, יוארכו בשנתיים. הרשות תהיה מוסמכת לקבוע את התשלום עבור האורכה על בסיס שומה לפיה נערכה עסקת ההרשאה שפג תוקפה, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית.

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 4302 מיום 25.11.2018 "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;

הקצאת קרקע למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור 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 ובהקצאת קרקע למוסדות ציבור ולצרכי ציבור, 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 לרבות דמי חכירה סמליים, 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.

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):

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;

אזור עדיפות לאומית א' - 21% מערך הקרקע;

אזור עדיפות לאומית ב' - 41% מערך הקרקע.

תוקף סעיף קטן זה יהיה עד ליום 31.12.2019.

(ד)

(1) הפחתת דמי החכירה המהוונים 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.

(2) על אף האמור בסעיף קטן ד(1), ביישובים באזור עדיפות לאומית א' ו-ב', שאינם יישובים חדשים ושאינם יישובים סמוכי גבול, תוגבל ההטבה כמפורט להלן:

(א) ביישובים בהם המדד הכלכלי חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8, תוגבל ההטבה ל- 200,000 שקלים חדשים ליחידת דיור לפני מע"מ.

(ב) ביישובים בהם המדד הכלכלי חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 9 - 10, תוגבל ההטבה ל- 100,000 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 4302 מיום 25.11.2018 (להלן בפרק משנה זה - החלטה 4302), שעניינן "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

(1) יישובים עירוניים:

(א) קבוצה א1 על פי החלטה 4302 תסווג כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה א2 על פי החלטה 4302 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 4302, 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 3738 מיום 15.4.2018 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) על אף האמור בפסקה זו, ביישובים עירוניים בהם המדד הכלכלי חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 7 - 10, לא יינתנו הנחות בקרקע.

(2) יישובים כפריים:

(א) קבוצה א1 ו- א2 על פי החלטה 4302 יסווגו כאזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ב) קבוצה ב' על פי החלטה 4302 תסווג כאזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי סימן זה;

(ג) יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 2 "יישובים כפריים" ב' להחלטה 4302, 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 3738 מיום 15.4.2018 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.

(י) הנתונים שביסוד סימן זה (המדדים והנתונים השונים להלן בסעיף קטן זה - נתוני הבסיס), וכן רשימות האזורים והיישובים הנגזרות מהתבחינים המפורטים בנספח א, קבועים בהתאם לנתונים ולרשימות שבהחלטות הממשלה מספר 3738 ו- 4302 וזאת כל עוד מדיניות הנחות האזור נסמכת על החלטות אלו ואף אם פורסמו נתוני בסיס חדשים. האמור בסעיף קטן זה לא יחול ביחס ליישובים חדשים, כהגדרתם בסימן זה, אשר יתווספו לרשימות בהתאם להחלטות ממשלה שיתקבלו.

הקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה

4.2.3. (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 26 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, מלוניות 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.

(ב) בהקצאת קרקע לתיירות בהתאם לפרק משנה 8.12, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 4.2.2(ב), ללא הגבלת מחיר תקרה. על אף האמור, למעט בקו עימות, לא יפחת שיעור התשלום מ- 51% מערך הקרקע.

הקצאת קרקע למסחר	4.2.5.	בהקצאת קרקע למסחר יחולו הכללים הבאים: (א) בהקצאת קרקע לבנייה למסחר, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 4.2.2(ב) לעניין 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.
הקצאת קרקע בתחומי מועצות אזוריות שלא בתחום יישובים עם סמל יישוב	4.2.6.	(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), הנחת אזור קו עימות תחול בתחום קו עימות צפון ובכל תחום קו 7 ק״מ מגבול רצועת עזה גם במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן אינם באזור קו עימות, ולא תחול מעבר לתחומים אלו גם במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן באזור קו עימות.
הנחות בהקצאת תוספת קרקע	4.2.7.	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.
הקצאת קרקע בשטח גלילי	4.2.8.	בהקצאת קרקע בשטח גלילי שאינו בשטח שיפוט של רשות מקומית, מוסמכת הנהלת הרשות לקבוע את הנחת האזור על פי כללים שתקבע.
רשימות יישובים	4.2.9.	הרשות תכין רשימות יישובים בהתאם לפרק משנה זה. התבחינים האמורים בהחלטה מספר 4302 ובסימן זה, הם הקובעים ורשימות היישובים ישמשו ככלי עזר בלבד.
תחולה	4.2.10.	סימן זה יחול על הקצאות קרקע שלא בדרך של מכרז פומבי.
רשימות יישובים	4.2.11.	רשימות יישובים לעניין הנחת אזור: (א) רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – מגורים. (ב) רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – שטחים כלואים. (ג) רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – משרד הכלכלה. (ד) רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה. (ה) רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית למטרת הקמת מתקן תיירות ללינה

בהתאם לצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשע"ו-2006 : כל הארץ למעט שטח השיפוט העירוני של עיריות הרצליה ותל אביב יפו.

הוראות מעבר

4.2.11א. הרשות מוסמכת לקבוע הוראות מעבר לעניין פרק משנה זה.

סימן ב' : הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים

הגדרות

4.2.12. 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.

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

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

4.2.13. (ב) 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.

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

(2) אזור עדיפות לאומית ב' - 20% ;

(3) אזור עדיפות לאומית א' - 35%.

הקצאות קרקע למגורים בבנייה נמוכה בדרך של מכרז פומבי

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.

(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 ההחזר לא יעלה על 75,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ. ההחזר יהא חד פעמי ויינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.

כפל הנחות 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.

תוקף מימוש ההטבה 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.

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

הגדרות 4.2.17. בסימן זה -

"חסר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.23;

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

הקצאת מגרשי מגורים לבנייה עצמית בפטור ממכרז 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):

(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;

בקרקע 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.

נכס שצו סכנה הוסר לגביו 4.3.2. נכס 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.

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

4.4. עקרונות לתשלום בשל עסקה למכר עודפי עפר

4.4.1. תשלום בשל הוצאת עודפי עפר בקרקע שהוקצתה במכרז

התשלום בשל הוצאת עודפי עפר בקרקע שהוקצתה במכרז ייקבע בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3):

(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

(א) התשלום בשל הוצאת עודפי עפר בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז לבעל הזכויות ייקבע בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (2):

(1) עסקה בשטח של עד 25דונמים - יינתן פטור מתשלום תמלוגים בעד שימוש בעודפי עפר;

(2) עסקה בשטח של מעל 25 דונמים - יינתן פטור מתשלום תמלוגים בעד שימוש בעודפי עפר, למעט במקרים שבהם החומר הוא איכותי בהתאם למפת זמינות חומרי חציבה כגון: חול סוכרי ובזלת.

(ב) בעת הקצאה לרשויות מקומיות משרדי ממשלה ולחברות ממשלתיות ישולמו תמלוגים בעד שימוש בעודפי עפר כאשר העסקה בשטח של 1 דונם ומעלה, 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

התשלום 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 הועדה 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.

כללי 4.4.4. (א) בכל מקרה, לא ייגבה תשלום אם השימוש בעודפי עפר נעשה בשטח העסקה, ללא הוצאת עודפים החוצה, למעט האמור בסעיף 4.4.3(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.

חלק 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.

אומדן השווי 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.

ערבות 4.5.3. 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.

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

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

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

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

סימן ב': בני מקום

הגדרות 4.5.7. 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;

זכאות להשתתף במכרז 4.5.8. 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.

הקצאת קרקע לבנייה עצמית לבני מקום 4.5.9. 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 לנספח א' להחלטת ממשלה מספר 3738 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 לנספח א' להחלטת ממשלה מספר 3738 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 לנספח א' להחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.2018 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, שיווק מגרשים לבני היישוב יתבצע בכפוף לעקרונות המפורטים להלן:

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

ביישובים שאוכלוסייתם מונה בין 10,001 ל- 20,000 תושבים

עד 50% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור, באותו המועד באותו יישוב;

ביישובים שאוכלוסייתם מונה בין 20,001 ל- 30,000 תושבים עד 30% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור, באותו המועד באותו יישוב;

ביישובים שאוכלוסייתם עולה על 30,000 תושבים לא תינתן הקצאה לבני מקום;

על אף האמור, כהוראת שעה עד ליום 31.12.2022, יחולו הוראות אלה:

ביישובים שאוכלוסייתם מונה עד 5,000 תושבים, בסמכות הנהלת הרשות להגדיל את מכסת המגרשים שיוקצו לבני היישוב עד 100% וכן לקבוע כי בן היישוב מתייחס לכל יישוב ויישוב ביישובים המאוחדים. הנהלת הרשות תקבע כללים לעניין מגרשים בהם מתוכננות יותר מיחידת דיור אחת.

ביישובים כאמור בפסקאות משנה (2) ו- (3), בהם קיימות תוכניות למגורים אשר ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה או תוכניות כאמור אשר צפויות להתאשר בפרק זמן זה, הנהלת הרשות רשאית לאשר הקצאה עד 75% מיחידות הדיור המוצעות לציבור באותה עת לבני המקום ובתנאי ששיעור יחידות הדיור שיוקצו לבני המקום בכלל השיווקים עד ליום 31.12.2022 לא יעלה על 50% מכלל היחידות.

הקצאת קרקע לבנייה רוויה לבני מקום

4.5.10. ניתן יהיה להקצות קרקע לבנייה רוויה לבני מקום בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3):

(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 עד ל- 30,000 תושבים, ניתן יהיה להקצות, בנוסף לאמור בפסקה (1), עד 24% מיחידות הדיור המקוריות

בתוכנית בכל מתחם ומתחם;

(3); מתחמי שיווק שלא משווקים במסלול דיור במחיר מופחת, וזאת בהתאם לסעיף 4.7.2(ב), ניתן יהיה להקצות בנוסף לאמור בפסקה (1), עד 20% 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

הכלל - מכרז פומבי 4.6.1. קרקע תשווק בדרך של מכרז פומבי.

הרשמה והגרלה 4.6.2. (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).

(א1) על אף האמור בסעיף 4.6.1, ביישובי מיעוטים שאינם באזור עדיפות לאומית, שאוכלוסייתם מונה עד 25,000 תושבים, בהם הרשות סבורה כי לאור מאפייני היישוב למדינה ענין מיוחד בעידוד ההתיישבות במקום בדרך של עריכת הגרלה, ניתן לשווק קרקע לבנייה עצמית בייעוד למגורים במסלול של הרשמה והגרלה בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 4.6.2(א). הנהלת הרשות תקבע כללים לעניין אופן קביעת מחיר המגרשים שיוקצו לבני המקום או בני היישוב.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) ו- (א1), הרשות רשאית לשווק במכרז פומבי, לרבות מקום בו הביקוש נמוך מהיצע המגרשים ושיווק בדרך של הרשמה והגרלה

צפוי להיכשל.

בנייה רוויה 4.6.3. הנהלת הרשות רשאית לפעול בהתאם לסעיף קטן 4.6.2(א) גם ביחס לבנייה רוויה.

4.7. מכרז לדיור במחיר מופחת

הגדרות 4.7.1. בפרק משנה זה -

"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 חישוב זכאות מחדש ייחשב מועד חישוב הבקשה מחדש כמועד הגשת הבקשה;

"זכאי" - בעל אישור זכאות בתוקף מאת משרד הבינוי והשיכון, התואם את נתוניו, לרכישת דירה במסגרת מסלול דיור במחיר מופחת;

"חסר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.23;

"חסר דיור צעיר" - חסר דירה מעל גיל 26 ומתחת לגיל 35;

"משפר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.24;

"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 דיור במחיר מופחת שיהיה בתוקף במועד ההגרלה;

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

שיווק במסלול דיור מופחת -תוקף ותחולה 4.7.2. (א) שיווק במסלול דיור במחיר מופחת, בהתאם לפרק משנה זה (להלן בפרק משנה זה - דיור במחיר מופחת), יבוצע בשנים 2020 - 2023 וכל עוד לא התקבלה החלטת מועצה אחרת.

(ב) ככלל, שיווק במסלול דיור במחיר מופחת, בהתאם לפרק משנה זה, יבוצע בקרקעות בהם המחיר למ"ר לא עולה על 20 אלף שקלים חדשים, לא כולל מע"מ.

(ג) הנהלת הרשות תקבע כללים בדבר ההנחות הניתנות לזכאי בשים לב לסבירות ומידתיות גובה ההנחה.

(ד) הנהלת הרשות, בהסכמת אגף תקציבים במשרד האוצר, מוסמכת לקבוע הוראות מעבר ביחס למכרזים שפורסמו קודם לתאריך 8.9.2020.

חלופות השיווק 4.7.3. (א) ככלל, קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה תשווק במכרז דיור במחיר

מופחת, בכפוף לכללים שייקבעו בהתאם לסעיף 4.7.5, כך שהתחרות בין המציעים תהיה באחת מהחלופות הבאות:

(1) תחרות על המחיר למ"ר בנוי - מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח קבועים במכרז, והמציעים יתחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר בנוי.

במסגרת חלופה זו, ייקבע מחיר מזערי למ"ר, כאשר מציע במכרז שמעוניין להגיש הצעה מיטיבה יותר, יתחייב למחיר המזערי ויוסיף להצעתו תשלום נוסף עבור הקרקע, והתחרות במקרה זה תהיה על התשלום הנוסף עבור הקרקע.

(3) תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח - מחיר למ"ר בנוי ומחיר הקרקע קבועים במכרז, והמציעים יתחרו על גובה תשלום הוצאות הפיתוח.

(ב) הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע במקרים כלליים ופרטניים, מסלול שיווק שונה מהקבוע בסעיף זה.

4.7.4. מכירת דירות במחיר מופחת

(א) דירות המשווקות לזכאים במסגרת מכרז דיור במחיר מופחת ישווקו על פי הגרלה בהתאם לאמור בסעיף 4.7.20.

(ב) דירות במחיר מופחת שלא נרכשו על ידי זוכים בהגרלה -

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

(2) משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז, בנוסף לאמור בסעיף קטן (ה), למכור למדינה דירות במחיר מופחת 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 הדירות במחיר מופחת שפורסמו במכרז במתחם שיווק מסוים.

(ג) בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור בסעיף קטן (ב), יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון, בנסיבות מיוחדות, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות לחסרי דיור, לחסרי דיור צעירים, או למשפרי דיור בתנאי המכרז, או בתנאים מיטיבים מתנאי המכרז, על פי קביעת משרד הבינוי והשיכון לעניין זה.

(ד) הועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע כי עד 7% מכלל הדירות במחיר מופחת במתחם שיווק מסוים, יבנו עבור משרד הבינוי והשיכון ללא תמורה לטובת דיור ציבורי. קבעה הוועדה לתכנון ופיתוח לעשות כן, יפורסמו במסגרת המכרז תנאים בעניין.

(ה) הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית 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.

(ו) במסגרת מכרז דיור במחיר מופחת, ניתן לקבוע כי:

(1) המחיר למ"ר בנוי של דירה במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז, ובלבד שתקבולי היזם עבור כלל הדירות במחיר מופחת לא יעלו ביחס לתקבולים להם הוא זכאי בגין דירות אלה על פי המכרז.

(2) הרשות ומשרד הבינוי והשיכון יקבעו כללים בעניין.

4.7.5. תמהיל יחידות הדיור

(א) הוועדה לתכנון ופיתוח מוסמכת לקבוע כללים בעניין תמהיל יחידות הדיור, דירות במחיר מופחת ודירות בשוק החופשי, המשווקות במסגרת מכרז דיור במחיר מופחת. כללים כאמור, ייקבעו בין היתר, בשים לב לשיווקי עבר, מסלולי שיווק אחרים, כלכליות, מאפייני היישוב והתייחסות לאזורים שונים בארץ.

(ב) במסגרת מכרז לדיור מופחת ניתן יהיה לקבוע כי שטח יחידות הדיור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיור במחיר מופחת במיזם.

4.7.6. שינוי התבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור, חסר דיור צעיר ומשפר דיור

הוועדה לתכנון ופיתוח מוסמכת לשנות את התבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור, חסר דיור צעיר ומשפר דיור בהתאם לצורך, ובין היתר, בהתחשב במאפיינים הייחודים של אוכלוסיית המיעוטים. החליטה הוועדה על שינוי הגדרות כאמור, 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.

4.7.7. 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 מופחת.

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

(3) הוועדה לתכנון ופיתוח מוסמכת, בנוגע להחלת ההנחה על יחידות הדיור שלא במסגרת דיור במחיר מופחת, להפחית את שיעור ההנחה ו/או להפחית את שיעור יחידות הדיור הזכאיות להנחה.

(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 מופחת.

(ג) לצורך אומדן שווי הזכויות בקרקע וקביעת שיעור ההנחה, תיערך שומה מטעם הרשות בהתאם לנוהליה, לכל מתחם ומתחם. במקרים כללים ופרטניים, הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע מועד קובע אחר לשומה.

מפרט ליחידות דיור מחיר למשתכן

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

תנאי לבחירת זוכה במכרז

4.7.9. תנאי לבחירת זוכה במכרז במסלול דיור במחיר מופחת, הוא קיומן של לפחות שתי 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

4.7.10. (א) חסרי דיור, חסרי דיור צעירים או משפרי דיור, שרכשו יחידת דיור במסגרת מכרז לדיור מופחת, 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 מביניהם.

לעניין סעיף זה, "מכירה" - לרבות העברה ללא תמורה או בתמורה מופחתת. במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר.

(ב) סעיף זה יחול גם על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרז מחיר למשתכן, כהגדרתו בהחלטות המועצה שקדמו לפרק משנה זה, וכן על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרזי מחיר מטרה כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1416.

(ג) משרד הבינוי והשיכון, יקבע כללים להעברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה.

מכרז חוזר

4.7.11. מכרז שבו לא הוגשו הצעות יפורסם מחדש פעם אחת נוספת במסלול דיור במחיר מופחת באחת החלופות המופיעות בסעיף 4.7.3, תוך שתינתן אפשרות לתקן את שיעור ההנחה בערך הקרקע ו/או בשיעור יחידות הדיור המשווקות במסלול מחיר למשתכן באופן שיסייע להצלחת המכרז. הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין זה.

בני מקום

4.7.12. (א) עדיפות לבני מקום, במקום שבו, רכישת דירה במחיר מופחת 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 דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 20% מסך יחידות דיור במחיר מופחת המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם.

(ג) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה בין 15,000 ל- 30,000 תושבים, שיעור יחידות הדיור במסלול דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 25% מסך יחידות הדיור במחיר מופחת המיועדות לזכאים 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 דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 50% מסך יחידות הדיור במחיר מופחת המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם.

(ה) ביישובים באזור עדיפות לאומית ב', יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 32%, מסך יחידות הדיור במחיר מופחת המיועדות לזכאים 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 4.7.12 לבני מקום שהם בני היישוב בלבד.

(ז) לעניין סעיף 4.7.12, "מתחם" - יחידות הדיור המשווקות במכרז מסלול דיור במחיר מופחת 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 דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום מתוך יחידות הדיור הנוספות ששווקו לזכאים במחיר מופחת, במסגרת תנאי המכרז, על עד 45%.

מענקים וסבסוד פיתוח

4.7.13. (א) בהמשך להחלטת ממשלה 203 (דר/13) מיום 9.7.2015, ולצורך יישומה, קובעת המועצה את הכללים הבאים לקביעת ערך הקרקע היישובי למתן מענקים וסבסוד פיתוח כמפורט בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג).

(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, מכרזי מחיר למשתכן ומכרזי דיור במחיר מופחת.

(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.

(4) מתן מענקים וסבסוד פיתוח מותנה בהחלטת ממשלה.

תמריץ לדיור במחיר מופחת 4.7.14. (א) רשות מקומית תהיה זכאית לתמריץ בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

(1) נערך או ייערך בתחומה שיווק של יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן או במסלול דיור במחיר מופחת, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן או דיור במחיר מופחת החל מיום 22.7.2015;

(2) סך יחידות הדיור ששווקו או ישווקו כאמור בפסקה (1) לא יפחת מ-250 יחידות דיור.

(ב) שיעור התמריץ עבור יחידות דיור ששווקו במסלול דיור במחיר מופחת 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 דיור במחיר מופחת;

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

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

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

(ג) (1) משיעור התשלום לרשות המקומית בעבור תמריץ דיור במחיר מופחת 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 דיור במחיר מופחת נמוך מ- 60,000 שקלים חדשים.

(ד) 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.

(ה) אין באמור בסעיף קטן (ד), 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.

(ו) 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 (ד).

קדמי מימון 4.7.15. אם במועד תשלום התמריץ בהתאם לסעיף קטן 4.7.14(ד), לא יצטברו עודפים, יינתנו קדמי מימון על חשבון התמריץ בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.

כללי השימוש בכספי התמריץ 4.7.16. השימוש בכספי התמריץ יהיה בהתאם לכללי השימוש בחלף היטל ההשבחה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

כללים נוספים ליישום 4.7.17. הרשות בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם השמאי הממשלתי לפי העניין, תקבע כללים נוספים לצורך יישום הוראות פרק משנה זה.

ערבות 4.7.18. 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.

הקניית בעלות 4.7.19. על אף האמור בפרק משנה 5.1, לא תוקנה בעלות בקרקע לזוכה במכרז או למי שירכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקן, למעט לרוכשי דירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שתקבע הרשות.

הגרלות 4.7.20. הגרלות -

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

(2) משרד הבינוי והשיכון יקבע כללים בעניין ההגרלות, ובין היתר את

סדרי ההגרלה לצורך בחירת הזוכים מבין המציעים הזכאים שנרשמו ולצורך בחירת יחידות הדיור על ידי הזוכים. המשרד יעדכן 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.

שינוי ייעוד, ניצול, תוספת בנייה

4.7.21. שינוי ייעוד ו/או ניצול ו/או 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 מהמוחכר טובת הנאה נוספת על זו שרכש, בתנאי נוסף, לפיו יקצה החוכר את יחידות הדיור הנוספות, בהתאם לכמות אשר תקבע הרשות, במסלול דיור במחיר מופחת, 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 4.7.7(ג), בשינויים המחויבים, שתקבע הרשות. קביעת כמות יחידות הדיור במחיר מופחת 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 המהוונים הנדרשים לתשלום בעבור היחידות המוקצות בפטור ממכרז.

מגרשים שאינם בנייה רוויה

4.7.22. הרשות רשאית לשווק במכרז במתכונת דיור במחיר מופחת מגרשים באזור עדיפות לאומית המיועדים גם לבנייה שאינה רוויה, ובלבד שאינם משווקים במסלול "הרשמה והגרלה". לעניין סעיף זה יחולו הוראות פרק משנה זה בשינוי שלהלן:

הדירות המשווקות במסגרת מכרז כאמור בסעיף זה, ישווקו במסלול דיור במחיר מופחת לחסרי דיור ולמשפרי דיור בהגרלה אשר את כללה יקבע משרד הבינוי והשיכון;

תבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור

4.7.23. **תוספת ראשונה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת 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, במצטבר, 3 שנים קודם למועד הנפקת הזכאות ולמועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת 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.
- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

זכאי

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

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 בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, 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 גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

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 מצהיר/ים בזה כי -

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו זכויות בחלק שעולה על שליש, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, 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;
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווח 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 דירה במחיר מופחת 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 בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, 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 הורי/ת) 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 שהזהרתי/ה 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 תעודת זכאות למשפרי דיור

4.7.24. **תוספת שנייה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת תעודת זכאות למשפרי דיור**

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, ו/או ילדיו או ילדיהם שטרם מלאו 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, תעודת גמר, שרכש כדירה במחיר מופחת או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו למועדת הנפקת הזכאות ולמועד רכישת דירה במחיר מופחת, 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.
- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

הגדרות:

"דירה יחידה":

- כהגדרתה בסעיף 9(ג1ג)(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 בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, 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 הורי/ת) 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.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי להיות "משפר דיור", מי שהוא בעל זכויות בדירה, עליו לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

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

אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שליש, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, 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;
- זכיות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

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 בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, 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 הורי/ת 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 שהזהרתי/ה 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
_____	_____	_____	_____

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;

"זכאי" - 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.

מסלול השיווק

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.

תקופת ההשכרה

4.8.3. 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.

שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת

4.8.4. כחלק מתנאי המכרז לא יתאפשר לזוכה ליזום 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.

פיתוח

4.8.5. (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 המשווקת 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.

פיקוח

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.

ערבות	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.
העברת זכויות	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.
זכויות השוכר	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.
חברת אחזקה	4.8.10.	הזוכה במכרז יחויב לתפעל את המיזם באמצעות חברת אחזקה.
כללים תנאי סף ותבחינים	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.
קביעת כללים	4.8.12.	הרשות והחברה יקבעו כללים ליישום פרק משנה זה.

4.9. מכרז ייזום

שיווק קרקעות במכרזי ייזום

4.9.1. (א) הרשות תשווק קרקעות בלתי מתוכננות, או שטרם הושלם הליך תכנונן, בהתאם לכללים כמפורט בפרק משנה זה.

שיווק בדרך של מכרזי ייזום - הרשאה לתכנון

4.9.2. שיווק בדרך של מכרזי ייזום באמצעות הסכמי הרשאה לתכנון יתבצע בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (10):

(1) המתחמים הם בתחום אזורים מבונים או לחילופין צמודי דופן לאזורים מבונים קיימים, למעט מתחמים בייעוד/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.

4.9.3. מכרזי ייזום - הסכם חכירה או הסכם פיתוח

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

(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 סטטוטוריים 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.

שטחים שיושבו לרשות

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 לפרוגראמה 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% בממוצע 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.

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

פטור מתשלום בקרקע המיועדת למעונות סטודנטים 4.10.10. (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 ארכה של עד שנתיים לביצוע העסקה, ובלבד שהמוסד הוציא היתר בנייה למיזם ופורסם מכרז לבנייה.

שינוי ייעוד למעונות סטודנטים 4.10.11. 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.

תחולה 4.10.12. (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

כללי 4.11.1. 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.

תוכנית העבודה לשיווק במסלול תכנן ובנה 4.11.2. הרשות ומשרד הבינוי והשיכון יפעלו לקידום שיווק 4 מתחמים במתכונת מכרז תכנן ובנה, בהתאם להוראות פרק משנה זה. תוכנית העבודה לשיווק במסלול תכנן ובנה בכל שנה תאושר על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח.

הקרקע שתשווק במכרז 4.11.3. 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.

מסלול שיווק הדירות 4.11.4. ככלל, הדירות ישווקו במכרז תכנן ובנה במסלול מחיר למשתכן, בהתאם לפרק משנה 4.7.

קביעת שווי הקרקע 4.11.5. 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.

השתתפות במכרז 4.11.6. רשאים להשתתף במכרז תכנן ובנה תאגידים 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.

תנאי המכרז 4.11.7. (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.

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

מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה

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 לפרוגראמה 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 ערבויות 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.

חלק - הקצאת קרקע בפטור ממכרז

4.12. הקצאת קרקע למשרדי הממשלה

הסדרת הקצאת קרקע לממשלה

4.12.1. (א) קרקע הדרושה לשימוש למשרדי הממשלה, יוקצו על ידי הרשות למשרד הממשלתי הנוגע בדבר.

(ב) המשרד הממשלתי המקבל את הקרקע, יבצע העברה תקציבית לרשות, בגובה מלוא ערך הקרקע לפי שומה.

חליפין

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.

(ב) בכל מקרה שהרשות תקבע שלא ניתן להחליף את הקרקע הרשומה בשם הקרן הקיימת לישראל, כאמור בסעיף קטן (א), תוחכר 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.

הקצאת קרקע לטובת שירותי חירום והצלה

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.

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.

הקצאת קרקע לטובת מתקני כליאה

4.12.4. קרקע הדרושה לשירות בתי הסוהר למטרת הקמת מתקני כליאה תוקצה על ידי הרשות למינהל הדיור הממשלתי בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 36.4% מערך הקרקע.

4.13. הקצאת קרקע לרשויות מקומיות

הקצאת קרקע לרשויות מקומיות

4.13.1. 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.

הקצאת קרקע בדמי חכירה סמליים

4.13.2. (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.

הקצאת קרקע בדמי חכירה מהוונים בסך 36.4% מערך הקרקע

4.13.3. 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 תתבצע 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, מזחים, 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 מטבחיים 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, חילווה, 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 שייחתמו בין הרשות המקומית לבין רשות מקרקעי ישראל ובינה לבין חברות הקבורה שיורשו לקבור בקרקע הנדונה, וכן יעוגן האמור שם בהסכמים שייחתמו 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.

הקצאת קרקע למתקנים לטיהור מי שופכין ולמתקנים לאגירת מי קולחין

4.13.9. קרקע המיועדת בתוכנית 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.

הקצאת קרקע לחופי ים

4.13.10. 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.

הקצאת קרקע להקמת דיור לקשישים

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:

(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 שיאושרו 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 יד להשכרה 4.13.12. (א) בסעיף זה -

"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 שייעודה 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, לעניין 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 לעניין 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.

שינוי ייעוד

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

החכרת קרקע למטרה ציבורית	4.14.1.	קרקע למטרה ציבורית, תוחכר 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.
הסדרת בקשה להקצאת קרקע למוסד צבורי	4.14.2.	מוסד ציבורי רשאי לבקש הקצאת קרקע למטרות ציבורית, רק אם לא ניתן להקצות למוסד קרקע בתחום שטחי ההפרשות לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
תנאים להקצאת קרקע למטרה ציבורית	4.14.3.	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.
תשלום דמי חכירה לקרקע המוקצית למטרה ציבורית	4.14.4.	החוכר ישלם לרשות עבור קרקע המוקצית למטרה ציבורית, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 36.4% מערך הקרקע על פי שומה.
תשלום בעד החכרת מבנים בנויים	4.14.5.	אם על הקרקע בנויים מבנים, אשר יוחכרו 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.
תשלום עבור שימושים בעלי אופי מסחרי	4.14.6.	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%.
הסדרת התשלום בעבור קרקע	4.14.7.	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.
שימוש שלא למטרה ציבורית	4.14.8.	קרקע 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.
הקצאת קרקע בדמי חכירה סמליים	4.14.9.	(א) 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

כללים לשיווק קרקע לבניית מעונות סטודנטים	4.15.1.	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.
מתן ארכה לסיום הבנייה	4.15.2.	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.
תחולת הוראות פרק משנה 4.10	4.15.3.	הוראות פרק משנה 4.10 יחולו לפי העניין גם על פרק משנה זה.
כללים לשיווק קרקע לבניית מעונות לתלמידים	4.15.4.	הרשות תביא לאישור המועצה כללים לפיהם תותר תוספת בנייה או שינוי ניצול, לשטחים שיוחכרו למוסדות ציבור למטרות לימוד על תיכוניים שאינם מוסדות להשכלה גבוהה כאמור בסעיף 4.15.1, לצרכי מעונות של אותו מוסד ציבור, ללא תמורה.

4.16. הקצאת קרקע לישובים קהילתיים

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

הסכמי הרשאה

4.16.1. 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).

תקופות ההרשאה

4.16.2. (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 בטיפולה של המיישבת.

מעמד המיישבת

4.16.3. (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 שייחתמו 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.

זכויות המתיישב

4.16.4. (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.

הסדר פרטני

4.16.5. 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(התכ/1) או כל החלטה אחרת שתתקבל לעניין זה.

סימן ב': תנאי הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים

תנאי הקצאת מגרשים

4.16.6. הקצאת מגרשי מגורים ביישובים קהילתיים תהיה בהתאם לסעיפים בפרק משנה 8.6, המפורטים בפסקאות (1) עד (4), בשינויים המחויבים:

(1) פיתוח ושדרוג תשתיות יהיה בהתאם לכללים הקבועים בסימן ב' לפרק משנה 8.6, למעט האמור בסעיפים 8.6.12 (ג), (ד) ו- (יא);

(2) הליכי הקצאת מגרשים יהיו בהתאם לכללים הקבועים בסימן ג' לפרק משנה 8.6 בסעיפים 8.6.13 עד 8.6.18.

בישובים קהילתיים באזורי נגב וגליל, בהם נחתם הסכם הרשאה עם המיישבת בהתאם לסימן א' לפרק משנה זה, הקצאה בפטור ממכרז, כמפורט בסעיף 8.6.13, תהיה על פי המלצת המיישבת על בסיס אישור ועדת קבלה;

(3) דמי החכירה, זכויות הבנייה ותקופת החכירה יהיו בהתאם לכללים הקבועים בסימן ד' לפרק משנה 8.6 בכפוף לאמור בסעיפים 4.16.3 ו- 4.16.4;

(4) בנייה מרוכזת תאושר ביישובים קהילתיים בהם נחתם הסכם הרשאה עם המיישבת בהתאם לסימן א' לפרק משנה זה בהתאם לכללים הקבועים בסימן ה' לפרק משנה 8.6.

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.

סימן ד' : החכרת קרקע למטרת תעסוקה לאגודת יישוב קהילתי

כללי

4.16.8. הרשות רשאית להקצות קרקע למטרת תעסוקה לאגודת יישוב קהילתי המונה עד 400 בתי אב, ביישובים הממוקמים באזור עדיפות לאומית א' או בקו עימות. אזור העדיפות לעניין פרק משנה זה הוא אזור העדיפות של היישוב למגורים.

השטח שיוקצה לתעסוקה

4.16.9. (א) שטחן המרבי של עסקאות למטרת תעסוקה יהיה עד 7 דונמים.

(ב) במניין השטח המרבי יבואו הן עסקות חכירה והן עסקות הרשאה לשימוש זמני על פי אישור לשימוש חורג שניתן כדין.

(ג) הסכמת הרשות לתכנון שטח לתעסוקה החורג ממכסת השטח המרבי הקבועה בסעיף זה, אינה מהווה הסכמה להקצאה בחריגה ממכסת השטח.

התשלומים ותקופת החכירה

4.16.10. (א) בין הרשות לבין אגודת היישוב הקהילתי, ייחתם הסכם פיתוח בהתאם למדיניות הרשות ונוהליה, 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 המהוונים, על פי השיעור הנהוג למגורים באזור שבו מצוי היישוב הקהילתי, על פי מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להקצאה בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2. הפחתת דמי החכירה תוגבל למחיר התקרה הקבוע בפרק משנה 4.2 בהתאם לשימוש הקבוע בתוכנית. 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) האגודה רשאית לבצע שימוש לתעסוקה על פי היתר לשימוש חורג. עסקת ההרשאה תהיה תואמת לתקופת ההיתר לשימוש החורג.

(ה) דמי השימוש בהרשאות לשימוש זמני, הניתנות על פי היתר לשימוש חורג, יהיו בתשלום מהוון לתקופת השימוש בשיעור שנתי המפורט בסעיף 4.1.3.

תנאים ואישורים נדרשים

4.16.11. החכרת קרקע למטרת תעסוקה לאגודת יישוב קהילתי תתבצע בתנאים הבאים:

(א) אגודת היישוב מאגדת לפחות 74% מבעלי הזכויות במגרשי המגורים ביישוב. חריגה מתנאי זה במהלך תקופת ההסכם תהווה הפרה יסודית של תנאי ההסכם המאפשרת ביטולו;

(ב) קרקע הכלולה בהסכם הרשאה לסוכנות היהודית או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, תחייב את הסכמתם לגריעת השטח מהסכם ההרשאה והקצאתו לאגודה.

(ג) תקנון האגודה יכלול הוראה אשר תבטיח כי שטחי התעסוקה ייועדו לשימוש היישוב ובעלי הזכויות בו, לרבות ההכנסות מפעילות זו. תקנון האגודה יאושר על ידי הרשות ועל ידי רשם האגודות השיתופיות.

העברת זכויות

4.16.12. (א) האגודה אינה רשאית להעביר את זכויותיה.

(ב) האגודה רשאית להשכיר את השימוש ו/או לבצעו על ידי מי מטעמה ובתנאי שלא תבצע העברת זכויות בעד הקרקע, ובלבד שתקופת ההשכרה, לא תעלה על תקופת ההסכם.

תיקוני חקיקה

4.16.13. הקצאת קרקע בהתאם לסימן זה כפופה לביצוע תיקוני חקיקה מתאימים.

סימן ה': החכרת קרקע למטרת שימושים חברתיים

מטרת ההקצאה

4.16.14. הקצאת קרקע ביישוב קהילתי לשימושים חברתיים כהגדרתם בפרק משנה 8.11 תיעשה למוסד ציבורי או לרשות מקומית.

תקופת ההקצאה

4.16.15. בין הרשות לבין המוסד הציבורי או הרשות המקומית, ייחתם הסכם פיתוח בהתאם למדיניות הרשות ונוהליה, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח, ייחתם בין הצדדים הסכם חכירה ל- 21 שנים. הסכם החכירה יכלול תנאי בדבר אפשרות חידושו כל עוד מטרת ההקצאה נשמרת. מימוש זכות החידוש האמורה, תותנה במילוי התנאים אשר ינהגו ברשות במועד החידוש.

תשלומים

4.16.16. בעד ההקצאה ישולמו לרשות דמי חכירה סמליים.

תנאי ההקצאה

4.16.17. תנאי ההקצאה יהיו כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) על הקצאות אלו תחול המדיניות בדבר הקצאת קרקע למוסדות ציבור כמפורט בפרק משנה 4.14 או המדיניות בדבר הקצאת קרקע לרשות מקומית כמפורט בפרק משנה 4.13, לפי העניין.

(2) לא תותר החכרת משנה.

(3) החוכר אינו רשאי לשנות את ייעוד הקרקע או לנצלו בשימוש אחר. שונה ייעוד הקרקע, תושב הקרקע לרשות.

4.17. הקצאת קרקע לגנים לאומיים ולשמורות טבע

סימן א': תנאי הקצאת הקרקע לרשות הטבע והגנים לאומיים

הסדרת מסירת קרקע לניהול רשות הטבע והגנים הלאומיים

4.17.1. 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.

תקופת החכירה

4.17.2. 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.

שימושים ציבוריים

4.17.3. 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, שישמשו 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 שישמשו 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 תיירותיים

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

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

(ג) אטרקציה - מיזם שמטרתו לספק העשרה למבקר, כתוספת חווייתית 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.

הרשאה לשמירה ולפיקוח

4.17.6. הרשות רשאית לתת לרט"ג הרשאה לשמירה ולפיקוח לתקופה של שבע שנים, לגבי 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 לרט"ג בהסכם חכירה ל- 49 שנים שטחים שלגביהם הסתיימו הליכי התכנון.

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

אישור הסכם המסגרת

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

תכנון

4.17.8. 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 רט"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.

החכרה

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

(ב) הרשות רשאית להחכיר לרט"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 לרט"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 לרט"ג לתקופה של 49 שנים קרקע למטרת הקמת המשרדים הראשיים של רט"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.

שימושים ותמורה

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 תשלם 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 לנהלים 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.

שינוי ייעוד

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.

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

העברת זכויות

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.

הרשאה

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.

(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

מסירת קרקע לקק"ל בהתאם לכתב האמנה

4.18.1. (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 ליער, ושטחים שנמסרים לרשות קק"ל לצורכי ייעור, שטח חורש טבעי, שנמסרו ויימסרו לקק"ל (להלן בפרק משנה זה - מקרקעי הייעור) לצורך טיפול יערני 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.

תקופת החכירה והתשלומים בעדה

4.18.2. 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 (א) ו- (ב) תבוצענה בדמי חכירה סמליים.

שימושים ציבוריים

4.18.3. (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 ופעולת 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 תיירותים 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 -

"המועד הקובע" - התאריך שלגביו נקבע השווי בשומה אשר ככלל הוא יהיה יום מתן השומה על ידי השמאי;

"ועדת עסקאות" - הוועדה המוסמכת על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ונוהלי הרשות לאישור הקצאת מקרקעי ישראל בפטור ממכרז; "ועדת עסקאות" - הוועדה המוסמכת על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ונוהלי הרשות לאישור הקצאת מקרקעי ישראל בפטור ממכרז;

"טבלת ערכים" – טבלת ערכי שווי של זכויות במקרקעי ישראל, אשר נערכה על בסיס שומה ייעודית;

"מועד אישור עסקה" – המועד שבו אושרה העסקה על ידי ועדת עסקאות מרחבית.

קביעת תוקף אומדן במכרז 4.20.2. אומדן לשווי קרקע הנדרש לצורך שיווקה במכרז פומבי ייערך במועד סמוך ככל הניתן, למועד פרסום המכרז, ובלבד שלא חלפו שנתיים בין המועד הקובע באומדן לבין מועד פרסום המכרז.

קביעת תוקף שומות בפטור ממכרז 4.20.3. (א) לצורך אישור עסקה או חיוב כספי בעד הקצאת זכויות או שימוש בקרקע תוקף השומה יהיה לשנה אחת מהמועד הקובע.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ניתן לעשות שימוש בשומה בתוך שנתיים מהמועד הקובע בשומה, בהתאם לאישור הנהלת הרשות או מי שהוסמך על ידה לכך.

עדכון שומה לאחר אישור העסקה 4.20.4. (א) לאחר אישור העסקה על ידי ועדת עסקאות מרחבית ברשות, לא יידרש עדכון שומה גם אם ביום אישורה הסופי השומה לא תהיה בתוקף, ובלבד שלא חלפו ארבע שנים מהמועד הקובע.

(ב) על אף האמור, מנהל הרשות או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאי להורות על עדכון השומה, אף בטרם חלוף שנה, אם לדעתו מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.

חידוש עסקה 4.20.5. בוטלה עסקה בשל אי עמידת המבקש בתנאי העסקה, והגיש המבקש בקשה חדשה לאישור העסקה, ניתן לעשות שימוש בשומה בכפוף למועדים האמורים בסעיף 4.20.3.

שומה היסטורית

4.20.6. בשומות הנעשות מלכתחילה למועד קובע מוקדם יותר ממתן השומה בשל טיבה ומהותה של העסקה, לא יחולו הוראות סימן זה הנוגעות לתוקף השומה.

קביעת מועד קובע מוקדם יותר ממועד מתן השומה

4.20.7. ועדת עסקאות מרחבית רשאית, במקרים מיוחדים ועקב הימשכות ההליכים ברשות, לקבוע כי השומה תוזמן למועד קובע מוקדם יותר ממועד מתן השומה וזאת עד לתקופה של שנה. קביעת מועד קובע קודם ל- 12 חודשים ממועד מתן השומה טעונה אישור הנהלה. הנהלת הרשות תקבע הוראות בעניין זה.

שימוש בטבלאות ערכים

4.20.8. (א) טבלאות ערכים המשמשות כבסיס לביצוע עסקה יהיו תקיפות לשנתיים מהמועד הקובע בטבלה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), טבלאות ערכים המשמשות בסיס לעסקאות הקניית הבעלות לחוכר בתמורה, בהתאם לסעיף 4יז לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, יהיו תקיפות לארבע שנים מהמועד הקובע בטבלה.

(ג) מנהל הרשות או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאי להורות על הזמנת שומה פרטנית אף במקרה שבו ניתן לבצע את העסקה על בסיס טבלה אם לדעתו מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.

שיערוך

4.20.9. (א) בעסקה המבוססת על שומה סכום התמורה ישוערך מהמועד הקובע בשומה ועד למועד הנפקת השובר לתשלום בעסקה המאושרת, בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו- (2):

(1) עד שנה מהמועד הקובע - התמורה תוצמד למדד המחירים לצרכן;

(2) מעל שנה מהמועד הקובע - התמורה תשוערך בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

לא ייעשה חיוב דיפרנציאלי. החישוב יהיה לפי המפורט בפסקה (1) או פסקה (2).

(ב) בעסקה המבוססת על ערכי טבלה, סכום התמורה ישוערך מהמועד הקובע בטבלה ועד למועד הודעת התשלום למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית, בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

כללי

4.20.10. סימן זה אינו חל על שומות שנערכו לצורך חישוב תעריף בהתאם לסעיף 3.3.4 בעניין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש.

סימן א'1: ועדת בירור בעניין שומה ראשונה

הגדרות

4.20.10 בסימן זה -

א

"ועדת הבירור" - ועדת בירור פנים ממשלתית בעניין שומה ראשונה, שהרכבה יהיה:

(1) המשנה ליועמ"ש לממשלה או מי מטעמו;

(2) השמאי הממשלתי הראשי או סגנו;

(3) שמאית הרשות או סגניתה;

"שומה ראשונה" - שומה שנערכה על ידי שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים או שומה שנערכה בבקרת השמאי הממשלתי.

ועדת בירור בעניין שומה ראשונה

4.20.10ב(א) (1) סברה הרשות כי נפלו טעויות שמאיות בשומה ראשונה שהתקבלה ברשות, רשאית הרשות לפנות אל ועדת הבירור בבקשה לעריכת הליך בירור פנימי שמאי ולהעלות טענותיה ביחס לשומה הראשונה.

(2) ההחלטה על פנייה לוועדת הבירור תתקבל על ידי מנהל הרשות ושמאית הרשות.

(ב) הפנייה לוועדת הבירור תהא מנומקת ותוגש על ידי הרשות לחברי הוועדה בתוך 15 ימים מקבלת השומה הראשונה.

(ג) עם קבלת הפנייה לוועדת הבירור, תתכנס הוועדה לדיון בטענות הרשות ולאחריו תינתן בכתב החלטת השמאי הממשלתי הראשי או סגנו ביחס לשומה הראשונה.

(ד) בהתאם להחלטת השמאי הממשלתי הראשי או סגנו, כפי שהתקבלה במסגרת הליך הבירור, תומצא לרשות שומה ראשונה עדכנית, אם הדבר נדרש, ועל בסיס שומה זאת תקודם העסקה ותובא לדיון ואישור הגורמים המוסמכים. אין באמור בסעיף קטן זה בכדי לגרוע או לכבול את שיקול דעת הגורמים המוסמכים בעת הדיון באישור העסקה.

(ה) אין בפנייה לוועדת הבירור בהתאם למפורט בסימן זה, בכדי לגרוע מהליך ההשגה המפורט בסימן ב'.

סימן ב': הליך השגה על שומות מקרקעין

הגדרות

4.20.11. בסימן זה -

"בקרה" - בדיקה לסבירותה של שומה;

"בקרה יזומה" - בקרה שהתבקשה על ידי הרשות;

"מבקש" - גורם המבקש לבצע את העסקה או את הפעילות הכספית בשלה נערכה שומה;

"מועד ההמצאה" - מועד אישור המסירה בדואר רשום או בדוא"ל או מועד המסירה הידנית;

"מנהל המחוז" - מנהל המחוז באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים;

"שומה מיוחדת" - שומה אשר נערכה על ידי שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. בקרה לא תחשב כשומה מיוחדת;

"שומה מרוכזת" - שומה הכוללת מספר נכסים ומשמשת לצורך ביצוע עסקה עבור מספר חוכרים.

"שמאי מחוזי" - שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים;

טענה משפטית וטענה לעניין פיתוח

4.20.12. (א) הליך ההשגה המפורט בסימן זה אינו חל על טענה משפטית או טענה לעניין עלויות פיתוח.

(ב) מבקש המעוניין לטעון טענה משפטית או טענה לעניין עלויות הפיתוח יגיש את טענתו בכתב לרשות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה של השומה, בצרוף המסמכים המפורטים בנוהל השגה על שומת מקרקעין.

(ג) הועלתה מטעם המבקש טענה משפטית אשר יש בה כדי להשליך על השומה, תתברר טענה זאת קודם לקידום הליך ההשגה השמאי אם הוגשה במקביל גם השגה שמאית.

(ד) הרשות תמסור למבקש את תשובתה לבקשה.

תיקון טעות

4.20.13. (א) מבקש הטוען כי נפלה טעות בשומה, רשאי להגיש לרשות בקשה לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה.

(ב) הבקשה תוגש בכתב ותפרט את הנושאים, אשר לדעת המבקש, נפלה בהם טעות בצרוף אסמכתאות לביסוס הטענות.

(ג) הנושאים אשר רשאי המבקש לטעון שנפלה בהם טעות, יהיו הנושאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5) בלבד:

(1) טעות אריתמטית בתחשיב השומה;

(2) הזכויות הקנייניות במקרקעין;

(3) פרטי המקרקעין;

(4) הנתונים הפיזיים של המקרקעין;

(5) המצב התכנוני החל על המקרקעין.

(ד) הרשות תבדוק את טענות המבקש ותמציא לו תשובה בהתאם.

(ה) נמצא כי נפלה טעות בשומה – רשאי שמאי המרחב להורות על תיקון הטעות או על הזמנה של שומה חדשה במקרה שבו יש בטעות שנפלה בכדי להשליך על השומה באופן מהותי.

(ו) מנהל המרחב, שבתחום מרחבו נערכת העסקה, רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה.

השגה ראשונה

4.20.14. (א) מבקש המעוניין לטעון כנגד שומה, רשאי להגיש לרשות שומת השגה, בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של השומה או ממועד התשובה לבקשה לתיקון טעות, לפי המאוחר (להלן בסימן זה - השגה ראשונה). הרשות תמציא את ההשגה למזכירות המחוז באגף שומת המקרקעין.

(ב) מנהל המרחב, שבתחום מרחבו נערכת העסקה, רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה.

(ג) השגה ראשונה תידון בפני מנהל מחוז או בפני שמאי מחוזי שימונה מטעמו (להלן בסעיף זה - השמאי הדן בהשגה), ובלבד שהשמאי המחוזי לא היה מעורב בהכנת השומה או בביצוע בקרה על שומה. היה מנהל המחוז מעורב בהכנת השומה או בביצוע בקרה על השומה, תידון ההשגה בפני מנהל מחוז אחר שימנה השמאי הממשלתי הראשי או סגנו.

(ד) הרשות תהיה המשיבה בהשגה.

(ה) ראה השמאי הדן בהשגה, כי אין די במסמכים ובראיות שהוגשו לו על ידי המבקש ו/או הרשות כדי להחליט בהשגה, רשאי הוא לדרוש כי יומצאו לו מסמכים וראיות נוספים, כפי שיקבע.

(ו) החליט השמאי הדן בהשגה, שלא להכריע בהשגה על יסוד החומר שבפניו בלבד ולקיים בה דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של ההשגה במזכירות המחוזית באגף שומת מקרקעין.

(ז) ההחלטה בהשגה תינתן בתוך 90 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות ו/או המסמכים הדרושים, להנחת דעתו של השמאי הדן בהשגה, או בתוך 90 ימים מיום ממועד קיום הדיון בה, אם התקיים דיון, לפי המאוחר.

(ח) החלטה בהשגה שניתנה ביחס לחלק מבעלי הזכויות הכלולים בשומה מרוכזת, לא תחול על בעלי הזכויות שלא מיצו את הליך ההשגה.

(ט) מנהל המחוז רשאי להאריך את המועדים לקיום הדיון ולהמצאת ההחלטה לצדדים, מעבר למפורט בסעיף זה, אם סבר כי יש מקום לכך בנסיבות העניין.

(י) ההחלטה בהשגה, תהא מנומקת, תינתן בכתב ותישלח לצדדים בדוא"ל על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

(יא) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד המצאת ההשגה למזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

(יב) 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.

(יג) כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה, והשמאי הדן בהשגה רשאי להסתמך עליהם בהחלטתו אף מבלי שיודיע לצדדים על כך מראש.

(יד) טוען מי מהצדדים כי נפלה טעות בהחלטה בהשגה ראשונה, רשאי כל צד להגיש לשמאי הדן בהשגה, עם העתק לצד השני, בקשה לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה של ההחלטה.

השמאי הדן בהשגה ידון בטענה ויחליט האם מדובר בטעות, כמשמעותה בסעיף

קטן 4.20.13(ג), ויתקנה, או שידחה את הטענה.

השגה בפני ועדת השגות

4.20.15. (א) על החלטה שהתקבלה בהשגה ראשונה ניתן יהיה להגיש השגה שנייה בפני ועדת השגות (להלן בסימן זה – השגה שנייה) בהתאם למפורט בסעיף זה.

(ב) ועדת ההשגות (להלן בסעיף זה - הוועדה) תורכב משלושה חברים כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) יושב ראש הוועדה, עובד המדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, שיתמנה על ידי שר המשפטים בהסכמת יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;

(2) השמאי הממשלתי הראשי או סגנו. השמאי הממשלתי רשאי למנות ממלא מקום מטעמו שכשר להתמנות כסגנו ועיקר תפקידו יהיה לשמש כחבר ועדה;

(3) שמאי מקרקעין ששמו כלול ברשימת השמאים המכריעים לפי הוראות סעיף 202ג לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. השמאי יתמנה על ידי יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין.

(ג) חבר ועדה שהחל לדון בהשגה יוכל להשלים את הטיפול בהשגה גם לאחר שסיים את תפקידו.

(ד) המבקש או הרשות (להלן בסעיף זה - המשיג) רשאים להגיש לוועדת השגות השגה שנייה.

(ה) אם תוגש השגה שנייה על ידי המבקש, המשיבה תהיה הרשות. אם תוגש השגה שנייה על ידי הרשות, המשיב בהליך יהא המבקש.

(ו) (1) הרשות תקבע בנוהליה את כל המסמכים שיש לצרף לפנייה לוועדה.

(2) לא יתקבלו מסמכים נוספים לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף קטן (ט), אלא באישור הוועדה.

(3) לא המציא המשיג לידי הוועדה את המסמכים בהתאם למפורט בסעיפים קטנים (1) ו- (2), יראו את הצד המשיג כאילו חזר בו מן ההשגה.

(4) המשיג או המשיב יוכלו לטעון במהלך דיון רק לעניין טענות שהועלו במסמכים שהגישו לוועדה במועד הקבוע בסעיף זה, אלא אם התיר יושב ראש הוועדה להעלות טענות שלא הועלו במסמכים כאמור, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין. במסגרת המסמכים כאמור, רשאים הצדדים להגיש שומה עדכנית מטעמם, בכפוף לאמור בסעיף משנה (ח)(2), וכן להתייחס לשומה שהגיש הצד השני.

(ז) השגה שנייה תוגש למזכירות הוועדה בתוך 60 ימים מיום ההמצאה, על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, של ההחלטה בהשגה הראשונה, או של ההחלטה על תיקונה לפי סעיף 4.20.14(יד).

(ח) (1) מנהל הרשות, שמאי הרשות או סגנו, רשאים להחליט, להשיג על החלטה בהשגה ראשונה.

(2) החליטה הרשות להגיש השגה לוועדת השגות, רשאית הרשות להגיש שומה עדכנית מטעמה וזאת במקום בו נמצא כי נפלה טעות בשומה הראשונה או נתגלה מידע חדש רלבנטי או בגלל נסיבות חדשות המשליכות על השומה.

(ט) (1) הוועדה אינה מחויבת לפעול בהתאם לסדרי הדין ודיני הראיות הנהוגים בבתי המשפט.

(2) הוועדה תפעל בדרך הנראית לה מועילה ביותר לקבלת החלטה צודקת ומהירה בהשגה, ותקבע את סדר בירור ההשגה והדיון בה.

(י) החלטות הוועדה יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה. באין רוב לדעה אחת, תכריע דעת יושב ראש הוועדה.

(יא) הוועדה רשאית לדון ולהחליט בהשגה על פי טענות וראיות שהוגשו לה בכתב בלבד, ואולם לבקשת המבקש או לבקשת הרשות, תיתן להם הוועדה הזדמנות לטעון את טענותיהם בעל פה ולהציג בפניה ראיות, בדרך שתורה, אלא אם קבעה 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 ההשגה למזכירות הוועדה, וכן תאפשר לצדדים להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום שהודיעה לצדדים.

(יג) ראתה הוועדה כי אין די במסמכים ובראיות, שהוגשו לה על ידי המשיג או המשיב, כדי להחליט בהשגה, רשאית הוועדה לדרוש כי יומצאו לה מסמכים וראיות נוספים, כפי שתקבע.

(יד) החליטה הוועדה כי יש לקיים דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה במזכירות הוועדה, לרבות כל המסמכים כמפורט בסעיף קטן (ו), או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים כמפורט בסעיף קטן (יג), לפי המאוחר.

(טו) הוועדה רשאית, לפי שיקול דעתה, לבקש מהשמאי שדן בהשגה ראשונה, הבהרות בכתב להחלטתו בהשגה.

(טז) ההחלטה של הוועדה תהא מנומקת ותינתן בכתב, לא יאוחר מתום 90 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות למתן החלטה, או בתוך 90 ימים מסיום דיוניה, לפי המאוחר.

(יז) הוועדה רשאית לאשר את ההחלטה בהשגה ראשונה או חלקים ממנה, לבטלה או לשנותה, וכן רשאית היא להגדיל או להקטין את השומה, או את ההחלטה בהשגה ראשונה.

(יח) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד הגשת ההשגה לוועדת ההשגות.

(יט) יושב ראש הוועדה רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה מנימוקים שירשמו.

(כ) כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה השנייה, והוועדה רשאית להסתמך עליהם בהחלטה אף מבלי שתודיע לצדדים מראש.

(כא) הוחלט בהשגה שנייה שעל המבקש לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם, המבקש יהיה חייב לשלם את התוספת על פי המועדים שתקבע הרשות.

כללי 4.20.16. (א) הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טענות הנוגעות לעצם החיוב, טיב זכויותיו הקנייניות או החוזיות של המבקש ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות וכן לא יתבררו טענות הנוגעות לגובה עלויות פיתוח שהופחתו מהשומה ואופן קביעתן. טענות מסוג זה יתבררו במסגרת הליך בירור טענה משפטית וטענה לעניין עלויות פיתוח כמפורט בסעיף 4.20.12 ונוהלי הרשות.

(ב) מקום בו התעוררה במסגרת הליך השגה טענה אשר לשיטת הרשות היא טענה משפטית או טענה בעניין פיתוח אשר אין לבררה במסגרת הליך ההשגה, רשאית הרשות לבקש מהמותב הדן בהשגה לדון בטענה ולתת החלטה בשאלת הסמכות, וזאת קודם להכרעה בהשגה גופה. על החלטת המותב בעניין זה רשאית הרשות להגיש בקשה לדיון נוסף בתוך 30 ימים. הרשות רשאית להגיש בקשה לדיון נוסף כאמור גם במקום בו במסגרת ההכרעה בהשגה התקבלה החלטה בטענה משפטית או בטענה בעניין פיתוח אשר לשיטת הרשות אין לבררה במסגרת הליך ההשגה.

(ג) הגשת השגה, כאמור בסעיף 4.20.14(א) ו- 4.20.15(א), לא תעכב את ביצוע העסקה מושא השומה, ובלבד שהמבקש שילם את מלוא סכום החיוב שנקבע בהתאם לשומה, או 75% מסכום זה, והפקיד עבור יתרת סכום העסקה לפי השומה, ערבות בנקאית אוטונומית, בהתאם לנוהלי הרשות, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

(ד) ככלל, ניתן להגיש השגה על שומה גם ללא ביצוע העסקה ותשלום עבורה. הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים כללים ופרטניים בהם ניתן לחרוג מהאמור בסעיף קטן זה, בהם הגשת ההשגה תהיה מותנית בביצוע העסקה ותשלום לפי סעיף קטן (ג).

(ה) זכות ההשגה היא אישית. גם במקרה בו השומה עליה מוגשת ההשגה היא שומה מרוכזת, יש לבחון כל פנייה לגופה ובהתייחס למועדים בהם היא הוגשה.

(ו) החלטה בהשגה שניתנה ביחס לחלק מבעלי הזכויות הכלולים בשומה מרוכזת, לא תחול על בעלי הזכויות שלא מיצו את הליך ההשגה.

(ז) הרשות תקבע בנוהליה כללים בדבר אופן ההתחשבנות בשלבי ההשגה השונים בשים לב, בין היתר, לביצוע עסקה במקביל להליכי השגה, השלמת הכספים בעקבות הכרעה בהשגה, ומועד השבת סכום ששולם ביתר או השבת ערבות בנקאית בעקבות הפחתת הסכום בעקבות השגה.

(ח) מצא השמאי שדן בהשגה הראשונה או מצאה ועדת ההשגות, לפי העניין, שיש שאלה משפטית שאינה בסמכותם - אם מדובר בסוגיה המשליכה על שווי הקרקע, שומת ההכרעה תערך בהתאם להתייחסות הגורם המקצועי ברשות ומתווה העסקה שיקבע על ידי הרשות. אם מדובר בסוגיה שאינה קשורה לשווי הקרקע הדיון לא יעוכב.

(ט) בנושאים הקשורים לשומה ואשר אינם בתחום מומחיות שמאי מקרקעין, כמו נתונים הנדסיים ועלויות הקמה או בנייה של נכסים מיוחדים, ימנה השמאי הדן בהשגה או ועדת ההשגות, מומחה בתחום זה. הוצאות המומחה ישולמו על ידי הצדדים באופן שווה.

(י) לא ניתן יהיה להשיג על שומה שנערכה בהתבסס על ערך קרקע מזערי בהתאם לנוהלי הרשות והחלטותיה בנושא. לעניין סעיף קטן זה ערך קרקע מזערי – חישוב שווי הקרקע כשיעור מעלות הקמת המיזם, במקום בו ערך הקרקע השמאי, ללא פיתוח, הוא שלילי או קטן מהערך המזערי.

(יא) ככלל, הגשת השגה על שומה שנערכה לגביית דמי שימוש בעד שימוש שלא כדין קיים, או שחדל מלהתקיים, או מצוי בהליכי הסדרה, וכן גביית דמי שימוש בעד פלישה, תתאפשר רק לאחר תשלום סכום החיוב לפי השומה עבור רכיב זה, בדרך המפורטת בסעיף קטן (ג).

(יב) ככלל, הגשת השגה על שומה שנערכה לצורך גביית דמי היתר בעד בנייה שבוצעה בפועל ללא אישור הרשות, תתאפשר רק לאחר תשלום סכום החיוב לפי השומה, בדרך המפורטת בסעיף קטן (ג).

(יג) הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים כללים ופרטניים בהם ניתן לחרוג מהתנאים המפורטים בסעיפים קטנים (ג), (י), (יא) ו- (יב).

(יד) השגה על שומות שנערכו למטרת שיוך פרטני לפי פרק משנה 8.4 סימן ד' שעניינו עיגון הזכויות למגורים בחלק המגורים - שיוך דירות, תיעשה במרוכז על ידי האגודה בשלב של עסקת חלקת המגורים. השגה על השווי שנקבע למגרשים הפרטניים תינתן בשלב זה בלבד.

(טו) בשומות שנערכות למטרת העברת זכויות ניתן יהיה לבצע את העברת הזכויות בכפוף לתשלום לפי סעיף קטן (ג), והמצאת מסמך חתום על ידי שני הצדדים ומאומת כדין המציין את זהות הגורם עמו תבוצע ההתחשבנות הכספית

לאחר מיצוי הליכי ההשגה.

(טז) בעסקה שעוכבה עד להשלמת הליכי ההשגה ולא שולם בעדה, ישוערך סכום העסקה לפי השומה או ההחלטה בהשגה, מהמועד הקובע בשומה, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, ושלא במסלול ריבית פיגורים.

(יז) האגרות הקשורות בניהול ההליכים המנויים בפרק משנה זה ייגבו מהמבקש, בעד כל אחת מדרכי ההשגה לפי סעיפים 4.20.14 ו- 4.20.15, בהתאם לאמור בתקנות רשות מקרקעי ישראל (אגרות), התשס"ד-2004.

תחולה

4.20.17. הוראות סימן זה יחולו גם על הליכי השגות אשר נכון ל- 12.3.2020 טרם נדונו.

סימן ג': ערכי קרקע ממוכנים

מערכת ממוחשבת לקביעת ערכי קרקע

4.20.18. (א) לצורך ייעול הליכי השומה וקידום והאצת עסקאות המבוצעות על ידי הרשות, בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר, אגף החשב הכללי במשרד האוצר והשמאי הממשלתי, הרשות תקדם עד לסוף שנת 2021, מודל ומערכת ממוחשבת לקביעת ערכי קרקע באופן ממוכן, שתתבסס על מסד הנתונים הקיים בידי הרשות, בידי רשות המסים ובידי משרדי ממשלה ומקורות מידע נוספים ככל הניתן. גיבוש ויישום המודל ייעשה בסיוע וליווי מומחים בתחום.

(ב) מנהל הרשות יקים בתוך 60 ימים מיום אישורו של סעיף זה צוות מקצועי אשר יבחן ויגבש המלצותיו בדבר יישום הקמת המודל למערכת הממוכנת, לרבות אפיונה והתאמתה לעסקות השונות.

(ג) החל משנת 2022, עסקאות ללא חיוב בהן מטרת השומה היא לקבוע את שווי הקרקע לצורך קליטה ורישום במערכות הרשות, ייערכו על בסיס ערכי הקרקע הממוכנים.

(ד) במהלך שנת 2022, הרשות, אגף התקציבים במשרד האוצר, אגף החשב הכללי במשרד האוצרומשרד המשפטים, יבחנו את הרחבת השימוש במנגנון זה לעסקאות נוספות. במידת הצורך יקודמו תיקוני חקיקה מתאימים.

(ה) בתום החציון הראשון של שנת 2021, הרשות תעביר דיווח למועצה על אודות גיבוש המודל האמור בסעיף זה.

פרק 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 לעניין 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 במושבים 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 מוחכרת 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 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 ההצבעה 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 "דיור במחיר מופחת" או "מחיר למשתכן" או "מחיר מטרה" או למי שירכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקן, למעט רוכשי הדירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שתקבע הרשות;

(10) השטח המיועד למגורים בנחלה במושב עובדים ובכפר שיתופי, לרבות חלקת המגורים, למעט מגרשי מגורים שפוצלו בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים בדבר פיצול מגרשי מגורים מנחלה או מחלקת המגורים;

(11) השטח מיועד 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 שהוחכר 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 לישובים חקלאיים אף אם נחתם הסכם חכירה נפרד בין הרשות לבין תאגיד משותף לישוב החקלאי ולאחרים.

למרות האמור, במידה והחוכר ישלם לרשות את התשלום עבור הבעלות בקרקע בהתאם לכללים שנקבעו, לא יידרש 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 הוונו 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.

הקניית בעלות בקרקע עירונית שהוחכרה על פי הסכם חכירה למטרת מגורים או תעסוקה

5.1.3. (א) הרשות תקנה בעלות בנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום ובנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום, בהתאם לסעיף 4יז 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 במוחכר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות, יידרש לשלם, בנוסף לכל תשלום אשר נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות, דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

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) בנכס 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.

הקניית בעלות ללא תשלום

5.1.4. 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.

הקניית בעלות בתשלום

5.1.5. (א) 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.

הקניית בעלות בנכסי הדיור הציבורי 5.1.5א

על אף האמור בסעיף 5.1.2(ג)(2), בנכסי הדיור הציבורי המנוהלים על ידי משרד הבינוי והשיכון, יחולו ההוראות המפורטות בפסקאות (א) עד (ג):

(א) בדירה בבנייה רוויה למגורים שהוחכרה בהסכם חכירה מהוון או לא מהוון, המיועדת לזכאי הדיור הציבורי, תוקנה הבעלות למדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון ללא תשלום.

(ב) בנכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה, המיועד לזכאי הדיור הציבורי, תוקנה הבעלות למדינת ישראל

באמצעות משרד הבינוי והשיכון, בהתאם לכללים החלים בפרק משנה זה על מי שאינו גוף ציבורי כהגדרתו בסעיף 5.1.2(ג)(2).

(ג) הנהלת הרשות רשאית לקבוע לגבי נכסים מסוימים, כי לא יחול עליהם סעיף זה. כללים בעניין ייקבעו בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ואגף תקציבים במשרד האוצר.

קביעת ערכי הקרקע 5.1.6. (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.

נכסים שלא ניתן לרשום בהם את זכות הבעלות 5.1.7. בנכסים שלא ניתן לרשום את זכות הבעלות בהם בלשכת רישום המקרקעין יחולו הכללים הבאים:

(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.

תנאים והגבלות להעברת הבעלות

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 שבשלהן ניתן להקנות בעלות כאמור.

דיווח למועצת מקרקעי ישראל

5.1.9. הרשות תציג בפני מועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה את סך השטחים שבהם הועברה הבעלות על פי פרק משנה זה.

הוראות מעבר

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.

(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

השכרת משנה או החכרת משנה

5.2.1. (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).

החכרת משנה - רשות מקומית

5.2.2. (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

היוון וחידוש יובל חכירה - כללי

5.3.1. (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.

חידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה

5.3.2. (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 ונוהלי הרשות.

(ג) חידוש חכירה לתקופה שלישית ואילך, ייעשה בהתאם לתנאים שהוגדרו לחידוש התקופה השנייה, ובכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי 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.

דמי חכירה שנתיים וחובות בהסכמי עבר לא מהוונים

5.3.3. קביעת מכסת דמי חכירה שנתיים וחישובם של חובות 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.

סמכות הנהלת הרשות

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

סימן ב': מגורים

היוון רעיוני

5.3.5. (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 זהה 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.

היוון 5.3.6. 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.

חידוש חכירה 5.3.7. (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

היוון זכויות במהלך תקופת החכירה 5.3.8. 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.

חידוש חכירה - יובל מוקדם 5.3.9. 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.

חידוש חכירה - יובל חכירה 5.3.10. (א) בעת חידוש הסכם חכירה לתקופה נוספת ישולמו דמי היוון כמפורט 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 המהוונים המשולמים מראש עבור כל תקופת החכירה השנייה תחול הנחת אזור למעט אם החוכר בחר לחדש את החכירה בדמי חכירה שנתיים. דמי החכירה המהוונים 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.

חידוש חכירה בתנאי דמי חכירה שנתיים

5.3.11. דמי החכירה השנתיים יעודכנו על פי שומה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(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

היוון

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.

חידוש חכירה - יובל מוקדם 5.3.13. 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.

חידוש חכירה - יובל 5.3.14. (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 לייעוד 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.

חידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה

5.3.15. (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.

חידוש חכירה בדמי חכירה סמליים

5.3.16. הרשות תאפשר חידוש חכירה בדמי חכירה סמליים למוסד ציבורי אשר הוקצתה לו קרקע למטרה ציבורית וששילם דמי חכירה שנתיים או מהוונים למטרה ציבורית במהלך תקופת החכירה הראשונה, בתנאים המצטברים המפורטים להלן:

(א) החוכר מימש את מטרת החכירה במהלך תקופת החכירה הראשונה;

(ב) לא קיימות חריגות בניה או שימושים חורגים;

(ג) הסדרת חובות עבר;

(ד) לא תותר החכרת משנה;

(ה) בעת שינוי ייעוד הקרקע תוחזר לרשות.

5.4. העברת זכויות

סימן א': כללי

הסכמת הרשות 5.4.1. (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.

העברה לזר 5.4.2. כאשר מקבל הזכויות הוא זר כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, העברת הזכויות תתבצע בכפוף להוראות החוק האמור.

הקצאה על פי המלצת משרד ממשלתי 5.4.3. הייתה ההקצאה ליזם 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

זכאות להסכם חכירה מהוון 5.4.4. 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.

בנייה רוויה - מכרז פומבי 5.4.5. (א) העברת זכויות בבנייה רוויה בקרקע שהוקצתה במכרז פומבי תתבצע בהתאם לתנאי המכרז וההסכם.

(ב) העברת זכויות של זוכה במכרז (קבלן/יזם) 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.

בנייה רוויה - פטור 5.4.6. (א) בהעברת זכויות בבנייה רוויה בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז בהסכם

ממכרז

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.

בנייה נמוכה - מכרז 5.4.7. העברת זכויות בהקצאות קרקע למטרת בנייה נמוכה שהוקצתה במכרז, למעט הרשמה והגרלה ומכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים, תתבצע בהתאם לתנאי המכרז וההסכם.

בנייה נמוכה - פטור ממכרז, הרשמה והגרלה או מכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים 5.4.8. 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

הגבלת העברת זכויות בהסכם פיתוח

5.4.9. בהסכם פיתוח הרשות לא תאשר העברת זכויות בנסיבות המפורטות בפסקאות (1) עד (3):

(1) הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על בסיס המלצה של משרד הכלכלה או משרד התיירות;

(2) הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז 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;

(3) הסכם הפיתוח שנחתם עם היזם כולל תנאים מיוחדים, המונעים העברת הזכויות.

תנאים להעברת זכויות בהסכם חכירה

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.

אי העברת זכויות בתחנת דלק

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.

סימן ד': העברת זכויות בנכסים ציבוריים

קרקע שהוקצתה לרשות מקומית

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.

העברת נכס ציבורי לצד שלישי

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.

תמורה 5.4.14. המחיר שאותו תידרש הרשות המקומית לשלם לבעל הזכויות בעד רכישת הזכויות ייקבע בהתאם לייעוד הציבורי שלשמו הוקצה הנכס הציבורי לחוכר המקורי, 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.

העברת זכויות לצד שלישי 5.4.15. 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.

צד שלישי שאינו מוסד ציבורי 5.4.16. 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.

דמי הסכמה 5.4.17. בעד העברת הזכויות, הרשות תגבה מהחוכר דמי הסכמה על בסיס ערכי הקרקע בייעודם הציבורי ובהתאם למטרת הסכם החכירה.

העברה לרשות מקומית 5.4.18. העברת זכויות של נכס בייעוד ציבורי לרשות המקומית בהתאם למטרת ההקצאה, תהיה פטורה מתשלום דמי הסכמה.

תחולה 5.4.19. הוראות סימן זה יחולו גם על צד שלישי שרכש זכויות בנכס.

סימן ח': חישוב דמי הסכמה מגורים, בתעסוקה ובמוסדות ציבור

נכס מהוון 5.4.20. העברת זכויות בהסכם פיתוח או בהסכם חכירה בנכסים מהוונים פטורה מתשלום דמי הסכמה.

נכס לא מהוון 5.4.21. 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.

שווי הקרקע 5.4.22. גובה דמי ההסכמה יתבסס על הערכת שווי הקרקע על פי שומה.

הנחת אזור 5.4.23. הנחת אזור לא תחול על תשלום דמי ההסכמה.

תנאים מיוחדים בהסכם חכירה 5.4.24 אם נקבע בהסכם החכירה שיעור דמי הסכמה אחר, יהיו דמי ההסכמה כפי שנקבע בהסכם החכירה.

גובה דמי ההסכמה 5.4.25. 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.

דמי חכירה 5.4.26. אם שילם החוכר או שהוכרו לו דמי חכירה ראשוניים, החיוב בדמי הסכמה יחול

ראשוניים — רק על היתרה הבלתי משולמת, כלומר על ערך הקרקע שלא שולם עבורו או לא הוכרו בשלו דמי חכירה ראשוניים.

מועד החישוב 5.4.27. דמי ההסכמה יחושבו למועד עריכת החשבון.

מועד רכישת הזכויות 5.4.28. 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) תינתן הנחה 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 או הנחה 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 או הנחה המגיעים לאחד מבני הזוג יינתנו גם לגבי חלקו של בן או בת הזוג השני באותה זכות חכירה. לעניין זה "בני זוג" - לרבות ידועים בציבור.

(ה) לא תינתן הנחה מעבר לסכום של 80,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ.

פטורים והנחות 5.4.34. רשימת פטורים והנחות

סיבת הזכאות	מסמכים שיש למסור	פטור או שיעור הנחה
1. חוכר המחליף דירתו בדירה אחרת באותו בניין	הסכמי מכר	הנחה
2. בעל עיטור גבורה	אישור משרד הביטחון על הענקת העיטור	פטור מלא
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	אישור של קצין תגמולים או ועדת ערעור הפועלים לפי סעיפים 4 ו-5 לחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), התש"י -1950 , או אישור של הרשות המאשרת או ועדת עררים הפועלים לפי סעיפים 10 ו- 11 לחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה התש"ל -1970 לפי העניין.	פטור מלא
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.	אישור על דרגת הנכות שקבעה ועדה רפואית לפי סעיפים 10 ו- 12 (א) לחוק הנכים (תגמולים ושיקום) [נוסח משולב] התשי"ט- 1959.	הנחה
5. נכה שדרגת נכותו הרפואית לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 80% ובלבד שהנכות לכל פגימה תילקח בחשבון רק פעם אחת: לעניין זה "נכה" כמשמעותו באחד החוקים שלהלן:		*הנחה*
א. חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995.	אישור על דרגת הנכות הרפואית שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לעררים לפי תקנות הביטוח לאומי.	
ב. חוק נכי המלחמה בנאצים, התשי"ד-1954.	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.	
ג. חוק נכי רדיפות הנאצים, התשי"ז-1957.	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.	
ד. חוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, התש"ל-1970.	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.	
ה. חוק תגמולים לאסירי ציון ולבני	אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה	

משפחותיהם, התשנ"ב-1992 וההסכם.	רפואית לערכים לפי סעיפים 6 ו- 7 לחוק התגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם, התשנ"ב-1992.	
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.	אישור על דרגת נכות רפואית לצמיתות של 80% לפחות ביום העברת הזכויות, שקבעה הוועדה הרפואית שנתמנתה לפי תקנות מס הכנסה (קביעת אחוזי נכות), התש"ם-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.	הנחה
7. חוכר שהוא עיוור.	תעודת עיוור מאת משרד העבודה והרווחה	הנחה
8. חוכר המעביר ללא תמורה זכות חכירה למוסד ציבורי, למדינה לרשות מקומית, לקרן היסוד, לקק"ל או לאוניברסיטה.	הסכם להעברת זכות החכירה ללא תמורה בין החוכר לאחד הנעברים, חתום ומבויל כחוק.	פטור מלא
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.	אישור מהמוסד לביטוח לאומי לזכאותו של החוכר לקבלת התשלומים האמורים ב- 3 החודשים האחרונים שקדמו לחודש שבו הוגשה לרשות הבקשה למתן הפטור.	הנחה
10. העברה ללא תמורה מתאגיד מתפרק למי שהיה בעל מניות בו ערב פירוקו, כשחלקו בזכויות המועברות כחלק זכויותיו בתאגיד האמור, או העברה ללא תמורה מחוכר שהוא "איגוד מקרקעין" כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, המצוי בהליכי פירוק, למי שהיה בעל מניות בו ערב פירוקו, כשחלקו בזכויות המועברות כחלק זכויותיו בתאגיד האמור.	הפטור יינתן בתנאים אלה: א. האיגוד עמד בתנאי הסכם החכירה. ב. קודם להעברת זכויות החכירה משמו של האיגוד לשמות בעלי הזכויות שבו, ימציא האיגוד לרשות אישורי מיסים, וכן אישור כתוב ממיסוי מקרקעין שניתן פטור מתשלום מס שבח לאור העובדה כי מדובר בהעברת מניות אגב פירוק התאגיד המעביר.	פטור מלא

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 ההיתר.

דמי היתר בהליכי רישוי מקוצר

5.5.5. (א) 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 תחויבנה 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.

בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה 5.5.7. 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.

הנחות אזור 5.5.8. על שיעורי התשלום תחול הנחת אזור, למעט תשלום בעד שינוי ייעוד או ניצול בנכס ציבורי.

בנייה או שימוש שלא בהתאם להסכם החכירה 5.5.9. (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.

חישוב ערכי הקרקע	5.5.10.	ערכי הקרקע לחישוב דמי ההיתר ייקבעו על פי הכללים הנהוגים ברשות. הרשות רשאית לקבוע טבלאות ומחירונים לערכי קרקע. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים לשימוש בטבלאות ובמחירונים לערכי קרקע בכל סוגי השימושים וייעודי הקרקע.
מיצוי זכויות על פי הסכם פרטני	5.5.11.	(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 חכירה מקורי למטרת מגורים או תעסוקה 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. מקום בו שיעור דמי החכירה השנתיים אינו קבוע בהסכם, עדכון דמי החכירה השנתיים יבוצע לפי שיעור של 5% מערך הקרקע.
העברת זכויות ושינוי ייעוד ניצול או פיצול מגרש	5.5.12.	העברת זכויות המתבצעת בד בבד עם ביצוע עסקת שינוי ייעוד, שינוי 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.
זיכוי בעד שווי הקרקע	5.5.13.	זיכוי בעד שווי הקרקע במצב הקודם דהיינו, הזכויות על פי ההסכם כולל זכויות נוספות שנרכשו בעבר, יינתן רק בעסקת שינוי ייעוד או ניצול. לא יינתן זיכוי בעד שווי הקרקע במצב הקודם בעסקת פיצול מגרש פרט להחזר תשלום היוון דמי החכירה השנתיים בעד יתרת תקופת החכירה, ששולם על ידי החוכר, בהתייחס לשטח המגרשים החדשים שנוצרו עקב הפיצול למעט שטח המגרש עליו בנוי המבנה המקורי.
בקשות להיתר על פי הוראות פרק משנה זה	5.5.14.	הרשות תמסור לוועדות התכנון והבנייה את הסכמתה או אי התנגדותה, כנדרש לפי תקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, לבקשות להיתר שהוגשו על פי הוראות פרק משנה זה ותנאיו.
סמכות הנהלת הרשות	5.5.15.	הנהלת הרשות מוסמכת, אם נדרש, לקבוע נהלים ותחשיבים ליישום הוראות פרק משנה זה.
שינוי ייעוד נלווה	5.5.16.	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.
היטל השבחה	5.5.17.	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.

תחולה 5.5.18. (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, ששטחן 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

תנאי לתוספת בנייה במגורים 5.5.19. הרשות תתנה את הטיפול בבקשה לתוספת בנייה במגורים בקיומו של הסכם חכירה מהוון.

דמי היתר בנייה רוויה 5.5.20. הרשות לא תגבה דמי היתר בעד תוספת בנייה בדירה בבנייה רוויה קיימת או בעד תוספת יחידות דיור ו/אותוספת זכויות בנייה בבנייה רוויה קיימת למגורים שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון לבנייה רוויה.

לעניין סעיף זה, בנייה קיימת - בנייה רוויה למגורים שהסתיימה בנייתה, נעשה אלוס משתכנים ונחתם הסכם חכירה.

דמי היתר בנייה נמוכה 5.5.21. (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.

דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים לאנשים עם מוגבלות 5.5.22. (א) לא ייגבה תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים, בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות, שהם בעלי זכויות חכירה בנכס, או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים דרך קבע בנכס וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות החכירה.

(ב) סך השטחים הפונקציונליים הפטורים מתשלום לא יעלה על 50 מ"ר.

(ג) הנהלת הרשות תקבע הגדרה של מוגבלות לעניין סעיף זה וכן תגדיר את האישורים הדרושים לתמוך בבקשה.

(ד) הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה על בעל זכויות על פי הסכם פיתוח או הסכם חכירה במגרש אשר טרם מומשה בו הבנייה לגביו מבקש בעל הזכויות

תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שהוקנו לו על פי ההסכם.

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 ההיתר 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 המוחכר 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. הרשות תאפשר לחוכר שינוי ניצול בנכס ציבורי ובהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

שטח ההקצאה אינו עולה על 7 דונמים ובאזור עדיפות לאומית אינו עולה על 15 דונמים. שטח ההקצאה ייקבע על פי ההסכם המקורי;

תחילת תקופת החכירה, על פי הסכם החכירה, היא עד שנת 1980 כולל;

הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות;

שולמו בעד הנכס דמי חכירה שאינם דמי חכירה סמליים.

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.

דירות דיור ציבורי - סוכנות יהודית

5.5.29 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 31.12.2023. 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.

בתי דיור גיל הזהב

5.5.29א. הרשות לא תגבה מאת משרד הבינוי והשיכון דמי היתר עבור שינוי ניצול בנסיבות בהן הקרקע משמשת או מיועדת לשמש כבתי דיור גיל הזהב, כל עוד השימוש יהיה לטובת שימוש זה.

לעניין סעיף זה - בתי דיור גיל הזהב יהיו בהתאם לרשימה שתסוכם בין הרשות לבין משרד הבינוי והשיכון.

סימן ד': שינוי ייעוד במגורים ותעסוקה

דמי היתר במגורים ותעסוקה

5.5.30. 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.

דמי היתר לתוספת שימוש להנפקת גז

5.5.31. בהסכם חכירה למטרת תחנת דלק, למעט תחנות דלק פנימיות במשבצות חקלאיות, יינתן פטור מתשלום דמי היתר בעבור בקשות לתוספת שימוש להנפקת גז שיוגשו עד לתאריך 31.12.2020.

איסור שינוי ייעוד בקרקע שהוקצתה לנכה צה"ל לתחנת דלק

5.5.32. לא ניתן לבצע שינוי ייעוד בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, לנכה צה"ל שהומלץ על ידי אגף השיקום במשרד הביטחון, למטרת תחנת דלק.

ביצוע עסקות שינוי בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז לתעסוקה או תיירות

5.5.33. בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרת תעסוקה או תיירות לפי המלצת משרד הכלכלה או התיירות בהתאמה, ניתן לבצע עסקת שינוי ייעוד בכפוף למימוש התנאים המצטברים המפורטים בפסקאות (1) ו- (2):

(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

הגדרות

5.5.34. בסימן זה -

"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.

שינוי ייעוד בקרקע שמוחזקת לשימוש אקסטנסיבי

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):

(1) על חלק הקרקע אשר שונה ייעודו, ושבו 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 המהוונים 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 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 שבח, 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 פסקת משנה (ב), יקוזז החלק היחסי של החיוב מתוך התשלום הנדרש על פי פסקת משנה (ג), ובלבד שהסכום לתשלום לא יפחת מ- 51% מערך הקרקע. הרשות תישא בחיוב היטל ההשבחה 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 בנכסים ציבוריים, שלגביהם מתקיימים כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(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;

(4) תחילת תקופת החכירה, על פי הסכם החכירה, היא עד שנת 1980 כולל.

דמי היתר בנכסים ציבוריים

5.5.37. הרשות תגבה תשלום דמי היתר בשיעור של 41% מההפרש שבין הערך המעודכן 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 ההיתר יהיה 31% מההפרש שבין הערך המעודכן 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.

שימוש שונה מהשימוש שאושר

5.5.38. 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.

קביעת התחשיב

5.5.39. לעניין סעיפים 5.5.28, 5.5.37 ו- 5.5.38, אופן התחשיב ייקבע בידי הנהלת הרשות. לעניין זכויות החוכר יילקח בחשבון שיעור התשלום אשר שולם על ידו למימוש המטרה הציבורית.

השבת נכסים ששולמו בעדם דמי חכירה סמליים, ואינם נדרשים או משמשים למטרה הציבורית

5.5.40. (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 ליעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות.

השבת נכסים אחרים שגודלם אינו עולה על 7 דונמים, או אינו עולה על 15 דונמים באזור עדיפות לאומית

5.5.41. ביקש החוכר להשיב לרשות נכס שגודלו אינו עולה על 7 דונמים, או אינו עולה על 15 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 בידיו, כפי שתוערך בשומה.

השבת נכסים ששטחם 7 דונמים ומעלה, או 15 דונמים ומעלה באזור עדיפות לאומית, ושינוי ייעוד, שימוש וניצול בהם

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.

אי ביצוע עסקאות שינוי ייעוד וניצול או זכות ייזום בנכס שהוקצה למטרה ציבורית

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 תחולה

5.5.44. הוראות סימן זה לא יחולו על קרקעות לצורכי ציבור אשר הוקצו בהסכמים מיוחדים לרשויות מקומיות מכוח תוכנית.

סימן ז': פיצול מגרש

תנאי לפיצול מגרש

5.5.45. הרשות תאפשר פיצול מגרש רק אם המגרש המקורי הוא מגרש מבונה.

דמי היתר בבנייה נמוכה ובתעסוקה

5.5.46. הרשות תיגבה דמי היתר עבור פיצול מגרש בשיעור של 31% מערך הקרקע של המגרשים החדשים שייווצרו עקב הפיצול, למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי החכירה המקורית.

תחנת דלק שהוקצתה לנכה צה"ל

5.5.47. לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, לנכה צה"ל שהומלץ על ידי אגף השיקום במשרד הביטחון, למטרת תחנת דלק.

מוסדות ציבור

5.5.48. לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע המוחכרת למוסדות ציבור.

פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר

5.5.49. 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 חניה -

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 אויר -

התקנת מערכת מיזוג אויר 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 נייח 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 נייח 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 (גזוזטרה) 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- פינוי - 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 שייעודו 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 שייעודה 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 לשווקו 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" (קומבינציה) - 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 בייעוד 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;

הסכמת הרשות ופטור מדמי היתר למיזמי התחדשות עירונית

5.6.2. 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.

תנאי לפטור מתשלום דמי היתר

5.6.3. 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.

הסכמה להגשת בקשה להיתר

5.6.4. 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.

הסכמת הרשות לתוכנית להתחדשות עירונית

5.6.5. 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 או הכנסות משיווקה למיזמי התחדשות עירונית

הנהלת הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית לקבוע כי מגרש השלמה או ההכנסות משיווקו 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 ההשלמה 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 ההשלמה 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 ההשלמה 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

שוויו של מגרש ההשלמה צמוד הדופן ומחירו ייקבעו על פי שומה ועל פי העקרונות

ההשלמה 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 השלמה צמוד דופן

5.6.11. המחיר הסופי שייקבע בעת ההקצאה בפועל יהיה בהתאם לשומה שתיערך למועד 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 ייועד 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 ליזם 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 פינוי-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 ההשלמה, 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 המשווקות 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 המשווקות 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% משוויה 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 ייקבע בעת ההקצאה על ידי הנהלת הרשות על בסיס שומה ובדיקה עדכנית של הכדאיות הכלכלית במתחם לפינוי בינוי, 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 האמורות בשנה נוספת 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 ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה או דרישה כלפי הרשות.

הקצאה בקול קורא 5.6.14. הקצאה בקול קורא, לשם בחירת מתחם או מספר מתחמי התחדשות עירונית אשר 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, ישוריין 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 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 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 ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה או דרישה כלפי הרשות.

ייעוד והקצאה בפטור ממכרז

5.6.15. ייעוד והקצאה בפטור ממכרז של מגרש השלמה למתחם התחדשות עירונית במסלול רשויות מקומיות יעשה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (8):

(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 ההשלמה 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 ליזם כהגדרתו בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;

(4) במסלול זה יכול שמגרש 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 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 ייועד 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 ליזם 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 ליזם 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 מבונים 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 ייועד 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 ייועד 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 ייועד 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.

הקצאת הכנסות משיווק מגרש השלמה למיזמי התחדשות עירונית

5.6.16א ביחס לחמישה מתחמים בתוכנית הרצה (להלן - פיילוט) שיסוכמו בין הרשות לבין הרשות להתחדשות עירונית, יוקצו ההכנסות משיווק קרקע משלימה למיזמי התחדשות עירונית כפי שיפורט בפסקאות (1) עד (8) להלן ובסעיף 5.6.16ב. (*)

(1) הנהלת הרשות רשאית, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, לאשר כי ההכנסות משיווק מגרשי השלמה למרבה במחיר ייועדו למיזמי התחדשות עירונית באותה רשות מקומית, וזאת בהתאם לתוכנית העבודה כמפורט בפסקה (5) ולהוראות סעיף זה, ובכפוף למסמך העקרונות האמור בפסקה (8);

(2) תנאי למימוש פסקה (1) הוא קיומו של מנגנון המבטיח כי כספי הסיוע יוקצו בהתאם לעקרונות כאמור בפסקה (8) וכי קודם לנקיטת ההליכים התחרותיים, כאמור בסעיף 5.6.16ב, תתקבל הסכמת הנהלת הרשות;

(3) הרשות תקבע את רשימת מגרשי ההשלמה במתחמי הפיילוט, שישמשו לסיוע למיזמי התחדשות עירונית מתוך תוכנית השיווקים השנתית, בהתחשב בצרכים העולים מתוכנית העבודה האמורה בפסקה (5). לרשות שיקול דעת לבצע שינויים במגרשי ההשלמה שישווקו במתחמי הפיילוט ,

בכפוף להגבלות המפורטות בסעיף 5.6.17 ;

(4) הרשות להתחדשות עירונית תעביר לרשות את רשימת מתחמי הפיילוט ברשויות המקומיות בהן יש צורך בכספי סיוע לצורך קידומם של מיזמי פינוי בינוי, בהסתמך על בדיקה שערכה, ובהתחשב, בין היתר, בערכי הקרקע באותה רשות מקומית, בצפיפויות הקיימות והמתוכננות במיזמים לפינוי בינוי, במגבלות הבנייה, ובנסיבות מיוחדות כגון קרבה לצירי מתע"ן. כמו כן, תעביר הרשות להתחדשות עירונית לרשות הערכה משוערת של כספי הסיוע שיידרשו לקידומם של מיזמי הפינוי בינוי במתחמי הפיילוט, בהתאם לתחשיב שתערוך ;

(5) בייחס לפיילוט, הרשות והרשות להתחדשות עירונית, יגבשו בתחילת כל שנה, תוכנית עבודה משולבת להקצאת כספי סיוע למיזמי התחדשות עירונית, אשר תכלול את רשימת מגרשי ההשלמה, את רשימת הרשויות המקומיות בהן יוקצו כספי סיוע למיזמי התחדשות עירונית והערכה משוערת של היקף הסיוע הנדרש בכל אחת מהן (בפרק משנה זה - תוכנית העבודה), בכפוף לאמור במסמך העקרונות האמור בפסקה (8) ;

(6) ההכנסות משיווק המגרשים כאמור בפסקה (1), ללא הוצאות פיתוח, הפרשת חלף היטל השבחה ובניכוי 20%, ייעודו לצורך סיוע למיזמי התחדשות עירונית אשר ייבחרו בהתאם למפורט בסעיף 5.6.16ב (להלן בפרק משנה זה - כספי הסיוע). העברת כספי הסיוע למשרד האוצר תבוצע מוקדם ככל הניתן במהלך אותה שנת כספים שבה התקבלו ההכנסות, בכפוף לאישור תוכנית העבודה ;

(7) מגרשי ההשלמה ישווקו בהתאם לשיעורים ולהיקף הקבועים בסעיף 5.6.17 ;

(8) הרשות, הרשות להתחדשות עירונית ונציגי משרד האוצר, יגבשו במשותף מסמך עקרונות, על בסיסו ייקבעו ההליכים התחרותיים, כאמור בסעיף 5.6.16ב, אשר יתייחס, בין היתר, לקיומם של מיזמי פינוי בינוי שאין כדאיות כלכלית למימושם, לצפיפות הבנייה במיזמים, למיצוי הפוטנציאל התכנוני, לגובה הסיבסוד הנדרש, להיקף השיווקים באותה רשות מקומית ושיתוף הפעולה מצידה, לגובה היטל ההשבחה שייגבה מיזמים במיזמי הפינוי בינוי, ולקרבה לצירי מתע"ן (בפרק משנה זה - מסמך העקרונות).

(*) המועצה רשמה בפניה את הודעת החשב הכללי כי טרם הוחלט האם ניתן לייעד הכנסות משיווק מגרשי השלמה לסבסוד מתחמי התחדשות עירונית, לרבות בדרך של ויתור על הכנסות בעין, וההחלטה תתקבל בהתאם לכללים הפיסקאליים ולכללי החשבונאות הלאומית.

הקצאת כספי הסיוע 5.6.16ב (א) כספי הסיוע ייועדו עבור מיזמי התחדשות עירונית שאין בהם כדאיות כלכלית באותה רשות מקומית בה שווקה הקרקע המשלימה ונכללה בתוכנית

העבודה, ויוקצו בהליך תחרותי בלבד, בדרך של פרסום קולות קוראים או מכרזים אשר תנאיהם ייקבעו על ידי ועדת המכרזים של הרשות להתחדשות עירונית, בהתאם למסמך העקרונות. המכרזים או הקולות הקוראים יפורסמו על ידי הרשות להתחדשות עירונית ליזמים המקדמים מיזמים של פינוי בינוי בתחומי אותה רשות מקומית.

(ב) היקף הסיוע שיינתן למיזמי פינוי בינוי בכל רשות מקומית לא יעלה על סך כספי הסיוע שהתקבלו משיווק המגרשים בתחום אותה הרשות המקומית בהתאם לאמור בסעיף 5.6.16א והועברו למשרד האוצר.

(ג) כספי הסיוע יינתנו למיזם הזוכה במועדים, בשיעורים ובהתאם לאבני דרך שיקבעו במכרז או בקול הקורא. הרשות להתחדשות עירונית תהא אחראית על מעקב ובקרה אחר מימוש המיזם והשימוש בכספי הסיוע בהתאם להחלטה.

(ד) כספי הסיוע לא יוקצו למיזם התחדשות עירונית אלא אם התקבלה החלטת מועצת הרשות המקומית בדבר הסכמתה לתשלום חלקי (25%) או למתן פטור מלא מהיטל השבחה למגורים למיזם זה.

(ה) במסגרת מסמך העקרונות ייקבע מנגנון לפיו ככל שלא נקבעו זוכים במכרז או בקול קורא, להקצאת כספי הסיוע ברשות המקומית בה שווקה הקרקע עד חלוף 3 שנים ממועד העברת כספי הסיוע, עבור מיזמי התחדשות עירונית באותה רשות מקומית, כספי הסיוע לא ישמשו עוד לקידום מיזמי התחדשות עירונית כאמור, וכן מנגנון להארכת התקופה.

צוות לבחינת הפיילוט

5.6.16ג יוקם צוות שיורכב מנציגי הרשות, הרשות להתחדשות עירונית ונציגי משרד האוצר (להלן - הצוות), אשר יבחן את התקדמות הפיילוט ותוצאותיו, ויציג את המלצותיו למועצה, בין היתר, לצורך בחינת מנגנון קבוע, ולרבות בחינת סוגיית חלף היטל ההשבחה.

הקצאה והיקף מגרשי ההשלמה

5.6.17. (א) 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 או הקצאת כספי סיוע ממגרשי השלמה בהתאם לסעיפים 5.6.16א ו- 5.6.16ב, יהא אך ורק בשיעורים ובהיקפים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

(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;

על אף האמור בסעיף זה, בהתאם להחלטת ממשלה מספר 658 מיום 22.12.2020 בעניין חיזוק העיר אשקלון, יעמוד שיעור הקרקע המשלימה בעיר אשקלון על 25% מכמות יחידות הדיור הנכללות בהסכם הגג והעיר אשקלון תיכלל בתוכנית העבודה כאמור בסעיף 5.6.16א.

מיזם בינוי - פינוי - בינוי ללא התקשרות עם יזם

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.

ניוד זכויות

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.

תנאי להקצאת מגרש השלמה 5.6.21. 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.

חתימת הרשות על הסכמי מכר עם בעלי זכויות החכירה 5.6.22. 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.

תנאי לביצוע מיזם התחדשות עירונית 5.6.23. 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.

שימושים מעורבים 5.6.24. (א) 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.

היטל השבחה ופיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון 5.6.25. 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

והבניה, התשכ"ה-1965		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.
תמורה בעבור יחידות דיור בבעלות או בניהול המדינה	5.6.26.	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.
רישום הערת אזהרה	5.6.27.	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.
שיקול דעת הרשות	5.6.28.	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.
בחינת הוראות פרק משנה זה	5.6.29.	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 -

"יזם" - 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 אישר 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.

מועד סיום הבנייה 5.7.2. (א) 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.

ביטול עסקה בשל אי עמידה במועדים 5.7.3. ככלל, הרשות תבטל עסקאות בשל אי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם לסיום הבנייה והארכות לסיום הבנייה אם ניתנו, ויחולו הכללים המפורטים בפרק משנה זה.

תנאי ביטול עסקה 5.7.4. 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, תקזז 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 שייערך ליזם.

מתן ארכות

5.7.5. 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. 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.

הקצאה למטרות ציבוריות, למעט בהקצאה לרשויות מקומיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות

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.

הקצאה למטרת חקלאות

5.7.8. הקצאה למטרת חקלאות - ארכות בתשלום של 5,000 שקלים חדשים, לכל שנה של ארכה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של שנתיים.

הקצאות על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 533, 611, 640, 666, 717, 727

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;

(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

5.7.10. רכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני תיעשה בהתאם למפורט בפסקאות (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 ההשבחה 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) האמור בסעיף 5.7.10 לא יהווה תנאי למתן ארכה במקרה של קרקע שהוקצתה למטרת בנייה נמוכה עצמית ועל הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות, לרבות אטרקציה תיירותית ומלונאות.

אם הנהלת הרשות תאשר הקניית זכויות נוספות העסקה תתבצע בהתאם לקבוע בפרק משנה 5.5.

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.

אי תחולה

5.7.12. פרק משנה זה לא יחול במקרים הבאים:

(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.

פטור מחיוב ארכות

5.7.13. יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה, לא יחויבו בעד ארכות, אם יינתנו.

חריגה מכללי פרק משנה זה

5.7.14. הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים, כלליים ופרטניים, שבהם ניתן לחרוג מכללי פרק משנה זה.

הוראות מעבר

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.

(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 שיווקה בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (8):

(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;

(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;

(3) התכנון יעשה במטרה לאפשר את הניצול המיטבי של הקרקע לייעוד שעיקרו מגורים;

(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;

(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.

אי תחולה

5.8.4. פרק משנה זה לא יחול על קרקע בייעוד ציבורי הנכללת בתוכניות להתחדשות עירונית.

תוקף

5.8.5. הוראות פרק משנה זה יהיו בתוקף עד ליום 31.12.2021.

פרק 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.

תנאים מוקדמים להחכרת המגרש

6.1.2. 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;

(5) (א) המחזיק יחזיר לרשות את הקרקע המוחזקת על ידו מחוץ לתחומי המגרש, כשהיא פנויה מכל אדם, מבנה או חפץ;

(ב) הסכם החכירה ייחתם לא יאוחר מיום 31.12.2022;

(ג) תופקד ערבות להבטחת ביצוע העסקה. גובה הערבות ייקבע על ידי המרחב העסקי.

התנאים הכספיים

6.1.3. 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 המהוונים 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 31.12.2022 ו/או לא יעמדו בתנאי העסקה שתאושר להם.

תוקף 6.1.5. (א) תוקף פרק משנה זה עד יום 31.12.2022.

(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.

תנאים לקבלת פיצוי 6.2.2. 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.

מתן פיצויים עבור פינוי קרקע ומחוברים 6.2.3. (א) בית אב המתפנה מקרקע שהיא מקרקעי ישראל:

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.

מיקום יחידות הדיור החליפיות	6.2.4.	יחידות הדיור במגרשים החליפיים יוקצו ביישובי הקבע של בני המיעוטים.
הקצאה של יותר מיחידת דיור אחת	6.2.5.	הרשות רשאית, במקרים חריגים, לאשר הקצאה של יותר מיחידת דיור אחת לבית אב.
תנאים למתן פיצוי	6.2.6.	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.
קביעות גובה הפיצוי הכספי	6.2.7.	גובה הפיצוי הכספי ייקבע לפי שומה שתיערך על ידי שמאי מטעם הרשות.
תוקף	6.2.8.	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.

דרכי הקצאת מגרש למומלץ

6.3.2. הקצאת מגרש למומלץ תתבצע כאמור בפסקאות (1) ו- (2):

(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(24א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

הסדרת השיווק בדרך של הרשמה והגרלה

6.3.3. (א) בעת פרסום המגרשים לשיווק ביישוב בדרך של הרשמה והגרלה, ישווקו 10% מסך המגרשים המוצעים לנכי צה"ל קשים כאמור בתקנה 25(18) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, לבן משפחה של חייל שנספה במערכה, כהגדרתו בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), התש"י-1950, ולבן משפחה של נפגע אשר נספה בפעולות איבה, כהגדרתו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, התש"ל-1970.

(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 פעמית	6.3.4.	הזכות הניתנת על פי פרק משנה זה היא חד פעמית ולמגרש אחד בלבד.
הוצאות פיתוח	6.3.5.	הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי המומלץ לגוף המפתח בהתאם להחלטות הממשלה כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת בעניין זה.
הקצאת המגרשים - בתשלום	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 ששוחרר מחמת פציעה	6.3.8.	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.	סעיף 6.3.6 יהיה בתוקף עד ליום 31.12.23.

6.4. הקצאת קרקע לבדואים בנגב

הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב

6.4.1. (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 ההתיישבות 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 ההתיישבות הבדווית 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 נהלים 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):

המגרש פנוי, מיועד לבנייה למגוריו של המבקש ומצוי בתחומו של יישוב מיישובי הבדואים המפורטים בסעיף 6.4.3, וניתן להקצותו על פי תוכנית;

המבקש הוא אזרח ישראל, בן 18 שנים לפחות, ובני משפחתו מתגוררים עמו;

המבקש לא קיבל בעבר מגרש למגורים ללא מכרז ואין לו זכויות בעלות או זכויות חכירה במגרש אחר המיועד או המשמש למגורים;

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

מדיניות הסדר הקרקעות בנגב

6.5.1. יש לפעול ב- 3 מישורים במקביל:

(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.

הסדרת תביעות בדרך של בירור תביעות

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 תשלום פיצויים

6.5.3. הסדרת תביעות בדרך של תשלום פיצויים.

(א) בסימן זה -

"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;

"קרקע בתחום תוכנית מתאר" - קרקע הנמצאת בתחום תוכנית מתאר מאושרת של יישוב בדואי בנגב;

"קרקע לא מוחזקת" - קרקע שבעת מועד הגשת התביעה לא הוחזקה בפועל על ידי התובע או מי ממשפחתו, בין אם במגורים ובין אם בעיבוד;

"קרקע מוחזקת" - קרקע שהוחזקה בפועל ביום הגשת התביעה על ידי מגורים או עיבוד על ידי התובע ו/או בני משפחתו;

"קרקע מישורית עמוקה, מישורית רדודה, הררית" - על פי הגדרותיהן בחוק רכישת מקרקעין בנגב (חוזה השלום עם מצרים), התש"מ-1980;

"קרקע נתבעת הזכאית לפיצוי" - קרקע שהתקיימו לגביה כל התנאים הבאים:

(1) הוגשה בשלה תביעה לפקיד ההסדר;

(2) לא ניתן בעבר פיצוי כלשהו בעד קרקע זו, בין אם לתובע או לכל אחד אחר;

(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 המתוכנים לפיתוח.

(4) פקיד ההסדר אישר כי לא הוגשו תביעות סותרות על ידי בדואים אחרים בעד הקרקע מושא הפיצוי.

(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 שייעודה חקלאי, אשר תירשם על שמו בספרי האחוזה 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.

(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.

(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.

(6) בפשרת קרקע מכוח פרק משנה זה ניתן יהיה להעניק למתפשר פיצוי בעבור פינוי מחוברים הקיימים בקרקע נושאת הפשרה, בהתאם לשיעורים שייקבעו בטבלת שווי המחוברים 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 המחוברים 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.

שילוב גורמים פרטיים

6.5.4. הרשות רשאית להפעיל גורמים פרטיים, אשר ייצגו את המדינה במשא ומתן וינהלו אותו בשמה, בהתאם למדיניות ולכללים הכתובים בפרק משנה זה.

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

6.5.6. מחירי המגרשים בשכונות וביישובים, שפיתוחם הסתיים לאחר ה- 1.1.2004, יהיו

ביישובים ושכונות לפי תיק השיווק

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, ערערה 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 בישובים 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 בישובים 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 המחוברים" - 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, ערערה 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.

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 בישוב קבע -

(ג) 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.

תנאי למתן המענקים 6.5.13. (א) המענקים המפורטים בסעיף 6.512 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.

(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.

מעבר זמני 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.

מטרדים 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.

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
1.3	גדר מעוצבת עם עמודי ברזל בגובה 1.5 מ' מגולוונת וצבועה ומעוגנת בראש חומה, קיר, או יסודות בטון לאדמה	מ' אורך	400 שקלים חדשים
1.4	גדר מעוצבת עם עמודי ברזל בגובה 2 מ' מגולוונת וצבועה ומעוגנת בראש חומה, קיר או יסודות בטון לאדמה	מ' אורך	550 שקלים חדשים
1.5	גדר איסכורית בגובה 2 מ' כולל עמודים מעוגנים לקרקע	מ' אורך	150 שקלים חדשים
2.1	שער פישפש ברוחב 1.1 מ' ובגובה של 2 מ' כולל מילואה, רשת, צירים, בריחים ומעוגן לקרקע בבטון	יחידה	1000 שקלים חדשים
2.2	שער דו כנפי ברוחב של 3 מ' בגובה של 2 מ'. מסגרת ברזל, מילואה, רשת מרותך וכולל צירים, בריחים ומעוגן לקרקע בבטון	יחידה	3000 שקלים חדשים

2.3	שער חד כנפי על מסילה ברוחב 3 מ' בגובה 2 מ'. מסגרת ברזל, מילואה, רשת, מרותך וכולל בריחים ומעוגן לקרקע בבטון	יחידה	4000 שקלים חדשים
3.1	קירות גדר מבלוק בגובה 1.2 מ' כולל יסוד	מ' אורך	200 שקלים חדשים
3.2	קירות גדר מבלוק בגובה 2 מ' כולל יסוד	מ' אורך	270 שקלים חדשים
3.4	תוספת לטייח בצד אחד או שני צדדים	מ' אורך	100/50 שקלים חדשים
3.5	קירות גדר מבטון בגובה 1.2 מ' כולל יסוד בטון, חרירי ניקוז ומילוי עפר לתמיכה	מ' אורך	400 שקלים חדשים
3.6	תוספת - חיפוי לקירות מאבן מלוטשת מכל הסוגים (ירושלמי, גזית, טלטיש או גרנוליט וכיוצא בזה) המחיר כולל: רשת ובטון לקישור החיפוי לקיר הגידור	מ' אורך	100 שקלים חדשים
4.1	צריף פח או עץ למגורים - גג פח או אסבסט, ריצפת עפר, ללא חלונות וחלוקה לחדרים	מ"ר	110 שקלים חדשים
א	תוספת לרצפת בטון או מרצפות		50 \70 שקלים חדשים
ב	חלוקה לחדרים וחלונות		40 שקלים חדשים
ג	קירות גבס בדופן פנימית		20 שקלים חדשים
ד	מערכת חשמל ומים		40 שקלים חדשים
	ערך מקסימאלי למבנה		280 שקלים חדשים
4.2	צריף שבדי, עץ, למגורים - גג פח או אסבסט, רצפת עפר	מ"ר	300 שקלים חדשים
א	גג רעפים.		50 שקלים חדשים
ב	רצפת בטון או מרצפות		75/50 שקלים חדשים
ג	חלונות ודלתות		60 שקלים חדשים
ד	מערכת חשמל ומים		40 שקלים חדשים
	ערך מקסימלי למבנה	מ"ר	520 שקלים חדשים
4.3	מבנה בלוקים למגורים - גג פח או אסבסט, רצפת עפר		550 שקלים חדשים
א	גג בטון		70 שקלים חדשים
ב	רצפת בטון או מרצפות		70/50 שקלים חדשים

ג	טיח פנים		50 שקלים חדשים
ד	טיח חוץ		50 שקלים חדשים
ה	מערכת חשמל		50 שקלים חדשים
ו	מים וביוב		50 שקלים חדשים
	ערך מקסימלי למבנה	מ״ר	890 שקלים חדשים
	תוספות למבנה מגורים		
א	חיפוי קירות בקרמיקה	מ״ר	25 שקלים חדשים
ב	ארונות מטבח כולל שיש בסטנדרט גבוה	מ״ר	500 שקלים חדשים
4.4	מבנה פח או עץ - שאינו משמש למגורים כגון דיר או סככה, גג פח או אסבסט רצפת עפר		85 שקלים חדשים
א	תוספת בעבור רצפת בטון		50 שקלים חדשים
	ערך מקסימלי למבנה	מ״ר	135 שקלים חדשים
5	סיכרון, סאדה	קוב	15 שקלים חדשים
6	מערה חפורה	קוב	15 שקלים חדשים
7	בור מים	קוב	100 שקלים חדשים
8.1	עץ פרי 1 - 5 שנים	יח׳	150 שקלים חדשים
8.2	עץ פרי 5 - 10 שנים	יח׳	300 שקלים חדשים
8.3	עץ פרי מעל 10 שנים	יח׳	600 שקלים חדשים

6.6. תנאים שלפיהם תימסר קרקע חקלאית לזמן קצר, שלא בדרך של נחלה, לבדואים בנגב

תנאים למסירת קרקע חקלאית לזמן קצר, שלא בדרך נחלה, לבדואים בנגב

6.6.1. קרקעות לגידולי שדה בנגב יושכרו לבדואים על פי המלצת הוועדה המייעצת להשכרות עונתיות של קרקע חקלאית לבדואים. עדיפות תינתן למבקשים שאינם מחזיקים בקרקע אחרת ושאין 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.

ועדת השכרות עונתית

6.6.2. 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.

פרק 7: תשתיות, מתקנים ומאגרים, כרייה וחציבה

7.1. הקצאת קרקע למטרת מכוני טיהור שפכים או למאגרי מים

הגדרות 7.1.1. בפרק משנה זה -

"אגן החדרה" - שטח קרקע שבו מוחדרים מים אל שכבת מי התהום בתת הקרקע לצורך שמירתם או טיהורם;

"מאגר מים שפירים" - מאגר המשמש לאגירת מים באיכות הראויה לשתייה, המקורה ביריעות מיוחדות או המוקם בטכנולוגיה אחרת המאושרת על ידי רשות המים, למעט מאגר המהווה חלק ממפעל מים והתפלה, כהגדרתו בפרק משנה 7.2;

"מאגר מי קולחין" או "מאגר מים נחותים" - מאגר שקולט את מי הקולחין שטופלו במכון טיהור השפכים או מים נחותים וממנו מועברים המים ככלל אל השטחים החקלאיים לצורך השקייתם או לנחלים;

"מאגר מי שופכין" - מאגר המהווה חלק ממערך הטיפול של מכון טיהור השפכים, ובכלל זה מאגר חירום ומאגר תפעולי;

"מים נחותים" - מים שאינם ראויים לשתייה אך טובים לחקלאות, כגון מים מליחים או מים שנאספו משיטפונות או מנחלים;

"מכון טיהור שפכים (מט"ש) - מתקן הנדסי המנקז אליו את השפכים ממערכת הביוב, לשם טיפול וטיהור. לאחר הטיפול ניתן להשתמש במי הקולחין המטוהרים לצרכי השקייה, השבה לנחלים בטבע או כל שימוש אחר שמאושר על ידי הרשות הממשלתית למים וביוב.

תחולה 7.1.2. הוראות פרק משנה זה יחולו גם ביחס לתאגידים בפריסה ארצית על אף האמור בפרק משנה 7.8.

סימן א': הקצאת קרקע למטרת מכון טיהור שפכים או מאגר מי שופכין

תנאים להקצאת הקרקע 7.1.3. קרקע המיועדת בתוכנית למכון טיהור שפכים למאגר מי שופכין תוקצה לרשות המקומית לרבות איגוד ערים לביוב, לתאגיד המשותף למספר רשויות מקומיות או לחברה שהוקמה על פי חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) ההקצאה תותנה בהמלצת מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב או מי שהוא הסמיך לכך;

(2) הקצאת קרקע להקמת מכון טיהור שפכים תיערך בתשלום של 2%

לשנה, בשיעור כולל של 36.4% מערך הקרקע, מהוון ומראש, לתקופה של 49 שנים;

(3) הקצאת קרקע להקמת מאגר מי שופכין תיערך במסגרת הקצאת הקרקע להקמת מכון הטיהור, לתקופה של 49 שנים, בתשלום מראש לכל התקופה בסך 1,820 שקלים חדשים לדונם.

(4) על הקצאה לפי סימן זה יחולו תנאי פרק משנה 4.13 בשינויים המחויבים.

תנאים להחכרת משנה

7.1.4. רשות מקומית או איגוד ערים לביוב, אשר הם חוכרים לדורות בקרקע המיועדת למכון טיהור שפכים או מאגר מי שופכין, רשאים להחכירה בחכירת משנה לתקופה של עד 49 שנים, לחברה שהוקמה על פי חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, לאחר שיקבלו את אישור הרשות לכך, מראש ובכתב, וזאת בתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו- (2):

(1) השימוש בקרקע יישאר כשהיה ויתאם לשימוש המפורט בהסכם החכירה שבין הרשות לרשות המקומית או איגוד הערים לביוב;

(2) הרשות המקומית או איגוד הערים לביוב, לא יגבו כל תשלום בתמורה להשכרה או להחכרת המשנה של הקרקע.

סימן ב': הקצאת קרקע למטרת מאגר מים שפירים, מאגר מי קולחין, מאגר מים נחותים או אגן החדרה

תנאים להקצאה

7.1.5. קרקע למטרת הקמת מאגר מים שפירים, מאגר מי קולחין, מאגר מים נחותים או אגן החדרה, לרבות השטח הנדרש עבור מתקנים טכניים הנצרכים לתפעול המאגר (להלן בסימן זה - המאגר) תוקצה בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8):

(1) הקצאת הקרקע תהיה לרשות מקומית או לתאגיד, לרבות אגודת יישוב חקלאי, שיקבל את המלצת הרשות הממשלתית למים ולביוב (להלן בסעיף זה - תאגיד המים). ההמלצה תכלול התייחסות להיקף השטח המבוקש, לרבות השטח הנדרש עבור מתקנים טכניים הנצרכים לתפעול המאגר;

(2) ההקצאה תהיה בהסכם חכירה לתקופה של 21 שנים (להלן בסעיף זה - תקופת ההקצאה), עם זכות חידוש כל עוד נשמרת מטרת ההקצאה;

(3) התשלום ישולם מראש עבור כל תקופת ההקצאה בסך 1,280 שקלים חדשים לדונם;

(4) בעת הקצאת קרקע למטרת הקמת מאגר, בשטח משבצת חקלאית, לתאגיד מים שהיישוב החקלאי הוא בעל הזכויות בו, כולן או חלקן, יחולו גם הכללים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג):

(א) שטח ההקצאה יובא בחשבון מכסת הקרקע, כהגדרתה בפרק 1, וייגרע מהסכם המשבצת, ללא מתן פיצוי בעד גריעת השטח, בכפוף להסכמת היישוב החקלאי לתנאי סעיף זה;

(ב) שטח ההקצאה לא יובא בחשבון מכסת שטחי התעסוקה של היישוב החקלאי כאמור בפרק משנה 8.12;

(ג) בהסכם עם תאגיד המים יוכנס תנאי מיוחד לפיו הקרקע תוחזר לשטח המשבצת החקלאית אם המאגר יפסיק את פעילותו;

(5) בעת הקצאת קרקע למטרת הקמת מאגר, בשטח משבצת חקלאית, לתאגיד מים שהיישוב החקלאי אינו בעל זכויות בו, תושב הקרקע לרשות והיישוב יהא זכאי לפיצוי בהתאם לקבוע בסימן א'' לפרק משנה 8.18. תאגיד המים ישלם לרשות את מלוא סכום הפיצוי שייקבע;

(6) בתנאי החכירה ייקבע כי החוכר אינו רשאי לשנות את ייעוד הקרקע המוקצית או לנצלה בייעוד אחר אם שונה ביוזמת אחרים, וכי בהתקיים אחד מאלה יהיה עליו להשיבה לרשות;

(7) הקצאת קרקע פנויה למטרת הקמת מאגר תובא לאישור על בסיס תקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים, התשנ''ג-1993, זאת עד להתקנת תקנת פטור שעניינה הקצאת קרקע למטרת מכון טיהור שפכים או למטרת מאגר מים לתאגיד שיומלץ על ידי רשות המים;

(8) בשטח שבו קיימת היתכנות תכנונית לשינוי ייעוד למטרת מגורים או תעסוקה, הקצאת קרקע למאגר תאושר רק לאחר בחינת השלכות אפשריות על התכנון העתידי, זאת לאור ההשקעות הכספיות המשמעותיות בהקמת מאגר.

העברת זכויות

7.1.6. העברת זכויות תותנה בקבלת המלצת מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב ובעמידה בכלל תנאי סימן זה.

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 בר

רשות 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.

הנחת אזור 7.2.7. בהקצאות לפי פרק משנה זה יחולו הנחות 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 7.1.1;

"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.

הסכם חכירה למטרת מיזם

7.3.2. 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.

תקופת ההתקשרות

7.3.3. 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.

תשלום בעד הקצאת קרקע למיזם

7.3.4. (א) בעד הקצאת קרקע למיזם ישולמו דמי חכירה מהוונים מלאים על פי שומה.

(ב) 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.

(א) 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.

אי מתן הנחות

7.3.5. על תשלומים בהתאם לפרק משנה זה לא תחול הנחת אזור, לרבות הנחות המוקנות באזור קו עימות ועוטף עזה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ביטול הסכם החכירה

7.3.6. 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.

אי גביית תשלום עבור מתקנים על גגות

7.3.7. (א) הוצבו מתקנים על גגות של מבנים קיימים שנבנו כדין, לא תגבה הרשות תשלום עבור מתקנים אלה. סעיף זה לא יחול על מבנה ו/או חלק ממבנה שהוקם רק לצורך הצבת מתקן סולארי על גגו.

הכללים להקמת מתקן דו תכליתי

7.3.8. הכללים המפורטים בסעיפים 7.3.2 עד 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 במוחכר 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;

(1) 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;

(2) 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);

(3) הוספת מתקנים סולאריים בשימוש דו תכליתי במשבצות יישובים חקלאיים לא תיחשב במניין השטחים הקבועים בפרק משנה 8.12;

(4) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע סוגי הרשאות לתקופה של שבע שנים ומעלה שלגביהן ניתן יהיה להחיל את הוראות סעיף זה;

(5) 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.

הקצאת קרקע למיזם בתחום משבצת חקלאית

7.3.9. בהקצאת קרקע למטרת הקמת מיזם בתחום משבצת של יישוב חקלאי יחולו, בנוסף לתנאים הקבועים בסעיפים 7.3.2 עד 7.3.7, התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8):

(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 - 2:1, 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 להקצאת קרקע למתקנים סולאריים בתחום משבצת חקלאית

7.3.10. (א) בסעיף זה -

"היום הקובע" - 27.12.2011;

"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 - 2:1, 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 פוטו-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 ממשרד 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.

הוראות שעה להקצאת קרקע למיזם משותף בתחום משבצת חקלאית

7.3.11. על אף האמור בסעיף 7.3.9(3), אם תופקד עד ליום 31.12.2021 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):

(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.

איתור קרקעות למיזמים לאנרגיה מתחדשת

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.

הקמת מיזמים במחלפים, על גבי מיגון אקוסטי וקירות תמך

7.3.13. (א) הרשות רשאית לאפשר לחברות ותאגידים ממשלתיים שתאשר רשות החברות הממשלתיות, אשר להם זיקה לשטחים המפורטים בסעיף זה, להקים מיזמים, על פי היתרים שיוצאו מכוח תוכנית, בשטחים הבאים:

(1) שטחים בייעוד דרך במחלפים;

(2) שטחים בייעוד דרך על גבי מתקנים מסוג קיר אקוסטי או קירות תמך.

(ב) שיעור התשלום אשר ישולם לרשות ייקבע על ידי הנהלת הרשות בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.

(ג) הנהלת הרשות תקבע את כללי ההתקשרות למימוש סעיף זה.

(ד) הנהלת הרשות מוסמכת, בהתייעצות עם משרד האוצר, משרד האנרגיה ורשות החברות הממשלתיות, להרחיב את תחולת סעיף זה על שטחים נוספים.

7.4. הקצאת קרקע למטרת הטמנה של פסולת

הגדרות 7.4.1. בפרק משנה זה -

"מטמנה" - אתר המשמש להטמנת פסולת מעורבת ו/או יבשה לרבות פסולת בניין ו/או חומרים מסוכנים;

"מתקן קצה" - מתקני מיון פסולת ומתקני מחזור.

אופן ותקופת ההקצאה 7.4.2. קרקע המיועדת למטרת הטמנה תוקצה בפטור ממכרז לרשות המקומית שהמטמנה נמצאת בתחום שיפוטה המוניציפאלי או במכרז פומבי בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של רשות מקרקעי ישראל, בשים לב, בין היתר, לפוטנציאל ההטמנה ביחס לצרכי הרשות המקומית. ההקצאה תהא לתקופה שתקבע רשות מקרקעי ישראל בהתאם לנפח ההטמנה האפשרי.

הקצאת מחצבה נטושה 7.4.3. בהקצאת מחצבה נטושה למטרת מטמנה תשתתף הקרן לשיקום מחצבות בעלות שיקום המטמנה ששימשה קודם לכן כמחצבה, וזאת על פי הסכם שייחתם בין הגורם שאליו הוקצתה הקרקע למטרת ההטמנה לבין הקרן לשיקום מחצבות; ההסכם יובא לאישור הנהלת רשות מקרקעי ישראל טרם הקצאת המטמנה.

שיקום מטמנה 7.4.4. (א) הרשות המקומית או הזוכה במכרז, לפי העניין, אחראים לשיקום הקרקע לרבות הכנת תוכנית שיקום מאושרת, ויישאו במלוא עלויות שיקום הקרקע בתום ההטמנה בהתאם לתוכנית השיקום ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או כל גורם מוסמך אחר.

(ב) הפרו הרשות המקומית או הזוכה במכרז את חובתם לשיקום הקרקע בתום פעילות ההטמנה, הרי שמבלי לגרוע בזכויות רשות מקרקעי ישראל והסעדים העומדים לרשותה כלפי המפר או המפרים, רשות מקרקעי ישראל רשאית לפעול לפרסום מכרז פומבי לשיקום המטמנה.

הקמת מתקני קצה 7.4.5. הקצאת קרקע למטרת הטמנת פסולת, בין אם בפטור ממכרז ובין אם בדרך של מכרז פומבי, תכלול מתן אפשרות להקמת מתקני קצה בשטח המטמנה, וכן פעילות נלווית להטמנה של הפקת גז מתאן במטמנה מעורבת לצורך ייצור חשמל, ובלבד שפעילויות אלה מותרות על פי תוכנית.

פעילות המטמנה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה 7.4.6. פעילות המטמנה, לרבות פעילות מתקני הקצה והפקת גז המתאן, תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולכל התנאים שיוגדרו על ידו.

תנאי התשלום 7.4.7. (א) התשלום עבור קרקע שהוקצתה למטמנה יהיה בשיטת תמלוגים; הנהלת רשות מקרקעי ישראל תקבע את גובה התמלוג.

(ב) רשות מקרקעי ישראל רשאית לקבוע הנחה מהתמלוגים בשיעור שתקבע בעד

פסולת שהוטמנה לאחר הליך של מיון לעומת פסולת שהוטמנה ללא הליך של מיון מוקדם.

(ג) התמלוג שייגבה במטמנות לפסולת מעורבת יכלול גם את התשלום עבור פעילות הפקת גז המתאן לצורך ייצור חשמל.

(ד) בהקצאת מטמנה בפטור ממכרז לרשות המקומית, התשלום שייגבה מהרשות המקומית עבור מתקני קצה בתחום המטמנה יעמוד על 36.4% מערך הקרקע למתקנים בכפוף להנחת אזור.

(ד) בהקצאת קרקע למטמנה במסגרת מכרז פומבי יחול, מעבר לתמלוגים האמורים בסעיפים קטנים (א) עד (ד), תשלום בעד הקרקע, והתחרות בין המציעים תהיה על תוספת תשלום דמי השימוש עבור השימוש בקרקע למטרת הטמנה ו/או למתקני קצה ו/או להפקת גז.

(ה) רשות מקרקעי ישראל רשאית לקבוע מחיר מקסימום לטון פסולת מוטמנת, ומפעיל המטמנה שלו הוקצתה הקרקע בפטור ממכרז או במכרז פומבי, לפי העניין, לא יהיה רשאי לגבות מעבר לסכום המקסימום שנקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל לכל טון מוטמן.

מנגנון לטובת שיקום המטמנה 7.4.8. רשות מקרקעי ישראל רשאית לקבוע מנגנון לגביית כספים ממפעילי המטמנה לשם הבטחת שיקום המטמנה בתום ההטמנה בקרקע.

תחולה 7.4.9. (א) הוראות פרק משנה זה יחולו רק על הקצאות חדשות שיובאו לאישור רשות מקרקעי ישראל לאחר ה - 12.3.2020.

(ב) בקשה להגדלת קיבולת ההטמנה מעבר לקיבולת שהוסכמה בעסקה המקורית טרם ה - 12.3.2020 ו/או להטמנה בתאים נוספים בשטח המטמנה שלא הוקצו בעסקה המקורית טרם ה - 12.3.2020, תתאפשר בתשלום על פי הכללים של החלטת המועצה הקודמת או בהתאם לכללים הקבועים בפרק משנה זה, לפי קביעתה של רשות מקרקעי ישראל.

7.5. הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית

הגדרות

7.5.1. בפרק משנה זה -

"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;

"מתקן השבת אנרגיה מפסולת" - מתקן לטיפול בפסולת, באמצעות הבערתה בטמפרטורה גבוהה באופן מבוקר, תוך ניצול ההליך להפקת אנרגיה ליצירת חשמל.

"מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית" - מתקן לטיפול בחומר אורגני פריק ביולוגית, בו מתבצע תהליך עיבוד מבוקר, שתוצרו העיקרי הוא דשן מסוגים שונים, לרבות קומפוסט. תהליך העיבוד העיקרי, מתבצע בתוך מבנה סגור והאוויר במתקן נאסף ומטופל באופן המונע מפגעי אוויר וריח, או במשטח מבונה מחופה ביריעות, והאוויר במתקן נאסף ומטופל באופן המונע מפגעי אוויר וריח, אשר הרשות אישרה כי הוא מתקן סגור לצורך החלטה זו. המתקן יכול לכלול גם אפשרות להפקת חשמל מביוגז.

"מתקן קומפוסטציה פתוח" - מתקן לטיפול בחומר אורגני פריק ביולוגית מפסולת חקלאית בלבד, בו מתבצע תהליך עיבוד אירובי מבוקר, שתוצרו העיקרי הוא קומפוסט. תהליך העיבוד במתקן זה לא מתבצע בתוך מבנה.

לעניין הגדרה זו, "פסולת חקלאית" - פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות חקלאית כגון גזם או פרש בעלי חיים. למעט פסולת מסוכנת ופסולת תעשייתית מאושרת כהגדרתם בתמ"א 1.

"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.

כללי

7.5.2. (א) הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית, המפורטים בפרק משנה זה, תיעשה בהתאם להוראות פרק משנה זה;

(ב) בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר מיזמים נוספים כמיזמים של תשתית לאומית אשר יאושרו בכללים המפורטים בפרק משנה זה.

סימן א': הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית בתחום משבצת יישוב

כללי

7.5.2א. (א) הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית בתחום משבצת יישוב תיעשה על פי הכללים האמורים בפרק משנה 8.12, בשינויים המפורטים בסימן זה בהתאם לסוג המתקן;

(ב) בקרקע שהוקצתה למטרת תשתית לאומית, היישוב לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד הקרקע או לנצלה לכל ייעוד אחר למעט עיבוד חקלאי.

מתקן קומפוסטציה פתוח

7.5.3. (א) הקצאת קרקע להקמת מתקן קופוסטציה פתוח, על ידי יישוב, לשימושו העצמי לחקלאות, על קרקע המשבצת של היישוב, ללא שותפות, אינה טעונה עריכת עסקה ותשלום לרשות;

(ב) הקצאת קרקע להקמת מתקן קומפוסטציה פתוח, שלא בהתאם לאמור בסעיף (א), תיעשה על פי הכללים הבאים:

(1) לעניין מכסת שטחי התעסוקה המותרת יילקחו בחשבון 10% משטח המיזם;

(2) ההרשאה תהיה לתקופות מתחדשות של 7 שנים עד 14 שנים כל אחת ולא יותר מ- 49 שנים, זאת כל עוד משמשת הקרקע למטרה זו;

(3) דמי שימוש ישולמו על פי שומה לכל הרשאה שתחתם, שומה חדשה כל 7 שנים;

(4) דמי השימוש יהיו כמפורט בסעיף 8.12.4(ז).

מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן השבת אנרגיה מפסולת

7.5.3א. (א) בהקצאת קרקע להקמת מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן להשבת אנרגיה מפסולת, לעניין מכסת שטחי התעסוקה המותרת יילקחו בחשבון 10% משטח המיזם.

(ב) בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה ממכסת שטחי התעסוקה המותרת, אם היישוב מיצה אותה או אם כתוצאה מהקמת המתקן יעבור היישוב את המכסה המותרת.

מיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות

7.5.4. קרקע למיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות שהם אגירה שאובה, טורבינות רוח וכדומה, למעט אנרגיה סולארית, תוקצה בתנאים המפורטים 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 ממכסת שטחי התעסוקה המותרת, אם היישוב מיצה אותה, 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 יישוב

כללי 7.5.5. הנהלת הרשות מוסמכת לאשר לאחר בדיקה ובחינה, ביצוע עסקאות למתקני תשתית לאומית שלא במסגרת משבצת היישוב.

מתקן קומפוסטציה פתוח 7.5.6. (א) הקצאת קרקע למתקן קומפוסטציה פתוח, תהיה במכרז או בפטור ממכרז, בהרשאה לתקופות מתחדשות של 7 שנים עד 14 שנים כל אחת ולא יותר מ- 49 שנים, זאת כל עוד משמשת הקרקע למטרה זו.

(ב) דמי השימוש יהיו כמפורט בסעיף 4.1.3(ד), בהתאם לאזור עדיפות לאומית לתעשייה הקבוע בפרק 4.2 סימן א', על בסיס שומה חדשה לכל תקופת הרשאה.

מתקן סגור לטיפול בפסול אורגנית או מתקן השבת אנרגיה מפסולת 7.5.6א. (א) הקצאת קרקע להקמת מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן להשבת אנרגיה מפסולת תהיה לתקופת חכירה של 49 שנים, במכרז או בפטור ממכרז.

(ב) הקצאה למשרד ממשלתי תיעשה בתנאים המפורטים בסעיפים 7.2.6-7.2.7.

(ד) בתנאי החכירה ייקבע כי החוכר אינו רשאי לשנות את ייעוד הקרקע המוקצית או לנצלה בייעוד אחר, אם שונה הייעוד ביוזמת אחרים, וכי בהתקיים אחד מאלה יהיה עליו להשיבה לרשות.

7.5.7. מיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות

קרקע למיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות שהם אגירה שאובה, טורבינות רוח וכדומה, למעט אנרגיה סולארית, 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

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 36/א/1 ייחתם לתקופה מיום 01/01/2011 סיום הסכם הגג הקודם עד ליום 31.12.2019.
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.
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.
אי מתן הנחות	7.6.4.	על הסכומים הנקובים בפרק משנה זה לא יחולו הנחות, בכלל זה הנחות אזור.
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 כדין.
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.
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.
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.
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.

סילוק חובות והעדר תביעות	7.6.10.	מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע כללים בהסכמי הגג בדבר סילוק חובות והעדר תביעות.

7.7. תנאי הקצאת קרקע לתחנות דלק

הקצאת קרקע לתחנות דלק - במכרז פומבי

7.7.1. קרקע למטרת תכנון, הקמה ותפעול של תחנות דלק תשווק במכרז פומבי.

הקצאות לנכי צה"ל

7.7.2. (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.

הרשאות להקמת תחנות דלק פנימיות לא מסחריות בשטח שבחכירת תאגיד

7.7.3. הרשות רשאית לתת 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

הקצאת קרקע לנותני שירותים 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.
קביעת זהות התאגידים	7.8.2.	זהות התאגידים תקבע על ידי הנהלת הרשות.
תחולה	7.8.3.	הוראות פרק משנה זה יחולו על הקצאות הקרקע למיתקנים ולמשרדי התאגיד האזוריים.

7.9. מדיניות מתן הרשאות לכריית וחציבת חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה

הרשאות לכרייה וחציבה

7.9.1. (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.

תמלוגים

7.9.2. (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.

הרשות, בהתייעצות עם אגף התקציבים במשרד האוצר, תעדכן את סכום התמלוג ותקבע הוראות מעבר לעניין זה. עדכון התמלוג יהיה ב- 2 פעימות בהפרש של שנה אחת.

תשלום עבור קרקע המשמשת למתקנים

7.9.3. (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.

האחדת תנאים -

7.9.4. הרשות תפעל, בכל אותם מקרים שנחתמו בעבר הסכמי הרשאה לתקופה ארוכה

הסכמים קיימים

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.

תשלום מינימום

7.9.5. 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.

פרק 8 : קרקע חקלאית

8.1. מדיניות הקצאת קרקע חקלאית - כללי

החכרה בדרך של נחלות 8.1.1. 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.

שינוי ייעוד קרקע חקלאית 8.1.2. (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.

שמירת שבת 8.1.3. 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.

שמיטה 8.1.4. מנהל הרשות מוסמך למכור את מקרקעי ישראל לשם קיום מצוות שמיטה ולתת הרשאה לרבנות הראשית לעשות כן. נוסח הסכם המכירה יענה על צרכי מצוות השמיטה.

8.2. החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה במושבים וקיבוצים

מטרת החכירה 8.2.1. קרקע חקלאית תוקצה בדרך של חכירה בלבד, לייצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצרכיהם האחרים, וכן לצרכי הייצור החקלאי.

תקופת החכירה 8.2.2. 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.

תנאי החכירה 8.2.3. (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)

(1) 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.

(2) חוכר של קרקע חקלאית רשאי להשכיר בהשכרת משנה קרקע חקלאית

שנמסרה לו או חלק ממנה, לתקופה שתחילתה ביום כ״ט באלול בשנה הקודמת לשנת השמיטה וסיומה ביום א׳ בתשרי בשנה שלאחר שנת השמיטה. השכרת המשנה תתאפשר רק לשם קיום מצוות שמיטה, באופן שיופסק עיבוד וניצול הקרקע וכל שימוש אחר בקרקע בתקופה האמורה. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מחובת החוכר לשמור על הקרקע מפני פלישה.

(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 האמצעים והיכולת להמשיך בעיבוד הנחלה ביעילות. באגודה שהיא מושב עובדים לא תימסר הקרקע ליורשים אלא בתיאום עם האגודה.

החוכרים והמטרות שלהם תוחכר קרקע חקלאית בדרך של נחלה

8.2.4. קרקע חקלאית תוחכר 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.

סדרי עדיפויות

8.2.5. 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.

החכרת נחלות למי שאינו נכלל בסעיף 8.2.4

8.2.6. 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.

החכרת קרקע להשלמת נחלות - הסכם אחיד לכל שטח הנחלה

8.2.7. קרקע חקלאית תוחכר 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 תוחכר למתיישבים ולייישובים 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 המוחכר להם, לרבות אותם חלקים משטח הנחלה שהוחכרו 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.

השכרת קרקע חקלאית באמצעות הנהלת הסוכנות היהודית לארץ ישראל

8.2.8. הרשות תקצה 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 בטיפולה, 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, ברישיון 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 בטיפולה 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, תתבטל מאליה וללא תנאי ההשכרה לסוכנות, והקרקע תושכר ישירות למתיישבים כאמור בפרק משנה זה.

החכרת קרקע ישירות לסוכנות

8.2.9. לגבי היאחזויות, יישובים חדשים ובתי ספר חקלאיים, שטרם התארגנו כאגודות או כגופים משפטיים, תוחכר הקרקע ישירות לסוכנות אולם מיד לאחר רישומם כגוף משפטי יחולו עליהם הוראות סעיף 8.2.8.

פיצוי

8.2.10. פיצוי הניתן למחזיק בקרקע, בעקבות ביטול זכותו בקרקע, ישולם לסוכנות בעד השקעותיה כל עוד היא צד להסכם השכירות של אותה קרקע.

השלמת נחלה בודדת

8.2.11. כאשר מוחכרת קרקע להשלמת נחלה בודדת קיימת של מתיישב, שלא במסגרת של יישוב 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 8.15 בדבר מסירת קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה ובהתאם לסוג הגידול.

8.3. החכרה לדורות למושבים

סימן א': החכרת משבצת קרקע לאגודה

החכרת משבצת קרקע לדורות למושבים

8.3.1. הרשות תחכיר קרקע למושבים בתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו- (2):

(1) השטח אשר יוחכר 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

החכרת חלקה א' ישירות לבעלי הזכויות בנחלה

8.3.2. 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.

החכרת יתר החלקות

8.3.3. יתר החלקות יוחכרו לאגודה בהסכם חכירה לדורות, תוך שמירת זכויותיהם של בעלי הנחלות במלואן.

החכרת חלקות נוספות ישירות לבעלי הזכויות בנחלה

8.3.4. האגודה רשאית להחליט כי לבעלי הנחלות יוחכרו חלקות ב', המהוות את יתר שטח הנחלה שלהם או חלק ממנה, מתוך השטח המוחכר לאגודה כמשבצת.

שטח הנחלה שיוחכר לבעל נחלה

8.3.5. שטח נחלה שיוחכר לבעל נחלה בהסכם חכירה לדורות לא יעלה בגודלו על תקן גודל נחלה באותו מושב.

תנאי מוקדם לחתימת הסכם חכירה	8.3.6.	תנאי מוקדם לחתימת הסכמי חכירה לדורות עם בעלי נחלות במושב יהיה רישום החלקות בספרי מרשם המקרקעין כיחידות רישום נפרדות בשלמות.
הכנת תוכנית חלוקה לצרכי רישום	8.3.7.	האגודה, בתיאום עם הרשות, תכין תוכנית חלוקה לצרכי רישום בלשכת רישום המקרקעין.
העברת זכויות מהאגודה לבעל נחלה	8.3.8.	העברת זכויות חכירה מהאגודה לבעל נחלה תוכל להיעשות גם לאחר חתימת הסכם החכירה לדורות עם האגודה ועם בעל אותה נחלה.

סימן ג': חברות באגודה

שמירת מסגרת האגודות החקלאיות	8.3.9.	ככלל, תישמר מסגרת האגודה, ובכלל זה ההוראות בדבר חברות של בעלי הזכויות בנחלות באגודה, על פי תקנוניהן.
הפסקת חברות באגודה	8.3.10.	(א) הפסקת חברות באגודה לא תחייב, בכל הנוגע לרשות, ביטול זכותו של בעל הזכויות בנחלה בנחלתו.

(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

הגדרות

8.3.11. בסימן זה -

"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 המוחכר.

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 המוחכר

8.3.13. חלקות א' של הנחלות יוחכרו לחוכרים בהסכמי חכירה אישיים. יתר החלקות יוחכרו לאגודה בהסכם חכירה לדורות תוך שמירת זכות השימוש של החוכרים בשטחים אלה.

תקופת החכירה ותנאי חידוש החכירה

8.3.14. 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 בחלקות ב' ו- ג'

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 המוחכרים לה ישירות.

שימוש בנחלה

8.3.17. (א) החוכר והאגודה רשאים לעשות שימוש בשטח המוחכר בהתאם למטרות החכירה בלבד.

(ב) כל שינוי בסוג השימוש במוחכר, בנייה במוחכר 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 המוחכר 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 נחלה

8.3.18. (א) החוכר חייב להתגורר בנחלה ולעבדה בקביעות וברציפות.

(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 במוחכר או לשעבדו בכל צורה שהיא אלא בהסכמת הרשות מראש ובכתב. לעניין זה, העברת זכויות - הענקת הזכויות, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן, החכרת המוחכר 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 המוחכר, השותפות לא תהווה העברת זכויות או שיעבוד המוחכר 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.

הסכמת האגודה

8.3.22. (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.

שינוי ייעוד המוחכר 8.3.23. (א) ניתן תוקף לתוכנית לשינוי ייעודו של המוחכר או כל חלק ממנו, רשאית הרשות להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של החלק מהשטח המוחכר 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 המוחכר, 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 המוחכר 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 המוחכר שלגביו אושרה התוכנית לשינוי ייעוד.

(ד) החוכר זכאי לפיצוי בעד חלק המוחכר שלגביו הסתיימה החכירה כאמור בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) ובלבד שפונה מכל אדם וחפץ במועד שנקבע בסעיף קטן (ב).

(ה) לא פינה החוכר את המוחכר 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 המוחכר לאחר שינוי ייעודו בעד כל חודש עיכוב, כולו או חלקו, שבו לא מוחזר המוחכר, 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 בשיווק המוחכר 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 מהמוחכר שלגביו הסתיימה החכירה. שווי השקעותיה של האגודה יוערך בהתחשב, בין היתר, בפחת כפי שמוכר על ידי מס הכנסה, ועלות פינוי המחוברים, 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.

כללי

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.

מבני ציבור בעלי אופי פרטי ומבני ציבור קלאסיים

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.

(ב) שטחי ציבור שעליהם קיימים מבני צבור בעלי אופי פרטי יוחכרו לאגודה במסגרת הסכם החכירה לדורות.

(ג) שטחי ציבור קלאסיים יושכרו לאגודה במסגרת הסכם זמני. שטחים אלה לא ייכללו בהסכם החכירה למשבצת לדורות.

הוראות ההסכם הזמני

8.3.28. ההסכם הזמני אשר יכלול, בין היתר, את שטחי הציבור הקלאסיים, יכלול את ההוראות המפורטות בפסקאות (1) עד (4):

(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 לוועד המקומי

8.3.30. (א) בשטח פנוי - האגודה אינה זכאית לתשלום בעד העמדת ו/או העברת השטח למועצה האזורית או לוועד 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 ונוהלי 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 ומחירונים 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 ממשיך כהגדרתו בתקנה 3א(א) לתקנות האגודות השיתופיות (חברות), התשל"ג-1973. (ג) הקמת יחידת דיור שלישית תותר, מקום שהוכח להנחת דעתה של הרשות, כי בנחלה מתגוררים בפועל 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 ממשיך. (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	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):

המותרים

(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

הגדרות

8.3.40. בסימן זה -

"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 ולמעט העברה בהורשה;

"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.

כללי

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.

(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.

(1א) 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;

(2) למרות האמור בפסקאות (1) ו- (1א), חוכר במושב בעוטף עזה המנוי ברשימה המפורטת בסעיף 8.3.55, אשר יבקש להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה עד ליום 31.12.2022, 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).

תנאים להצטרפות להסדר

8.3.42. התנאים 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.

השלמת חלקת המגורים

8.3.43. 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.

חלקת מגורים הגדולה מ- 2.5 דונמים

8.3.44. אם בתאריך 27.3.2007 השטח המיועד למגורים בחלקה א' של נחלה גדול 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.

היקף הבנייה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים

8.3.45. (א) היקף הבנייה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים יהיה עד 375 מ"ר (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.

דמי חכירה בעד חלקת המגורים

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.

בנייה נוספת בחלקת המגורים

8.3.47. (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.

פיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים

8.3.48. (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.

רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים

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:

(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 זכויות המגורים 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 הקיים.

(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.

חתימת הסכם חכירה

8.3.51. (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.

הוראות כלליות לביצוע ההסדר

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.

תוקף

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 ההטבות הנזכרות בסימן זה.

(ב) הוראות סימן זה לא יחולו על חוות בודדים או התיישבות בודדים.

שיעורי תשלום

8.3.54. שיעורי תשלום -

שיעור התשלום המלא	אזור עדיפות לאומית א׳**	אזור עדיפות לאומית ב׳**	אזור קו עימות	עוטף עזה
33%	13.71%	20.14%	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 375 מ״ר	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 215
20%***	9.29%	12.86%	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 375 מ״ר	3.75% 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).

רשימת 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 ביישובים בנגב ובגליל

8.3.56. (א) (1) נחלות פנויות באזורי נגב וגליל ישווקו למומלצי האגודה, אשר האסיפה הכללית אישרה להם לקבל נחלה, עד ליום 31.12.2023. במושבים בנגב ובגליל אשר אינם מנויים על האזורים הקבועים בסעיף 8.15.20(ב) לא תאושר התחלת תכנון סטטוטורי לנחלות לא מאוישות לאחר יום 1.7.2021;

(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 נחלות יאוישו בתשלום הקבוע בסימן ז׳ לפרק משנה 8.3, בעת הצטרפות להסדר.

(ג) (1) עם מומלצי האגודה ייחתם 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 ובסעיף 5.4.8;

(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 עד ליום 31.12.2023, לרבות האפשרות לשיווק הנחלות שלא יאוישו, במכרז פומבי באמצעות הרשות, תוך התייחסות ליישובים המנויים על האזורים הקבועים בסעיף 8.15.20(ב).

(ו) הרשות תקבע כללים למקרה שבו בעל זכויות לא יבנה בית בנחלה במהלך 4 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 מספר נחלות חדש" - מספר הנחלות שאושר ליישוב על ידי הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר בהפחתת מספר הנחלות שבוטלו בהתאם להוראות סימן 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 האגודה מול משרד החקלאות ופיתוח הכפר לביטול תקן הנחלות הפנויות וקבלת ההמלצה לקביעת תקן מספר נחלות חדש.

(ב) ביישובים שאינם בנגב או בגליל, הרשות תפעל לביטול תקן הנחלות הפנויות החל מיום 1.1.2025 או עם מתן תוקף לתוכנית למגרשי מגורים כאמור, המוקדם מביניהם.

(ג) בכל מקרה של ביטול נחלות, שטח המשבצת המעודכן יהיה מכפלת תקן מספר הנחלות החדש בתקן גודל הנחלה המאושר ליישוב ובתוספת של עד 20% ממכסת הקרקע המקורית. התשלום בעד שטח התוספת יהיה על פי התעריף הנהוג עבור נחלות, בהתאם להיקף השטח ולתקן גודל הנחלה המאושר. שטח המשבצת המעודכן לא יעלה על מכסת הקרקע המקורית.

(ד) יתרת השטח עד למכסת הקרקע המקורית תגרע ממשבצת היישוב, ותושכר לאגודה בתנאים הנהוגים ברשות להשכרת קרקע זמנית, אם תעובד על ידי האגודה וכל עוד יישמר ייעודה החקלאי.

8.4. החכרה לדורות לקיבוצים

סימן א': החכרת משבצת הקרקע לאגודה

החכרת משבצת קרקע לדורות לקיבוצים

8.4.1. 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

תחולה

8.4.2. (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.

קביעת ערך הקרקע 8.4.3. ערך הקרקע לעניין סימן זה ייקבע על פי הכללים הנהוגים ברשות. הרשות רשאית לקבוע טבלאות ומחירונים לערכי קרקע.

הנחות אזור 8.4.4. 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 ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לפי סעיף זה לא יפחת מ- 46%;

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

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

סימן ג': 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.

חתימה על בקשה להיתר בנייה

8.4.9. 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.

חלופה ראשונה

8.4.10. (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 1411 או 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 השיוך, 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

הגדרות 8.4.13. בסימן זה -

"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 ולמעט העברה בהורשה;

"יותיק", "יותיקים" - 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 הפרוגראמות 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, והם אדם עם מוגבלות כמשמעותו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ובלבד שלא מדובר בלקות זמנית.

זכויות משפחת חברים באגודה או משפחת חברים חדשה למגורים בקיבוץ

8.4.14. (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'.

(א1) קיבוץ באזור קו עימות ישלם דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף הבנייה הבסיסי בלבד;

(2) למרות האמור בפסקאות (1) ו- (א1),קיבוץ בעוטף עזה המנוי ברשימה המפורטת בסעיף 8.4.28, אשר יבקש להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה עד ליום 31.12.2022 יהיה פטור באופן מלא מתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75%;

(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

התנאים להצטרפות להסדר

8.4.15. תנאי להצטרפותו של קיבוץ להסדר זה הוא מילוי כל אחד מהתנאים המפורטים 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.

הגדרת חלקת המגורים בקיבוץ

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 שתתעדכן 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.

בנייה למגורים מחוץ לחלקת המגורים

8.4.17. קיבוץ שהצטרף להסדר רשאי להפנות משפחת חברים חדשה לשיוך מגרש גם בשטח 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.

שימוש ביחידות דיור בנויות שלא בדרך של שיוך

8.4.18. (א) קיבוץ אשר הצטרף להסדר רשאי לעשות שימוש, לרבות השכרה, ביחידות 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 בנויות 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.

דמי חכירה

8.4.19. (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 בחלקת המגורים

8.4.20. שיוך דירות לוותיקים ולמשפחת חברים חדשה אשר התקבלה לפני הצטרפות 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 סטטוטורית ובתנאים שתקבע הרשות;

(4) שיוך יחידות הדיור יתאפשר לוותיקים וכן למשפחת חברים חדשה או יורשיהם;

לכל חוכר ישויך 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, שייעודו התכנוני לבנייה רוויה, ניתן לשייך לחוכר חלק יחסי מהמגרש;

(5) על אף האמור, הרשות תתיר שיוך יחידות מגורים מתוך חלקת המגורים לבעלי מוגבלויות אשר אינם חברים באגודה, 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 בינוי 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.

עסקה עם משפחת חברים חדשה

8.4.22. (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.

איסור רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ

8.4.23. האגודה אינה רשאית לרכוש את מלוא הזכויות למגורים, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים.

חתימת הסכם חכירה ביחס לחלקת המגורים

8.4.24. (א) אגודה אשר תבחר להצטרף להסדר, תחתום על הסכם חכירה לחלקת המגורים שבו יוגדרו זכויותיהם של 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.

הוראות מעבר בעניין שיוך דירות

8.4.25. (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 שויך 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 המהוונים 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.

חתימה על בקשה להיתר בנייה למשפחת חברים חדשה

8.4.26. 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 המהוונים 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.

אם המקדמה גבוהה מדמי החכירה המהוונים עבור שיוך המגרש, ההפרש יושב למשפחת החברים החדשה.

(א) 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.

(ב) 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.

(ג) 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 המהוונים והוצאות הרשות.

הוראות כלליות לביצוע ההסדר

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.

(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 ח': 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.

הרוב הדרוש 8.4.33. החלטת האגודה לרכישת זכויות המגורים תתקבל ברוב שלא יפחת מ- 66% מחברי האגודה.

תנאי הסף להגשת הבקשה 8.4.34. תנאי סף להגשת בקשה לרכישת זכויות המגורים על ידי האגודה הוא חתימה על מתווה להסדרת השימושים, ויתר תנאי הסף המופיעים בסימן ד' לפרק משנה 8.4.

אי דרישת תשלום נוסף לרשות 8.4.35. אגודה 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 חבריה ביחס לזכויות אלו.

אי דרישות הרשות 8.4.36. לא תידרש הסכמת הרשות ו/או כל התקשרות נוספת בין הרשות לבין חברי האגודה, בכל הקשור למימושן של זכויות המגורים שנרכשו.

העברת תשריט לרשות 8.4.37. אגודה 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.

קביעת ערך הקרקע 8.4.38. 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 8.4.47.

טבלת שיעורי התשלום ושנות היוון 8.4.39. להלן הטבלה המגדירה את סוגי המגרשים/יחידות דיור, שיעורי התשלום ושנות ההיוון הרלוונטיות לכל סוגי המגרשים/יחידות דיור:

	סוג מגרש	שיעור התשלום	כמות מגרשים	שיעור התשלום	שנות היוון	שנות היוון	שנות היוון		לא באזור	באזור עדיפות	באזור עדיפות
	בהתאם לשיעורי התשלום אילו היו מבצעים שיוך דירות לפי סימן ד' לפרק משנה זה	ללא הפחתה שמאית						שיעור היוון - 5% *	שיעור היוון - 5% *	שיעור היוון - 5% *

		מערך קרקע למגרש		על פי סימן ד' לפרק משנה זה	(N)	באזור עדיפות לאומית א' (N)	באזור עדיפות לאומית ב'	עדיפות לאומית	לאומית א'	לאומית ב'
1	חבר ותיק עד 160 מ"ר	100%		3.75%	0	0	0	3.75%	3.75%	3.75%
2	חבר ותיק עד 160 מ"ר	100%		29.25%	19	19	19	11.58%	3.94%	6.49%
3	חבר ותיק עבור השטח שמעל 160 מ"ר	100%		33%	10	10	10	20.26%	8.42%	12.37%
4	חבר חדש קיים עד 160 מ"ר	100%		3.75%	0	0	0	3.75%	3.75%	3.75%
5	חבר חדש קיים עד 160 מ"ר	100%		29.25%	0	0	0	29.25%	9.96%	16.39%
6	חבר חדש קיים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	100%		33%	0	0	0	33.00%	13.71%	20.14%
7	מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים שטח עד 160 מ"ר	100%		3.75%	0	0	0	3.75%	3.75%	3.75%
8	מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים שטח עד 160 מ"ר	100%		29.25%	3	3	3	25.27%	8.61%	14.16%
9	מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	100%		33%	3	3	3	28.51%	11.85%	17.40%
10	מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	100%		3.75%	0	0	0	3.75%	3.75%	3.75%
11	מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	100%		29.25%	10	25	18	17.96%	2.94%	6.81%
12	מגרש שאין לגביו	100%		33%	10	25	18	20.26%	4.05%	8.37%

	תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ״ר										
13	* יתרת המגרשים לפי תמ״א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	0-50	91%	5	10	7	71.30%	19.03%	36.24%
14	* יתרת המגרשים לפי תמ״א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	50-100	91%	7	15	10	64.67%	14.91%	31.31%
15	* יתרת המגרשים לפי תמ״א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%		91%	10	20	13	55.87%	11.68%	27.05%
16	יתרת המגרשים לפי תמ״א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	0-50	91%	10	15	15	55.87%	14.91%	24.53%
17	יתרת המגרשים לפי תמ״א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	50-100	91%	12	20	18	50.67%	11.86%	21.19%
18	יתרת המגרשים לפי תמ״א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	מעל 100	91%	15	25	20	43.77%	9.15%	19.22%
19	יחידות דיור עד 55 מ״ר מחוץ לחלקת המגורים.קיימות מתוכננות לא מתוכננות	100%		91%	0	0	0	91.00%	31.00%	51.00%

*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 זכויות מגורים לפי סימן זה

אגודה שרכשה את זכויות המגורים בהתאם להוראות סימן זה ותבקש בעתיד לבצע שיוך מגרשים לחברים 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 8.4.47.

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 8.4.47.

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 8.4.42 ו- 8.4.43 לא יחולו על קיבוץ שיתופי.

8.4.46. מינוי צוות מקצועי לבחינת ההסדרים המפורטים בסימן זה

יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל ימנה צוות מקצועי אשר יבחן את ההסדרים המפורטים בסימן זה. עד החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר מסקנות הצוות 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

<u>הסכם בדבר תנאי חכירת משנה לקיבוץ אשר מצטרף לסימן ה' בפרק משנה זה</u>

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)

והואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של הקרקע במשבצת;

והואיל והאגודה החליטה לרכוש את זכויות המגורים בשטח שהוחכר 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 ביטוחן, 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

<u>הרשות:</u> <u>האגודה:</u>

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

תחולה 8.4.48. הוראות סימן ה' לפרק משנה 8.3, יחולו על סימן זה לפי העניין.

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.

המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים במושבים 8.5.2. הרשות תאפשר המרת נחלות פנויות במושבים למגרשי מגורים בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (9):

(1) האגודה רשאית להמיר את הנחלות הפנויות בזכות למגרשי מגורים בפטור ממכרז, אשר יתוכננו חלף הנחלות המבוטלות (להלן בסעיף זה - מגרשי התמריץ). התכנון יהיה באחריות האגודה ובכפוף למגבלות התכנון;

(2) לא תתאפשר המרת נחלות למגרשים מתוך מגרשי הרחבה מתוכננים, כהגדרתם בפרק משנה 8.6. במושב בו קיימים מגרשי הרחבה מתוכננים שטרם שווקו, מימוש מגרשי התמריץ יתאפשר בד בבד עם מימוש מגרשי ההרחבה;

(3) קבלת המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר לביטול הנחלות הפנויות וקביעת תקן מספר נחלות חדש;

(4) מגרשי המגורים יוקצו 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;

(5) האגודה תקבל תמריץ מתקבולי הרשות בעד מגרשים 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;

(6) כספי התמורה, בהתאם לאמור בפסקה (5), יועברו לאגודה לטובת השקעות של פיתוח ותשתיות ביישוב בהתאם לתוכנית שתאשר הרשות;

(7) ביטול הנחלות הפנויות בהתאם לסימן ט' לפרק משנה 8.3;

(8) מימוש מגרשי התמריץ יוגבל לתקופה של עד ליום 31.12.2024 ;

(9) מגרשים מתוכננים מעבר להיקף של 3 יחידות דיור כפול מספר הנחלות המבוטלות או מגרשים שלא הוקצו עד ליום 31.12.2024, ישווקו על ידי הרשות במכרז פומבי או יוקצו בהתאם לכללי פרק משנה 8.6, אם הם מתקיימים.

ועדת ערר

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

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 26 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

מספר המגרשים

8.6.2. מספר המגרשים בתוכנית ייקבע על ידי רשויות התכנון בתוכנית.

גריעת 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.

תכנון המגרשים וגודלם

8.6.4. (א) בנייה למגורים תתוכנן בתוך משבצת הקבע של היישוב החקלאי, ככל הניתן בתחום השטח הבנוי של היישוב החקלאי או בצמוד אליו.

(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

ביצוע עבודות התשתית

8.6.5. (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.

עלויות הפיתוח

8.6.6. (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 המתוקצב (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 מעבר לעלויות פיתוח

(א) המועצה האזורית רשאית לגבות רק את ההפרש שבין עלויות הפיתוח המאושרות לסכום הסבסוד.

(ב) המועצה האזורית או מי מטעמה לא יגבו מהמתיישבים כספים מעבר לעלויות הפיתוח שנקבעו בסעיף 8.6.6 לאחר הפחתת הסבסוד.

8.6.8. פרסום הוצאות הפיתוח המאושרות

(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.

8.6.9. בקרת הרשות על ההסכם וסמכויותיה

(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.

8.6.10. ערבות אי גרימת נזקים

במסגרת ההתקשרות עם המתיישב רשאית המועצה האזורית לבקש ערבות אי גרימת נזקים בעבודות פיתוח אשר גובהה לא יעלה על 5% מהוצאות הפיתוח שאושרו.

8.6.11. סיוע הרשות בשדרוג תשתיות

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;

הוראת שעה

8.6.12. הוראת שעה להגברת השיווק בהרחבות לתקופה של 3 שנים מיום 21.5.2018:

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:

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;

השבת לפחות מחצית מהמגרשים המתוכננים להרחבה והנמנים בפסקה (1), לידי הרשות לשיווקם במכרז;

אישור העסקאות ברשות למגרשים המוקצים בפטור ממכרז - דהיינו, מגרשים הנמנים בפסקה (1) שלא הושבו לרשות;

בחר היישוב החקלאי להשיב את כל מגרשי ההרחבה שנותרו ביום 21.5.2018, לשיווקם על ידי הרשות, לא תחול פסקה (1) בדבר כמות מינימום של יחידות דיור.

גובה המענק יהיה בהתאם למספר יחידות הדיור כאמור בסעיף קטן (א) כלהלן:

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

בעד השבת קרקע כאמור בפסקה (א)(2), זכאי היישוב החקלאי, לפיצוי בהתאם לסימן ב' בפרק משנה 8.18.

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.

ביישובים חקלאיים באזורי נגב וגליל ניתן לשווק את המגרשים המושבים לרשות גם במסגרת מכרז הרשמה והגרלה. אופי המכרז ייקבע על ידי הרשות.

שיווק במכרזים ייעשה בכפוף לסעיף 8.6.15.

כספי המענק יועברו בהתאם לכללים הנהוגים ברשות ובמשרד הבינוי והשיכון למועצה האזורית שבתחומה נמצא היישוב החקלאי, לאחר שהיישוב החקלאי עמד בכל התנאים במצטבר, ובכפוף להתחייבות המועצה האזורית כי כספי המענק ייועדו לפיתוח תשתיות ומוסדות ציבור לטובת היישוב החקלאי בהתאם לפרוגרמה שתגיש.

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.

תנאי סעיף זה הם בנוסף לקבוע בסעיף 8.6.11.

הרשות תדווח למועצת מקרקעי ישראל כעבור שנה על מספר המגרשים שהושבו לרשות ועל היקף המענקים ששולמו בהתאם לסעיף זה.

פירוט המתווים האפשריים במסגרת הוראת השעה הוא כלהלן:

		פיצוי	זכות ייזום	מענק	וועדת קבלה
הרחבה בה ניתן לקיים ועדת קבלה	הקצאת כל המגרשים בפטור ממכרז למומלצים	אין	אין	אין	יש
	עד מחצית המגרשים בפטור למומלצים ולפחות מחצית השבה למכרז פומבי או למכרז הרשמה והגרלה	על השטח של מגרשי ההרחבה המושבים	אין	יש	יש
	השבת כל המגרשים למכרז פומבי או למכרז הרשמה והגרלה	יש	יש	יש	יש
הרחבה בה לא ניתן לקיים ועדת קבלה באזור נגב - גליל	השבת כל המגרשים למכרז פומבי או למכרז הרשמה והגרלה	יש	יש	יש	אין
הרחבה בה לא ניתן לקיים ועדת קבלה	השבת כל המגרשים למכרז פומבי	יש	יש	יש	אין

שאינה באזור נגב - גליל					

סימן ג': הליכי הקצאת המגרשים

הקצאה ביישובי נגב וגליל	8.6.13.	(א) 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.
הקצאה ביישובים שאינם נגב וגליל	8.6.14.	מגרשי בנייה למגורים ביישובים חקלאיים שאינם באזורי נגב וגליל, ישווקו על ידי הרשות במכרז פומבי.
אישור ועדת קבלה	8.6.15.	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.
הקצאה בפטור ממכרז - תנאי סף	8.6.16.	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 למורישיהם, בתמורה או ללא תמורה.
העברת זכויות	8.6.17.	(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.
בקרת הרשות על גביית כספים	8.6.18.	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.
תנאי לביצוע הרחבה	8.6.19.	ביצוע ההרחבה מותנה במסירת הודעת היישוב החקלאי בדבר הסכמתו לביצוע ההרחבה בתנאי פרק משנה זה.
פיצוי סופי	8.6.20.	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

הסכם בין המתיישב לרשות

8.6.21. בין המתיישב לבין הרשות ייחתם הסכם פיתוח לתקופה הנהוגה ברשות לבנייה עצמית נמוכה למגורים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם עמו הסכם חכירה ל- 49 שנים עם זכות חידוש ל- 49 שנים נוספות. מימוש זכות החידוש האמורה תהיה בהתאם לתנאים שינהגו ברשות במועד החידוש.

תשלום דמי חכירה

8.6.22. (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.

קיבולת בנייה

8.6.23. (א) הקצאת מגרש בנייה למגורים תהיה על פי שומה שתיערך למלוא זכויות הבנייה על פי תוכנית תקפה בתוספת זכויות עתידיות.

(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.

היטל השבחה

8.6.24. היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

סימן ה': בנייה מרוכזת

בנייה מרוכזת - תנאים

8.6.25. הרשות תתיר בנייה המבוצעת באמצעות קבלן או חברת בנייה שנקבעו על ידי היישוב 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 בפיקוח הרשות.

סימן ו': מגרשי מגורים בנויים במושבים

החכרת מגרשים מבונים במושבים

8.6.26. הרשות תחכיר מגרשים מבונים במושבים בתנאים המפורטים בפרק משנה זה.

קביעת גודלו של מגרש שיוחכר

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.

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 המהוונים 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 ייקבע בהתאם לאותם תנאים אשר נקבעו לצורך שיוך מגרשי מגורים לחברי קיבוץ חדשים על אף שלא מבוצע שיוך מיידי של המגרש לחבר קיבוץ;

(5) דמי החכירה שישולמו לרשות ייקבעו 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 יביל/ים 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) עד 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.

תנאים לאישור העסקה על ידי הרשות

8.8.5. 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 דיור, 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 ממשיך 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 91% משווי הקרקע, המיועדת לתעסוקה לא חקלאית, בניכוי היטל ההשבחה ששולם על ידי בעל הזכויות בנחלה ובלבד ששיעור דמי ההיתר לא יפחת מ- 46% משווי הקרקע;

(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.

הסדרת שימושי עבר 8.9.4.

(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 62 אשר יסדיר, עד ליום 31.12.2022, 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 1.1.2021 - תשלום של 5% לשנה מערך הקרקע למועד ההסדרה עבור תקופה של 4 שנים (עד 20% מערך הקרקע במצטבר לתקופה שקדמה ליום , גם אם משך השימוש הבלתי מוסדר לתעסוקה לא חקלאית היה ארוך יותר);

(2) עבור חובות עבר שנוצרו מיום 1.1.2021 ועד למועד ההסדרה בפועל - תשלום של 5% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה;

(3) שיעור התשלום לשנה עבור חובות עבר למבני קיט כפרי יהיה כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ד):

(א) 5% מערך הקרקע - באזור שאינו אזור עדיפות לאומית;

(ב) 3% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית ב';

(ג) 2% 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.

(ג) בהסדרת שימושים שלא כדין במסגרת הסדרה גורפת המקודמת ומרוכזת על ידי אגודת המושב, מוסמכת הנהלת הרשות להפחית את הסכום לתשלום של דמי שימוש בעד תקופת עבר בשיעור של 20%, בהתאם לתנאים שיקבעו על ידה. ההפחתה בעת הסדרה גורפת היא בנוסף ולאחר הפחתות אחרות, אם ישנן.

לעניין סעיף זה, "הסדרה גורפת" - הסדרה באחריות ובהובלת אגודת המושב הכוללת את כל השימושים המפרים בחלקות ב' ו- ג' והסדרה של לפחות 80% מהמשקים בהם יש הפרות בחלקות א'.

תעסוקה לא חקלאית בחלקת מגורים ששטחה עולה על 2.5 דונמים

8.9.5. בעל זכויות בנחלה אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בשטח נוסף המיועד למגורים, על פי סעיף 8.3.44 (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.

היקף המבנים החקלאיים בחלקה א' של הנחלה

8.9.6. גודל המבנים החקלאים בנחלה ומספרם ייקבעו בהתחשב, בין היתר, בשטח חלקה א' של הנחלה והפעילות החקלאית המתבצעת בנחלה ובתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

השכרה

8.9.7. (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.

תחולה

8.9.8. 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

הגדרות

8.10.1. בפרק משנה זה -

"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.

תנאים לאישור שימושים נלווים לגידול בעלי חיים

8.10.2. הרשות תתיר לבעל זכויות בנחלה לקיים שימושים נלווים לגידול בעלי חיים, בכפוף לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

(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.

תנאים לאישור עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית

8.10.3. הרשות תתיר לבעל זכויות בנחלה לבצע עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, בכפוף לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8):

(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.

(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 חינוכית ו/או מכירת התוצרת.

(ד) התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לפעילות תיירותית חינוכית.

(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.

היקף השטח הנגרע ממכסת השטח לתעסוקה לא חקלאית

8.10.6. 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.

הפעלה על ידי בעל הזכויות

8.10.7. השימושים הנלווים לפעילות החקלאית המותרים על פי פרק משנה זה יבוצעו בידי בעל הזכויות בנחלה בלבד.

איסור על השכרה

8.10.8. 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.

שימוש עצמי

8.11.3. שימוש עצמי אינו מחייב עסקה ואינו כרוך בתשלום.

שימוש ביתי

8.11.4. (א) הרשות לא תדרוש תשלום עבור 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

הגדרות

8.12.1. בפרק משנה זה -

"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 [נוסח חדש] התשל"ה-1975, אגודה שיתופית רשומה על פי הוראות פקודת האגודות השיתופיות.

השטח שיוקצה לתעסוקה

8.12.2. (א) שטחן המרבי של עסקאות למטרת תעסוקה, יהיה כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

(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 מוחכרת 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 כדין, 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).

שינוי ייעוד בהסכם חכירה למטרת תעסוקה עתיר שטח

8.12.3. 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

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.

התשלומים ותקופת החכירה

8.12.4. (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 המהוונים, 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 לבצעו 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 עדכוניה בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון מיום 29.8.2002 בתיקי בג״צ (מאוחדים) 244/00, 13939/99 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.

השטח שיוקצה למקום הסגר

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.

(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.

תשלומים ותקופת ההרשאה לשימוש

8.13.3. (א) בין הרשות לבין היישוב החקלאי ייחתם הסכם הרשאה לשימוש למטרת 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 המוחכר 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.

זכויות קיימות

8.14.2. בעל זכויות במשק עזר רשאי להמשיך להחזיק בזכויותיו ללא כל שינוי ובכלל זה לשלם דמי חכירה שנתיים כקבוע בהסכם החתום עמו.

רכישת זכויות מהוונות

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):

(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 ההשבחה 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 ההשבחה 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.

הראות מעבר

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 המוחכר בלבד - מחסן ו/או סככה לציוד חקלאי ולאריזת היבול של הגידולים במוחכר - 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.

הקצאה שלא בדרך של נחלה 8.15.2. קרקע חקלאית תוקצה בשכירות או בחכירה שלא בדרך של נחלה, לתקופות זמן שונות בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3):

(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.

הקצאה בהתאם לתקופת הגידול 8.15.3. לא תוקצה קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה לגידולים אשר תקופת גידולם עולה על תקופת ההקצאה כפי שתקבע הרשות לגבי הקרקע.

תשלום בעד הקרקע 8.15.4. דמי החכירה השנתיים יהיו בהתאם לפרק משנה 8.17 אלא אם נקבע אחרת.

סימן ב': הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר

תנאים כלליים 8.15.5. (א) השכרת קרקע חקלאית לזמן קצר לא תקנה לשוכר זכות העברה, הורשה או משכון של השטח המושכר.

(ב) בקרקע חקלאית שהושכרה לזמן קצר יתאפשר עיבוד עצמי בלבד.

מטרת ההסכם 8.15.6. (א) הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר תהיה למטרות הבאות:

(1) גידולי שדה - בעל ושלחין;

(2) קטיף 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 הנזכרת 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 (ט):

(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.

דיון בבקשות

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.

חידוש חכירה

8.15.18. (א) 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.

פיצוי בעד השבת הקרקע

8.15.19. (א) 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 לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, בלבד.

הגדלת תקני משבצת

8.15.20. (א) 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 בישובים החקלאיים 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

כוורות 8.15.21. קרקע להצבת כוורות דבורים תוקצה בדרך של הרשאה. תקופת ההרשאה תהיה לשנה אחת.

בריכות דגים 8.15.22. תקופת החכירה בהקצאת קרקע להקמת בריכות דגים תהיה עד 21 שנים.

ניסיונות חקלאיים 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.

חוות חקלאיות 8.15.24. (א) קרקע תוקצה להקמת חוות חקלאיות ללא זכות למגורים לפי המלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתחשב בייעודה של הקרקע לפי התכנון החקלאי הכולל.

(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.

בתי צמיחה לגידולים חקלאיים 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.

(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.

מטעים

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.

תקופת הקצאה למטעים

8.15.27. תקופת ההקצאה למטעים תהיה כמפורט בפסקאות (1) עד (5):

(1) קרקע לנטיעת הדרים - תוחכר ל- 49 שנים;

(2) קרקע לנטיעת בננות - תוחכר ל- 7 שנים;

(3) קרקע לנטיעת שקדים, מישמש וכרמי ענבים - תוחכר ל- 21 שנים;

(4) קרקע לנטיעת מטעי בעל ומטעים בהשקיית עזר מכל הסוגים, למעט זיתים, תוחכר ל- 21 שנים.

(5) קרקע לנטיעת סוגי מטע אחרים, פרט לאלה המוזכרים בפסקאות (1) עד (4) - תוחכר ל- 21 - 49 שנים, לפי סוג המטע וזאת בהתאם להמלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

מבנים חקלאיים

8.15.28. החוכר רשאי להקים במוחכר 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 במוחכר.

סימן ה': הקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת מטעים לתקופת חכירה נוספת

הגדרות

8.15.29. בסימן זה -

"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.

אישור שימוש במוחכר לכל עיבוד חקלאי

8.15.30. חוכר המחזיק בהסכם חכירה למטרת מטעים לתקופת חכירה של לא פחות מ- 21 שנים (להלן סימן זה - החוכר) רשאי להשתמש במוחכר לכל עיבוד חקלאי, למרות שהוא צד להסכם חכירה בתוקף למטרת מטעים, והדבר לא יחשב כהפרת הסכם החכירה ובלבד שהמוחכר יעובד ברציפות.

חתימה על הסכם חכירה לתקופת

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.

חכירה נוספת

(ב) קיומו של הליך תכנוני שמטרתו שינוי ייעוד המוחכר 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 המוחכר קיים הליך תכנוני לשינוי ייעוד וכי בעת מימוש התוכנית לשינוי ייעוד הוא מתחייב להשיב את המוחכר לרשות, על פי דרישתה, בהתאם להוראות הסכם החכירה.

תחולה

8.15.32. הוראות סימן זה לא יחולו במקרים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

(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 המוחכר שלא למטרת פרדס או מטע לא ייחשב כהפרה של הסכם החכירה;

(5) מוחכר או חלקו שייעודו שונה והחוכר נדרש על ידי הרשות להשיבו.

סימן ו': תנאים להקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת חוות זרעים לתקופת חכירה נוספת

הגדרות

8.15.33. בסימן זה -

"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 וטיפוח או מיון של זרעים.

חתימה על הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת

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.

שימוש במוחכר

8.15.35. (א) החוכר רשאי לעשות שימוש במוחכר לגידול זרעים וכן לגידולים חקלאים אחרים, למעט מטעים, לתקופות קצרות, ובלבד שעיקר פעילות החווה היא לגידול זרעים.

(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 המוחכרים 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 שוויין של זכויות החוכר בקרקע והשקעותיו בקרקע שהיו קיימות במועד דרישת ההשבה, על פי

שומה.

תחולה 8.15.40. הוראות סימן זה לא יחולו במקרים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(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) מוחכר 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 המוחכר 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 המוחכר המקורי" - השטח הכלול בהסכם החכירה או הסכם השכירות של בית הספר החקלאי;

"שטח המחנה" - שטח מתוך שטח המוחכר שבו מרוכזים מבני בית הספר, הפנימיות, מבני המשק, מגרשי ספורט ושטחי חנייה.

חידוש הסכם

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).

שטחים מסחריים

8.16.3. (א) בית ספר חקלאי רשאי 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):

(1) בעד שטח המחנה, ישולמו דמי חכירה סמליים בהתאם לרישה של הגדרת דמי חכירה סמליים;

(2) בעד השטח החקלאי המוחכר, ישולמו דמי חכירה לפי סעיף 8.17.9 - המחירון הנהוג על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל לגידולי בעל;

(3) בעד שימושים מסחריים בהתאם למפורט בסעיף 8.16.3, ישולמו דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מערך הקרקע לשימוש מסחרי.

(4) 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:

לצורך תשלום דמי החכירה, יסווגו היישובים לקבוצות, כמפורט בטבלה שלהלן:

	הקבוצה
מלוא דמי החכירה לנחלה	1?
75% מדמי החכירה לנחלה	2?
50% מדמי החכירה לנחלה	3?

(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, האחוד החקלאי, משקי תנועת חרות - בית"ר ואיגוד המושבים של הפועל המזרחי.

(ד) יישובים חדשים ישלמו, במשך 4 השנים הראשונות מאז עליתם 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.

דמי חכירה ליחידת דיור לבעל מקצוע 8.17.2. דמי חכירה ליחידת דיור לבעל מקצוע במושב יהיו 150 שקלים חדשים לשנה.

דמי חכירה למשק עזר 8.17.3. (א) דמי החכירה השנתיים למשק עזר יהיו בהתאם לשטח משק העזר כמפורט 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.

דמי חכירה לקרקע המוחכרת לנטיעת מטעים לזמן ארוך

8.17.4. (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.

דמי חכירה למטע המושכר לזמן קצר לעבוד ולקטיפת פרי

8.17.5. 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

דמי חכירה לגידול שלחין, חממות, גידולים תחת כיסוי פלסטי ובריכות דגים

8.17.6. דמי חכירה השנתיים בעד קרקע המוחכרת, שלא בדרך של נחלה לגידולי שלחין, לגידולים בחממות, לגידולים תחת כסוי פלסטי ולבריכות דגים יהיו בסך 100 שקלים חדשים לדונם. רשימת גידולי שלחין מובאת בסעיף 8.17.18.

דמי חכירה לשטח חקלאי המוחכר למוסדות חינוך שאינם בתי ספר חקלאיים

8.17.7. דמי החכירה השנתיים בעד שטח חקלאי הנמסר למוסדות חינוך שאינם בתי ספר חקלאיים או לרשויות מקומיות שלא במסגרת ההפרשות לצרכי צבור, לצורך שטחי הדגמה ולימוד חקלאיים, יהיו בסך 50 שקלים חדשים לדונם לשנה.

דמי חכירה לשטח חקלאי של חווה לגידול זרעים העוסקת במחקר ופיתוח

8.17.8. (א) דמי החכירה השנתיים לשטח חקלאי של חווה לגידול זרעים העוסקת במחקר ופיתוח יהיו 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.

דמי השכירות לגידולי שדה בעל ולגידולי פלחה (בעל)

8.17.9. דמי השכירות השנתיים לקרקע המושכרת לזמן קצר שלא בדרך של נחלה, לגידולי שדה בעל ולגידולי פלחה - בעל, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן בהתאם למפת האזורים המובאת בסעיף 8.17.17:

אזור	דמי החכירה לדונם (בשקלים חדשים)
אזור 1	50
אזור 2	40
אזור 3	25
אזור 4	7
אזור 5	4.5
אזור 6	2.5

דמי הרשאה לקרקע למרעה

8.17.10. דמי ההרשאה השנתיים בעד קרקע הנמסרת למרעה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן בהתאם למפת האזורים המובאת בסעיף 8.17.17:

דמי הרשאה לדונם (בשקלים חדשים)	דמי הרשאה לדונם (בשקלים חדשים)	דמי הרשאה לדונם (בשקלים חדשים)	דמי הרשאה לדונם (בשקלים חדשים)
אזור	מרעה עשבוני	מרעה בתה	מרעה חורש
אזור 1	4	2.5	1
אזור 2	3	2	0.65
אזור 3	2	1.30	0.60
אזור 4	0.65	0.30	0.30
אזור 5	0.30	0.30	0.30
אזור 6	0.30	0.30	-

דמי הרשאה להצבת כוורת דבורים

8.17.11. (א) דמי הרשאה להצבת כוורות דבורים בקרקע פנויה יהיו 7 שקלים חדשים לכוורת לשנה.

(ב) הצבת כוורות דבורים בקרקע שלגביה נחתם הסכם הרשאה או חכירה פטורה מתשלום.

חקלאים שיוכרו כנפגעי אסון טבע

8.17.12. חקלאים שיוכרו כנפגעי אסון טבע בהתאם לחוק פיצוי נפגעי אסון טבע התשמ"ט-1989, יהיו פטורים מתשלום דמי חכירה שנתיים למשך שנה אחת בלבד.

דמי שימוש בעד שימוש בלתי מורשה בקרקע חקלאית

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.

(ב) הנהלת הרשות תקבע כללים לדמי שימוש במקום שבו יש צורך בהליכים משפטיים לפינוי ולתשלום דמי שימוש, לרבות אפשרות גביית רווח יזמי.

דמי הסכמה בעת העברת זכויות בהסכם למטעים או לשטחי עיבוד המוחכרים לטווח ארוך

8.17.14. (א) בעת העברת זכויות בהסכם למטעים או לשטחי עיבוד המוחכרים לטווח ארוך יחולו דמי הסכמה בסך 2,000 שקלים חדשים לדונם.

(ב) העברת זכויות בהתאם לסעיף זה כפופה לקבוע בסעיפים 5.4.31 ו- 5.4.32 ולרשימת הפטורים וההנחות בסעיף 5.4.33.

דמי הסכמה בעת העברת זכויות בהסכם למטרת משק עזר

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.

מע"מ

8.17.16. על כל הסכומים המפורטים בפרק משנה זה יתווסף מע"מ כחוק.

מפות אזורי גידול

8.17.17. (א) מפת אזורי גידולי שדה ומרעה – צפון.

(ב) מפת אזורי גידולי שדה ומרעה – שפלה.

(ג) מפת אזורי גידולי שדה ומרעה – דרום.

רשימות גידולי שלחין

8.17.18. (א) גידולי התעשייה ותבואות השלחין -

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.

דרישה להשבת קרקע חקלאית 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.

בקשה לקבלת פיצוי 8.18.3. (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 בייעודה החדש מיועדת אך ורק לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

(ד) גוף בתחום התשתיות המעוניין לקבוע מתקנים בקרקע מוחכרת 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.

סדרי הדיון בוועדה

8.18.4. 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.

כללים לקביעת פיצוי כספי

8.18.5. 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.

החלטת ועדת הפיצויים

8.18.6. 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 ההחלטה, וכן הוא רשאי לערער על ההחלטה לבית המשפט בתוך 60 ימים ממועד ההודעה.

פנייה לבית משפט אינה עילה לאי פינוי הקרקע

8.18.7. פנייה לבית המשפט, לא תהא עילה לאי פינוי הקרקע ולהשבתה בהתאם לדרישת הרשות.

תשלום הפיצוי

8.18.8. (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 לתשלומם 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.

בחירת מסלול פיצוי 8.18.9. 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

הגדרות 8.18.10. בסימן זה -

"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.

משלוח דרישת השבה 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.

פיצוי כספי 8.18.12. (א) השיב החוכר את הקרקע עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע, כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

דונם קרקע שאינה מעובדת - 6,000 שקלים חדשים;

(1) דונם קרקע המעובד בגידולי בעל - 6,000 שקלים חדשים;

(2) דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין - 12,700 שקלים חדשים;

(3) 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 4.20. במקרה זה, עריכת שומה והליך ההשגה לא ידחו את מועד השבת הקרקע. נערכה שומה לבקשת החוכר, גובה הפיצוי ייקבע בהתאם לשומה הפרטנית.

(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 למטרת מגורים ו/או תעסוקה

8.18.14. שונה ייעודה של קרקע המפורטת בסעיף 8.18.12(ב) עד (ד), בתוכנית למטרת 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. במקרה שבו ביקש החוכר שתיערך שומה פרטנית, וכמפורט בסעיף 8.18.12(ד), התמריץ המפורט בסעיף זה ייקבע על בסיס הסכומים המפורטים בסעיף 8.18.12(א);

(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, מדיניות ממשלתית, בשיקולי שיווק ובהתאם לשומה;

(ב) באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 20%, ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 50 דונמים ולא יכלול יותר מ- 200 יחידות דיור או שטחי תעסוקה בהתאם למקדם שיקבע שמאי הרשות ויאושר בהנהלת הרשות, ביחס שבין שטחי מגורים לשטחי התעסוקה;

(ג) באזור עדיפות לאומית - 25%, ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 75 דונמים ולא יכלול יותר מ- 250 יחידות דיור או יותר מ- 300 יחידות דיור ביישוב חקלאי בקו עימוד ואזור עדיפות לאומית א' או שטחי תעסוקה בהתאם למקדם שיקבע שמאי הרשות ויאושר בהנהלת הרשות, ביחס שבין שטחי מגורים לשטחי התעסוקה;

על אף האמור בפסקת משנה זו, באזור עדיפות לאומית, הרשות תאפשר לחוכר לרכוש בפטור ממכרז מספר יחידות דיור כמפורט בפסקת משנה זו, אף אם השטח גדול יותר מהאמור בפסקת משנה זו;

(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 או 500 יחידות דיור על פי הנמוך מבין השניים, ובתוכנית לתעסוקה 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתוכנית וייקבע על בסיס שומה עדכנית. השומה תשקלל את ההצעות הזוכות שמימשו את זכייתן 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 בשיעור העולה על 50% מכלל הזכויות בתוכנית, 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 לרכשם, יודיע בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה, האם הוא מבקש לרכשם;

הודיע החוכר על בקשתו לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור בתוך

התקופה האמורה, תובא ההקצאה לאישור הגורמים המוסמכים על פי נוהלי הרשות;

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 בהתאם לנוהלי הרשות. לא שולמו דמי החכירה בהתאם לנוהלי הרשות 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).

(יא) ביקשה החוכר להגיש השגה על שומת השמאי בנוגע לשווי מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז, ההשגה תיעשה רק לאחר קבלת מפרט כספי מאושר מהגורמים המוסמכים ברשות, ביצוע העסקה על פי נוהלי הרשות, תשלום 75% מעלות העסקה והפקדת ערבות בנקאית עבור היתרה שתוארך אם יהיה צורך עד להכרעה סופית בהשגה על השומה;

(יג) הרשות תקבע הוראות מעבר לעניין פסקה זו.

התנאים לתשלום הפיצוי ומתן התמריצים

8.18.15. תשלום פיצוי ומתן תמריצים, בהתאם לסימן זה כפוף לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (7):

(1) (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 ולגריעת 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 שבח, 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.

לא המציא החוכר את כל האישורים הדרושים, תעכב הרשות בידיה, לכל הפחות, סך של 40% מגובה הפיצוי והתמריץ לפי סעיף 8.18.13 וסעיף 8.18.14(1), והחוכר לא יוכל לרכוש את המגרשים בפטור ממכרז עד להמצאת כל האישורים.

לא הומצאו כל האישורים בתוך 9 חודשים ממועד ההשבה, יראו את החוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את המגרשים בפטור ממכרז והרשות תהא רשאית לשווקם.

שינוי ייעוד למטרת מגורים הכולל 200 למטרת מגורים אשר מספר יחידות הדיור המתוכננות בה עולה על 200, רשאית

8.18.16. (א) הופקדה תוכנית מתאר מקומית או מפורטת לשינוי ייעוד של קרקע חקלאית

יחידות דיור ומעלה

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 לפינויו;

(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

שייעודה שונה למטרת מתקנים ביטחוניים בכפוף לתנאים הנזכרים בסימן זה, לרבות השבת הקרקע במועד ההשבה, וזאת לצורך יישום סיכום שוה"ם 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 המקים 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

8.18.26. מועד השבת הזכויות ומסירת החזקה ייקבע בידי הרשות בהתאם לצורך המידי בקרקע להשבה, וככל הניתן בהתחשב במועד סיום מחזור הגידול המצוי בקרקע להשבה.

מסירת החזקה

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.

הסדרת הוצאות פינוי הקרקע להשבה - בידי הרשות

8.18.28. הרשות תישא בהוצאות פינוי הקרקע להשבה המקובלות בהתאם למחירונים 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.

הסדרת פינוי הקרקע להשבה בידי הרשות לפי בקשת בעל הזכויות

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.

מתן תמריץ מיוחד לחוכר

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;

(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;

(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;

(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 חליפית ויבחר במסלול זה, לא יהא זכאי לפיצוי ולתמריצים הקבועים בהוראות סימן זה ו/או בכל החלטת מועצת מקרקעי ישראל אחרת;

(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.

זכאות לתמריץ מיוחד

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.

(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.

(ג) בעל זכויות אשר אינו חוכר לא יהיה זכאי למקדמה.

מועד תשלום

8.18.32. הרשות תשלם את סכום התמריץ המיוחד בהתאם להוראות סימן זה, בתוך 60

התמריץ		ימים ממועד פינוי הקרקע להשבה מכל מיטלטלין ו/או מחוברים ו/או פסולות ו/או אדם, ומסירת החזקה בה לידי הרשות או מי מטעמה.
החלת סימנים א' ו-ב' לפרק משנה זה	8.18.33.	יתר התנאים האמורים בסימנים א' ו- ב' לפרק משנה זה, יחולו בשינויים המחויבים מכוח החוק והוראות סימן זה.
הסדרת תשלומי מיסים, אגרות היטלים ומס שבח	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.
תחולת סימן זה	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.
תשלום מע"מ בעבור התמריץ	8.18.36.	לסכום התמריץ המיוחד יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.
סמכויות הרשות לשם פינוי בעל הזכויות מהמקרקעין	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.
תחולה	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.

פרק 9 : החלטות נוספות ופרטניות

9.1. החלטות מועצת מקרקעי ישראל פרטניות ונוספות עד שנת 2018

9.1.1. הקצאת שטח בקריה בירושלים להקמת בנינים עבור גנזך המדינה, הארכיון הציוני והארכיון הכללי למדינת ישראל - שעור דמי החכירה (החלטה 40 מיום 5.2.1968)

בסימוכין לאמור בסעיף 5 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה כי שטח של כ-21 דונם בקריה בירושלים יוחכר להקמת בנינים עבור גנזך המדינה, הארכיון הציוני והארכיון הכללי למדינת ישראל בדמי חכירה, כפי שיוסכם עליהם בין מנהל מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד האוצר.

9.1.2. החכרת שטח למפעל "טבע" - חברה לתעשייה פרמצבטית וחימית למזרח התיכון בע"מ (החלטה 41 מיום 5.2.1968)

בסימוכין לאמור בסעיף 5 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה כי שטח של כ-17.5 דונם בירושלים יוחכר ל"טבע" - חברה לתעשייה פרמצבטית וחימית למזרח התיכון בע"מ בתשלום דמי-חכירה ראשוניים בשיעור כפי שיסוכם בין יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל ומנהל מינהל מקרקעי ישראל לבין שר המסחר והתעשייה.

9.1.3. הקצאת שטח לבניית בית התנ"ך בירושלים (החלטה 56 מיום 29.7.1968)

בסימוכין לאמור בסעיפים 1-4 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה עקרונית כי מינהל מקרקעי ישראל יקצה שטח מחלקה 5 בגוש 30017 בירושלים למטרת הקמת בית התנ"ך - בגבולות ובהתאם לתכנון האזור. גודל

השטח והתנאים להחכרתו ייקבעו אחרי שייקבע התיכנון של האזור.

9.1.4. (החלטה 70 מיום 20.5.1969)

אוניברסיטת תל-אביב - חכירת שטח של 200 דונם בהר הפיתולים למטרת מחקר אקולוגי

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) של חוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, אשר תוקן בסעיף 5(1) של חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל החכרת שטח של 200 דונם בהר הפיתולים לתקופה של שלוש שנים, עם זכות חידוש לתקופה נוספת של שלוש שנים, לאוניברסיטת תל אביב למטרת מחקר אקולוגי.

9.1.5. (החלטה 71 מיום 11.8.1979)

הקצאת שטחים במזרח ירושלים - שחרור ממכרז: א. לאוניברסיטה העברית ב. "להדסה" ג. לשיכון עולים - באמצעות חברת "קאמדב " בע"מ המיוצגת ע"י מר ס. בלנקשטיין מקנדה

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ובהסתמך על המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, מחליטה המועצה לשחרר את המינהל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי בגין שטחים במזרח ירושלים אשר יימסרו לגופים הבאים: א) לאוניברסיטה העברית ב) להסתדרות מדיצינית "הדסה" ג) לשיכון עולים - באמצעות חברת "קאמדב" בע"מ המיוצגת על ידי מר ססיל בלנקנשטיין מקנדה.

9.1.6. (החלטה 77 מיום 10.11.1969)

חוות הנוער הציוני על שם גולדשטיין בירושלים - החכרת שטח למוסד – לשימושו

בהסתמך על החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה כי מינהל מקרקעי ישראל יחכיר למוסד של חוות הנוער הציוני על-שם גולדשטיין בירושלים שטח של כ-56

דונם בגוש 30123 לשימוש המוסד, בתנאי כי המוסד יפנה וימסור למינהל מקרקעי ישראל את יתרת השטח שבהחזקת המוסד, או בשליטתו, החורג מהשטח של 56 הדונם האמורים. תנאי החכרת השטח ייקבעו בין המינהל לבין המוסד, כולל פרטי תשלום חובו של המוסד עבור דמי חכירה ותמורת המבנים בשטח.

ס ק י ר ה

חוות הנוער הציוני ע"ש ישראל גולדשטיין - ירושלים.

(1) המוסד הנ"ל הוקם בשנת 1949, באזור קטמון, בירושלים, בשטח שנתפש על ידו, ללא הסדר חוזי. על השטח היו קיימים מבנים נטושים.

(2) מגמה להסדיר החזקת הנכס, אישרה מליאת רשות הפיתוח, בשנת 1952, מכירה לקק"ל, במסגרת מליון דונם הראשון, שטח של כ- 34 דונם, אשר היה מוחזק על ידי המוסד. בשלב מאוחר יותר נמסר למוסד שטח נוסף של כ- 7 דונם.

(3) המבנים בשטח הוערכו, לשנת 1949, בסכום של 58,000 ל"י. המוסד התחייב לשלם את התמורה בשלושה תשלומים, אולם, למעשה שילם, בשנת 1954, תשלום אחד בסך של 19,333 ל"י בלבד, על חשבון החוב. לפי הוראות שר האוצר לא לחצה אמנם רשות הפיתוח על המוסד כי ישלם החוב מיד, אולם, למרות פניות בכתב למוסד הוא לא שילם את החוב עבור המבנים וכן לא שלמו דמי חכירה. מסיבה זו גם לא נחתם חוזה החכירה.

(4) במשך השנים תפס המוסד, ללא אישור, שטחים נוספים המסתכמים בכ-40 דונם על חלק משטח זה קיימים מבנים נטושים, שהוערכו, לשנת 1953, בסך של 31,500 ל"י.

(5) ס"כ השטחים המוחזקים כיום על ידי המוסד מסתכמים בכ-84 דונם (כולל דרכים פנימיות).

(6) המינהל המשיך לדרוש תשלום החוב ופינוי השטח הנוסף אולם בגלל אופיו של המוסד נמנע המינהל עד עתה מנקיטה בצעדים קיצוניים. לפי פרוגרמה שהגיש המוסד הוא מתכוון לקלוט 900 חניכים, מהם 310 בתנאי פנימיה ו-590 אקסטרנים. לפי הקריטריונים המקובלים למוסד חנוכי מסוג זה, בתחום עירוני, דרוש שטח של כ-20 דונם.

(7) לפי פרוגרמה שהגיש המוסד הוא מתכוון לקלוט 900 חניכים, מהם 310 בתנאי פנימיה ו-590 אקסטרנים. לפי הקריטריונים המקובלים למוסד חנוכי מסוג זה, בתחום עירוני, דרוש שטח של כ- 20 דונם.

(8) לפני כשנה בקש המוסד מהמינהל לחתום על תכניות בנייה, כבעל קרקע וכן לתת אישור לקבלת משכנתא. המינהל היתנה את הסכמתו למלוי בקשות אלה של המוסד, בתנאי שתוסדר בחוזה חכירה החזקת הקרקע הדרושה למוסד, תשלום החוב ופינוי יתרת השטח.

(9) מנהל המינהל ביקר במוסד אישית ובעקבות הביקור הציע להנהלת המוסד כי למרות שלפי הקריטריונים המקובלים דרוש שטח של כ-20 דונם בלבד, יחתם חוזה חכירה בגין השטח המקורי שנמסר, בשינויים מסוימים, המתחייבים מהמצב העובדתי ובתכנית בנין עיר של האזור וכן בתוספת של שטח, כך שהשטחים שיישארו בידי המוסד יהוו שטח רצוף מצידה המערבי של הדרך המוצעת בתכנית בנין עיר ויסתכמו בכ- 56 דונם (כולל דרכים פנימיות). הצעה זו הוצעה בתנאי שהמוסד יפנה את יתר השטחים המוחזקים על ידו ויחזירם למינהל. המוסד לא קיבל הצעה זו.

(10) השטחים אשר המינהל דורש את פינוים מסתכמים בכ-25 דונם ומיועדים, לפי תכנית בנין עיר מאושרת, לשימוש למגורים שאפשר לבנות עליהם 200-250 יחידות דיור. שטחים אלה מנוצלים בפועל על ידי המוסד לגידול פרחים, אם כי אינם כלולים בתכנית המפורטת שהוכנה על ידי המוסד.

(11) לאור המחסור בקרקע בירושלים והצורך החיוני בהוספת דיור, אין לדעת המינהל להרשות להשתמש בשטח עירוני כה גדול לצורך גידול פרחים ועל המוסד להחזיר את השטח, כדי שהוא ינוצל למטרתו לפי התיכנון.

(12) בהתחשב אופי הציבורי של העניין בקש שר החקלאות להביאו בפני המועצה.

9.1.7. הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים - החברה לחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

(החלטה 78 מיום 10.11.1969 ; החלטה 85 מיום 4.5.1970 עודכנה על ידי החלטה 85)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ובסימוכין לאמור בפרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 מחליטה המועצה כדלקמן:

(א) הנכסים ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים (להלן - הנכסים) שהופקעו לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, בהתאם להודעה שפורסמה בילקוט הפירסומים מספר 1443 מיום 18.4.68, יוחכרו על-ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) לחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ (להלן - החברה).

(ב) תקופת החכירה תהיה 49 שנה, עם זכות חידוש לתקופה נוספת של 49 שנה.

(ג) החברה תשלם למינהל דמי חכירה סמליים בסך של לירה אחת לכל

יחידת רישום.

(ד) החברה תהייה רשאית להחכיר את הנכסים בהחכרות משנה או שכירויות משנה בהתאם למטרות אשר למענן הוקמה והיא לא תהיה מוגבלת בבחירת חוכרי המשנה או שוכרי המשנה בכל כלל מהכללים שלפיהם פועל המינהל וענין זה יהיה בשיקול דעתה המוחלט של החברה.

בכפוף לאמור כאן תדאג החברה במקרה של חכירות משנה לתקופות ארוכות לחייב את חוכרי המשנה באותן התחייבויות שהמינהל נוהג להטיל על אנשים או גופים החוכרים קרקעות ישירות ממנו.

אולם החברה תהייה רשאית לסטות מהכללים החלים על חכירות המוענקות על-ידי המינהל אם ינתן לכך אישור, הן בצורה כללית והן לגבי כל מקרה ומקרה, על-ידי הדירקטוריון של החברה.

(ה) החברה תתחייב להמנע מעשית כל פעולה שהיא, שתגרור בעקבותיה העברת ניהול החברה מידי ממשלת ישראל או מידי הבאים מכחה של ממשלת ישראל (*).

(ו) במקרה שהחברה תרכוש נכסי דלא ניידי מחוץ לאלה שהם נשוא החלטה זו, תעביר החברה למינהל את הבעלות על הנכסים שתרכוש, ללא תמורה והמינהל יחכיר נכסים אלה לחברה באותם התנאים כפי שיוחכרו "הנכסים".

(ז) פרטי הסכם החכירה של "הנכסים" ייקבעו בין המינהל לבין החברה.

(*) סעיף זה הוחלף ע"פי החלטה מס' 85 מישיבה 92 מיום 10 בנובמבר 1969.

9.1.8. הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים - החכרה לחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

(החלטה 85 מיום 4.5.1970 ; עדכנה את החלטה 78)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ובסימוכין לאמור בפרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה כי פיסקא ה' בהחלטה שנתקבלה בישיבה מס' 92 מיום 10 בנובמבר 1969, בדבר החכרת נכסים לחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, תוחלף בפיסקא הבאה:

(ה) "אם ניהול החברה יעבור בזמן מן הזמנים מממשלת ישראל לאחריות

גוף שאינו בשליטת הממשלה, תהיה החברה רשאית להחכיר קרקעות רק בתנאים הקבועים על-ידי המינהל, מבלי שהדבר יפגע בחוזים שיהיו בתוקף כבר אותה שעה".

מכירת שטח ליד ערד לחברת פריקלאס ים המלח בע"מ 9.1.9. (החלטה 107 מיום 30.8.1071)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951 שתוקן בחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל מכירת שטח של כ-1000 דונם במישור רותם ליד ערד לחברת פריקלאס ים המלח בע"מ להקמת מפעל לייצור מגנזיה (פריקלאס) ומוצרי לואי. בסמוכין לאמור בסעיף 1 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על ידי המועצה ביום 17.5.65, יובא דבר מסירת השטח לאישור הממשלה.

החכרת שטח של כ-240 דונם במגדל העמק לחברת נילית בע"מ להקמת מפעל לייצור חוטי ניילון 9.1.10. (החלטה 113 מיום 22.11.1971)

בתוקף סמכותה, לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951,שתוקן בחוק מינהל מקרקעי ישראל,תש"ך - 1960, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל החכרת שטח של כ-240 דונם במגדל העמק לחברת נילית בע"מ להקמת מפעל לייצור חוטי ניילון.

פיתוח נמל יפו 9.1.11. (החלטה 117 מיום 17.7.1972)

מחליטים:

(1) לאשר עקרונית הקצאת שטחי נמל יפו לחברה משותפת בין החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ לבין חברת ע.ל. - השקעות ופיתוח בע"מ, כמפורט בתזכיר של מינהל מקרקעי ישראל מיום 10.7.72, אל חברי מועצת מקרקעי ישראל, המצורף כנספח להחלטה.

(2) הצעת ההסכם עם החברה כנ"ל תובא למועצת מקרקעי ישראל, לפני החתימה.

אל: מועצת מקרקעי ישראל

פרויקט נמל יפו

בהמשך לדיון שנתקיים בין שר החקלאות, ראש עירית ת"א, מנהל המינהל, מר א. גפני - אגף התקציבים, ה"ה א. חרסינה ומ. טלמון, אני מביא לאשור עקרוני את ההצעה להקצות את שטחי נמל יפו לחברה משותפת בתנאים זהים לתנאים שאושרו לחברת "מרינה סיטי" בשטחי נמל ת"א.

(א) השטח: הפרויקט, הכולל את מתקני נמל יפו ושטח בעורפו, מתיחס לגושים 7015, 7019 ב', 7020, 7021, 7025, 7028, 7086, בשטח של כ330- ד' ובנוסף לכך שטחים שייבשו על ידי החברה בים, ושטח מים במעגן הקיים. מתוך השטח הנ"ל, הוחכרו על ידינו לעירית ת"א למטרת פארק כ - 100 ד' וכן יש שטחים שאינם בבעלותנו. סקרי הבעלות של שטח הפרויקט טרם הושלמו.

(ב) הפרוגרמה - במטרה לפתח את אזור נמל יפו כמרכז שייט, דייג, ותיירות יורחב המעגן הקיים ותוקם בו מרינה לספורט ימי בנוסף למעגן הדייג הקיים. האיזור הסמוך למעגן יפותח כמרכז תיירות וספורט ימי כולל מלונות, מועדוני שייט, שרותי נמל, ספורט וכד'. המעגן המתוכנן לקלוט בגמר הפיתוח כ - 1,000 סירות מגדלים שונים, בנוסף לספינות הדייג הקיימות.

(ג) אומדן ההשקעות - ההשקעות בהרחבת הנמל הקיים (שוברי גלים) יבוש קרקע והתשתית הנדרשת לפרויקט, נאמדות ב30- מיליון ל"י, אולם החברה המפתחת מביאה בחשבון הגדלת ההשקעה הנדרשת עד 37.5 מליון ל"י (לפי ערכים להיום).

(ד) הרכב החברה המפתחת: 50% מהון החברה לפתוח אזור נמל יפו בע"מ (להלן - החברה המפתחת), יהיה בידי ע.ל. השקעות ופיתוח בע"מ המיוצגת על ידי מנהליה ה"ה קרמרמן יוסף, ח.כ. ויהודה יצחק. 50% מהון החברה יהיה בידי החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ אשר הונה הרשום והנפרע הנוכחי הינו מיליון ל"י המחולקים כדלקמן:

מדינת ישראל - 125,000 ל"י

רשות הפיתוח - 275,000 ל"י

החברה הממשלתית לתיירות - 100,000 ל"י

עירית ת"א-יפו - 500,000 ל"י.

מוצע להתנות את הסכמת המינהל בכך שהמינהל לא ישתתף בכל הגדלה של הון המניות, וכל הגדלה תחול על משרד התיירות, האוצר ועירית תל-אביב.

(ה) ההסדר עם המינהל: תנאי ההסדר זהים לתנאים שסוכמו בהחלטת המועצה ביום 13.9.71 בקשר למרינה סיטי.

(1) תקופת חכירה ל - 59 שנים עם זכות הארכה ל - 40 שנה נוספות.

(2) בעלי הקרקע יקבלו 1/3 מהרווח השנתי הנקי (כפי שהוא מוגדר לגבי "מרינה סיטי" ואחרים) כאשר שטחים מיובשים נחשבים לצורך זה כשטחים שבבעלות החברה המפתחת (כמו "מרינה סיטי" ואחרים).

(3) תמורת השטחים המיובשים תשלם החברה המפתחת למינהל -

59 ל״י (לירה אחת לכל שנה).

(4) לחברה המפתחת תהיה אופציה לרכישת זכות הבעלים מהמינהל על השטחים שבבעלותו או חלק מהם לפי הערכת השמאי הממשלתי בדומה לאופציה שנקבעה לרכישת שטחים על ידי ״אתרים״ ו״מרינה סיטי״.

(5) התנאים להארכת זכות החכירה ל - 40 שנה נוספות יהיו כפי שנקבע לגבי אותה הזכות שניתנה ל״אתרים״ ו- ״מרינה סיטי״.

ב ב ר כ ה, מיכה טלמון.

הערות של מר קוברסקי בקשר לתכנית נמל יפו

סעיף 1(2): חסר משפט האומר שכל עסקה במקרקעין כפופה למגבלות החלות ב״מקרקעי יעוד״ לפי חוק המקרקעין סעיף 107-111.

סעיף 110: הנ״ל קובע ״מקרקעי יעוד לא יהפכו למקרקעי צבור שאינם מקרקעי יעוד אלא אם אישרה הממשלה או השר שקבעה לכך שחדלו לשמש ליעודם...״

סעיף 111: הנ״ל קובע ״במקרקעי יעוד לא יהיה תוקף לכל עסקה הטעונה רשום.... אלא אם העיסקה או ההתחייבות אושרה ע״י הממשלה או השר שקבעה לכך.״

2.(2): מציע שליד איזכור המגבלה הנובעת מחוק מקרקעין כנ״ל יצוין שהממשלה תחליט בדבר ״אדמות היעוד״ לאור התכנית שתאושר ע״י ועדת התכנון המחוזית. באורח זה אבקש להבטיח כי הזכות למעבר החפשי שליד שפת הים תשמר גם אחרי בצוע העסקה מבלי שתגרמנה הוצאות נוספות למדינה בשל הבטחת זכות המעבר החופשי.

2.(3): המקום המתאים לשילוב שתי הערות הנ״ל הוא, לדעתי, אחרי הפסקה הראשונה של סעיף א׳.

הקצאת קרקע למוסדות צבור

3.(1): חסרה הערה לכך שהקצאות הנדונות כפופות ליעודי הקרקע של ת.ב.ע מאושרות כחוק.

3.(2): אני מציע שנוי של סעיף ב(1) כדלהלן:

״מנהל מקרקעי ישראל יקצה מקרקעין למוסדות צבור לשם ביצוע מטרותיהם אך ורק בהתאם לת.ב.ע. מאושרות כחוק ואם ישולם לו מלוא ערך הקרקע....״ התוספת המוצעת היא הכרחית כדי למנוע שעסקות קרקע תחייבנה הסתגלות התכנון לתנאים בלתי רצויים מבחינה צבורית.

״קרתא״ - חברה 9.1.12. (החלטה 118 מיום 17.7.1972)

לפיתוח מזרח
ירושלים

מחליטים: מועצת מקרקעי ישראל רושמת בפניה הודעת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, כי בהסתמך על החלטת ועדת השרים לעניני כלכלה מיום 2.11.71, מספר כל/20, ייחתם הסכם בין המינהל לבין "קרתא" - חברה לפיתוח מזרח ירושלים, לפיו ימכור המינהל לחברה את השטח שהופקע באיזור ממילא,ירושלים (בהודעה שפורסמה על-ידי שר האוצר בילקוט הפרסומים מספר 1656 מיום 30.8.70),בתנאים שפורטו בתזכיר של היועץ המשפטי של המינהל, מיום 27.6.72, אל חברי המועצה, המצורף כנספח להחלטה.

נספח להחלטה מס' 118 בפרוטוקול מספר 125 מיום 17.7.72

אל: חברי מועצת מקרקעי ישראל

ביום 30.8.1970 פורסמה הודעה מטעם שר האוצר בהתאם לסעיפים 5 ו7- לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (ילקוט הפרסומים מס' 1656), לפיה מתכוון שר האוצר לרכוש לצרכי צבור את הבעלות ואת החזקה באזור שיקרא להלן - "אזור ממילא".

על יסוד הפקעת השטחים כאמור לעיל החליטה ועדת השרים לעניני כלכלה ביום 2.11.1971 (החלטה מס' כל/20) לייסד חברה ממשלתית עירונית (ביחס של 74% לממשלה ו26- לעיריה) אשר מטרותיה יפורטו להלן. כן החליטה ועדת השרים ליפות את כוחו של שר האוצר להיות השר הממונה על החברה הנ"ל מטעם המדינה וליצג את המדינה בכל הנוגע להקמתה ולניהולה.

בהחלטת ועדת השרים הנ"ל נקבעו מטרות החברה שהן:

(א) חידוש מרכז ירושלים ע"י שיקום ופיתוח אזור ממילא והסביבה כדלקמן:

(1) לפנות מחזיקים מהמבנים ולפצות בעלי קרקע בשטח האזור.

(2) לתכנן ולבצע עבודות התשתית באזור.

(ב) לגבי איזור ממילא - להחכיר או למכור את הקרקעות המפורטות ליזמים פרטיים בהתאם לתכנון כפי שיאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים.

(ג) החברה תתנהל על בסיס כלכלי.

על סמך החלטה זאת הוכנה הצעת הסכם שייחתם עם החברה הנקראת "קרתא" - חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ - לפיו יבקשו הצדדים להסכם משר האוצר, כל עוד לא הושלמו הליכי ההפקעה לפי סעיף 19 לפקודה, ליפות את כחה של החברה לפעול בשמו בשטחים

בכל הקשור לתכנון, פיתוח, תפיסת חזקה, פינוי מחזיקים, התדיינות בבתי-משפט, תשלום פיצויים, וכל שאר הסמכויות המוקנות לשר האוצר על פי הפקודה. ואילו, לכשיושלמו הליכי ההפקעה ע"י שר האוצר על פי סעיף 19 לפקודה, מתחייב המינהל למכור ולמסור את השטחים המופקעים לחברה, והחברה מתחייבת לרכוש ולקבל לידיה את השטחים מאת המינהל.

הסכום שתשלם החברה תמורת רכישת השטחים יהיה על פי הערכת המעריך הממשלתי ליום ההפקעה. הנכסים יוערכו כתפוסים ופיצויי פינויים ישולמו ע"י החברה. החברה תשלם למינהל את התשלומים באופן הבא:

250,000 ל"י - עם חתימת ההסכם.

250,000 ל"י - עם הערכת המעריך הממשלתי.

היתרה במשך 4 שנים בתשלומים חצי שנתיים, בתוספת ריבית בשעור של 12% לשנה מיום ההפקעה כאשר מועד התשלום הראשון יחול 3 חודשים לאחר יום הערכת המעריך הממשלתי.

ב ב ר כ ה, אבישי ספיר, עו"ד, היועץ המשפטי מינהל מקרקעי ישראל.

9.1.13. (החלטה 140 מיום 22.7.1974) החכרת שטח בקזזה
לחברת "רד גבלס
(ישראל) פרופרייטד
בע"מ"

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 פיסקה (ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א -1951, כפי שתוקן בסעיף 5 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך- 1960, ולפי סעיף 3 פיסקה (4) לחוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), תש"י - 1950, כפי שתוקן בסעיף 6 (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך- 1960, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל החכרת שטח של כ- 309 דונם באזור קזזה בגושים 4498, 4499, 4530, 4532, בהרי-יהודה, לחברת "רד גבלס (ישראל) פרופרייטד בע"מ", להקמת חווה לגידול ולפיטום צאן ובקר לבשר.

יחתם הסכם פיתוח לתקופה של ארבע שנים. אם החברה תמלא את כל תנאי הסכם הפיתוח בתום ארבע השנים יחתם הסכם חכירה ל-49 שנה לגבי השטח שיפותח לפי התכנית ולפי תנאי הסכם הפיתוח.

9.1.14. (החלטה 143 מיום 30.12.1974) חוזה עם "אתרים"
בחוף תל אביב,
חברה לפיתוח אתרי
תיירות בת"א - יפו
בע"מ

בתוקף סמכותה, לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל,תש"ך-1960, קובעת מועצת מקרקעי ישראל את המדיניות לפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל, בדבר חוזה עם אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפתוח אתרי תיירות בחוף תל-אביב יפו בע"מ (להלן - "אתרים") כדלקמן:

(1) מסמיכים את מינהל מקרקעי ישראל לחתום על חווה עם "אתרים" בנוסח שהובא למועצה, למטרת פתוח שטח של כ-163 דונם, המהווה רצועת חוף הים שבתחום בנין ערים של הוועדה המקומית תל-אביב-יפו, כמותחם בתרשים המצורף לחוזה, לרבות כל קרקע נוספת שתיווצר כתוצאה מייבוש הים.

(2) בנוסף ו/או בשינוי לתנאים בחוזה שהובא למועצה, יכללו בחוזה תנאים כדלקמן:

(א) הערכים שייקבעו בעיסקות וחוזים שייחתמו עם יזמים על-ידי אתרים, לא יהיו פחותים מהשומות של השמאי הממשלתי.

(ב) אגרות ותשלומים אחרים בגין סלילת דרכים וכו' לא יחולו על המינהל, אלא על "אתרים" ו/או היזמים.

(ג) האחריות לנזקים המוטלת על בעלי הקרקע וכן האחריות לנזקים העלולים להיגרם לצד שלישי כתוצאה מפעולות "אתרים" ו/או יזמים לא יחולו על המינהל, אלא על אתרים ו/או על היזמים.

(ד) הקניית זכויות על-ידי "אתרים" ליזמים, בגין שרותים ו/או מתקנים שתיבנה "אתרים", יימסרו בדרך של השכרה.

9.1.15. (החלטה 144 מיום 30.12.1974)

שרותי נפט בע"מ - חכירת שטח של כ - 550 דונם באזור אשקלון

בתוקף סמכותה על-פי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951 ועל-פי סעיף 3(ב) לחוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), תש"י - 1950 כפי שתוקנו בסעיפים 5 ו6- לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך 1960, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל החכרת שטח של כ-550 דונם בגושים 5-1442 באשקלון ובחוף אשקלון לחברת שרותי נפט בע"מ לצורך הקמת חווה למיכלי נפט.

9.1.16. (החלטה 145 מיום 13.1.1995)

"מכתשים" מפעלים כימיים בע"מ - חכירת והקפאת שטחים מדרום לבאר שבע

בתוקף סמכותה על-פי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, כפי שתוקן

בסעיף 5 לחוק מינהל מקרקעי ישראל,תש"ך-1960, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל החכרת שטח של כ-610 דונם והקפאת שטח של כ-1026 דונם לצורך החכרה בשלבים בעתיד, באזור נחל חובב מדרום לבאר-שבע לפי ת.ב.ע 110/03/11, למכתשים מפעלים כימיים בע"מ, לצורך הקמת מפעל למוצרים כימיים. תנאי החכירה לשטח של 610 דונם יהיו, כפי שהובאו היום בפני המועצה. התנאים ודמי-החכירה לגבי השטח המוקפא יהיו כפי שיהיה מקובל במינהל מקרקעי ישראל בעת מימוש ההפשרה.

משרד התחבורה - הקצאת שטח של כ-11,500 דונם לצורך הקמת שדה - תעופה בינלאומי באילת

9.1.17. (החלטה 147 מיום 3.2.1975)

בתוקף סמכותה על-פי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, כפי שתוקן בסעיף 5 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל הקצאת שטח של כ-11,500 דונם באילת למשרד התחבורה, לפי ת.ב.ע. 107/03/12 בגוש 39116, חלקות 2,3 לצורך הקמת שדה תעופה בינלאומי.

"תרכובת ברום" בע"מ - חכירת שטח מדרום לבאר שבע

9.1.18. (החלטה 159 מיום 3.11.1975)

בתוקף סמכותה על פי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, כפי שתוקן בסעיף 5 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל החכרת שטח של כ-312,500 מ"ר, באזור נחל חובב, מדרום לבאר שבע, לפי ת.ב.ע. 110/03/11/ לחברת "תרכובת ברום" בע"מ, לצורך הקמת מפעל תרכובת ברום. כמו כן מאשרת המועצה הקפאת שטח נוסף של כ-300 דונם, באותה ת.ב.ע. כפי שיומלץ על ידי משרד המסחר והתעשייה ואשר יוחכר בעתיד לצורך הרחבת המפעל, לחברה הנ"ל, בתנאים כפי שיהיו נהוגים במינהל בעת החכרת השטח הנוסף האמור.

היברו יוניון קולג' - החכרת שטח בירושלים

9.1.19. (החלטה 168 מיום 29.3.1976)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה) כלהלן:

על אף האמור בסעיף ב(4) של החלטת המועצה מיום 17.5.65, מסמיכה המועצה את מינהל מקרקעי ישראל להחכיר ל"היברו יוניון קולג' - ג'ויש אינסטיטיוט אוף רליג'ון" (להלן - "החוכר") שטח של כ-12,304 מ"ר בחלקות 18 ו-272 בגוש 30033 (להלן - "המוחכר") לתקופת חכירה שלא

תעלה על 49 שנה. בתום תקופה זו ועל פי בקשת החוכר תוארך זכות החכירה שלוש פעמים, בכל פעם לתקופה אחת של 49 שנים.

החכרת "המוחכר" כאמור מותנית בשינוי בתנאי החכירה הקיימים כיום בין המינהל לבין החוכר בגין שטח של כ-7,827 מ"ר בחלקה 48 בגוש 30033 (להלן - "המקרקעין") באופן שזכויות החכירה של החוכר ב"מקרקעין" ו"במוחכר" יפקעו יחד ולא יאוחר מתום תקופת החכירה הרביעית של "המקרקעין" ב -31.8.2150.

"יד אשכול" - הקצאת בנין בשד' בן-מימון בירושלים

9.1.20. (החלטה 172 מיום 31.5.1976)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן "המועצה") כדלקמן:

(1) על אף האמור בסעיף ב.5. של החלטת המועצה מיום 17.5.65 מסמיכה המועצה את מינהל מקרקעי ישראל להחכיר ל"יד לוי אשכול" את חלקה 192 בגוש 30025. בשדרות בן-מימון בירושלים, עם הבנין הבנוי על החלקה, לתקופה של 49 שנה, עם זכות חידוש לתקופה נוספת של 49 שנה, בדמי-חכירה שנתיים שישולמו מראש, מהוונים לכל משך תקופת החכירה הראשונה, לפי שער ריבית של 5% לשנה.

(2) תנאי החכירה לתקופת החכירה השנייה ייקבעו על ידי המועצה או על ידי הגוף שיבוא במקומה, שלוש שנים לפני תום תקופת החכירה הראשונה, כפוף לתחיקה שתהייה בתוקף.

החכרת קרקע למחצבה לחברת "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ - אישור המועצה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951

9.1.21. (החלטה 195 מיום 28.3.1978)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א - 1951 מאשרת המועצה, למינהל מקרקעי ישראל, לפעול להחכרת שטח של 1,158.141 דונם מתוך 1,358.141 דונם ממקרקעי המדינה שברשימה הבאה:

שטח החלקה במ"ר ; חלקה ; גוש ; 280.000 ; 125 ; 19601 ; 290.000 ; 37 ; 19603 ; ; 1) ; 18563 ; 517.281 ; 4) ; " ; ; 8) ; " ; 270.860 ; 15 ; 18564 ; 1,358.141 דונם סה"כ ; ;

ההחכרה תהיה לחברת "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ לתקופה של 49 שנים עם זכות להארכת החכירה ל-49 שנים נוספות.

מטרת החכירה היא - חיצוב גיר וחמרים אחרים הדרושים לייצור מלט הכלולים במונח "מחצבה" כמשמעותה בסעיף 108 לפקודת המיכרות.

השטח יוחזר למינהל אם ישונה ייעודו או ניצולו שלא למטרת חציבה.

9.1.22. החכרת קרקע לאגוד ערים אזור דן (ביוב) עבור מכון הטיהור הביולוגי לשפכי גוש דן (החלטה 207 מיום 30.10.1978)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה, תש"א - 1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 1,400 דונם שבבעלות המדינה בגוש 5270 חלקת מחלקה 1 לאגוד ערים אזור דן (ביוב).

ההחכרה תהיה למטרת מכון לטיהור שפכי גוש דן, לתקופה של 49 שנים בדמי חכירה שנתיים בשעור של 2% מערך הקרקע כמקובל לגבי מפעלים ציבוריים.

בהסכם החכירה יכלל סעיף מיוחד האומר כי במדה ויחול שינוי במטרת החכירה או ביעוד השטח כולו או כל חלק ממנו, יוחזר השטח כולו או כל חלק ממנו בהתאם מבלי שאיגוד הערים איוור דן (ביוב) יהיה וכאי לפיצוי כל שהוא בגין השטח המוחזר.

9.1.23. כפר הורדים (החלטה 216 מיום 24.4.1979)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך 1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

בעיקבות החלטת ועדת השרים לענין כפר הורדים (מיום 10.8.78) שצורפה לפרוטוקול הממשלה מיום 27.8.78, המאשרת הקמת כפר הורדים, ובמגמה לעודד צורת התישבות חדשה, פיתוח ואיכלוס הגליל, מאשרים להעמיד לרשות החברה לפיתוח כפר ורדים בע"מ את מקרקעי ישראל הנמצאים בתוך המתחם שאותר ע"י המינהל להקמת כפר הורדים במרכז הגליל המערבי, בין אזור התעשיה תפן לבין מעלות ותרשיחה, בשטח של כ-6000 דונם, לשם תכנונם, פיתוחם ואיכלוסם בשלבים. ההתקשרות עם המתישבים בכפר הורדים תהיה בחוזי חכירה בתנאי הוון בין ממ"י ובין הפרט.

9.1.24. החכרת קרקע לרותם דשנים בע"מ לצורך הקמת מפעל ליצור חומצה גפרית וחומצה זרחתית (החלטה 220 מיום 17.7.1979)

במישור רותם

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי״א-1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 319,412 מ״ר בשטח הידוע כתכנית 161/03/10 מגרש 1 לרותם דשנים בע״מ. ההחכרה תהיה למטרת הקמת מפעל ליצור חומצת גפרית וחומצה זרחתית לתקופה של 49 שנים.

9.1.25. החכרת קרקע לחברת החשמל לישראל בע״מ לצורך הקמת תחנת מיתוג ברמת חובב (החלטה 221 מיום 17.7.1979)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה, תשי״א 1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 108,210 מ״ר שבבעלות המדינה בגוש 39774 חלקה 1 לחברת החשמל לישראל בע״מ. ההחכרה תהא למטרת הקמת תחנת מיתוג, לתקופה של 49 שנים.

9.1.26. החכרת קרקע למכון לעבוד כותנה בדרום בע״מ עבור מנפטה בצומת ראם (החלטה 228 מיום 19.2.1980)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב׳) לחוק נכסי המדינה, תשי״א 1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 115.959 מ״ר שבבעלות המדינה בגוש 2604 חלקות 24, 14, 12 שבצומת ראם למכון לעבוד כותנה בדרום בע״מ. ההחכרה תהיה למטרת הקמת מנפטה לכותנה.

9.1.27. החכרת קרקע לחברת מבני תעשייה בע״מ עבור אתר לפסולת רעילה ברמת חובב (החלטה 229 מיום 19.2.1980)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב׳) לחוק נכסי המדינה, תשי״א 1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 104.5 דונם שבבעלות המדינה בגוש 100177 חלק מחלקה 1 שברמת חובב לחברת מבני תעשיה בע״מ. ההחכרה תהיה למטרת הקמת אתר פסולת רעילה.

9.1.28. החכרת קרקע למכתשים דרום בע״מ עבור מפעלים למוצרים כימיים ברמת חובב (החלטה 237 מיום 15.4.1980)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 487 דונם שבבעלות המדינה בגוש 10017 חלקה 1 למכתשים דרום בע"מ. ההחכרה תהיה למטרת מפעלים למוצרים כימיים.

9.1.29. (החלטה 240 מיום 2.9.1980)

החכרת קרקע לחברת נאות קדומים בע"מ למטרת שמורה לאומית של טבע הארץ במקורות ישראל

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 (4) לחוק נכסי רשות הפיתוח (העברת נכסים), תש"י-1950, ולפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 2000 דונם בערך, שבבעלות המדינה ורשות הפיתוח, לחברת נאות קדומים בע"מ.

השטח הינו בגושים והחלקות הבאים: גוש 5563 חלק מחלקות 11,6; גוש 5577 חלק מחלקות 7,1; גוש 5579 חלק מחלקות 1-3; גוש 5580 חלקות 1-6; גוש 5591 חלק מחלקות 1-8,3; גוש 5601 חלקות 15,12,9,4,1, וחלק מחלקות 14,13,11,8,6,3; גוש 5602 חלקות 1-5,3 וחלק מחלקות 6,4.

ההחכרה תהיה למטרת שמורה לאומית של טבע הארץ במקורות ישראל.

9.1.30. (החלטה 250 מיום 28.10.1981)

החכרת קרקע בחלקה 163 גוש 6364 בפתח תקוה למשפחת סויטיצקי

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 197,382 ממ"ר שבבעלות המדינה בגוש 6346 חלקה 163 למשפחת סויטיצקי. ההחכרה תהיה לתקופה של 49 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים, למטרת עיבוד חקלאי ו/או גידולי מטעים, לפי התנאים הנהוגים במינהל בהחכרות למטרה כזו.

9.1.31. (החלטה 271 מיום 17.1.1984 ; עודכנה על ידי החלטה 539)

תנאי חכירת קרקע לחברת "נכסי חיל" (להלן-"נח")

בסמוכין לאמור בפרק ב' של החלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה על תנאי החכירה לקרקעות שמוחכרות או שיוחכרו בעתיד לחברת נח כדלקמן:

(1) קרקע לנח תוחכר לפי המלצת האגודה למען החיל.

(2) הקרקע תוחכר רק אם ייעודה נקבע למבני ציבור בתכנית בניין ערים מאושרת והוקצתה על-ידי הנהלת מינהל מקרקעי ישראל לשימושה של האגודה למען החיל ונבנה עליה מתקן או מתקנים של האגודה.

(3) בהסכם החכירה יותנו התנאים הבאים:

(1) השימוש בקרקע על-ידי נח ייעשה אך ורק למטרת הקמה וניהול מבנים המשמשים לחינוך ולנופש לחיילי צה"ל.

(2) השליטה בחברת נח תהיה אך ורק בידי מחזיקי מניות היסוד שלה:

(א) מדינת ישראל/משרד הביטחון.

(ב) הוועד הארצי למען החיל-שניהם בחלקים שווים.

(3) כל שינוי בתנאים הנ"ל יביא את תקופת החכירה לסיומה והקרקע תוחזר לחזקת המינהל.

(4) הקרקע תוחכר ל-49 שנה, עם זכות לחוכר לדרוש חידוש ל-49 שנה נוספות.

(5) הקרקע תוחכר ללא כל תשלום של דמי חכירה פרט לדמי חכירה סמליים בסך 49 שקל, שישולמו על-ידי האגודה למען החיל.

9.1.32. (החלטה 272 מיום 17.1.1984) פארק ספיר-החכרת קרקע למועצה האיזורית הערבה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א 1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 250 דונם שבבעלות המדינה בגוש 39045 חלקה 1 למועצה האיזורית הערבה, למטרת הקמת פארק.

9.1.33. (החלטה 273 מיום 17.1.1984) אדמות הנציב העליון לטובת כפר יפיע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להעברת שטח של 582 דונם למועצה המקומית יפיע. באשר למגרשי הבניה שיווצרו משטח נוסף של 271 דונם שלגביו ויתרה המועצה המקומית על תביעותיה, מחליטה המועצה כלהלן: המגרשים יוקצו לתושבי הכפר בחכירה לתקופה של 49 שנה, ובתשלום של 40% דמי חכירה ראשוניים שייחשבו כ-80% מהערכת השמאי הממשלתי ליום ההקצאה בפועל.

9.1.34. (החלטה 274 מיום 17.1.1984) מכירת מקרקעי ישראל של רשות הפיתוח ברמת הגולן למדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל מאשרת לרשות הפיתוח למכור למדינת ישראל כ-300,000 (שלוש מאות אלף) דונם ברמת הגולן ממקרקעי ישראל שבבעלותה, שאינם קרקע עירונית.

9.1.35. (החלטה 277 מיום 28.2.1984)

נשר (רמלה) מפעלי מלט ישראליים בע"מ - החכרת קרקע לחציבת אבן

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א-1951, מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 220 דונם שבבעלות המדינה בגוש 4643 לחברת נשר מפעלי מלט ישראליים בע"מ. ההחכרה תהיה בצורת הרשאה לשנה אשר תתחדש מדי שנה למטרת חציבת אבן לתעשיית המלט. ביצוע ההחכרה מותנה בקבלת התחייבות חד-משמעית מחברת נשר בע"מ להחזרתן של המחפורות בהן כבר הסתיימה החציבה.

9.1.36. (החלטה 289 מיום 10.7.1984)

הקצאת שטח במחנה שנלר בירושלים למוסד של הרבי מגור

מועצת מקרקעי ישראל מחליטה כלהלן: מגרש במיתחם שנלר בירושלים יוקצה למוסד של הרבי מגור בתשלום 2% דמי שימוש שנתיים בלבד שייקבעו על-פי שומה מעודכנת.

9.1.37. (החלטה 292 מיום 10.7.1984)

הסדר זכויות במקרקעין עם אגודת אשכולי פז - אשקלון

במסגרת ההסדר המוצע בין מינהל מקרקעי ישראל לאגודת אשכולי פז מאשרת מועצת מקרקעי ישראל כי כל חבר מחברי האגודה (94 חברים) יקבל מגרש מגורים נוסף המיועד לבני משפחתו וזאת בתשלום מלוא ערך הקרקע. מגרש זה יהיה בנוסף למגרש הראשון שיוקצה לכל חבר והכלול בתנאי ההסדר. האישור מתייחס ל-47 מגרשים דו-משפחתיים בתכנית בנין ערים 10/101/02/4.

9.1.38. (החלטה 294 מיום 10.7.1984 ; עודכנה על ידי 375 שבוטלה על ידי 601)

הקצאת קרקע לישוב "גבעת האלה" (עילוט ב')

בתוקף סמכותה ע"פ סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל - מחליטה מועצת מקרקעי ישראל כדלהלן:

בעקבות החלטת ועדת השרים לעניני התיישבות, מיום 18.12.1983 על הקמת הישוב גבעת האלה, ומתוך מגמה לעודד התישבות יהודית באזור, וכן בהתחשב בעובדה שהוצאות הפיתוח יוצאו ע"י האגודה, מקימת הישוב, מחליטים: להקצות

את השטח המיועד לישוב לאגודה אשר הוקמה ע"י המועצה האזורית עמק יזרעאל כהרשאה לתכנון ולפיתוח.

מגרשי הבניה (290) יוקצו לחברי האגודה ע"פ המלצת האגודה והמינהל יחתום הסכם פיתוח עם כל חבר שיופנה ע"י האגודה, בניפרד.

במידה ולא יהיו לאגודה מספיק מועמדים לכל המגרשים, בתקופת ההרשאה, המינהל יקצה את המגרשים הנותרים ע"פ נהליו.

האגודה תקבל חברים חדשים ע"פ קריטריונים אשר יאושרו ע"י המינהל.

ערך הקרקע של כל מגרש יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

המינהל יקצה המגרשים בדמי חכירה מהוונים ותינתן הנחה מותנית בגובה של 40% מערך הקרקע (בהתאם להערכת השמאי) לכל מתישב אשר תהפוך למענק במידה שהמתישב יתגורר במקום תקופה של 5 שנים לפחות מתום הבניה.

איגוד משתמשי קולחי אשדוד - מועצה איזורית חבל יבנה - מאגר מי שופכין — 9.1.39. (החלטה 307 מיום 8.7.1985)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א-1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של 165 דונם שבבעלות המדינה בגוש 3540 חלקות 11,12,18,19,68 ובגוש 4880 חלקה 2 לאיגוד משתמשי קולחי אשדוד אגודת מים שיתופית חקלאית בע"מ למטרת הקמת מאגר מי שופכין.

הקצאת קרקע להקמת ישוב קהילתי הר - גיבורים — 9.1.40. (החלטה 309 מיום 8.7.1985)

בתוקף סמכותה עפ"י סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל מחליטה מועצת מקרקעי ישראל כדלקמן: מתוך מגמה לעודד התיישבות יהודית באזור, וכן בהתחשב בעובדה שהוצאות הפיתוח ישולמו ע"י האגודה מקימת הישוב מחליטים:

(1) להקצות את השטח שגודלו כ- 1800 דונם המיועד להקמת הישוב לסוכנות היהודית לתכנון ולתכנון הפיתוח.

(2) החלטה זו תקבל תוקף רק לאחר שיתקבל אישור שר החקלאות כי דיווח לממשלה על הקמת היישוב.

הקצאת יתרת המגרשים ב"כוכב יאיר" — 9.1.41. (החלטה 320 מיום 24.12.1985)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל מחליטה מועצת מקרקעי ישראל כדלהלן:

(1) למסור לאגודה את כל הפרוייקט לתכנון ופיתוח. האגודה תחזיר למינהל ביום חתימת ההסדר, את כל השקעותיו עד כה. ההחזר הכספי יהיה בשקלים בהצמדה ללא ריבית.

(2) למסור לאגודה את יתרת המגרשים בישוב עבור חבריה. (כ-350 מגרשים).

(3) האגודה תתחייב לתת לעובדי משרד ראש הממשלה אופציה למשך שנה אחת לחכירת 100 מתוך 350 המגרשים, וכן לתת אופציה לפדרציה היהודית של דרום אפריקה למשך שנה אחת לחכירת 50 מגרשים נוספים מתוך 350 המגרשים הנזכרים בסעיף 2 דלעיל.

קבלת המגרשים ע"י משרד ראש הממשלה וע"י הפדרציה היהודית של דרא"פ תיעשה בתנאים לפיהם הוקצו המגרשים לחברי האגודה.

(4) האגודה תפנה את חבריה לחתימת הסכמי פיתוח, לאחר ששילמו לאגודה את חלקם בהוצאות הפיתוח. המגרשים יוקצו על פי האמור בהחלטת המועצה מיום 16.11.82.

(5) המגרשים המיועדים לתעשיה ומסחר יוקצו תמורת תשלום מלוא דמי החכירה המהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע.

(6) השטחים שיעודם צבורי, לשימוש ולרווחת כל המתישבים, יוקצו בתנאי ההקצאה המקובלים עם רשויות מקומיות - כפוף לקבלת התחייבות האגודה להעבירם לידי רשות מקומית לכשתקום.

(7) אתר ההנצחה - ההרשאה לתכנון שניתנה לאגודה למטרת הקמה ותפעול של אתר הנצחה וקרית ספורט וחינוך, תישאר בתוקף. אם ישונה יעוד האתר - יוקצה כמקובל במינהל לפי הערכת השמאי הממשלתי ובמלוא שיעור דמי החכירה הראשוניים או המהוונים.

9.1.42. (החלטה 325 מיום 18.3.1986)

"מכבים" - ישוב קהילתי ומרכז חינוכי עולמי במודיעין - הרחבת הישוב (שלב ב')

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' בהחלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להקצות ללא מכרז, שטח של 130 דונם לצורך הרחבת "מכבים" ישוב קהילתי ומרכז חינוכי עולמי במודיעין.

9.1.43. (החלטה 336 מיום 11.8.1986)

הקצאה בדמי חכירה

סמליים ל"יד הנדיב"
בזכרון יעקב

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

(1) להחכיר שטח של 100 דונם בדמי חכירה סמליים בזכרון יעקב בגוש 11710 חלקות 2,3 ל"יד הנדיב" למטרה של הקמת מרכז לנוער שוליים ופנימיה.

(2) ההחלטה תיכנס לתוקף ביום 15.9.86.

הקמת שכונת מגורים לאנשי צבא קבע "נאות עידן בגבעות המזרחיות - מועצה איזורית מודיעין

9.1.44. (החלטה 338 מיום 7.10.1986)

(1) בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' בהחלטת הממשלה, בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להקצות ללא מכרז שטח להקמת שכונת מגורים לאנשי צבא קבע בגבעות המזרחיות אשר בתחום המועצה האזורית מודיעין, על פי החלטת הממשלה מיום 22.12.85 הרצופה בזה.

(2) (א) שטח של 3500 דונם ימסרו בהרשאה לתכנון לעמותת "נאות עידן" (להלן "העמותה").

(ב) בגמר התכנון יוקצו ללא מכרז מתוך שטח זה (להלן השטח המוקצה) 1000 יח"ד ומעלה לבניה נמוכה לחברי העמותה שהינם אנשי צבא הקבע, וזאת על פי נהלי המינהל.

(3) תוקם ועדת היגוי לצורך הנחיית הפרוייקט וקידומו, בהשתתפות נציגי מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים, משרד החקלאות ומשרד הבטחון.

הקצאת מגרשים בנירית

9.1.45. (החלטה 341 מיום 11.11.1986)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל כדלהלן:

(1) במסגרת הסכם ההרשאה לתכנון ופיתוח שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) לבין הסוכנות היהודית לא"י (להלן - הסוכנות) יוקצו 130 מגרשים בנירית למתיישבים שיופנו ע"י הסוכנות למינהל לחתימה על הסכמי פיתוח.

(2) הוצאות הפיתוח יחולו על המשתכנים.

(3) ערך הקרקע ללא פיתוח של כל מגרש יקבע על ידי השמאי הממשלתי.

(4) (א) בכפוף לאמור בסעיף 5, ישלם כל מתיישב למינהל דמי חכירה בשעור 51% מערך הקרקע, אשר ייחשבו כדמי חכירה בשעור 91% מערך הקרקע.

(ב) ההפרש של 40% מערך הקרקע עפ"י סעיף קטן (א) יהיה בגדר הלואה מותנית אשר תהפך למענק אם המתיישב יתגורר בנירית תקופה של 5 שנים לפחות מיום סיום הבניה.

(5) המתיישבים הראשונים (ולא יותר מ-15) אשר התיישבו במוקד הזמני ואשר ישארו במגרש המקורי ישלמו דמי חכירה בשעור 11% מערך הקרקע אשר יחשבו כדמי חכירה בשעור 91% מערך הקרקע.

מרינה הרצליה 9.1.46. (החלטה 365 מיום 22.12.1987)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל לאשר למינהל פרסום מכרז לבניית מרינה בהרצליה עפ"י העקרונות המפורטים בדברי ההסבר שצורפו להצעת ההחלטה, והינם חלק מהחלטה זו.

דברי הסבר

(א) רקע:

פרויקט פיתוח המרינה בחוף הרצליה הוא ראשון מסוגו בישראל מבחינת היקפו ואיכותו.

הקמת מערך מרינות לאורך החוף תאפשר השתלבות ישראל במערך הבין לאומי של התיירות הימית באגן הים התיכון, שפיתוחו האינטנסיבי מתבצע כיום בחופי יוון, תורכיה וקפריסין.

ע"י הקמת מערך מרינות אנו מפתחים את נושא תיירות הים, ערוץ נוסף להגברת תעשיית התיירות בארץ.

ניצול מבנה החוף בישראל ותנאי מזג האויר, מאפשר הפעלת מרינות למשך כל תקופת השנה, למעט מספר ימים מועטים בהם הים סוער. אין אנו רשאים לוותר על אוצר טבע אדיר זה שלא נוצל עד היום וע"י הקמת מרינות לאורך החוף יכולה המדינה לנגוס את חלקה בהיצע תיירות-הים.

הקמת המרינה תתרום לפיתוח העיר הרצליה והאזור ותיצור מוקדי תעסוקה, הן בשלבי ההקמה והן בשלבי התפעול.

תוכנית המרינה, שנמצאה ראויה לגיבוי כל הגורמים הנותנים דעתם לקידום התיירות בישראל, עברה את הליכי האישור החוקיים, קבלה תוקף ופורסמה בילקוט הפרסומים הממשלתי.

ועדה המורכבת מנציגי המינהל, עירית הרצליה והחב' העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ - גיבשו שיטת ביצוע המכרז והכינו את המסמכים הדרושים לצורך זה

(ב) התפיסה הרעיונית העומדת ביסוד הפרויקט ושיטת המימון לביצועו: ביסודו של הפרויקט, עומדת תפיסה רעיונית, לפיה המימון להקמת הפרויקט הימי ויבוש הים, יהיה באמצעות התמורה שתווצר מזכויות הבניה לאחר היבוש. התמורה שיקבל היזם, תיחשב כדמי חכירה מהוונים ל49- שנים. בתום 49 שנים, תהיה ליזם אופציה להאריך את תקופת החכירה ל49- שנים נוספות, באותם התנאים וללא תמורה כספית. פיתוחו ובינויו של השטח, יהיה עפ"י תוכנית המתאר הקיימת והתוכניות שיאושרו בעתיד.

(ג) נתונים על המרינה:

(1) מיקום המרינה עפ"י תוכנית מתאר מקומית מאושרת נקבע דרומית למלון אכדיה בשטח של 415 דונם הכולל:

(1) 57,400 מ"ר שטח רצועת חוף.

(2) 133,000 מ"ר שטח מיובש מהים.

(3) 125,600 מ"ר שטח של מים בתחום שוברי הגלים (כולל שטחי שוברי גלים והמזחים).

(4) 99,000 מ"ר על גב המצוק (שטח ציבורי פתוח).

(2) המיקום המדויק וצורת שוברי הגלים נקבעו בבדיקה של מודל ימי שנבחן בטכניון.

(3) תוכנית המרינה המוצעת עפ"י תוכנית המתאר כוללת שלושה אזורים עיקריים:

- אזור המעגנה.

- אזור תיירות ונופש (האזור הכלכלי).

- שטח ציבורי פתוח.

(1) אזור המעגנה: כולל בתוכו את האלמנטים הבאים:

- שובר גלים ראשי המקיף את שטח הים בתוך המרינה.

- מזחי עגינה לקיבולת של כ800- יאכטות. משטח וה יוקצו 5% לפחות למועדוני ספורט ימי.

- מתקני מנהלת המרינה ומתקני תחזוקה.

- שטחי אכסון ליאכטות על היבשה.

(2) אזור תיירות ונופש: כולל את השטח המיובש של המעגנה

ושטח רצועת החוף, עליו ניתן יהיה להקים:

- מגורים (דירות נופש)

- מלונאות לסוגיה.

- שרותי מסחר.

- מסעדות, בתי קפה ומתקני בידור.

- מועדוני ספורט ומוסדות ציבור.

השטח הציבורי בתחום איזור התיירות והנופש לא יפחת מ 50% משטח האיזור ויכלול חנויות, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

השטח הציבורי בתחום איזור התיירות והנופש לא יפחת מ-50% משטח האזור המיובש שהוא 133.000 מ״ר. גובה המבנים לא יעלה על שלוש קומות קרקע בגובה מירבי של 11 מטר. יותר לבנות על השטח כ7.5%- משטח הרצפות ובגובה של עד 20 מ׳ כולל מתקנים הנדסיים.

(3) שטח ציבורי פתוח: השטח ברוחב של 150 מ׳ לאורך מצוק שפת הים שישמש למגרשי חניה, טיילת ושטחי נופש לציבור.

(ד) לוח זמנים משוער להקמת המרינה:

(1) הקמת האלמנט הימי, יבוש הים והעמדת המרינה להפעלה עד 3.1/2 שנים ממועד חתימת הסכם הפיתוח והחוזה הקבלני.

(2) התחלת בניה בשטח הכלכלי מותנת בגמר הקמת המרינה ותמשך כ15- שנים.

(ה) ההיבט הכלכלי ועלויות הקמת המרינה:

עלות בנית המעגנה ושוברי הגלים, הינה גבוהה ודרושים לכך משאבים כספיים רבים, אשר אינם בנמצא. ע״מ להקים את המעגנה ושוברי הגלים, תוכננו לצורך כך אלמנטים כלכליים כדי לכסות את ההוצאות. לזוכה במכרז תינתנה האפשרויות הבאות:

(1) הכנת תוכנית מפורטת וקביעת היחס ביעודים השונים של הבניה, עפ״י שיקול דעתו.

(2) לאור היקף הבנוי הגדול בשטח, יש לשער שאף יזם לא יבנה בעצמו את כל היקף הבנוי, וע״מ לאפשר ליזם גמישות יתר בבנית הפרויקט - ניתנת לו אפשרות להעברת וכויות, בחלקן או במלואן לאחרים, מיד לאחר הקמת המעגנה, יבוש הים ואישור התוכניות המפורטות.

תוכנית המתאר שהוכנה לצורך כך - באה לענות על בעיה תקציבית זו.

להלן אמדן עלויות הקמת המרינה:

שווי המרינה אחרי יבוש הים - 63,500,000 ש"ח

עלות הקמת המרינה ויבוש הים - 37,000,000 ש"ח

תשלום לעיריה בגין פיתוח - 4,000,000 ש"ח

סה"כ עלות ההוצאות - 41,000,000 ש"ח

ההפרש לאחר ניכוי ההוצאות 22,500,000 ש"ח

בנוסף לעלויות אלה ישא היזם בכל הוצאות הפיתוח בשטח המרינה בעת הקמת המעגנה והבניה.

(ו) היחסים בין העיריה והמינהל: לצורך הגדרת היחסים בין המינהל, עירית הרצליה והחברה לפיתוח התיירות בהרצליה בע"מ, הוכן הסכם משולש.

(ז) נתוני המכרז:

(1) רשאים להשתתף במכרז תאגיד משפטי העונה על הקריטריונים הבאים:

(1) בעלי יכולת כספית ונסיון מקצועי קודם מוכח לביצוע עבודות מהסוג וההיקף הנדרש במכרז.

(2) בעלי יכולת כספית הקשורים עם בעלי נסיון מקצועי קודם מוכח לביצוע עבודות מהסוג הנדרש.

(2) הזוכה במכרז יהיה חייב להמציא לחברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ, ערבות בנקאית צמודה, השווה לסך של 5,000,000 דולר, וזאת לצורך הבטחת מילוי התחיבויותיו עפ"י החוזה הקבלני.

(3) בתום תקופת הסכם הפיתוח המחיב את הזוכה למלא אחר התחיבויותיו עפ"י החוזה הקבלני, ולאחר שניתן תוקף לתוכנית המפורטת - יחתום המינהל עם הזוכה או מי שיבוא מטעמו על חוזה חכירה.

(ח) שלבי המכרז:

לאחר קבלת ההצעות למכרז תדון ועדת מכרזים בהצעות שהוגשו ותפעל בשני שלבים.

שלב א' - מיון ובדיקת היזמים שאכן עומדים בנתונים וקביעת הזכאים להשתתף במכרז.

שלב ב' - קביעת הזוכה במכרז.

הזוכה במכרז יהיה מי שיעמוד בתנאי המכרז ויציע את הסכום הגבוה עבור הקרקע המיועדת לבניה.

(ט) התקשרויות חוזיות בין הזוכה לגורמים שונים:

- חוזה פיתוח - יחתם בין המינהל לזוכה לגבי זכויות ליבוש הים, הקמת המעגנה ושוברי הגלים והכנת תוכניות בניה.

- חוזה הכירה - יחתם עם היזם, או מי שיבוא מטעמו לתקופה של 98 שנה וזאת עם גמר ביצוע עבודות.

- חוזה קבלני - שיחתם לתקופה שלא תעלה על 3.1/2 שנים בין היזם לחברה לפיתוח לביצוע כל עבודות היבוש הקמת שוברי הגלים והמעגנה.

(י) המלצת הועדה העירונית: הועדה העירונית של מועצת מקרקעי ישראל דנה ביום 12.11.87 בנושא והחליטה להמליץ בפני המועצה לאשרה. על בקשת יו"ר הועדה מובאת ההמלצה לדיון.

להלן, נוסח החלטת הועדה העירונית: "הועדה לקרקע עירונית רואה בחיוב את הקמת המרינה. בעיית היוזמה (דהיינו: הפיתוח) תובא למועצה. יתר הסעיפים סוכמו לבקשת חברי הועדה וההצעה תובא למועצה כמקשה אחת. עמדת הועדה - הועדה ממליצה בפני המועצה."

(יא) סיכום: השיטה בה מבוצע המכרז, אינה דורשת השקעת משאבים לאומיים, ומאפשרת בנית מרינה גדולה במרכז הארץ, אשר תיצור מאות מקומות עבודה ופיתוח האיזור מבחינה תיירותית. נסיון ראשון זה, שאינו כרוך בסיכונים רבים, יכול לשמש דגם לבצוע מכרזים דומים בעתיד.

מכבים - ישוב קהילתי ומרכז חינוכי עולמי במודיעין - הרחבת הישוב (שלב ג')

9.1.47. (החלטה 373 מיום 16.2.1988)

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' בהחלטת הממשלה, בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, ובהמשך להחלטת המועצה מיום 18.3.86 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להקצות שטח של 560 דונם לצורך הרחבת "מכבי ישוב קהילתי ומרכז חינוכי עולמי במודיעין".

איצטדיון כדורגל בירושלים - תשלום דמי חכירה סמליים

9.1.48. (החלטה 406 מיום 14.3.1989)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה) כלהלן:

מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לעיריית ירושלים בדרום מערב ירושלים (גושים 30460, 30503) שטח בגודל 62,200 מ"ר להקמת איצטדיון עירוני, וזאת בדמי חכירה סמליים בלבד.

בין יתר תנאי החוזה יקבע כי העיריה תתחייב להשתמש בשטח אך ורק למטרה של

איצטדיון ספורט והשטח יוחזר למינהל אם יחדלו להשתמש בו או בכל חלק ממנו למטרה הנזכרת.

העיריה תתחייב כי התשלומים שיגבו מהשמוש בנכס מיועדים אך ורק לכסוי הוצאות אחזקת המיתקן ולא למטרות רווח ולא יחולקו כפירות לאדם או מוסד כלשהו.

כמו-כן תתחייב העיריה שניהול האיצטדיון יהיה ע"י עירית ירושלים וכי העברת הניהול לגורם אחר תותנה בקבלת אישור מוקדם של מועצת מקרקעי ישראל. מועצת מקרקעי ישראל תהיה רשאית, בהתאם לענין, לשנות את תנאי תשלום דמי החכירה כפי שנקבעו בהחלטה זו.

9.1.49. (החלטה 407 מיום 14.3.1989)

הקצאת קרקע למוסד ציבורי ב 2% דח"ש - ביה"ס לרפואה וטרינרית

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך 1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להקצות קרקע ב- 2% דח"ש למוסד הציבורי האוניברסיטה העברית ביה"ס לרפואה וטרינרית בבית דגן.

9.1.50. (החלטה 408 מיום 14.3.1989)

הקצאת קרקע למוסד ציבורי ב-2% דח"ש - אגודת ביתר ירושלים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך 1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להקצות קרקע ב- 2% דח"ש למוסד הציבורי אגודת "ביתר ירושלים".

9.1.51. (החלטה 409 מיום 14.3.1989)

הקצאת קרקע למוסד ציבורי ב-2% דח"ש - עמותת "אוהלו"

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך 1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להקצות קרקע ב- 2% דח"ש למוסד הציבורי עמותת "אוהלו".

9.1.52. (החלטה 410 מיום 14.3.1989)

הקצאת קרקע למוסד ציבורי ב-2% דח"ש - חוות הצופים, רמת יוחנן

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מחליטה

מועצת מקרקעי ישראל להקצות קרקע ב- 2% דח"ש למוסד הציבורי הסתדרות הצופים רמת יוחנן.

9.1.53. (החלטה 411 מיום 14.3.1989)

הקצאת קרקע למוסד ציבורי ב-2% דח"ש - הטכניון בחיפה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להקצות קרקע ב- 2% דח"ש למוסד הציבורי טכניון בחיפה.

9.1.54. (החלטה 414 מיום 14.3.1989)

מתן פטור לעירית חיפה מתשלום הפרשי ערך הקרקע בגין הקצאת מגרשים - מס' 249 ו- 250 ע"פ ת.ב.ע חפ1826/ - רצועת שקמונה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל ובמגמה לסייע בפיתוח האיזור, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל על מתן פטור לעירית חיפה, בסך של 230,000 ש"ח מתשלום הפרשי ערך הקרקע בגין הקצאת שני המגרשים: מגרש מס' 249 בגוש: 10841 ח"ח: 44, 37 בשטח של 1,430 מ"ר ומגרש מס' 250 בגוש: 10853 ח"ח: 24-21, 150 בשטח של 874 מ"ר.

הפטור ינתן בתנאים הבאים:

(א) מטרת החכירה תהיה אך ורק לסדנאות לאמנים ולמוזיאון ולא למגורים או כל מטרה אחרת.

(ב) אם ישתנה יעוד השטח, תהיה למינהל הזכות לגבות הכספים שבגינם הוענק הפטור לעיריה, או להפסיק החכירה.

(ג) תנאי מוקדם לחתימת המינהל על הסכם חכירה הוא תשלום מלוא הוצאות הפיתוח ע"י העיריה ישירות לחברת מבני תעשיה וזאת בהתאם להסדר מיוחד שיקבע בין ממ"י, העיריה וחברת מבני תעשיה.

(ד) עירית חיפה תתן התחייבות למינהל, לפיה אם יחוייב המינהל בהיטל השבחה, תחזיר העיריה למינהל מיידת הוצאות אלה.

9.1.55. (החלטה 421 מיום 11.5.1989 ; עודכנה ע"י החלטה 673)

ישוב קהילתי לבני מושבות הגליל התחתון - "גבעת אבני"

בתוקף סמכותה עפ"י סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל כדלהלן:

בעקבות החלטת הועדה להתישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית מיום 5.4.81 "הת/27" לאשר עקרונית הקמתו של ישוב קהילתי לבני מושבות הגליל התחתון ומתוך מגמה לעודד התישבות באיזור מחליטים להקצות שטח של 774 דונם לעמותה ל"התישבות קהילתית גבעת אבני" בהרשאה לתכנון ולפיתוח לתקופה של 5 שנים.

(1) ההרשאה לפיתוח מותנית באישור רשויות התכנון והבנייה.

(2) המגרשים, המיועדים למגורים א', יוקצו לחברי העמותה עפ"י המלצת העמותה. המינהל יחתום הסכם פיתוח עם כל חבר שיופנה ע"י העמותה, בנפרד.

(3) המגרשים שבתוכנית, אשר אינם מיועדים למגורים א', יוקצו לעמותה עפ"י התנאים שיהיו נהוגים במינהל בעת הקצאת הקרקע.

(4) במידה ובתקופת ההרשאה לא יהיו לעמותה מספיק מועמדים לכל המגרשים - יקצה המינהל את המגרשים הנותרים עפ"י נהליו.

(5) המינהל יקצה את המגרשים המיועדים למגורים א', בדמי חכירה מהוונים ותינתן הנחה מותנית בגובה של 40% מערך הקרקע (בהתאם להערכת השמאי הממשלתי) לכל מתיישב.

(6) ערך הקרקע של כל מגרש יקבע ע"י השמאי הממשלתי ליום השיווק.

(7) הנחה מותנית זו תהפוך למענק לכל מתיישב במידה והמתיישב לא יעביר זכויותיו במשך 5 שנים מתום הבניה וכן יתגורר במקום במשך תקופה זו, מתיישב אשר יעביר זכויותיו ו/או יפסיק להתגורר במקום לפני תום תקופה זו יחוייב בתשלום מלוא ההנחה שקיבל.

(8) ההנחה המותנית תינתן עד ליום 31.12.1992.

הסכם מכר וחכר - שגרירות ארה"ב

9.1.56. (החלטה 423 מיום 3.8.1989)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 להוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל לאשר "הסכם מכר וחכר" שנחתם ביום 18.1.89 בין ממשלת ישראל לבין ממשלת ארה"ב ולהקצות לצורך הקמת מבנים דיפלומטים את השטחים הבאים:

(1) שטח של כ-85 דונם באיזור ת"א, שווה ערך וגודל לשטח המצוין בנספח 8 בהסכם - בעיסקת מכר.

(2) שטח של כ-31.25 דונם במתחם מחנה אלנבי בגוו"ח 30113/9 כמצויין בנספח A בהסכם בחכירה ל-99 שנה בדח"ש 1 דולר.

בתמורה להקצאת נכסים אלו תמסור ממשלת ארה״ב לידי ממשלת ישראל את בנין שגרירות ארה״ב בת״א בגו״ח 6907/6,8.

הודעה על החלטה בדבר פטור ממכרז לעמותות לעניין בניה - שכונת ״מערב 7״ באילת לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש״ך-1960

9.1.57. (החלטה 440 מיום 8.2.1990)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש״ך-1960), החליטה בישיבתה מיום י״ג בשבט התש״ן (8 בפברואר 1990) לפטור ממכרז כ - 330 יחידות דיור בשכונת ״מערב 7״ באילת, המיועדות לקבוצות המתארגנות כעמותות לצורך בניה למגורים.

החלטה בדבר פארק הדרום בתל-אביב

9.1.58. (החלטה 447 מיום 2.7.1990)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל מחליטה מועצת מקרקעי ישראל כדלקמן:

(1) מינהל מקרקעי ישראל יקצה לעירית תל-אביב שטח של כ-1,040 דונם המיועד לפארק הדרום ע״פ תכנית מפורטת ת.א. 1358 הנמצאת בהפקדה ולקראת דיון למתן תוקף.

(2) העקרונות להקצאת השטח יהיו כדלקמן:

(א) יחתם הסכם פתוח ל-5 שנים עם עירית ת״א לפיתוח הפארק.

(ב) השטחים הציבוריים יוחכרו לעירית ת״א בהסכם ל-49 שנים ללא תמורה, לפי תנאי החכרה לצרכי ציבור.

(ג) בשטח הפארק תותר הקמת מבנים ומתקנים לשמוש מבקרים בפארק, שרותים סניטרים, מסעדות, מזנונים, מתקני בידור ושעשועים, מתקני ספורט להדרכת נוער ומבוגרים. שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 5% משטח הפארק.

(ד) מינהל מקרקעי ישראל יקצה קרקע לשטחים מסחריים בהתאם לתכניות מאושרות ובתנאי החכירה המקובלים לשטחים מסחריים בגנים לאומיים.

(3) הפינויים בשטח הפארק יהיו באחריות עירית תל-אביב ועל חשבונה.

החלטה בדבר בית

9.1.59. (החלטה 448 מיום 2.7.1990)

הלוחם בירושלים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל מחליטה מועצת מקרקעי ישראל כדלקמן:

(1) השטח הידוע כגוש 30452 חלקות 1,3 (בחלק) גוש 30430 חלקה 2 (בחלק) באזור מלחה בדרום-מערב ירושלים (להלן-"השטח"), המאותר עפ"י תכנית בנין עיר מס' 3565, שהועברה לשר הפנים לחתימה על מתן תוקף, ומיועד להקמת בית הלוחם בירושלים, יוקצה לארגון נכי צה"ל בדמי חכירה סמליים.

(2) אם ישונה יעוד השטח, או חלק ממנו, או שארגון נכי צה"ל יבקש להשתמש בו ליעוד או שימוש שונים מהאמור לעיל, יהא הדבר מותנה בקבלת הסכמה ממינהל מקרקעי ישראל, ואם יחליט המינהל לתת הסכמתו יהא הדבר כרוך - בין היתר - בתשלום דמי חכירה ריאליים.

(3) הקצאת השטח תהיה בשלבים בהתאם להתקדמות הפיתוח.

החלטה בדבר כפר הנוער קדמה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 9.1.60. (החלטה 449 מיום 2.7.1990)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה בישיבתה מיום ט' בתמוז התש"ן 2 ביולי 1990 כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לאגודה לפיתוח וקידום כפרי הנוער בישראל, כפר הנוער קדמה, קרקע בשטח של כ-116 דונם, למטרת קיום מוסד חינוכי לשיקום נוער, לתקופה של 49 שנים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים מהוונים. אם יחדל השמוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל - יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

החלטה בדבר פטור ממיכרז לעמותות לענין בניה - נחלת אבות בבית שמש לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 9.1.61. (החלטה 456 מיום 2.7.1990)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל 960 1), החליטה בישיבתה מיום ט' בתמוז התש"ן (2 ביולי 1990) לפטור ממיכרז הקצאת קרקע לבנית כ-980 יח"ד בשטח נחלת אבות בבית שמש. הפטור ממכרז ינתן לקבוצות המתארגנות כעמותות לצורך בניה למגורים. מתוך השטח הנ"ל יוקצה שטח של כ - 350 יחידות דיור לעמותה מיסודו של הרבי מגור "מרכז להתישבות בערי הפיתוח".

9.1.62. (החלטה 458 מיום 6.8.1990)

החכרת קרקע לחברת פראנס קרוקו ישראל בע"מ עבור חוות יענים ע"י צאלים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א - 1951 מאשרת מועצת מקרקעי ישראל למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של כ-3,900 דונם שבבעלות המדינה באיזור צאלים וכן שטח של כ-1,300 דונם שבבעלות המדינה באיזור הבשור לחברת פראנס קרוקו ישראל בע"מ למטרת חוות יענים.

9.1.63. (החלטה 461 מיום 6.8.1990)

מוזיאון למדע פשוט - ירושלים

מועצת מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, מחליטה כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לאוניברסיטה העברית קרקע בשטח של 10,920 מ"ר במגרש מס' 1 בתכנית 3905 בירושלים למטרת קיום מוזיאון למדע פשוט, לתקופה של 49 שנים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל - יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

9.1.64. (החלטה 468 מיום 22.10.1990)

הסדר עם עירית נתניה בדבר קרקעות "הדרי נתניה" ו-"נאות נתניה" לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960

מועצת מקרקעי ישראל מאשרת את עקרונות ההסדר בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן -המינהל) לבין עירית נתניה בשמה ובשם ועבור חברת נ.צ.ב וחברת דוד (להלן - העיריה) בדבר קרקעות "הדרי נתניה ו"נאות נתניה" כדלהלן:

(א) כל השטחים בשלושת האתרים המפורטים מטה בטבלה שגודלם כ-458 דונם, ואשר אינם כוללים את השטחים המוחכרים לחקלאים הבודדים, יוחזרו למינהל.

(ב) מגרש 33, הרשום כיום על שם העיריה והמיועד לבניה למגורים - יועבר לבעלות המינהל.

(ג) חברת נ.צ.ב וחברת דוד יצהירו כי אין להן כל תביעות כלפי המינהל.

(ד) העיריה תגבה היטל השבחה עבור שינוי יעוד המתחם בהתאם להסדר הקיים 10% מהתקבולים מהקרקע הנ"ל.

(ה) עיריית נתניה תקבל בתמורה לויתור על השטחים האמורים לעיל זכויות או שווי זכויות לבנית 420 יח"ד, המהוות 31% מערך הקרקע בבעלות מלאה (1,334 יח"ד). מאחר והדירות נמסרות בתנאי היוון, זכויות העיריה יהיו כ-28% (מתוך 1,446 יח"ד) וכן אחוזים נוספים מהשבחת הקרקע בשלושת האתרים.

במידה ובאתרים אלה לא ניתן יהיה לנצל את כמות יח"ד כאמור או ששוויו היחסי - תקבל העיריה יח"ד באותו אחוז יחסי מאפשרויות הניצול בפועל של כל אתר.

להלן טבלה המפרטת את סה"כ יח"ד ואת חלקה של העיריה:

שלב; אזור; מספר יחידות דיור או שווה ערך ליחידת דיור; ; ; לבניה בשטח; שימסרו לנצ"ב; א'; נאות נתניה; 920 (69%); 250 (59.5%); ב'; הדרי נתניה מערב; 254 (19%); 80 (19%); ג'; הדרי נתניה מזרח; 160 (12%); 90 (21.5%); ; ; ; ; א'; נאות נתניה; 920 (69%); 250 (59.5%)

(ו) במידה ויוגדלו אחוזי הבניה ע"י תוספת השבחת הקרקע בעתיד - תקבל עירית נתניה 10% מהתוספת - ביחידות דיור.

(ז) הקצאת הקרקע תיעשה רק לאחר שנושא פיתוח התשתית יוסדר בין המינהל והעיריה, או כל גורם מפתח אחר. כל הגורמים יתחייבו להשתתף בהוצאות הפיתוח, בהתאם לחלקם בזכויות בניה.

(ח) עירית נתניה תזכה את המינהל מתשלום אגרות פיתוח בדרום נתניה באותו סכום שתקבל עבור היטל השבחה.

החלטה בדבר הרחבת בית החייל בבאר שבע לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960

9.1.65. (החלטה 469 מיום 22.10.1990)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה בישיבתה מיום ג' בחשון התשנ"א (22 באוקטובר 1990) כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לאגודת קזק"א שטח המיועד להרחבת בית החייל בבאר-שבע, לתקופה של 49 שנים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל - יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

החלטה בדבר כפר נוער במגדל העמק לפי חוק מינהל

9.1.66. (החלטה 470 מיום 22.10.1990)

מקרקעי ישראל,
התש"ד-1960

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ד-1960, החליטה בישיבתה מיום ג' בחשון התשנ"א (22 באוקטובר 1990) כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר למועצה המקומית מגדל העמק קרקע בשטח של כ-24 דונם למטרת קיום כפר נוער לילדים מחוסרי בית, לתקופה של 49 שנים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל - יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

החלטה בדבר אנדרטאות לזכר חללי צבא מצרים באשדוד ובשדה יואב לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 — 9.1.67. (החלטה 471 מיום 22.10.1990)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ד-1960, החליטה בישיבתה מיום ג' בחשון התשנ"א (22 באוקטובר 1990) כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר למשרד הבטחון קרקעות בשטח של כ-5 דונם למטרת הקמת אנדרטאות לזכר חללי צבא מצרים באשדוד ובשדה יואב, לתקופה של 49 שנה, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל - יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

הודעה על החלטה בדבר פדיון זכויות חכירה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 — 9.1.68. (החלטה 472 מיום 22.10.1990 ; עודכנה על ידי החלטה 517)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל, (להלן - המועצה), בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ד-1960, החליטה בישיבתה מיום ג' בחשון תשנ"א (22 באוקטובר 1990) כי על אף האמור בכל החלטת מועצה שהתקבלה עד היום, ועל אף האמור בחוזי החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל), יפעל המינהל, ביחס לפדיון זכויות חכירה של שלושת הפרדסים הבאים, כדלקמן:

(1) "פרדס חסכון" באור יהודה -

לאחר אישור התוכנית לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בדבר שנוי הייעוד מחקלאי לבניה, ועם ביטול חוזי החכירה עם המינהל והשבת הקרקע למינהל, רשאי המינהל:

(א) לשלם לחוכרים, בגין השטח ששונה ייעודו (כ-268 דונם), בגין זכויותיהם לפי חוזי החכירה, 25% מערך הקרקע בהתאם ליעודה החדש על פי קביעת השמאי הממשלתי, כסכום סופי שאינו ניתן לערעור, ובלא תשלום פיצויים חקלאיים או פיצויים נוספים אחרים כלשהם.

(ב) ליתן פטור ממכרז לכל חוסך שיבקש לחכור יחידת דיור צמודת קרקע באור יהודה, בתנאי שישלם דמי חכירה שנתיים מהוונים בשעור 91% מערך הקרקע על פי קביעת השמאי הממשלתי, וכן ישלם מלוא הוצאות הפיתוח החלות על אותה יחידה.

(2) "פרדס ישרס ופריאור" באור יהודה -

לאחר אישור התוכנית לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בדבר שנוי היעוד מחקלאי לבניה, ועם ביטול חוזי החכירה עם המינהל והשבת הקרקע למינהל רשאי המינהל:

(א) לשלם לחוכרים, בגין השטח ששונה ייעודו (כ-270 דונם), בגין זכויותיהם לפי חוזי החכירה, 25% מערך הקרקע בהתאם ליעודה החדש, על פי קביעת השמאי הממשלתי, כסכום סופי שאינו ניתן לערעור, ובלא תשלום פיצויים חקלאיים או פצויים נוספים אחרים כלשהם.

(ב) ליתן פטור ממכרז לחברות ישרס ו- פרי אור, ולהקצות להן שטח לבנית 300 עד 400 יחידות דיור בתנאי שישלמו דמי חכירה שנתיים מהוונים בשעור 91% מערך הקרקע, על פי קביעת השמאי הממשלתי, וכן ישלמו את מלוא הוצאות הפיתוח החלות על השטח.

(3) פרדס ביה"ס לגננות ולטכנאות בפתח תקווה -

לאחר אשור התכנית לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בדבר שנוי היעוד מחקלאי לבניה ועם בטול חוזה החכירה עם המינהל והשבת הקרקע למינהל, רשאי המינהל לשלם לחוכרים בגין השטח ששונה יעודו (כ-100 דונם), בגין זכויותיהם לפי חוזה החכירה, 25% מערך הקרקע בהתאם לייעודה החדש, על פי קביעת השמאי הממשלתי, כסכום סופי שאינו ניתן לערעור, ובלא תשלום פיצויים חקלאיים או פיצויים נוספים אחרים כלשהם.

(4) החוכרים שלגביהם יפעל המינהל כאמור בסעיפים 1-3 לא ישאו בתשלום היטל השבחה בגין שנוי היעוד האמור. אין בסעיף זה כדי לגרוע מחובם לשלם מסים, היטלים ותשלומי חובה אחרים, לרבות מס שבח, אם

יחול.

החכרת קרקע לרן ברנס עבור מטעים באיזור כרמון 9.1.69. (החלטה 483 מיום 18.2.1991)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5(ב') לחוק נכסי המדינה תשי"א-1951 מאשרת מועצת מקרקעי ישראל למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת שטח של כ-136 דונם שבבעלות המדינה באיזור כרמון למר רן ברנס למטרת מטעים.

כפר תעשייתי לבון 9.1.70. (החלטה 487 מיום 24.6.1991)

מועצת מקרקעי ישראל מחליטה על הקצאת שטח של כ-760 דונם באזור לבון לחברת תפן ג' - יוזמה תעשייתית

עסקת פרדס בשדרות דואני ביבנה 9.1.71. (החלטה 488 מיום 24.6.1991 ; מעדכנת את החלטה 475)

(1) בהחלטת המועצה מס' 475 מתאריך 29/10/90 נקבע בסעיף 5: "המינהל רשאי לאפשר לחוכר שיבקש זאת, לחכור את השטח ששונה יעודו, כולו או חלקו, למטרת השימוש החדש, ללא מכרז, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור המקובל באותו ישוב, על פי שומה; במקרה זה לא ישולמו לחוכר פיצויים בשל אותו שטח".

(2) המועצה אשרה את העסקה הנידונה, כאשר תנאי העסקה הם כלהלן:

(א) הקרקע תוקצה בפטור ממכרז לבעלי החוזים החקלאיים הקיימים, בתשלום דח"מ עפ"י הטבלה (110 ש"ח צמוד ל-16.11.90).

(ב) לא ישולמו פיצויים חקלאיים עפ"י החלטת המועצה מיום 29.10.90, אולם רשאים יהיו חוכרים לפנות לועדה לפיצויים חקלאיים על בסיס ההשקעות בפועל.

(ג) החוכרים ישלמו היטל השבחה כחוק.

(ד) על היזמים להגיע להסכם עם העיריה ביחס להוצאות הפיתוח והם האחראים לכל פיתוח בשטח. הנושא יכלל בהסכם הכללי שיחתם. בנוסף, על היזמים לשלם את הוצאות התכנון לשו"פ.

(ה) היזמים יתחייבו לשלם עבור 50% מעלות הסדר הואדי. הכספים יועברו עפ"י הוראת המינהל לגוף המבצע את הסדר הואדי לפני חתימה על חוזה הפיתוח.

(ו) במידה והעיסקה תאושר בהתאם למוצע, יקוזזו ההוצאות עבור סלילת הכביש כפי ששולמו ע"י מר נזימי מהיטל ההשבחה. ההסדר יהיה בין מר נזימי ועירית יבנה כאשר המנהל אינו צד לנושא.

(ז) פינוי מטרדים הנמצאים בשטח יהיה באחריות היזמים ולא תהיינה כל

תביעות (או עילה לתביעה) כנגד ממ"י. ממ"י יהיה מוכן להקצות בפטור ממכרז ובתשלום מלא 2 מגרשים לפינוי המטרדים.

(ח) בעיסקה יוכנסו תאריכים קבועים לחתימת החוזה ומהלך ביצוע הפרויקט.

(ט) ממ"י מתנגד לכל שינוי בתוכנית אולם במידה ויהיו שינויים לא מהותיים יחולו עליהם נוהלי המינהל המקובלים.

(י) תנתן אפשרות ליזמים להתקשר עם חברה משכנת בתאום מלא עם משב"ש. המנהל יחתום חוזים ישירות עם החברה המשכנת כפי שתופנה לממ"י ע"י בעלי הזכויות ללא כל תשלום נוסף למנהל.

(יא) יש לראות העיסקה כסופית ועל כן לא תנתן אפשרות לערער על השומה.

(יב) מאחר ומחיר הקרקע נקבע עפ"י טבלאות מחיר קרקע מופחת, יכללו בהסכם כל הסעיפים הקשורים בהקצאת קרקע בתנאים של מחיר מופחת (החלטת המועצה מס' 481 מיום 18.2.91) ובכלל זה עמידה בלוח זמנים לבניה, והבטחת פיקוח על מחירי הדירות.

(יג) החלטה זו נובעת מסיכומים קודמים עם בעלי הזכויות, לאור נסיבותיו המיוחדות של המקרה. לאור כל זאת אין היא מהווה תקדים, ועל מקרים אחרים יחולו החלטות המועצה.

הערה: לבקשת אגף התקציבים מצ"ב כנספח מכתבו של מר מ. ורדי מנהל מחוז המרכז מיום 3.7.91 ובו נתונים נוספים של העיסקה.

אדמות הנציב העליון לטובת אנשי הכפר - מע'אר

9.1.72. (החלטה 493 מיום 22.5.1989)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א-1951, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל לפעול להעברת שטח של כ-349 דונם למועצה מקומית מע'ר, זאת תמורת הסכמת המועצה המקומית למחיקת ההערה "הנציב העליון לטובת אנשי הכפר" בכ-289 דונם.

הערה: החלטה זו אושרה ע"י הועדה לקרקע עירונית ביום 22.5.89 עפ"י סמכות שניתנה לה ע"י מליאת המועצה בישיבתה מיום 14.3.89 בשל טעות הועברה ההחלטה לחתימת יו"ר המועצה רק באוגוסט 1991.

אהרון בר - נכה צה"ל - פטור מתשלום דמי היתר

9.1.73. (החלטה 495 מיום 29.8.1991)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ד-1960 מחליטה

מועצת מקרקעי ישראל בהתחשב בנסיבות המיוחדות של המקרה, על מתן פטור מתשלום דמי ההיתר למר אהרון בר בגין בניה על הנכס הידוע כגוש 6504 חלקה ד5 בנוה מונסון. החלטה זו חלה על מקרה זה בלבד ואינה מהווה תקדים לגבי מקרים דומים אחרים.

הקצאת קרקע לעמותות בפתח תקוה

9.1.74. (החלטה 496 מיום 2.9.1991)

בתוקף סמכותה עפ"י סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל על הקצאת קרקע ללא מיכרז לעמותות הבאות בפ"ת.

1. ; "אלומה" ; פתח תקוה עמישב ; לבניית ; 600 יח"ד בבניה רוויה ; 2. ; מתנדבים למען פתח תקוה ; פתח תקוה עמישב ; לבניית ; 600 יח"ד בבניה רוויה ; 3. ; בינה לעיתים פ"ת ; פתח תקוה עמישב ; לבניית ; 550 יח"ד בבניה רוויה ; 4. ; לבניה עצמית לצעירי הציונית הדתית ; פתח תקוה עמישב ; לבניית ; 250 יח"ד בבניה רוויה ; 5. ; בני עמישב ; פתח תקוה עמישב ; לבניית ; 300 יח"ד בבניה רוויה

(א) אישור העמותה בהתאם ליעד האיכלוס יהיה בהמלצת מנהל אגף האיכלוס במשרד הבינוי והשיכון.

(ב) ההקצאה לכל עמותה בנפרד תיעשה ע"י ממ"י ללא מיכרז אחרי שיומצאו המלצות משב"ש לחברה משכנת ואישור רישום העמותהומלוא הפרטים הנדרשים להקצאת השטח.

(ג) תנאי החכירה יהיו כמקובל באותו ישוב ובהתאם להערכת השמאי הממשלתי.

(ד) ראש העיר פ"ת ממליץ להקצות הקרקע לעמותות המפורטות מעלה.

הרחבת הישוב תימרת

9.1.75. (החלטה 498 מיום 2.9.1991)

מועצת מקרקעי ישראל מחליטה על הקצאת שטח נוסף של כ-600 דונם בתימרת לאגודה השיתופית תימרת לשם הרחבת הישוב הקיים.

כפר גמילה מסמים באילנות

9.1.76. (החלטה 499 מיום 2.9.1991)

מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך 1960 מחליטה כדלהלן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לרשות למלחמה בסמים קרקע בשטח של כ- 43 דונם באילנות למטרת כפר גמילה מסמים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל או ישונה מעמד האגודה יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

החלטה בדבר כפר עופרים ברמת השרון לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ד-1960	9.1.77.	(החלטה 500 מיום 2.9.1991)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ד-1960, החליטה כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לאלו"ט אגודה לאומית לילדים אוטיסטים ברמת השרון לתקופה של 49 שנים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה או ישונה מעמד האגודה - יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למנהל מקרקעי ישראל.

החלטה בדבר מרכז "יד שרה" לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ד-1960	9.1.78.	(החלטה 501 מיום 2.9.1991)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מקרקעי ישראל התש"ד-1960, החליטה: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר ליד שרה אגודת מתנדבים לשיקום, קרקע בשטח של כ- 24 דונם למטרת מרכז יד שרה בירושלים לתקופה של 49 שנים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל - יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

הקצאת קרקע לעמותות בפתח תקוה	9.1.79.	(החלטה 504 מיום 28.10.1991)

מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ד-1960 מחליטה כלהלן: לאור פנית היועץ המשפטי לממשלה, ולאחר קבלת הסברים נוספים מראש עירית פתח תקוה. דנה מועצת מקרקעי ישראל פעם נוספת בהחלטתה מיום 2.9.91 בנדון והחליטה לאשררה.

הקצאת קרקע למלון גולף באילת	9.1.80.	(החלטה 510 מיום 30.12.1991)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ד-1960 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל לאשר עקרונית הקצאת קרקע בשטח של כ- 860 דונם למלון גולף ולמגרשי גולף בחלק הצפוני של העיר אילת.

ההקצאה תהיה בתנאים הבאים:

(1) השטח הדרוש לצורך הקמת מלון ומתקני קבע אחרים יוחכר לתקופה

של 49 שנה לפי נהלי המינהל.

(2) השטח הדרוש לצורך מגרשי גולף ושטחי ספורט ושטחים פתוחים אחרים יוחכר לתקופות מתחדשות של 7 שנים כל אחת, ובס"ה לתקופה חופפת של 49 שנה. השטח יהיה בהחכרה ליזמים כל עוד ישמש למטרת החכירה כפי שנקבעה.

(3) היזמים יהיו אחראים על הקמה ופיתוח מפעל השבת מי קולחין לצורך השקיית שטחי הגולף.

(4) בהתחשב בגודל השטח ייקבעו בהסכם החכירה "נקודות יציאה" וביטול הסכמי החכירה למקרה שהיזם לא יעמוד בתנאי ההסכמים.

(5) דמי החכירה יהיו מהוונים לכל תקופת החכירה ועפ"י הערכת שמאי ממשלתי.

(6) דמי החכירה ייקבעו ע"פ פרוגרמת הבינוי וניצול השטחים בהתאם לתיכנון.

(7) במידה והתכנית שתאושר תסטה מהפרוגרמה שהוגשה לשמאי הממשלתי, תעודכן השומה בהתאם.

(8) הקצאת קרקע לזרים שאינם תושבי ישראל תהיה בהתאם להחלטות המועצה והחוק.

(9) הועדה לקרקע עירונית תאשר את פרטי ההסכמים עם היזמים בהתאם להחלטה זו.

מבוא בית"ר - ביטול 9.1.81. (החלטה 512 מיום 30.12.1991)
משבצת חקלאית
כחלק מהסדר חוב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להנחות את המינהל בעניין ביטול המשבצת החקלאית של המושב השיתופי מבוא בית"ר כלהלן:

(1) מועצת מקרקעי ישראל מנחה את המינהל להסכים לשינוי המבנה הארגוני של המושב השיתופי מבוא בית"ר לשכונת מגורים קהילתית ולהפסקת פעילותו של היישוב כאגודה חקלאית שיתופית, בתנאים האמורים להלן -

(א) גורמי הייצור ושטחי המקרקעין שהוחכרו ליישוב יוחזרו למינהל מקרקעי ישראל למעט השטח הנדרש למגורי התושבים הותיקים במבוא בית"ר, ולמבנים של הנ"ל לפי קריטריונים שייקבעו ע"י הועדה האמורה בסעיף ג. (להלן ה"ועדה").

(ב) תמורת השטחים שיוחזרו למינהל, ישתתף המינהל בהסדר

חובות הישוב כפי שייקבעו ע"י הועדה.

(ג) ועדה משותפת למשרד האוצר, מינהל מקרקעי ישראל והיישוב תעבד פרטי ההסדר ותביאו לאישור הועדה לקרקע חקלאית.

(2) ביצוע החלטה זו מותנה באישור הממונה על התקציבים באוצר.

(3) המועצה מדגישה כי החלטה זו היא חד-פעמית ונסיונית מתוך מגמה לבדיקת הנושא והשלכותיו.

פרויקט בניה להשכרה- מערב רעננה — 9.1.82. (החלטה 513 מיום 30.12.1991)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל לאשרר את החלטת הועדה לפטור ממיכרז מיום 18/2/91 בנדון.

פרדס בחסכון באור יהודה -פדיון זכויות — 9.1.83. (החלטה 517 מיום 1.4.1992)

על אף החלטתה מס' 472 מיום 22.10.90 בענין פרדס בחסכון באור יהודה תאפשר מועצת מקרקעי ישראל לחוכרי פרדס בחסכון לפעול בהתאם להחלטה מס' 475 סעיף 5 מיום 29.10.90. בענין קרקע חקלאית שיעודה שונה בתנאים כלהלן:

(א) (1) על נציגי פרדס חסכון להציג בפני המחוז יפוי כוח המציין את מי הם מיצגים מתוך החוסכים (לטענתם הם מיצגים כ-42 בעלי זכויות מתוך 47).

(2) התשלום עבור השטח (דמי חכירה מהוונים 91%) יהיה על פי הערכת השמאי הממשלתי שנעשתה לצורך פדיון זכויות צמודה להיום.

(3) לחוסכים יוקצו רק המגרשים לבנית יחידות דיור (כ-1150 יחידות דיור).

(4) משך תקופת הבניה של 1150 יחידות דיור יהיה 3 שנים.

(5) לחוסכים ידוע שיהיה עליהם לחתום על כתב זיקת הנאה לרשות שדות התעופה על שטח העסקה.

(6) חוסכי פרדס חסכון יחתמו על הסכם בניה עם קבלנים שהנם חברות משכנות. תנאי ההסכם יצורפו להסכם הפתוח שיחתם עם חוסכי פרדס חסכון.

(7) בעל הזכויות בפרדס החסכון יחתמו על ויתור זכויותיהם בפרדס כתנאי לביצוע עסקת ההקצאה.

(8) במקרה זה לא ישולמו לחוכר פיצויים בשל אותו השטח.

(9) תוקף ההחלטה הוא לתקופה של חצי שנה.

(ב)

העברת זכויות חכירה לדורות של נכסי מקרקעין לרשות הנמלים והרכבות

9.1.84. (החלטה 519 מיום 1.4.1992)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל מחליטה המועצה לאשר את העקרונות המוצעים (בטרם מו"מ) להסכם עם רשות הנמלים והרכבות. העקרונות מפורטים במסמך המצ"ב כנספח.

פדיון זכויות למטרת הרחבת מגדל העמק

9.1.85. (החלטה 520 מיום 1.4.1992)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל מאשרת מועצת מקרקעי ישראל הקצבת הסכומים הדרושים לפדיון הזכויות בשטחים המוחזקים ע"י כפר החורש, לשם הרחבת מגדל העמק, ע"פ הפרטים כלהלן:

(1) גודל השטח הנדרש הוא 425 דונם. ומיועד לתכנון של כ-1500 יחידות דיור ע"י משרד הבינוי והשיכון. הסכום הדרוש לפדיון הינו כ-1,100,000 ש"ח (לפי 2000 ש"ח לדונם נכון לאוקטובר 90).

(2) במקביל יש להעתיק מחנות הצופים והנוער העובד תוך מתן פיצוי בסכום של כ-3,000,000 ש"ח.

(3) הסכומים הנ"ל יועמסו על הקרקע בעת השיווק.

בורגר משה- הקצאה ללא מיכרז של תחנת דלק

9.1.86. (החלטה 521 מיום 1.4.1992)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראלתש"ד-1960 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להקצות ללא מיכרז תחנת דלק למר בורגר משה, נכה פעולות איבה.

בית ספר של החברה להגנת הטבע בניצנים

9.1.87. (החלטה 524 מיום 1.4.1992)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ד-1960 מחליטה המועצה לאפשר לעמותת החברה להגות הטבע לשלם תשלום דמי חכירה שנתיים בשיעור 5% לשנה עבור הקרקע הצמודה למבנה בית הספר של החברה להגנת הטבע בניצנים.

הודעה על החלטה 9.1.88. (החלטה 532 מיום 11.5.1992)
בענין קאש אנד כארי
שרותי מזון מזון
בע"מ - פטור ממכרז

המועצה מקדמת בברכה את הודעת חברת קאש אנד כארי שרותי מזון בע"מ על רצונה להשקיע בארץ בפרויקטים חדשניים בהיקפים של למעלה מ - 60 מיליון דולר.

בקשות החברה להקצאות קרקע ללא מיכרז יידונו בועדה לפטור לגבי כל פרויקט ופרויקט שיבוקש ע"י החברה, מתוך גישה חיובית ובתנאים המיוחדים שיתחייבו מן האופי המיוחד של כל פרויקט.

ההקצאות ייעשו בתשלום מלא ע"פ שומת השמאי הממשלתי.

הוועדה תדון בבקשות על סמך המלצות שיצורפו לבקשה בכל מקרה ומקרה, של מרכז ההשקעות או של משרד התעשיה והמסחר. ההמלצות יכללו גם התיחסות לגבי גודל השטח ומיקומו.

החלטה זו מוגבלת לתקופה של שנתיים, מתוך הנחה שבתקופה זו תכנס החברה להשקעות בישראל בהיקף מלא.

החלטה בדבר בנים 9.1.89. (החלטה 546 מיום 29.6.1992)
ממשיכים בכפר יונה

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה) בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה בישיבתה מיום כ"ח בסיון תשנ"ב (29 ביוני 1992) בהמשך להחלטתה מיום 29.6.82 בדבר קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה בישובי עולים ובאיזורי פיתוח, כלהלן: מאשרים בניה נוספת על שם ההורים ב - 6 אתרים בכפר יונה שהוכרו ע"י הועדה לקרקע עירונית ביום 9.9.85 "כישובי עולים". בחוזה עם ההורים יצוין כי הדירה מיועדת לצאצאיהם מקרבה ראשונה.

עמותות בעמישב - 9.1.90. (החלטה 547 מיום 29.6.1992)
הסדר

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ח בסיון תשנ"ב (29 ביוני 1992) כלהלן:

המינהל יאפשר לעמותות, שאושרה להם הקצאת קרקע בעמישב וטרם שילמו עבור הקרקע, לשלם את מחיר הקרקע עד ליום 31.7.92, כפוף לכך שלפני קבלת שוברי התשלום יחתמו העמותות על הסכם מיוחד שינוסח ע"י המינהל ובו יאמר, בין היתר, כי הפקדת הכסף ע"י העמותות במינהל היא כפקדון כשידוע לעמותות המצב התיכנוני של השטח, ושמספר יחידות הדיור שעבורם הם מפקידים כסף

עשוי לקטון כתוצאה מהמצב התכנוני ו/או החלטת בימ"ש ו/או הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. במקרה כזה העמותות מסכימות שבכל מקרה הם לא יבואו בכל טענות כלפי המינהל ולא יהיו זכאיות לכל פיצוי מהמינהל מלבד החזרת הסכום שהופקד על ידם כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן.

עמותת "אמנה" שריגים מרכז לטיפול, שיקום וחינוך ילדים אוטיסטיים

9.1.91. (החלטה 555 מיום 30.11.1992)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה עפ"י חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום ה' כסלו תשנ"ג (30 בנובמבר 1992) כלהלן מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לעמותת "אמנה" שריגים את הקרקע בגוש 34345 חלקה 1 שבמבנים שעליה יוקם מרכז לטיפול, שיקום וחינוך ילדים אוטיסטיים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל, או ישונה מעמד העמותה יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

עמותת נוה מלכישוע - כפר שיקום לנגמלי סמים

9.1.92. (החלטה 557 מיום 30.11.1992)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה עפ"י חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום ה' כסלו תשנ"ג (30 בנובמבר 1992) כלהלן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לעמותת נוה מלכישוע קרקע בשטח כ 70- דונם במלכישוע למטרת כפר שיקום לנגמלי סמים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל, או ישונה מעמד האגודה יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

הקצאת קרקע לגולף – אשקלון

9.1.93. (החלטה 558 מיום 30.11.1992)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה עפ"י חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום ה' כסלו תשנ"ג (30 בנובמבר 1992) לאשר הקצאת 450 דונם בצפון אשקלון לחברת גולף אשקלון בהרשאה מתחדשת ל-10 שנים ויום.

היזמים ישלמו למינהל דמי שימוש בשעור של 5% מערך הקרקע לשנה עפ"י שומת השמאי הממשלתי על בסיס התוכנית המאושרת (כ-350 דונם) ועל בסיס השימושים בפועל שיעשו בשטח הנוסף (כ-100 דונם).

יקבע לוח זמנים לפיתוח כל השטח (הקרקע הפרטית וקרקע המינהל) ובניה הדרגתית של הגולף והספורט, המלונאות ויחידות הדיור.

הבינוי עפ"י התוכנית המאושרת יעשה בשולי הקרקע המוקצית.

המינהל יהיה רשאי להפסיק את ההרשאה בכל עת שיתמלא אחד מהתנאים הבאים וליזמים לא תהיינה כלפי המינהל כל תביעות, דרישות, או טענות מכל סוג שהוא:

(1) יאושר שינוי יעוד או ניצול של הקרקע.

(2) היזמים לא יעשו שימוש בקרקע למטרה שלשמה הוקצתה.

(3) השטח או חלקו יהיה דרוש למינהל במידה ותאושר תוכנית כוללת לצפון אשקלון.

הקצאת קרקע לעמותת קריית האמנים ע"ש צאלח סלאם גרמה ז"ל בראש העין — 9.1.94. (החלטה 559 מיום 23.12.1992)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל החליטה לאשר הקצאת קרקע לבנית 150 יחידות דיור בראש העין לעמותת קריית האמנים ע"ש צאלח סאלם גרמה ז"ל. האיתור המדויק של השטח ייקבע ע"י הנהלת המינהל באופן שהפרויקט ישתלב בראש העין הוותיקה ויתרום לשיפור תדמיתה. פרטי ההקצאה יידונו בועדה לקרקע עירונית.

החלטה בדבר בית הלוחם בתל-אביב — 9.1.95. (החלטה 560 מיום 23.12.1992)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל החליטה ביום כ"ח בכסלו התשנ"ג (23 בדצמבר 1992) כלהלן:

(1) השטח הידוע כחלקות שונות בגושים 6626, 6627 הנמצא בשכונת אפקה בצפון העיר תל-אביב (להלן "השטח") המאותר עפ"י תכנית בניין עיר מס' 2418 שאושרה למתן תוקף ופורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4024 מיום 9.7.92 יוקצה לאירגון נכי צה"ל בדמי חכירה סמליים.

(2) אם ישונה יעוד השטח, או חלק ממנו, או שארגון נכי צה"ל יבקש להשתמש בו ליעוד או שימוש שונים מהאמור לעיל, יהא הדבר מותנה בקבלת הסכמה ממינהל מקרקעי ישראל, ואם יחליט המינהל הסכמתו יהא הדבר כרוך - בין היתר - בתשלום דמי חכירה ריאליים.

(3) בשלב ראשון יוחכר לאירגון שטח קרקע של כ-26 דונם ובשלב מאוחר יותר וכשהדבר יאופשר יוחכר שטח נוסף של כ-5 דונם.

חברת אירוסים יזמה ובניין ובנין בע"מ - 9.1.96. (החלטה 568 מיום 23.12.1992)

מבנה מסחרי בנצרת עילית

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה עפ"י חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום כ"ח בכסלו תשנ"ג (23 בדצמבר 1992) כלהלן: השטח המיועד לבנית המבנה המסחרי בגוש 17735 חלקה 28 יוקצה ליזמים בתשלום 51% דמי חכירה שיוכרו כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע. החלטה זו תהיה בתוקף בתנאי שתחילת ביצוע הפרויקט תהיה לא יאוחר מ-6 חודשים מיום חתימת החוזה עם מינהל מקרקעי ישראל וסיומו יהיה לא יאוחר מ-24 חודשים מיום חתימת חוזה זה.

מרינה אשקלון 9.1.97. (החלטה 569 מיום 23.12.1992)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום כ"ח בכסלו התשנ"ג (23 בדצמבר 1992) לאשר את פרויקט מרינה אשקלון כמפורט להלן:

(1) העיריה תסמיך את המינהל לטפל בחכירת חלקיה במגרשים 14,10,3 יחד עם חלקי המינהל.

(2) המגרשים 14,10,3 יוחכרו בחוזה חכירה ע"י המינהל ליזם ו/או לעיריה שיבנו את המרינה, בדמי חכירה מהוונים בתמורה ליבוש.

(3) השטחים הציבוריים בשטחי היבוש יוחכרו לעירייה בדמי חכירה מהוונים סמליים בתמורה ליבוש.

(4) השטחים המסחריים בשטח המיובש, יוחכרו ע"י המינהל באמצעות חוזה חכירה שיותאם למרינה, ליום ו/או לעירייה שיבנו את המרינה, בדמי חכירה מהוונים בתמורה ליבוש.

(5) המעגנה תוחכר לעירית אשקלון בדמי חכירה שנתיים של 5% לשנה עפ"י שומת השמאי הממשלתי וקביעתו תהיה סופית.

(6) תקנון התוכנית של המרינה ושל העורף יהוו חלק בלתי נפרד מהחוזה שיחתם עם העיריה ו/או היומים.

(7) כל תוספת זכויות מעבר למוגדר בתקנוני התוכניות כאמור לעיל תוקצה ע"י המינהל עפ"י הנהלים הקבועים לעניין זה.

(8) שטחי המעגנה והיבוש יירשמו ע"ש מדינת ישראל באחריות עירית אשקלון.

(9) העיסקות עם העיריה ו/או היזמים טעונות אישור של עיסקה במקרקעי יעוד.

(10) בחוזה עם העיריה יצוין בפרוש כי כל הבניה של המעגנה והיבוש והקשר עם הקבלנים כולל בטוח האתר יחולו על העיריה ולמינהל לא יהיה

כל קשר לבניית המעגנה ליבוש.

(11) חוזה החכירה יהיו ל-49 שנה עם הארכה לתקופה של 49 שנה נוספות ללא תשלום.

(12) המינהל יאשר העברת זכויות עפ"י חוזה החכירה אשר יחתם בכל שלב.

(13) המינהל יחתום חוזה חכירה בהתאם להתקדמות העבודה ביבוש הים והמעגנה לגבי כל שלב ושלב כדלקמן:

השלמת 30% עבודות מרינה - מסירת 20% משטחי העורף.

השלמת 60% עבודות מרינה - מסירת 50% משטחי העורף.

השלמת 90% עבודות מרינה - מסירת 80% משטחי העורף.

השלמת 100% עבודות מרינה - מסירת 90% משטחי העורף.

תום תקופת הבדק - מסירת 100% משטחי העורף.

הקצאת קרקע לעמותות בפתח תקוה

9.1.98. (החלטה 576 מיום 1.2.1993)

בהמשך להחלטה מס' 496 של מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה), לאחר החלטת בית המשפט הגבוה לצדק בבג"ץ 5409/91, 5438/91 ו-5033/91 ובהמשך להחלטת המועצה מס' 547 מיום 29.6.92, מחליטה המועצה כדלקמן:

(1) בתוקף סמכותה עפ"י סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך 1960 מחליטה המועצה על הקצאת קרקע ללא מכרז בתכנית פת/במ/8/1255א' לעמותות כדלקמן:

(א) עמותת אלמ"ה - בין 250 ל-300 יח"ד בבניה רוויה.

(ב) עמותת איגוד מתנדבים לעזרה צדקה וחסד בפ"ת - בין 250 ל-300 יח"ד בבניה רוויה.

(ג) עמותת בניה לעתים פ"ת - בין 250 ל-300 יח"ד בבניה רוויה.

(ד) עמותת בניה עצמית לצעירי הציונות הדתית - בין 200 ל-250 יח"ד בבניה רוויה.

(ה) עמותת דיור בני עמישב פ"ת - בין 250 ל-300 יח"ד בבניה רוויה.

(2) הקצאת המגרשים לעמותות הנ"ל ומיקומם לגבי כל עמותה יעשו בהתאם לתשריט המצורף להחלטה זו, על פי העקרונות שהוצגו בפני המועצה ואושרו על ידיה.

(3) יתרת המגרשים בתכנית, ולא פחות מ-850 יח"ד, ישווקו לציבור

במכרז.

(4) העמותות ישלמו דמי חכירה ראשוניים מהוונים מופחתים עבור אותו מספר יחידות דיור המיועד למי שהיו חברי העמותה ביום 31.7.92. עבור יחידות דיור המיועדות למי שהצטרפו לעמותה החל מיום 31.7.92 ישלמו העמותות דמי חכירה ראשוניים מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע ליום 31.7.92 בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן - ממועד זה ועד לתשלום המלא בפועל.

מבנה להקמת סטודיו לאומנים עולים בצפת — 9.1.99. (החלטה 577 מיום 1.3.1993)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כב' באדר התשנ"ג (15 במארס 1993) על מסירת מבנה בן 3 קומות הנמצא על גו"ח 96-101/ 13060 בצפת לעירית צפת לצורך הקמת סטודיו לאומנים עולים בתנאים הבאים:

(1) המבנה ימסר לעיריה בחוזה שכירות לא מוגנת לתקופה של 10 שנים בדמי שכירות סמליים.

(2) בחוזה עם העיריה יוכנסו תנאים מיוחדים המציינים כי השימוש במבנה מותר אך ורק למטרה המבוקשת. באם לא ייעשה שימוש בנכס עפ"י המטרה המבוקשת יוחזר המבנה למינהל.

(3) העיריה תהיה אחראית לתחזוקת הנכס ולשיפוצים שיהיו דרושים בו.

ביטול זכויות בקרקע ופיצוי בגינן - למטרת הרחבת בית שאן — 9.1.100. (החלטה 578 מיום 15.3.199)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל מאשרת מועצת מקרקעי ישראל הקצאת הסכומים הדרושים לפיצויים בגין ביטול הזכויות בשטחים המוחזקים ע"י קבוץ עין הנציב, לשם הרחבת בית שאן, עפ"י הפרטים כלהלן: גודל השטח הנדרש הוא כ-113 דונם ומיועד לכ-40 מגרשי בניה, מבני צבור ושטחים ציבוריים פתוחים. הסכום הדרוש לפדיון הוא כ-605,318 ש"ח (נכון ל-3.1.93).

עמותת לי בית בגבירול — 9.1.101. (החלטה 579 מיום 15.3.1993)

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כב' אדר התשנ"ג (15 במארס 1993) כי הקצאת הקרקע לחברי עמותת "לי בית בגבירול" בגין 8 מגרשים בכפר - גבירול (רחובות) תיעשה בתשלום של 51% מערך הקרקע שתשלומם ייחשב כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע. ההנחה תינתן בתנאי

שחברי העמותה לא יעבירו זכויותיהם בקרקע ויתגוררו מגורים של קבע בבית המגורים שיבנה על ידיהם במשך 5 השנים הראשונות שלאחר חתימת החוזה.

עמותת נופי השרון - בית שמש 9.1.102. (החלטה 580 מיום 15.3.1993)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כב' באדר התשנ"ג (15 במארס 1993) כי הקצאת הקרקע לחברי עמותת נופי השרון בגין 16 יחידות דיור בבית שמש תיעשה בתשלום של 51% מערך הקרקע שתשלומם יחשב כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע. ההנחה תינתן בתנאי שחברי העמותה לא יעבירו זכויותיהם בקרקע ויתגוררו מגורים של קבע בבית המגורים שיבנה על ידיהם במשך 5 השנים הראשונות שלאחר חתימת החוזה.

"בנה ביתך" בקרית מלאכי 9.1.103. (החלטה 583 מיום 15.3.1993)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כב' באדר התשנ"ג (15 במארס 1993) כי הקצאת 16 מגרשים במסגרת תכנית בנה ביתך המיועדת לתושבי קרית מלאכי תיעשה בתשלום של 51% מערך הקרקע שתשלומם ייחשב כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע. ההנחה תינתן בתנאי שחברי העמותה לא יעבירו זכויותיהם בקרקע ויתגוררו מגורים של קבע בבית המגורים שיבנה על ידיהם במשך 5 השנים הראשונות שלאחר חתימת החוזה.

בית קיי – נהריה 9.1.104. (החלטה 584 מיום 15.3.1993)

מודיעים בזאת כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה מיום כב' באדר התשנ"ג (15 במארס 1993) לאשר גבית דמי חכירה סמליים בגין בית קיי - מוסד הבראה לנכי צה"ל, החל מיום כניסתה לתוקף של החלטה זו ועד תום תקופת החכירה המסתיימת ביום 31.1.2003. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל. החלטה זו תיכנס לתוקף בתנאי שיוסדרו חובות העבר של המוסד.

יצחק תשובה - הקמת מלון בבאר שבע 9.1.105. (החלטה 589 מיום 15.3.1993)

פרטי העיסקה שבנדון הובאו בפני מועצת מקרקעי ישראל בעקבות החלטת הוועדה לקרקע עירונית בישיבתה ביום 15.2.93, בה נקבע כי הוועדה רואה את העיסקה בחיוב, בעיקר על רקע החשיבות בהקמת מלון בבאר שבע. כמו כן, נקבע כי העיסקה תובא לידיעת מועצת מקרקעי ישראל.

המועצה שמעה הסברים על חשיבות הקמת המלון בבאר שבע והקשיים שהיו עד שאותר השטח שלצורך הקצאתו מתבצעת העיסקה, הכרוכה בחילופי קרקע בין עירית באר שבע, מינהל מקרקעי ישראל וחברת רסקו ושיש בה משום הפחתה בשווי זכויות המינהל. המועצה סמכה ידיה על המלצת הועדה לקרקע עירונית והחליטה לאשר ביצוע העיסקה.

פטור ממיכרז לעמותת שיכון הצנחנים ברמת גן

9.1.106. (החלטה מיום 21.4.1993)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום 21.4.93 לאשר לעמותת שיכון הצנחנים ברמת גן פטור ממיכרז פומבי בגין מגרשים לבנית 63 יחידות דיור מתוך 142 יחידות הדיור באתר. יתר המגרשים באתר ישווקו באמצעות מיכרז פומבי שיערך טרם ההקצאה לעמותת הצנחנים.

משטרת נהלל

9.1.107. (החלטה 594 מיום 8.3.1994)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה עפ"י חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום ט' בתמוז תשנ"ג (28 ביוני 1993) כלהלן: מינהל מקרקעי ישראל ימסור למועצה האיזורית יזרעאל את השטח והמבנה של משטרת נהלל (כ-8 דונם) למטרת אתר שימור והנצחה של מורשת הנוטרים ושוטרי המנדט, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בתקופת החכירה למטרה הנ"ל או ישונה מעמד האגודה יתבטל חוזה החכירה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

הנדון: משטרת נהלל - תוספת להחלטה מס' 594

מודיעים בזאת כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, ובהמשך להחלטת המועצה מס' 594 מיום 28/6/93 (להלן: "החלטה 594"), החליטה בישיבתה מיום ד' בתשרי תשנ"ו (28 בספטמבר 1995), כדלהלן: לאפשר למועצה האזורית עמק יזרעאל הפעלה של מסעדה במבנה בשטח של כ- 80 מ"ר באתר משטרת נהלל, שנמסר למועצה האזורית בהתאם להחלטה 594 הנ"ל. הפעלת המסעדה תתבצע בתשלום דמי חכירה בשיעור 5% על השימוש המסחרי במבנה.

ג'ק ליבוביץ - הר כתרון

9.1.108. (החלטה 602 מיום 3.8.1994)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה עפ"י חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום ט' בתמוז תשנ"ג (28 ביוני 1993) כלהלן: המועצה מאשרת למינהל מקרקעי ישראל לפעול להקצאת שטח לבניה למגורים באיזור הר כתרון למר ג'ק ליבוביץ מארה"ב. ההקצאה תיעשה בהתאם לחוק חובת המיכרזים ובכפוף לנהלי המינהל.

קבוץ תמוז - בית שמש 9.1.109. (החלטה 603 מיום 8.3.1994)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה עפ"י חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום ט' בתמוז תשנ"ג (28 ביוני 1993) כלהלן: הקצאת הקרקע לקבוץ תמוז בגין הקמת כ-60 יח"ד בבית שמש תיעשה בתשלום של 51% מערך הקרקע שתשלומם יחשב כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע. היה והקרקע לא תשמש יותר למטרה לה הוקצתה, או שהיזם/החוכר יחדל מלהיות קבוץ עירוני, הקרקע והמבנים יוחזרו למינהל מקרקעי ישראל.

הקצאת קרקע לעמותות בפתח תקוה 9.1.110. (החלטה 604 מיום 28.6.1993)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה עפ"י חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום ט' בתמוז תשנ"ג (28 ביוני 1993) כלהלן: סעיף 4 בהחלטת המועצה מס' 576 מיום 1.2.93 בנדון יחול רק על העמותות ששילמו את מלוא המחיר עד 31.7.92.

הודעה בדבר פדיון זכויות למטרת הרחבת מגדל העמק 9.1.111. (החלטה 609 מיום 13.10.1993)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראלתש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום כ"ח בתשרי תשנ"ד (13 באוקטובר 1993) לתקן את סעיף 2 בהחלטתה מס' 520 (מיום 1.4.92) בנדון כלהלן: "2. מאשרים כי עלות העתקת מחנות הצופים והנוער העובד תמומן ע"י מינהל מקרקעי ישראל. (להלן-המינהל) סה"כ התשלום עבור העתקת המחנות לא יעלה על 6,000,000 ש"ח". התשלום יתבצע לאחר בדיקת אומדני ההעתקה ע"י מהנדסי הפיתוח של המינהל.

הודעה בדבר הנחות בשכונת ותיקים באבן יהודה 9.1.112. (החלטה 610 מיום 8.3.1994)

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן - "המועצה") בישיבתה מיום כ"ח בתשרי תשנ"ד (13 באוקטובר 1993) להחיל על שכונת הותיקים באבן יהודה את החלטת המועצה (מס' 574) מיום י' בשבט תשנ"ג (1 בפברואר 1993)

הודעה בדבר "מתחם הקאונטרי" בלוד 9.1.113. (החלטה 617 מיום 21.3.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ח בתשרי תשנ"ד (13 באוקטובר 1993) כי הקרקע ב"מתחם הקאונטרי" בלוד תוקצה לחברה לפיתוח איזור לוד ורמלה בע"מ בתשלום של דמי חכירה מופחתים בשיעור של 51% מערך הקרקע שתשלומם יחשב כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע.

החלטה בדבר מגרשי מגורים במושב אורה

9.1.114. (החלטה 622 מיום 21.3.1994)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 1), לפי המלצות הרשות לתכנון חקלאי ושר החקלאות ולפי סעיף 25 (19) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג-1993 2) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ט בטבת תשנ"ד (12 בינואר 1994) כדלקמן:

(1) מינהל מקרקעי ישראל יתקשר בחוזי פיתוח לבנית יחידת מגורים אחת, ביחס ל-18 מגרשי מגורים במושב אורה, עם בנים של 18 בעלי נחלות במושב אורה אשר לא קבלו נחלה עד כה, (בנים אלו יקראו להלן ה"זכאים") בתנאים הנהוגים במינהל, ובכפוף לתנאים הבאים:

(א) דמי השמוש/החכירה השנתיים יהיו בסך 400 ש"ח לשנה בתוספת מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה ביחס למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1.9.93.

(ב) בחוזי החכירה (שייחתמו אם יתמלאו תנאי חוזי הפיתוח) יכלל סעיף מיוחד נוסף, שינוסח ע"י המינהל, לפיו במקרה של העברת זכויות למי שאינו צאצא של החוכר, לרבות בדרך של הורשה לפי דין או צוואה, ישולמו למינהל דמי חכירה שנתיים או מהוונים כנהוג באותה עת במינהל לגבי החכרת קרקע למגורים במושבים בתנאי "בנה ביתך", לפי ערך הקרקע לאותו מועד בהתאם להערכת השמאי הממשלתי.

(ג) חתימת חוזי הפיתוח תיעשה תוך שנה מיום אישור התב"ע לגבי המגרשים הנ"ל.

(2) טרם ביצוע האמור בסעיף 1 לעיל תאושר רשימת 18 הזכאים ע"י האסיפה הכללית של מושב אורה, ותועבר למינהל. תיערך הגרלה, שתוצאותיה ימסרו למינהל על ידי אגודת מושב אורה, בה יקבעו המגרשים שימסרו לכל אחד מהזכאים, וכן יחתמו כל 18 משפחות הזכאים ואגודת מושב אורה על מסמך שינוסח על ידי המינהל, שהן מסכימות לתנאי החלטה זו וכי אין ולא תהיינה להן תביעות בענין.

(3) להסרת ספק יובהר כי החלטה זו הינה מיוחדת, ולא תחייב את המינהל

לנהוג באורח דומה במקרים אחרים.

שכונת "פרדס אמויאל" בלוד 9.1.115. (החלטה 624 מיום 21.3.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 1) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ט בטבת תשנ"ד (12 בינואר 1994) כי מפוני שכונת הרכבת ומבנני מצוקה אחרים בלוד שישתכנו באתר "פרדס אמויאל" בלוד, ישלמו דמי חכירה מופחתים בשיעור של 11% מערך הקרקע שתשלומם ייחשב כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע, בתנאי שהקרקע עליה הם יושבים כיום תפונה ותוחזר למינהל.

איזור התעשיה טירת יהודה 9.1.116. (החלטה 627 מיום 12.1.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 1) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ט בשבט תשנ"ד (12 בינואר 1994) לאשר עקרונית מתן הרשאה לתכנון ולפיתוח למועצה האיזורית מודיעים למטרת איזור תעשיה בטירת יהודה.

צומת גולני - מרכז שירותי דרך 9.1.117. (החלטה 629 מיום 12.1.1994)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה ע"פ חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום כ"ט בשבט תשנ"ד (12 בינואר 1994) כלהלן: המועצה מאשרת למינהל מקרקעי ישראל לפעול להקצאת שטח למטרת מרכז שירותי דרך בצומת גולני לחברת מרל"ז נופש בע"מ. ההקצאה תיעשה בהתאם לחוק חובת המיכרזים ובכפוף לנהלי המינהל.

חברת חיפה כימיקלים - מפעל ליצור חנקת אשלגן במישור רותם 9.1.118. (החלטה 630 ניום 12.1.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ט בטבת תשנ"ד (12 בינואר 1994) לאשר הקצאת שטח של כ- 1,250 דונם במישור רותם לחברת חיפה כימיקלים למטרת מפעל ליצור חנקת אשלגן.

הקצאת קרקע לצרכי פיתוח נמל התעופה בן גוריון 9.1.119. (החלטה 632 מיום 21.3.1994)

תכנית הפיתוח של נמל התעופה בן גוריון מיועדת לתת מענה לשני צרכים עקריים:

בניית מסוף נוסעים והרחבת אזור המטענים. לצורך כך זקוקה רשות שדות התעופה להקצאת קרקע של כ- 4000 דונם. ההקצאה אושרה ע"י מועצת מקרקעי ישראל באופן עקרוני, אך תועבר לדיון בועדות העירוניות והחקלאיות על מנת שיבדקו כל האספקטים שלה. לאחר מכן יובא הנושא לאישור סופי של המועצה.

הודעה על החלטה בדבר הסכם פיתוח דרום נתניה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך – 1960

9.1.120. (החלטה 642 מיום 6.4.1994)

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ה בניסן התשנ"ד (6 באפריל 1994) לאשר עקרונית את ההסכם לפיתוח דרום נתניה בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן-המינהל), עירית נתניה והחברה לפיתוח נתניה. המינהל יבדוק את הערות אגף התקציבים והיועץ המשפטי שהושמעו בישיבת המועצה ויתקן את ההסכם בהתאם.

הודעה על החלטה בדבר הקצאת 7 מגרשים ברהט לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך – 1960

9.1.121. (החלטה 643 מיום 10.5.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ה בניסן התשנ"ד (6 באפריל 1994) לאשר ל- 7 רוכשי מגרשים בשכונה 32 ברהט תשלום לפי טבלת המחירים מיום 1.1.91.

להלן רשימת הרוכשים:

(1) קאידה סעיד אלאפיניש ת.ז. 5897155

(2) אמירה סאלם אבו-סבייח ת.ז. 2188863

(3) ריאה סעיד אלאפיניש ת.ז. 5993977

(4) נעאמה עראר אלטואלחה ת.ז. 2471895

(5) ציתה צבאח עבייאת ת.ז. 3503830

(6) נמרה עודה אבו שלהוב ת.ז. 5993735

(7) נאיפה עבדאלכרים אבו-גנים ת.ז. 3562854

הודעה על החלטה בדבר הנחות בשכונת ידידיה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך 1960 9.1.122. (החלטה 644 מיום 10.5.1994)

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן - "המועצה") בישיבתה מיום כ"ה בניסן התשנ"ד (6 באפריל 1994) להחיל על שכונת ידידיה הסמוכה לתל-אביב את החלטת המועצה (מס' 574), בדבר קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה בישובי עולים ובאזורי פיתוח מיום י' בשבט תשנ"ג (1 בפברואר 1993)

הודעה על החלטה בדבר ה"ה חזק וסרור - רמת השרון - פיצוי בעד קרקע ששונה יעודה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 9.1.123. (החלטה 647 מיום 6.4.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 1) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ה בניסן התשנ"ד (6 באפריל 1994) לאשר את המלצות הצוות שמינתה הועדה החקלאית בנדון, כפי שפורטו במכתבו של יו"ר הצוות מר ש. אסף מיום 23.6.93 אל מר מ. ורדי יו"ר הועדה החקלאית, כהסדר לפנים משורת הדין. תוקף ההחלטה וביצועה עד 30 יום מיום משלוח ההודעה לחוכרים.

הודעה על החלטה בדבר בני כרמיאל לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך – 1960 9.1.124. (החלטה 648 מיום 6.4.1994)

מודיעים בזאת כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה בישיבתה ביום כ"ה בניסן התשנ"ד (6 באפריל 1994) לאשר הקצאת 64 מגרשים לבני כרמיאל בהתאם לרשימה שהומצאה ע"י עירית כרמיאל בעקבות פרסום, הרשמה וועדת קבלה שנערכו ע"י העיריה. ההקצאה תיעשה ישירות לבני כרמיאל.

החלטה בדבר מתן הרשאה בגין המרכז הבינתחומי לעסקים, 9.1.125. (החלטה 652 מיום 6.6.1994)

משפט וטכנולוגיה
לפי חוק מינהל
מקרקעי ישראל,
התש"ך 1960

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ז בסיון תשנ"ד (6 ביוני 1994) לאשר מתן הרשאה לשימוש ל-3 שנים לעירית הרצליה בגין שטח של כ-42 דונם ששימש עד כה כמחנה צבאי, לצורך הקמת מרכז בינתחומי לעסקים, משפט וטכנולוגיה. בתמורה תעביר העיריה למשב"ש ולממ"י שטחים אחרים שווי ערך לפי שומת השמאי הממשלתי, לצורך הקמת "בנה דירתך" וכן לצורך הקמת בית חיל האויר שהיה מיועד לקום בשטח המחנה שהתפנה.

גב' מרסל (ניניו) בוגר 9.1.126. (החלטה 655 מיום 1.6.1994)
- פטור מתשלומים
בגין הקרקע לפי חוק
מינהל מקרקעי
ישראל התש"ך –
1960

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ז בסיון תשנ"ד (6 ביוני 1994) לפטור את הגב' מרסל (ניניו) בוגר מכל תשלומים בגין הקרקע המוחכרת לה ברמת השרון, כולל תשלום דמי ההיוון, תוספת דמי חכירה ראשוניים וכן תשלום הוצאות הרישום בפנקס המקרקעין.

הודעה על החלטה 9.1.127. (החלטה 659 מיום 23.6.1994)
בדבר קרקע חקלאית
שייעודה שונה
למטרה אחרת לפי
חוק מינהל מקרקעי
ישראל התש"ך-1960

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובהמשך להחלטה מספר 640 מיום 6.4.94, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 23.6.94 כדלקמן:

(1) מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל) ימשיך בקיומן של עיסקות אשר אושרו בהנהלת המינהל ויש לגביהן ת.ב.ע מאושרת או תוכנית מפורטת מאושרת המאפשרות מתן היתרי בניה לאלתר, בהתאם לרשימה המצורפת בתוספת להחלטה זו.

(2) המשך קיומן של העיסקות הנ"ל מותנה וכפוף לתנאים הבאים:

(א) שהיוזם ימלא אחר כל תנאי החלטות המינהל בעניינו כלשונן, ללא כל ערעור ויחתום על הסכם פיתוח במועד קרוב שייקבע ע"י המינהל.

(ב) הסכם הפיתוח שייחתם יכלול התחייבות להשלמת הבניה לפי לוח זמנים קצר וקצוב שייקבע ע"י המינהל.

(ג) הסכם הפיתוח יכלול הוראות ברורות לאכיפת התחייבויות היוזם ותופקד ערבות ביצוע הולמת. הסכמת היוזם לכל התנאים המפורטים לעיל הינה תנאי הכרחי לשחרורה של העיסקה מן ההשעיה והעיכוב לפי החלטה מס' 640.

(3) החלטה זו חלה אך ורק על אותן עיסקות אשר ניתן לקבל בהן היתרי בניה מיידיים במטרה שלא לעכב ביצוען של העיסקות ובהתאם לאינטרס הלאומי לזירוז הבניה.

(4) תוקף החלטה זו מיום 23.6.94.

תוספת

רשימת העיסקות (סעיף 1 להחלטה)

האתר; החוכר/היוזם; הייעוד; מס' -ת.ב.ע; 1. נהריה; אגודה חקלאית נהריה; מגורים; ג/במ/15; ; חב' תנופה בע"מ; ; ; 2. בית נחמיה; בית נחמיה שו"פ; מגורים; גז/במ/9/69; 3. קרית עקרון; חב' מוסאל בע"ב; מגורים; זמ/במ/325; 4. בית דגן; מעלה בית דגון; מגורים; גז/במ/2025; 5. ראשון לציון; יורשי צדיק גפלא; מגורים; רצ/1/24; 6. ראשון לציון; יורשי גמילי יוסף; מגורים; רצ/24/1; 7. שהם; מושב ברקת; מגורים; גז/במ/9/69; ; והסוכנות היהודית; ; גז/במ/10/69; 8. עין צורים; עין צורים מרכז שפירא; מגורים; 6/במ/165; 9. כפר סבא; ברטלר והאחרים; תעשיה; כס/בת/25/1/ד'; 10. כפר סבא; סורקיס מרדכי; תעשיה; כס/בת/25/1/ד'; 11. כפר סבא; פולברמכר יהושוע; תעשיה; כס/בת/25/1/ד'; 12. כפר סבא; ריטה אלוני ואחרים; תעשיה; כס/בת/25/1/ד'; 13. כפר סבא; שרה שוער ואחרים; תעשיה; כס/בת/25/1/ד'; 14. כפר סבא; מצניק ואחרים; תעשיה; כס/בת/25/1/ד'; 15. פתח תקוה; יפרח יודלביץ; תעשיה; פת/11/2000/א'; 16. פתח תקוה; סדרני יהודה; תעשיה; פת/11/2000/א'

קבוץ תמוז - בית שמש

9.1.128. (החלטה 669 מיום 11.10.1994)

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה ע"פ חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום ו' בחשון תשנ"ה (11 באוקטובר 1994) בהמשך להחלטתה מס' 603 מיום 28.6.93 בנדון, לאשר עריכת הסכם חכירה בגין יחידות הדיור שיבנו בקבוץ תמוז על שם כל אחד מחברי הקבוץ וזאת על מנת לאפשר להם לקבל משכנתאות אישיות.

גב' פרחה סלים 9.1.129. (החלטה 672 מיום 9.11.1994)
מנסור – מגאר

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום ו' בחשון תשנ"ה (11 באוקטובר 1994) לאשר לגב' פרחה סלים מנסור תשלום 16% דמי חכירה מהוונים בגין מגרש לבנית בית למגוריה בכפר מגאר.

ישוב קהילתי בתחום 9.1.130. (החלטה 673 מיום 11.10.1994)
המועצה האזורית
הגליל התחתון -
"גבעת אבני"

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ובהמשך להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 421 מיום 11.5.89 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום ו' בחשון תשנ"ה (11 באוקטובר 1994) על מתן הרשאה נוספת לתכנון ולפיתוח (להלן-ההרשאה) ל"עמותה להתיישבות קהילתית גבעת אבני" בגין שטח של 734 דונם בתנאים כלהלן:

(1) ההרשאה מותנית באישור רשויות התכנון והבנייה.

(2) המגרשים הכלולים בתוכנית המיועדים למגורים א', יוקצו לחברי העמותה עפ"י המלצת העמותה. המינהל יחתום הסכם פיתוח בנפרד עם כל חבר שיופנה ע"י העמותה.

(3) (א) שטחי הציבור שבתוכנית, אשר אינם מיועדים למגורים א', יוקצו לעמותה עפ"י התנאים שיהיו נהוגים במינהל בעת הקצאת הקרקע.

(ב) שטחים מסחריים ותיירותיים ישווקו בהתאם לנוהלי המינהל, כפי שיהיו בתוקף בעת השיווק.

(4) במידה ובתקופת ההרשאה לא יהיו לעמותה מספיק מועמדים לכל המגרשים - יקצה המינהל את המגרשים הנותרים עפ"י נהליו.

(5) תוקף ההרשאה עד 1.6.99.

הודעה בדבר הקצאת 9.1.131. (החלטה 674 מיום 9.11.1994)
קרקע לבנית דיור
מוגן לקשיש - מגדל
העמק

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום ו' בחשון תשנ"ה (11 באוקטובר 1994) לאשר הקצאת שטח של 5.6 דונם לסוכנות היהודית למטרת בנית דיור מוגן לקשיש במגדל העמק. ההקצאה תהיה בתשלום דמי חכירה סמליים.

הודעה על החלטה בדבר רשות הדואר - מרכז חלוקת דואר בקרית שמונה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960

9.1.132. (החלטה 681 מיום 23.1.1995)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 1) ובהתאם לתקנה 3 (7) לתקנות חובת המכרזים 2), החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ב בשבט תשנ"ה (23 בינואר 1995) לאשר הרשאה לרשות הדואר בגין שטח של 20 מ"ר בגוש 13145 חלקה 124 בקרית שמונה, למטרת מרכז חלוקת דואר.

אגוד ערים אזור יזרעאל (שירותי כבאות) - תחנת כיבוי אש בנצרת עילית

9.1.133. (החלטה 682 מיום 28.12.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובהתאם לתקנה 3(7) לתקנות חובת המכרזים 2) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ה בטבת תשנ"ה (28 בדצמבר 1994) לאשר הקצאת קרקע בשטח 3,000 מ"ר בנצרת-עילית לאגוד ערים אזור יזרעאל (שירותי כבאות) בגין הקמת תחנת כיבוי אש בנצרת עילית.

רשות הדואר - מבנה לתאי דואר במבשרת ציון

9.1.134. (החלטה 683 מיום 28.12.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובהתאם לתקנה 3 (7) לתקנות חובת המכרזים 2) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ה בטבת תשנ"ה (28 בדצמבר 1994) לאשר הקצאת קרקע בשטח 26 מ"ר במבשרת ציון לרשות הדואר, בגין מבנה לתאי הדואר.

משפחת אבו דעיים - הסדר פינוי

9.1.135. (החלטה 684 מיום 28.12.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ה בטבת תשנ"ה (28 בדצמבר 1994) לאשר הסדר עם משפחת אבו דעיים שפרטיו כלהלן:

(א) למשפחה יימסר מגרש ללא תמורה - עפ"י זכאות מינהל הביצוע, שהוקם עפ"י חוק רכישת מקרקעין בנגב (חוזה השלום עם מצרים), תש"ם-1980.

(ב) ישולמו דמי פינוי בסך 20 אלף ש"ח - שישמשו לרכישת 2 מגרשים עבור 2 הבנים הנושאים - ביניהם אחד המשרת בצה"ל.

(ג) מינהלת הבדואים בדרום תשמור 2 מגרשים נוספים לשני הבנים הרווקים, בסמוך למגרשים שהנ"ל רוכשים.

(ד) ישולמו פיצויים עבור המחוברים שיהרסו ויפונו משטח איזור התעשיה, עפ"י טבלת המחירים שאושרה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 15/3/93.

מוסדות אור שמח - אכסניות לגברים ולנשים

9.1.136. (החלטה 685 מיום 28.12.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ה בטבת תשנ"ה (28 בדצמבר 1994) כי הקצאות הקרקע בגין האכסניות לגברים ולנשים של מוסדות אור שמח תהיינה בתשלום דמי חכירה שנתיים בשעור של 5% מערך הקרקע.

מר ז'אן פרנסואה מרטי - פטור מתשלום דמי חכירה שנתיים

9.1.137. (החלטה 686 מיום 25.1.1995)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ה בטבת תשנ"ה (28 בדצמבר 1994) לפטור את מר ז'אן פרנסואה מרטי מתשלום דמי חכירה שנתיים בגין דירת המגורים שלו.

תכנית "עיר ימים"

9.1.138. (החלטה 687 מיום 28.12.1994)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 אישרה מועצת מקרקעי ישראל ביום כ"ה בטבת תשנ"ה (28 בדצמבר 1994) הסדר עם עירית ת"א לגבי תוכנית "עיר ימים" כדלקמן:

(א) במתחם "עיר ימים" יוקמו על פי התכנית 1090 יח"ד.

(ב) בתוכנית הנ"ל כלולות 90 יח"ד שמטרתן לכסות תביעות של גופים פרטיים המצויים במיתחם ועירית ת"א תטפל בהסדר עימם.

(ג) המינהל יקבל 300 יח"ד לשיווק בלעדי, מתוכן 50 יח"ד ינתנו לעירית ת"א לכיסוי הוצאותיה בגין תשתיות באתר, תשתיות על ותשלום היטל השבחה.

(ד) המינהל לא יעביר היטל השבחה נוסף בגין המתחם הנ"ל, לרבות 10% שהמינהל מעביר לרשות המקומית בגין היטל השבחה גם אם תושבח

התוכנית.

(ה) על המינהל יחולו הוצאות נוספות בגין אגרות עירוניות המשולמות עם מתן היתרי הבניה.

(ו) במידה והתוכנית תושבח בזכויות נוספות יהיה חלקו של המינהל 30% מהשבחה זו.

בהסכם שיחתם עם העיריה יובהר כי המינהל יצא אחרון למכרז במתחם זה.

הודעה על החלטה בדבר רשות הדואר - מבנה לחלוקת דואר בנצרת עילית

9.1.139. (החלטה 691 מיום 23.1.1995)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובהתאם לתקנה 7(3) לתקנות חובת המכרזים, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ב בשבט תשנ"ה (23 בינואר 1995) לאשר הרשאה לרשות הדואר בגין שטח של 26 מ"ר בגוש 16556 חלקה 141 בנצרת עילית למטרת מבנה לחלוקת דואר.

קרית שמונה - ישראויאיישן בע"מ - תשלום עבור הקצאת הקרקע לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960

9.1.140. (החלטה 707 מיום 25.6.1995)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ב בניסן תשנ"ה (12 באפריל 1995) כלהלן:

מגרשים 74-73 בת.ב.ע. 5815 בשטח כולל של 47,940 מ"ר - א.ת. קרית שמונה, יוקצו לחברת אשליר בע"מ (עבור חב' ישראויאיישן בע"מ). ערך הקרקע בעיסקה זו יחושב עפ"י טבלת מחירים לתעשיה מ-15.3.93 בתוספת הצמדה מלאה ליום התשלום בפועל (ערך זה, נכון ליום 9.5.95, הוא 2,557,352.97 ש"ח). יעוד המגרש יהיה אך ורק למפעל ליצור מטוסים והיזם יתחייב לעמוד בלוח הזמנים של הסכם הפיתוח שבינו לבין מינהל מקרקעי ישראל ולבנות בהתאם לאמור בו.

הערה: הנוסח תוקן באמצעות מישאל שנערך בין חברי המועצה והסתיים ביום 1.6.95.

הקצאת קרקע למטרת שוק עירוני - נצרת עילית לפי חוק

9.1.141. (החלטה 722 מיום 17.7.1995)

מינהל מקרקעי
ישראל התש"ך-1960

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ב בסיון תשנ"ה (20 ביוני 1995) כי הקצאת השטח של 13 דונם המיועד לשוק עירוני בנצרת עילית תהיה לתקופה של 49 שנים. השטח יוקצה לעירית נצרת עילית בתשלום של 31% דמי חכירה מהוונים.

החלטה זו מבטלת את החלטה מס' 636 מיום 7.2.94 בנדון

אסירי "הפרשה" - פטור מתשלומים בגין הקרקע לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 — 9.1.142. (החלטה 724 מיום 17.7.1995)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ב בסיון תשנ"ה (20 ביוני 1995) לפטור את ה"ה נתנזון פיליפ דסה רוברט ולוי ויקטור מכל תשלומים בגין הקרקע המוחכרת למגוריהם כולל תשלום דמי ההיוון, תוספת דמי חכירה ראשוניים וכן תשלום הוצאות הרישום בפנקס המקרקעין.

מושב ניר עציון - הרחבה — 9.1.143. (החלטה 759 מיום 10.6.1996)

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 3 במאי 1996, י"ד באייר תשנ"ו כדלקמן: המינהל יקצה למושב ניר עציון 100 דונם הצמודים לישוב שישמשו להרחבה למגורים. בתמורה ייגרעו 100 דונם משטח המשבצת של היישוב.

הסדר כפר החורש — 9.1.144. (החלטה 766 מיום 3.12.1996)

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 (1) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"א בתשרי תשנ"ז (24 בספטמבר 1996) לאשר את הסדר המקרקעין עם קיבוץ כפר החורש. ההסדר מצ"ב בזה כנספח להחלטה.

חדרה - שכונת חפציבה - הסדר — 9.1.145. (החלטה 776 מיום 16.4.1997 ; עודכנה על ידי החלטה 855)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 (1) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ט בשבט תשנ"ז (27 בינואר 1997) לאמץ את ההסדר עם המשתכנים בשכונת חפציבה בחדרה, כדלקמן:

(1) לכל המשתכנים יוצע הסדר, ולפיו יוכרו זכויות חכירה בשיעור 80% עבור כל יחידת דיור קיימת במגרש.

(2) במשך שנה מיום קבלת החלטה זו, עד ליום 31.12.97, תינתן למשתכנים אפשרות להוון את זכויותיהם בתנאי מבצע ההיוון המופעל כיום, כלומר, בתשלום של 3.75% לפי הבניה בפועל.

(3) כל בנייה חדשה, מיום קבלת החלטה זו ואילך, תחוייב בתשלום דמי היתר על פי החלטות המועצה.

שיכון חיילים - כפר יונה - הכללה כישוב עולים

9.1.146. (החלטה 777 מיום 16.4.1997)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 (1) החליטה בישיבתה מיום י"ט בשבט תשנ"ז (27 בינואר 1997) לתקן את החלטת המועצה מס' 574 (2) ו- 726 בהתאמה. בדבר קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה בישובי עולים ובעירות פיתוח, כך שלרשימת האתרים המצורפת להחלטה שעליהם חלה ההחלטה יתוסף שיכון חיילים בכפר יונה.

מינחת מטוסים - ערד

9.1.147. (החלטה 779 מיום 16.4.1997)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 1) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ט בשבט תשנ"ז (27 בינואר 1997) כי, בגין השטח שהוקצה לעיריית ערד עבור הקמת מינחת מטוסים לשימוש אזרחי, ייגבו דמי שימוש שנתיים כדלקמן:

(1) 6% מהכנסות העירייה מאגרות מטוסים.

(2) 2. % מהכנסות העירייה מאגרות נוסעים.

(3) 8% מהכנסות מסחריות ו/או אחרות שתהיינה לעירייה.

הקרקע ניתנת בהרשאה זמנית לתקופה של 7 שנים.

נהריה - מדינת הילדים

9.1.148. (החלטה 781 מיום 16.4.1997)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ט בשבט תשנ"ז (27 בינואר 1997) כי בגין שטח של כ - 20 דונם, שיוקצה לעיריית נהריה למטרת הקמת מתקני שעשועים לילדים ("מדינת הילדים"), תחוייב העירייה בתשלום דח"ש בשיעור 2% מהערך המופחת של הקרקע.

בית הקשתות ובית

9.1.149. (החלטה 783 מיום 16.4.1997)

האבן בואדי סאליב -
חיפה

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ט בשבט בתשנ"ז (27 בינואר 1997) לתקן את החלטת המועצה מס' 414 בדבר מתן פטור לעיריית חיפה מתשלום בגין הפרשי ערך קרקע בגין הקצאת מגרשים 249 בגוש 10841 ו-250 בגוש 10853, הידועים כבית הקשתות ובית האבן בואדי סאליב, בתנאים האלה:

(1) סעיף ג' יימחק, ובמקומו ייקבע כי העיריה תהיה מחוייבת במלוא הוצאות הפיתוח בגין המגרשים האמורים.

(2) סעיפים א', ב', ו - ד' יישארו בעינם.

אקי"ם - תל אביב - 9.1.150. (החלטה 800 מיום 16.5.1999)
פטור מדמי היתר

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ט תמוז תשנ"ז (24 ביולי 1997) כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יפטור את אקי"ם, אגודה לאומית לקימום מפגרים בישראל, מתשלום דמי היתר בגין הרחבת המבנה ברחוב שלונסקי בתל אביב. אם יחדל השימוש במבנה בתקופת החכירה או ישתנה יעודו או ישתנה מעמד האגודה תחויב האגודה בתשלום מלוא דמי ההיתר.

אלו"ט - ירושלים - 9.1.151. (החלטה 801 מיום 16.5.1999)
דמי חכירה סמליים

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ט תמוז תשנ"ז (24 ביולי 1997) כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לאלו"ט, אגודה לאומית לילדים אוטיסטים שטח בירושלים לתקופה של 49 שנים, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בשטח בתקופת החכירה או ישתנה יעודו או ישתנה מעמד האגודה - יתבטל החוזה והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

כישורית - קיבוץ 9.1.152. (החלטה 804 מיום 26.11.1997)
כישור

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז באב תשנ"ז (19 באוגוסט 1997) כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לחברת כישורית שטח של עד 280 דונם בתחום המחנה של קיבוץ כישור עבור כפר לאנשים בעלי צרכים מיוחדים, בדמי חכירה סמליים. אם יחדל השימוש בשטח בתקופת החכירה או ישתנה יעודו תחויב החברה בתשלום מלוא דמי החכירה.

אילנות קדימה - מרכז שיקומי לנכים 9.1.153. (החלטה 805 מיום 16.5.1999)

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז באב תשנ"ז (19 באוגוסט 1997) כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יקצה שטח של 60 דונם באילנות קדימה למטרת הקמת מרכז ספורט ונופש לנכים ולטיפול בילדים, בדמי חכירה סמליים. מתוך השטח האמור יוקצו 12 דונם לאגודות אלי"ן ואיל"ן, ו - 48 דונם לארגון הנכים הכללי. אם יחדל השימוש בשטח בתקופת החכירה או ישתנה יעודו יחויבו החוכרים בתשלום מלוא דמי החכירה.

עמותת מפנה - ראש פינה 9.1.154. (החלטה 811 מיום 10.5.1998)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה מיום ח' בתשרי תשנ"ח (9 באוקטובר 1997) כדלקמן: להקצות לעמותת "מפנה" את המגרש עליו קיים המבנה הידוע כ"בית האמריקאי", בראש פינה, בדמי חכירה סמליים, למטרת מרכז לטיפול בילדים אוטיסטים. החלטה זו תעמוד בתוקף כל עוד משמש המבנה ליעודו.

בית חולים דימונה - הקצאה בדמי חכירה סמליים 9.1.155. (החלטה 816 מיום 11.2.1998)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 1) החליטה בישיבתה מיום ח בתשרי תשנ"ח (9 באוקטובר 1997) כדלקמן: להקצות לחברת עדן שירותי רפואה בע"מ, בדמי חכירה סמליים, שטח של 16 דונם בדימונה ועליו שלד מבנה בלתי גמור, למטרת הקמת בית חולים. החלטה זו תעמוד בתוקף כל עוד בית החולים משמש ליעודו.

העברת קרקעות בשטחי החולה לידי הקרן הקיימת לישראל 9.1.156. (החלטה 822 מיום 10.2.1998)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ד בשבט התשנ"ח (10 בפברואר 1998) לאשר העברת שטח של 40,767.959 דונם באדמות החולה משם מדינת ישראל לשם הקק"ל בלא תמורה נוספת.

ביה"ח סורוקה - באר שבע 9.1.157. (החלטה 836 מיום 30.11.1998)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום ט"ו בתמוז תשנ"ח (9 ביולי 1998) כי שטח של כ- 17 דונם בגוש 38127 חלקות 14-12, 23-22 יוקצה לביה"ח סורוקה בתשלום דמי חכירה סמליים, במסגרת גיבוש הסדר כולל לתכנית דרך הנשיאים בבאר שבע.

כפר חיטים

9.1.158. (החלטה 838 מיום 9.7.1998 ; עודכנה על ידי החלטה 1009 שעודכנה על ידי 1050)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ו בתמוז תשנ"ח (9 ביולי 1998) כדלקמן: בהתאם להחלטת המועצה 717 (סעיף 7) מאשרים את החלטת ועדת החריגים מיום 5.3.98, למתן אשור לכפר חטים למיזם תיירותי בגודל 110 דונם למלונאות ו- 865 דונם לגולף, בשטח משבצת המושב. השטח המיועד למגרשי גולף ינתן בהרשאות מתחדשות של 10 שנים כל אחת.

הסדר עם מפעלי נופש בחמת גדר בע"מ

9.1.159. (החלטה 845 מיום 4.1.1999)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ל' בחשון תשנ"ט (18 בנובמבר 1998) לאשר את העקרונות להסדר הזכויות בקרקע ובמבנים עם מפעלי נופש בחמת גדר בע"מ כדלקמן:

(א) השטח בגודל של 151.5 דונם המשמש כיום את פרויקט אל-חמה (כולל אתר התנינים):

(1) השטח יוחכר לחברה ל- 49 שנה החל מיום 1.4.88.

(2) שטח אזור המסגד לא יכלל בחוזה עם החברה.

(3) ערך הקרקע ייקבע עפ"י השימוש בה כיום בפועל (שומה עדכנית).

(4) ערך המבנים הקיימים בשטח ייקבע עפ"י שומה עדכנית שתיעשה לשווי הפיזי מבלי להביא בחשבון את הבניה והשיפוצים שנעשו ע"י החברה.

(5) בגין הקצאת השטח לחברה תשלם החברה למינהל:

(א) 16% מערך הקרקע כמפורט בסעיף 3 לעיל. יתרת התשלום דהיינו השלמה ל- 91% מערך הקרקע, תגבה עם הצמדה וריבית במועד העברת הזכויות.

(ב) 40% מערך המבנים כמפורט בסעיף 4 לעיל.

(6) עד שתאושר תכנית בנין ערים כחוק תהא החברה חייבת באישור המינהל לכל שינוי בבינוי ובשמוש ובתשלום למינהל בהתאם לנוהליו.

(7) בחוזה ייקבע כי מיד לאחר אישור תכנית בנין ערים יהא היזם חייב

לשלם למינהל את הפרשי ערך הקרקע כפי שייקבעו בהתייחס לתכנית החדשה.

(8) בחוזה יותנה שהחברה לא תהיה זכאית להעביר זכויות בנכס ו/או במניותיה לגורם אחר ואם תרצה לעשות כן תחויב לשלם הפרשי הכספים מ16%- ל- 91% עבור הזכויות בקרקע ומ40%- ל100%- עבור המבנים.

(9) אם יתברר כי מבחינה תכנונית הגישה לאתר התיירות ו/או מעבר שיוביל לעבר הירדן צריכים להיות מתחום שטח ה- 151.5 ד', אותו שטח לא יכלל במסגרת ההסדר עם החברה או לחילופין בחוזה עם החברה יקבע שמוסכם על הצדדים כי דרך הגישה העובר בשטח ה- 151.5 ד' לפי הת.ב.ע. שתוכן, יגרע מהחוזה ללא כל פיצוי.

(10) תוקף החלטת המועצה לצורך תשלום וחתימה על חוזה הינו לחצי שנה מיום משלוח המפרט הכספי ע"י המינהל.

(ב) שטח אתר העתיקות, כ- 68.620 ד' לא יוכנס לחוזה עם החברה. במידת הצורך יוכל המינהל לחתום בגינו חוזה משולש בין החברה לבין המינהל והחברה הממשלתית לתיירות בדמי חכירה סמליים בהרשאה ל- 5 שנים, ובלבד שישאר ביעוד הנוכחי.

(ג) שטח התיירות כ- 46 ד' להקמת בית מלון, יתוכנן ע"י המינהל בתאום עם משרד התיירות. לאחר אשור סטטוטרי של התכנית ישווק השטח לפי נהלי המינהל.

(ד) החלטה זו מבטל את החלטות המועצה מס' 716 ו- 775.

(ה) תוקף החלטה זו לשנה מיום אישורה ע"י השרים.

החכרת קרקע לחברת ניצני פעמונית השקעות בע"מ למטרת מטעי זיתים — 9.1.160. (החלטה 846 מיום 19.11.1998)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום ל' בחשון תשנ"ט (19 בנובמבר 1998) לפעול להחכרת שטח של 1,000 דונם שבבעלות המדינה בגוש 39012 חלקה 1 שבתחום מ.א. רמת הנגב לחברת ניצני פעמונית השקעות בע"מ. ההחכרה תהיה למטרת מטע זיתים.

אוניברסיטת בר-אילן — 9.1.161. (החלטה 847 מיום 4.1.1998)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום ל' בחשון (19

בנובמבר 1998) להשוות את דמי החכירה של אוניברסיטת בר אילן לאלו של מוסדות אחרים להשכלה גבוהה ולקבוע כי הקרקע לאוניברסיטת בר-אילן תוחכר בדמי חכירה שנתיים בשיעור של 2% מערך הקרקע. בגין בניה נוספת שתיעשה בשטח הקמפוס, יעודכנו דמי החכירה השנתיים על בסיס שומת שמאי עדכנית, והאוניברסיטה לא תשלם למינהל תשלומים נוספים מעבר לדמי החכירה השנתיים בשיעור האמור לעיל.

עין מאהל 9.1.162. (החלטה 863 מיום 23.5.1999)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ז באייר תשנ"ט (3 במאי 1999) כדלקמן:
שטחי המגורים הכלולים בתכנית מפורטת מס' 9423 (כ- 68.600 דונם) יוקצו בתשלום של 51% מערך הקרקע שייחשב כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע. השטחים יוקצו באמצעות הרשמה והגרלה לתושבי המקום בלבד.

פרויקט החולה 9.1.163. (החלטה 865 מיום 3.5.1999)

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה בישיבתה ביום י"ז באייר תשנ"ט (3 במאי 1999) כדלקמן:

הגדרות:

(1) בהחלטה זו -

"שטח הפרויקט" - שטח של כ- 5700 דונם המיועד לפרויקט התיירותי בשטחי החולה וכולל 5300 דונם משטחים שנמסרו לעיבוד חקלאי לישובים בתחומי החולה ושטח של כ- 400 דונם מחוץ לשטחי החולה, באיזור מעינות הדופן, שלגביו לא נמסרו לישובים זכויות עיבוד.

"הישובים" - הישובים שמהם נלקחו השטחים לצורך הפרויקט, הכוללים 15 מושבים המאוגדים באגודת נחלת המושבים וכן 3 קיבוצים. שמות הישובים מפורטים בנספח.

"תאגיד הישובים" - התאגיד שיקימו הישובים לצורך הפרויקט.

(2) המינהל יקצה לתאגיד הישובים את שטח הפרויקט בהסכם פיתוח לחכר למשך 49 שנים, כמפורט להלן:

(3) המינהל יתן לתאגיד הישובים הרשאה לתכנון ולפיתוח תשתיות כנהוג כיום בהסכמי תיכנון ופיתוח למשך 7 שנים ובהתאם לת.ב.ע הקיימת.

כגורם המפתח יהיה תאגיד הישובים רשאי לצרף אליו את המועצות האזוריות גליל עליון , מבואות חרמון ומרום הגליל. בכפוף לתנאי הסכם הפיתוח, ולאמור בסעיף 7 להלן, ייחתמו עם תאגיד הישובים חוזים נפרדים לשטחים הפתוחים

(שאינם מיועדים לשימושים מסחריים) ולשטחים המסחריים כלהלן:

(א) עבור השטחים הפתוחים (שאינם מיועדים לשימוש מסחרי) ישולמו דמי חכירה סמליים, כאשר בחוזה החכירה ייכלל סעיף לפיו החוכר יהיה רשאי לגבות דמי כניסה לשטח ממבקרים, בסכום שלא יעלה על דמי הכניסה הניגבים מהמבקרים בשמורת הטבע החולה.

(ב) בהתאם להחלטה 817 של המועצה לענין קו העימות עבור השטחים המסחריים בתחום השטח של 5,300 דונם שהיו מוחכרים לישובים לעיבוד ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור 0% שיוכרו כתשלום מלוא דמי החכירה המהוונים בשיעור 91%.

(ג) עבור השטחים בשטח של כ- 400 דונם באיזור מעיינות הדופן ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור 16% מערך הקרקע ע"פ הערכת השמאי הממשלתי שיוכרו כמלוא דמי החכירה המהוונים בשיעור 91%.

(4) כל הוצאות התכנון והפיתוח של שטחי הפרויקט יחולו על הגורם המפתח.

(5) ההחכרה בתנאים הנ"ל מותנית בהשתתפות תאגיד הישובים בהוצאות אחזקת השטח. כל עוד לא יוקם גוף שינהל את משטר המים בתחומי התוכנית, יקבע נציב המים את שיעור השתתפות התאגיד בהוצאות.

(6) שטח הפרויקט יגרע ממכסת הקרקע המגיעה לישובים כמשבצת קבע, לפי רשימה שתוכן על ידי המינהל בתיאום עם נציגות הישובים.

(7) חתימת החוזים בין המינהל לבין תאגיד הישובים מותנית בתנאים האלה:

(א) במחיקת הערת האזהרה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לטובת חברת הכשרת הישוב לגבי שטח הפרויקט.

(ב) כל הישובים שחוזה המשבצת שלהם הינו משולש ימציאו הסכמת הסוכנות היהודית לגריעת שטח מהמשבצת.

(8) היה ותאגיד הישובים יחליט על צירוף יזם פרטי לפרויקט, ייבחר היזם בדרך של מכרז, ובחירתו תאושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל. צירוף שותף יעשה על פי העקרונות שנקבעו בהחלטת המועצה מס' 717 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

(9) החלטה זו מבטלת את החלטה מס' 815 מיום 9.10.97 בנדון.

נספח

שמות הישובים

אביבים

אמירים

דישון

דלתון

דובב

חזון

כרם בן זמרא

כפר שמאי

מירון

ספסופה

עלמה

שזור

שפר

מרגליות

אליפלט

שניר

ברעם

יראון

הסכם הקיבוצים המשלים - תיקון

9.1.164. (החלטה 867 מיום 3.5.1999)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ז באייר תשנ"ט (3 במאי 1999) כלהלן: המועצה מאשרת את התיקון להסדר הקיבוצים המשלים ("ההסכם המתקן") שנחתם ביום 11.4.99 בין הממשלה, התנועות הקיבוציות ושבעה בנקים, וכן את מכתבו של מנהל המינהל המצורף כנספח ל"ז להסכם המתקן.

החכרת קרקע לאהרוניאן שמעון למטרת מטע אשלים בנגב

9.1.165. (החלטה 877 מיום 5.3.2000)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום ב' באדר א' תש"ס (7 בפברואר 2000) לפעול להחכרת שטח של 1,000 דונם שבבעלות המדינה בגוש 100166 חלקה 1 (בחלק) וגוש 100167 חלקה 1 (בחלק), שבתחום מ.א. רמת הנגב, למר אהרוניאן שמעון. ההחכרה תהיה למטרת מטע אשלים. החכירה מותנית

בקבלת אישור מאת נציבות המים לשימוש במי הקולחין.

בית יגאל אלון – גינוסר 9.1.166. (החלטה 878 מיום 5.3.2000)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ב' באדר א' תש"ס (7 בפברואר 2000) כדלקמן:

שטח בגודל 9,861 מ"ר שעליו בנוי בית יגאל אלון יוחכר לעמותת "בית יגאל אלון - מרכז הנצחה" בתנאים כדלקמן:

(1) בגין השטחים המשמשים כ"שטחים ציבוריים" דמי החכירה יהיו סימליים.

(2) בגין השטחים המסחריים ישולמו דמי חכירה שנתיים של 5% מערך הקרקע לאותם שימושים, וזאת בהתאם לשומה שתיערך ע"י השמאי הממשלתי.

העמותה תשלם דמי חכירה כנ"ל מ - 1981 ועד היום.

החלטה זו תעמוד בתוקף כל עוד השימוש בשטח יהיה למרכז הנצחה - בית יגאל אלון.

העברת בעלות בקרקעות תמורה 9.1.167. (החלטה 884 מיום 18.7.2000)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ו בתמוז תש"ס (18 ביולי 2000) לאשר העברת בעלות בקרקעות תמורה לבדואים בנגב ע"פ הרשימה כדלקמן:

; מספר תיק; סה"כ; שטח; 1.; 70011; 477; דונם; 2.; 70479; 130; דונם; 3.; 70173; 183; דונם; 4.; 70034; 100; דונם; 5.; 70019; 10; דונם; 6.; 70004; 283; דונם; 7.; 70008; 960; דונם; 8.; 70016; 423; דונם; 9.; 70021; 90; דונם; 10.; 70035; 74.25; דונם; 11.; 70043; 94; דונם; 12.; 70044; 74.25; דונם; 13.; 70046; 93; דונם; 14.; 70049; 93; דונם; 15.; 70188; 40; דונם; 16.; 70461; 224; דונם; 17.; 70517; 123; דונם

החכרת קרקע ליקבי ברקן בע"מ למטרת כרם יין ליד מצפה רמון 9.1.168. (החלטה 905 מיום 30.9.2001)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א - 1951 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ג בתשרי תשס"ב (30

בספטמבר 2001) לאשר החכרת שטח של כ-132 דונם ליד מצפה רמון ליקבי ברקן בע"מ. ההחכרה תהיה למטרת כרם יין.

חב' ר.א.מ - תשלובת חקלאית רמת נגב בע"מ - תקון החלטת המועצה 634

9.1.169. (החלטה 906 מיום 20.11.2001)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ג בתשרי תשס"ב (30 בספטמבר 2001) כדלקמן:

(1) לאשר הקצאת שטח של כ- 740 דונם בתחום המועצה האזורית רמת הנגב לחברת ר.א.מ תשלובת חקלאית רמת הנגב בע"מ, למטרת נטיעת מטע זיתים בשלחין, כולל שטח של כ- 120 דונם למטרת הקמת בריכות דגים ומבנים משקיים.

(2) השטחים לנטיעת הזיתים ובריכות הדגים יוחכרו בהסכם פתוח לחכר ל- 49 שנים.

(3) בחוזה עם החוכר יכלל סעיף לפי במקרה של שינוי יעוד השטח למטרה שאינה חקלאית יתבטל החוזה לגבי אותו שטח שיעודו ישונה והקרקע תוחזר למינהל מיד לפי דרישתו. אם שנוי היעוד יהיה ביוזמת החוכר לא תהיינה כל תביעות מצד החוכר לתשלום פיצויים כלשהם בעד זכויותיו בקרקע והשקעותיו במוחכר.

(4) אם שינוי היעוד יהיה שלא ביוזמת החוכר זכאותו של החוכר לפיצוי ושיעור הפיצוי יהיו בהתאם להחלטת הועדה לפיצויים חקלאיים שמונתה על ידי שר החקלאות והפועלת ליד המינהל, על פי הוראות החלטת 343 של מועצת מקרקעי ישראל בדבר כללים לקביעת שיעור הפיצויים עבור קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת המינהל.

(5) החלטה זו באה במקום החלטה 634, המתבטלת בזאת.

קרן מורשת מנחם בגין - מרכז בירושלים

9.1.170. (החלטה 911 מיום 11.11.2001)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ג בתשרי תשס"ב (30 בספטמבר 2001) כי שטח של כ-3 דונם בגוש 30017 חלקה 1 המיועד להקמת מרכז להנצחת פועלו של מנחם בגין ז"ל יוקצה לקרן מורשת מנחם בגין בתשלום דמי חכירה סמליים. החלטה זו תעמוד בתוקף כל עוד משמש המבנה לייעודו.

עיסקות חליפין

9.1.171. (החלטה 922 מיום 17.2.2002)

לצורך ריכוז קרקעות
לצרכי התישבות
בגליל

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה) בישיבתה ביום א' בשבט תשס"ב (14 בינואר 2002) לתקן את החלטה מס' 607 בנדון כך שלהחלטה יתווסף סעיף נוסף 3: "במקרים דחופים או חריגים מוסמך מנהל המינהל לאשר עיסקה כאמור, זאת לאחר שיוועץ ביועץ המשפטי של המינהל, בחשב המינהל ובמנהל אגף רכישות בעלות ורישום".

להלן הנוסח המתוקן:

מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) רשאי לבצע עסקות-חליפין לשם ריכוז קרקעות לצרכי התישבות בגליל, ללא מכרז, ואף במחיר הנמוך ממחיר השמאי הממשלתי/המינהל בתנאים הבאים:

(1) יפורט ויירשם לגבי כל עסקה ועסקה כדלקמן

(א) ההצדקה למסירת הקרקע שתתקבל, והמטרה שלה תשמש;

(ב) ההצדקה למסירת הקרקע המהווה תמורה לקרקע שתתקבל;

(ג) תיאור הקרקעות;

(ד) יחסי החליפין.

(2) כל עסקה כפופה לאישור מנומק של הנהלת המינהל ביחס לכל האמור בסעיף 1 לעיל.

(3) במקרים דחופים או חריגים מוסמך מנהל המינהל לאשר עיסקה כאמור, זאת לאחר יוועץ ביועץ המשפטי של המינהל, בחשב המינהל ובמנהל אגף רכישות בעלות ורישום.

(4) החלטה ז ו מבטלת את החלטה מס' 607.

"יחד" - הוסטל לחוסים מבוגרים בקיבוץ מחניים

9.1.172. (החלטה 926 מיום 8.8.2002)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמוכתה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ד בתמוז תשס"ב (24 ביוני 2002) כלהלן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר למועצה האיזורית גליל עליון שטח של 4.538 דונם (חלק מחלקה 15 בגוש 13778) בדמי חכירה סמליים למטרת הוסטל לחוסים מבוגרים. שטח זה הינו במשבצת קיבוץ מחניים והאמור לעיל כפוף לכך שבגין גריעתו ממשבצת הקיבוץ לא יקבל הקיבוץ שטח חלופי. החלטה זו תהיה תקפה כל עוד ישמש השטח ליעודו.

הסדר בכפר שייך דנון 9.1.173. (החלטה 934 מיום 8.8.2002)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל,תש"ך-1960 ובמטרה להמשיך ולהסדיר את מכלול בעיות הבניה בכפר שייך דנון. החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ד בתמוז תשס"ב (24 ביוני 2002) כי תוקף ההסדר בכפר שייך דנון יהיה 31.12.07 ובתנאים הבאים:

מגרשים תפוסים בכפר שייך דנון יוחכרו למחזיקיהם כדלהלן:

מיום 1.5.02 ועד ליום 31.12.03 - בתשלום של 31% מערך הקרקע שיוכרו כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע.

מיום 1.1.04 עד ליום 31.12.05 - בתשלום של 41% מערך הקרקע שיוכרו כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע.

מיום 1.1.06 עד ליום ה31.12.07 - בתשלום של 51% מערך הקרקע שיוכרו כתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע.

החלטה זו מבטלת את החלטה מס' 522 מיום 1.4.02.

הקצאת מגרשים במדרשת שדה בוקר 9.1.174. (החלטה 935 מיום 10.11.2002)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום ה' בכסלו תשס"ג (10 בנובמבר 2002) לקבוע כי הקצאת מגרשים לבניה למגורים בישוב מדרשת שדה בוקר תהיה כלהלן:

(1) המועצה מאשרת, לקרן הנגב אגודה לקדום המדע, החברה, החינוך והחקלאות בנגב ו/או לחליפתה להלן - "החוכר") להפנות למינהל מתיישיבים בישוב מדרשת שדה בוקר המצוי במקרקעין אשר החוכרו לחוכר, ובלבד שמספר בתי האב אשר יאוכלסו בדרך של הפניה כאמור לא יעלה על 300 בתי מגורים.

(2) אכלוס מגרשים נוספים מעבר ל- 300 יעשה בדרך של מכרז, או בדרך של הרשמה והגרלה, ככל שהדין מאפשר לעשות זאת. לצורך מניין 300 בתי המגורים אשר איכלוסם יתאפשר כאמור ילקחו בחשבון כל הקצאות המגרשים למגורים אשר בוצעו בתחומי הישוב מדרשת שדה בוקר.

(3) הפניית המתיישבים ע"י החוכר תהיה עפ"י החלטות ועדת הקבלה. הרכב ועדת הקבלה יהיה כלהלן:

- ראש המועצה רמת הנגב או סגנו - יו"ר (ובלבד שאינם חברים בחוכר).

- נציג החוכר.

- נציג מדרשת שדה בוקר.

על החלטת ועדת הקבלה ניתן לערור לעודת הערר אשר הוקמה עפ"י החלטת הנהלת המינהל מס' 625 מיום 29.7.02 וסדרי הדיון לפיהם תפעל יהיו סדרי הדין שנקבעו בהחלטה 625 הנ"ל.

(4) הקצאת המגרשים עפ"י החלטה זו הינה לבניית בתי מגורים בישוב בלבד, ויחולו עליה התנאים הנהוגים במינהל, ככל שאינם עומדים בסתירה לאמור בהחלטה זו.

(5) לאחר מילוי תנאי הסכם הפיתוח יחתם עם המתיישב חוזה חכירה עפ"י המקובל במינהל.

מועצה מקומית כפר ורדים - הוסטל לילדים חריגים

9.1.175. (החלטה 940 מיום 23.3.2003)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך1960- החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ג בכסלו תשס"ג (18 בנובמבר 2002) כדלקמן: מינהל מקרקעי ישראל יחכיר למועצה המקומית כפר ורדים שטח של 4,450 מ"ר (גוש 18409 חלקות 87,73,8 (בחלק) למטרת הוסטל לילדים חריגים, בדמי חכירה סמליים. החלטה זו תהיה תקפה כל עוד ישמש השטח לייעודו.

עלי נגב לשיקום ופיתוח - מ.א מרחבים

9.1.176. (החלטה 947 מיום 23.3.2003)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ח בשבט תשס"ג (21 בינואר 2003) כדלקמן:

מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לעמותת עלי נגב לשיקום ופיתוח (ע"ר) שטח של 931911 מ"ר (גוש 213004 חלקה 1 (בחלק) בתחום מ.א. מרחבים למטרת כפר שיקומי לנפגעי מוחין, בתשלום של 1 ש"ח לשנה. החלטה זו תהיה תקפה כל עוד ישמש השטח לייעודו. בחוזה עם החוכר יכלל סעיף לפיו במקרה של שינוי ייעוד המקרקעין או הפסקת השימוש בהם למטרת כפר שיקומי לנפגעי מוחין יתבטל החוזה והקרקע תוחזר למינהל.

עירית באר שבע - מרכז לאוטיסטים

9.1.177. (החלטה 948 מיום 23.3.2003)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום י"ח בשבט תשס"ג (21 בינואר 2003) כדלקמן:

מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לעירית באר שבע שטח של 24,025 מ״ר (גוש ארעי 401022 1 (בחלק) גוש ארעי 401023 (בחלק) למטרת מרכז לאוטיסטים, בדמי חכירה סמליים. החלטה זו תהיה תקפה כל עוד ישמש השטח לייעודו. בחוזה החכירה שיחתם עם העיריה יכלל סעיף לפיו במקרה של שינוי יעוד המקרקעין או הפסקת השימוש בהם למטרת מרכז לאוטיסטים יתבטל החוזה והקרקע תוחזר למינהל.

הסכם לפינוי חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע״מ ממתחם פי גלילות

9.1.178. (החלטה 954 מיום 21.1.2003)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש״ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י״ח בשבט תשס״ג (21 בינואר 2003) לאשר את ההסכם לפינוי חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע״מ מיום 26.12.02 (להלן- ״הסכם הפינוי״) ממתחם פי גלילות.

עיקרי הסכם הפינוי הינם כלהלן:

(1) החברה תפסיק את פעילות אחסון וניפוק הדלק במתקן מיום אישור המועצה את הסכם הפינוי.

(2) כל עלויות הפינוי יחולו על החברה.

(3) החברה תמשיך ותחזיק בשטח מכוח חוזה החכירה אשר נחתם ביום 29.3.66 בינה לבין המינהל (להלן-״חוזה החכירה״).

(4) החברה תתמוך בתכניות המינהל לשינוי היעוד בשטח, תמשוך את תביעתה לדון בתכנית חליפית אשר הגישה ביחס למקרקעין (תכנית ספדי) ותבטל ערעורה לבית המשפט העליון שזה ענינו.

(5) למרות האמור בסעיף 2 לעיל, בהתקיים אחד מאלה ישלם המינהל לחברה את עלות הפינוי:

(1) אם כתוצאה מהחלטה שיפוטית חלוטה לא יוכל המינהל להקצות את הקרקע לחברה ביעודה החדש, ותמומש האופציה לפיה יבוטל חוזה החכירה.

(2) אם במשך 15 שנה לא יעלה בידי המינהל לאשר תכנית, זו או אחרת, על המקרקעין.

עלות הפינוי תקבע עפ״י הפרמטרים שבנספח ג׳ להסכם הפינוי.

(6) עלות טיהור המקרקעין תמומן ע״י בעלי הזכויות בשטח התכנית כולה, עפ״י חלקם היחסי, והוראה בהתאם תיכלל בתקנון התכנית.

מתחם שגיא בלוד

9.1.179. (החלטה 956 מיום 3.4.2003)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ח בשבט תשס"ג (21 בינואר 2003) לאשר למינהל מקרקעי ישראל להקצות את הקרקע הידועה כגוש 3960 חלקות וחלקי חלקות 9-15, 27, 34 וגוש 4024 חלקות וחלקי חלקות 19, 458, 618 ו-635, בשטח כולל של כ-20 דונם, הידועה כ"מתחם שגיא" בלוד (להלן: "המתחם"), כפי שמסומנת בתשריט המצורף, לחברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן "עמידר") בפטור ממכרז, וללא תשלום.

באחריות עמידר לבצע את יתרת הפינויים מן המתחם, על חשבונה, לפתחו ולשווקו עד לא יאוחר מ-5 שנים מיום אישור החלטה זו. בחוזה עם החברה יכלל סעיף לפיו במידה ולא תבצע את המטלות הנ"ל תוך פרק הזמן שנקבע יתבטל החוזה והקרקע תוחזר למינהל.

תחולת החלטה זו מיום אישורה כדין.

עקרונות להסדר בין המינהל לבין חברת בזק בדבר המקרקעין שבמחלוקת

9.1.180. (החלטה 961 מיום 18.5.2003 ; ראה החלטה 973)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ד1960- החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ח בשבט תשס"ג (12 בינואר 2003) לאשר את העקרונות להסדר בין מינהל מקרקעי ישראל לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן-"בזק") כפי שאושרו ע"י ממשלת ישראל בהחלטה מס' 2797 (ח/כ 52) מיום 25.11.02.

עקרונות ההסדר הינם כלהלן:

חברת בזק תחזיר למדינה חלק ניכר (מבחינת שווי ושטחים) מהנכסים שבשכירות מתחדשת, הנדרשים למדינה ל"שימוש עדיף" ללא צורך בהעמדת מקרקעין חלופיים, למעט 3 נכסים (ביבנה, אילת ובית וגן בי-ם) שבגינם יקצה המינהל קרקעות חלופיות. מנגד תאפשר המדינה לבזק שימוש גמיש ויעיל במקרקעין שיוותרו בידה, בכפוף לתשלום דמי היתר בגין פעולות השבחה שתעשה במקרקעין.

נכסים בחכירה -

המדינה תסיר את המגבלות בשימוש בנכסים המוחכרים והחברה תוכל לבצע "פעולות השבחה" כגון שינוי יעוד ו/או ניצול ו/או תוספת בניה ו/או פיצול מגרש ו/או שימוש וזאת רק לאחר שתשלם בזק למינהל תשלום בשיעור 51% מעליית הערך של הנכס בעקבות פעולת ההשבחה בניכוי מחצית התשלום כאמור או מחצית היטל השבחה לפי הנמוך מביניהם כמפורט בהסכם.

נכסים שבשכירות מתחדשת -

בזק מעבירה למדינה את כל זכויותיה בנכסים ו/או בנוגע לחלק מהנכסים לרבות כל זכויותיה לפי כל הסכם שנחתם בין בזק למדינה.

לגבי כל אחד מהנכסים שבשכירות מתחדשת שישארו בידי בזק יחתם בין המדינה לבין בזק חוזה חכירה מהוון.

החברה תוכל לבצע "פעולות השבחה" כגון שינוי יעוד ו/או ניצול ו/או תוספת בניה ו/או פיצול מגרש ו/או שימוש וזאת רק לאחר שתשלם בזק למינהל תשלום בשיעור של 51% בין הערך המעודכן של זכויות החוכר לבין שווי הזכויות לפי תב"ע בשנת 1993.

לעניין פעולות השבחה לגבי נכסים בפתח תקווה, חיפה באר שבע וטבריה, במקום ניכוי של מחצית יהיה הניכוי שליש בלבד.

לגבי הנכס בהלל - בזק רשאית לבצע בנכס זה פעולות השבחה, אולם המינהל לא ינכה מחצית מהיטל ההשבחה אלא יפחית מתקבוליו סכום של 3.5 מיליון דולר בגין עלות העברת המתקנים הקיימים בנכס.

פרוייקט מרכז רבין לחקר ישראל- קביעת שעורי דמי חכירה שנתיים בהתאם לשימושים

9.1.181. (החלטה 965 מיום 17.5.2005)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום ט' בסיון תשנ"ג (ביוני 2003) כדלקמן:

בהמשך להחלטת ועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל מיום 4/11/97, תוחכר חטיבת קרקע בשטח של 35,920 מ"ר, לעמותת מרכז רבין, למטרת הקמת מרכז לחקר ישראל ע"ש יצחק רבין (להלן: "המרכז"), בתנאים הבאים:

דמי החכירה השנתיים שיגבו יהיו ע"פ תכנית הבניה המוצעת כיום, ולא ע"פ מלא זכויות הבניה המותרות בתכנית שהינן בהיקף של 17,800 מ"ר, לפי הפירוט הבא:

(1) (1) בגין זכויות הבניה לשימושים שאינם סחירים בהיקף של כ - 8,125 מ"ר שבתכנית להיתר המוצעת היום (3,125 מ"ר - שטחי הנצחה, ו - 5,000 מ"ר - שיטחי שירות לשטחי הנצחה), ישולמו דמי חכירה סמליים.

(2) בגין שימושים סחירים שבתוכנית המוצעת היום (126 מ"ר), ישולמו דמי חכירה בשיעור של 5% מערך הקרקע.

(2) בגין כל תוספת בניה שתהיה בעתיד, ישולמו דמי חכירה מופחתים

בשיעור של 2% מערך הקרקע עבור שטחים שאינם סחירים, ובשיעור 5% מערך הקרקע בגין השטחים הסחירים.

(3) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את מנהל המינהל, לקבוע מהם השימושים בגינם ייגבו דמי חכירה מופחתים (2% מערך הקרקע), ומהם השימושים בגינם ייגבו דמי חכירה בשיעור של 5% מערך הקרקע.

החלטה זו תעמוד בתוקף כל עוד השימוש בשטח יהיה למרכז הנצחה - מרכז רבין.

הסדר בין המינהל לבין חברת בזק בדבר המקרקעין שבמחלוקת

9.1.182. (החלטה 973 מיום 30.12.2003 ; ראה החלטה 961)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ו בתשרי תשס"ד (22 באוקטובר 2003) לאמץ את הדיווח אשר מסר לה מנהל המינהל בישיבתה מיום 9.6.03 כהחלטת מועצה לכל דבר ועניין.

להלן דווח מנהל המינהל:

בהמשך להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 21/1/03 בדבר אישור העקרונות להסדר בין מינהל מקרקעי ישראל לבין בזק (החלטה מס' 961), דווח מנהל המינהל כי ביום 15.5.03 נחתם החוזה הסופי בין בזק, החשב הכללי ומינהל מקרקעי ישראל.

עיקרי השינויים בין הסכם העקרונות לבין החוזה הסופי הינם כדלקמן:

בהתאם לבקשת היועץ המשפטי לממשלה מועד הפינוי של מספר נכסים להשבה למינהל הוקדם במספר שנים, לדוגמה:

נכס ברשפון - מועד ההשבה הוקדם משנת 2005 ל- 2003.

נכס ביבנה - מועד ההשבה הוקדם משנת 2113 ל- 2010.

נכס בדרך חברון - מועד ההשבה הוקדם משנת 2006 ל- 2004.

חברת "בזק" תשיב למינהל 600 דונם נוספים מנכס גלאון.

המועד לצורך חישוב הזכויות של חברת "בזק" בחוזה החכירה יוכר כאילו נחתם ב- 22.3.93, הוא מועד חתימת חוזה הגג.

בג"צ 6057/00 ובג"צ 3549/03 אילן זוהר ואח'

9.1.183. (החלטה 981 מיום 22.10.2003)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ו בתשרי תשס"ד (22 באוקטובר 2003)

בהתאם להמלצת בית המשפט מיום 3.7.03, להעניק לארבעת נכי צה"ל שהינם העותרים בעתירה אשר הוגשה בתיק הבג"צ שבנדון הנחה של 15% מערך הקרקע כפי שיקבע על פי שומה מעודכנת בגין המגרשים שאותרו עבורם בשכונת תל ברוך צפון בתל אביב. החלטה זו חלה על ארבעת העותרים בלבד ולא תהווה תקדים לגבי מקרים דומים אחרים.

9.1.184. (החלטה 986 מיום 24.12.2003) גבעת אבני - הארכת תוקף הרשאה

בתוקף סמכותה על פי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובהמשך להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 421 (מיום 11.5.89) ו-673 (מיום 11/10/94) החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ט בכסלו תשס"ד (24 בדצמבר 2003) על מתן הרשאה נוספת לתכנון ולפיתוח לעמותה להתיישבות קהילתית גבעת אבני בגין 104 מגרשים נוספים לבניה עצמית בשלב ג' של הישוב (ע"פ תכנית ג/8094). שיעור התשלום בגין הקרקע יהיה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שתהיינה בתוקף בעת עריכת העיסקות על ידי המינהל. תוקף ההרשאה עד גמר השיווק של 600 יח"ד.

9.1.185. (החלטה 990 מיום 6.11.2005) בית לוחמי הגיטאות - דמי חכירה סמליים

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ט בכסלו תשס"ד (24 בדצמבר 2003) כלהלן:

להקצות לעמותת בית לוחמי הגטאות ע"ש יצחק קצנלסון למורשת השואה והמרד את חטיבת הקרקע המשמשת למוזיאון להנצחת השואה והגבורה, המצויה בגוש 19959 חלקה 4 ואשר שטחה כ-39 דונם, בדמי חכירה סמליים מהוונים, בכפוף לתנאים הבאים:

(1) חטיבת הקרקע תוחזר למינהל אם וכאשר תתפרק העמותה, תחדל מפעילותה או אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרת מוזיאון, וזאת מכל נימוק שהוא.

(2) זכויות העמותה בחטיבת הקרקע אינן להעברה.

(3) העמותה תשלם למינהל בגין השימושים הסחירים שבחטיבת הקרקע דמי חכירה שנתיים או מהוונים בשיעור אשר יהיה נהוג באותו אזור לשימוש למסחר.

9.1.186. (החלטה 991 מיום 28.1.2004) מתחם אייזנברג - תל אביב יפו

מודיעים בזה, כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל, בישיבתה מיום כ"ט בכסלו

תשס"ד (24 בדצמבר 2003) כלהלן:

הקצאת מתחם בית החולים לעיריית ת"א בפטור ממכרז, בהתאם להחלטת ועדת הפטור מיום 9.12.03, בהמשך להסכם ההנצחה המשולש שנחתם ביום 21.2.02 בין מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ת"א ועזבון המנוח שאול נחמיה איזנברג ז"ל, עם אישור תכנית תא/3422,(להלן-"התכנית"), תוחכר חטיבת קרקע בשטח של 29,338 מ"ר, לעיריית תל אביב, למטרת הקמת קריה להשכלה גבוהה ביפו, זאת בתנאים הבאים, ובהתאם לנוהלי המינהל:

(1) בגין זכויות הבניה לשימושים שאינם סחירים, מכללה אקדמית, עפ"י התכליות המותרות בתכנית, ישולמו דמי חכירה שנתיים בשיעור של 2% מערך הקרקע.

(2) בגין שימושים סחירים בתכנית ישולמו דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מערך הקרקע.

(3) בגין החכרת משנה של מקרקעין שבתחומי התכנית אשר תחכיר עיריית תל-אביב לצדדים שלישיים,יגבה המינהל דמי חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע, אלא אם כן הגורם השלישי הינו מלכ"ר, וכן הינו "מוסד ציבורי" כהגדרתו בהחלטות המועצה.

(4) השומה למתחם תיערך ע"י השמאי הממשלתי.

(5) שכר הלימוד במכללה לא יעלה על זה המקובל באוניברסיטאות בארץ.

קיבוץ משמר דוד 9.1.188. (החלטה 1001 מיום 25.4.2004)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 4.3.04 לאשר את עקרונות ההסדר בין מינהל מקרקעי ישראל למטה הסדר הקיבוצים וקיבוץ משמר דוד, כלהלן:

(1) כל אחת מ- 30 משפחות החברים תקבל ללא תמורה יחידת מגורים אחת במגרש חד משפחתי שתשופץ על בסיס בתי המגורים הקיימים ושטחה המבונה יהיה עד 160 מ"ר.

(2) הקרקע המשמשת למפעל הקיים כיום בשטח המחנה (מפעל מגוון) תוחכר למפעל.

(3) פרט ל- 30 המגרשים שיקבלו החברים ולקרקע מפעל מגוון, יושבו למינהל כל קרקעותיו של הקיבוץ כולל שטח המחנה, כולל כל המבנים והתשתיות הקיימים בקיבוץ וכולל כל הקרקע החקלאית של הקיבוץ.

(4) הקיבוץ ישיב למינהל את הנכסים הבאים:

(1) מגרשים בשטח המחנה המיועדים ל- 320 בתי מגורים.

(2) מגרש בייעוד לתעשייה בשטח של כ- 5 דונם, המצוי בשטח

המחנה.

(3) כ- 4,450 דונם של קרקע חקלאית וכן מכסות מים.

(4) מגרש בייעוד למסחר ומגרשים בייעוד לקייט וספורט, המצויים בשטח המחנה.

(5) מבנים קיימים בשטח המחנה (בתי מגורים, בריכה, חדר אוכל, מזכירות, מועדון וכו').

(6) תשתיות על מוכנות (חיבור לחשמל, מים וכו) ותשתיות קיימות בשטח המחנה.

(5) המינהל יעמיד לרשות הקיבוץ סך של עשרים מיליון ₪ שישמשו בעיקר לשיפוץ בתי החברים ולדמי עזיבה.

(6) המינהל ישווק את מגרשי המגורים (320 יח"ד), את המגרש המסחרי ואת מתחם הקיט והספורט. חלקו של משמר דוד מתקבולי השיווק - 27% - יופקד בנאמנות בידי מטה הסדר הקיבוצים והוא ישמש לכיסוי חובות הקיבוץ.

(7) המינהל יבוא בנעליו של הקיבוץ בכל הנוגע למאגר מי הקולחין, המשותף עם קיבוץ חולדה, הקיים במשבצת הקיבוץ.

(8) על הקרקע החקלאית בשטח של כ- 338 דונם, המהווה "קרקע להשבה" על פי הסדר הקיבוצים, ימשיכו לחול כללי ההשבה הרגילים של הסדר הקיבוצים להסדרת חוב בלון. קרקע זו מהווה עתודה להרחבת הישוב הקהילתי.

(9) העקרונות שלעיל יגובשו על ידי המינהל לכדי הסכם סופי מול הקיבוץ.

הסכם עקרונות למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות מקרקעין - רכבת ישראל בע"מ

9.1.189. (החלטה 1004 מיום 19.7.2004 ; עודכנה על ידי החלטה 1367)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ז בסיון תשס"ד (6 ביוני 2004) לאשר את הסכם העקרונות למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין בין רכבת ישראל בע"מ (להלן: "חברת הרכבת") לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל מיום 29.4.04 (להלן: "הסכם העקרונות")

המועצה הוסיפה וקבעה כי אם וכאשר תופרט חברת הרכבת, כולה או מקצתה, ישולם למינהל ההפרש בין התמורה המופחתת המשולמת ע"י הרכבת עבור זכויות החכירה בקרקע עפ"י הסכם העקרונות לבין ערכן המלא של זכויות אלה.

עיקרי הסכם העקרונות הינם כלהלן:

(1) חברת הרכבת תפנה תוך פרק זמן של מאה ושמונים יום מיום חתימת הסכם העקרונות את המקרקעין שאינם פעילים או שאינם בהקמה כהגדרתם בסעיף 1 להסכם העקרונות.

(2) חברת הרכבת תהא זכאית לקבל זכות חכירה לתקופה של ארבעים ותשע שנים בשטחי מקרקעין תפעוליים שהם תחנות המשמשות להעלאת נוסעים ולהורדתם, לטעינה, לפריקה, ולאחסון של מטענים או לעיתוק ולעריכה של רכבות, במשרדי הנהלת הרכבת ובמרכז הדרכה. דמי החכירה נקבעו על 36.4% מערך הקרקע, ללא הנחת אזורי עדיפות לאומית. שטח התחנה לא יעלה על 1,000 מ״ר. שטח מרכז הדרכה ייקבע בהתאם לתכנון משותף של המדינה עם חברת הרכבת. משרדי החברה בשטח שייקבע על פי מדדים מקובלים למשרדי ממשלה - דמי החכירה נקבעו על 91% מערך הקרקע, ללא הנחת אזורי עדיפות לאומית.

(3) מעטפת שירותים נלווים: חברת הרכבת זכאית לקבל 1,500 מ״ר לצורך מתן שירותים נלווים בתחנות רכבת. בחמש התחנות הבאות: בני ברק, ת״א דרום, סבידור, תחנה בירושלים ותחנה בחיפה - יינתנו לחברת הרכבת זכויות במעטפת השירותים הנלווים בשטח של 3,000 מ״ר.

(4) חברת הרכבת תהא זכאית להשתמש שימוש שאינו בלעדי במקרקעין הפעילים ובמקרקעין בהקמה ובכלל זה ברצועת מסילות הברזל כהגדרתה בתמ״א 23, וזאת לצורכי הפעלת רכבת, הסעת נוסעים העלאתם והורדתם וכיוצ״ב.

תקופת ההרשאה תהיה לעשרים שנים עם שתי תקופות אופציה בנות עשרים שנים כל אחת. חברת הרכבת רשאית לעשות שימוש במקרקעין לגביהם ניתנת הרשאת השימוש למטרות הפעלת רכבת. המדינה שומרת על זכותה לעשות שימוש במקרקעין לגביהם ניתנת זכות השימוש לכל מטרה אחרת או ליתן זכות כאמור לכל גורם שלישי.

(5) כל הזכויות שהוענקו /או שיוענקו לחברת הרכבת הינן שכבתיות, בהתאם לשימושים הפונקציונאליים ולתקני בטיחות מקובלים.

(6) חברת הרכבת תסייע למדינה בשמירת מקרקעין מתוכננים ומקרקעין שיפונו על ידה.

(7) תחולת ההסכם:עקרונות ההסכם יחולו למשך תקופה של עשר שנים מיום חתימת ההסכם. הוראות ההסכם ימשיכו לחול אף על מקרקעין שישמשו ולא יחדלו מלשמש כמקרקעין פעילים או מקרקעין בהקמה במהלך תקופת עשר השנים.

(8) תכנון משותף: חברת הרכבת, המינהל ומשרד התחבורה יתכננו

בתיאום ובשיתוף את מתחמי תחנות הרכבת, לרבות השטחים התפעוליים, במטרה לעמוד ביעדי לוח הזמנים לביצוע תכנית פיתוח הרכבת, ותוך ניצול באופן מיטבי של המקרקעין.

לצורך כך, יגובשו עקרונות למסגרת פעולה משותפת לתכנון ולפיתוח מתחמי תחנות הרכבת.

יבוצע במשותף תכנון מוקדם של מתחם תחנת הרכבת שישלב את התחנה להעלאת ולהורדת נוסעים ביחד עם מעטפת השירותים הנלווים. בשטחים התפעוליים - תקבע עמדת חברת הרכבת, ובתכנון מעטפת השירותים הנלווים תקבע עמדת המינהל.

בחמש התחנות הבאות: בני ברק, סבידור, ת"א דרום תחנה בירושלים ותחנה בחיפה - הליך התכנון יבוצע במטרה לאפשר ניצול מיטבי של המקרקעין המצויים במתחמי תחנות הרכבת, אף אם הדבר יעכב את לוחות הזמנים של תוכנית הפיתוח באותן תחנות.

(9) איסור העברת זכויות

חברת הרכבת אינה רשאית להעביר, לשעבד או להמחות זכות שהוענקה לה או חובה שהוטלה עליה בהסכם.יחד עם זאת, יאפשר המינהל שיעבוד במעטפת השירותים הנלווים, בהתאם לנוהלי המינהל.חברת הרכבת תהא רשאית להשכיר לצד שלישי זכות מזכויותיה במעטפת השירותים הנלווים, ובלבד ששולמו מלוא דמי החכירה.

חברת הרכבת תהא רשאית להשכיר זכות מזכויותיה ברצועת מסילת הברזל לצורך פיתוח מיזמים אחרים בכפוף לאישור מראש ובכתב של החשב הכללי ומנהל המינהל באשר לאופי המיזם וכן בכפוף לתשלום תמורה כפי שיוסכם על ידי הצדדים באותו מועד.

(10) שינויים בזכויות

הזכויות שניתנו לחברת הרכבת תפקענה, טרם הסתיימה התקופה לגביה ניתנו הזכויות במקרה של שינוי ייעוד או שינוי תמ"א 23, או במקרה שמקרקעין חדלו מלשמש כמקרקעין פעילים.

(11) זכויות בניה: זכויות בניה קיימות ועתידיות, שלא הוענקו במפורש לחברת הרכבת בהסכם, שייכות למדינה והמדינה תהא רשאית לנצלן על פי שיקול דעתה.

(12) ייזום ושיווק של מעטפת השירותים הנלווים:

בתחנות רכבת בהן בוצע תכנון משותף תהא חברת הרכבת זכאית לקבל 5% מהתקבולים נטו (בניכוי מע"מ וחלף היטלי השבחה) שינבעו משיווק מעטפת השירותים הנלווים.

(13) נוהלים, הסכמים מפורטים וסיווג מקרקעין:

במהלך 180 ימים מיום חתימת ההסכם, חברת הרכבת ביחד עם המדינה באמצעות המינהל, יבצעו את הפעולות הבאות:

(1) סיווג ומיון המקרקעין (מקרקעין פעילים, בהקמה, מתוכננים);

(2) קביעת שטחן של רצועות המסילה לגביהן תינתן הרשאת שימוש, שטחם של מתחמים התפעוליים וכיוצ"ב;

(3) חתימת הסכמי הרשאה;

(4) קביעת נהלים לרישום הסכמי ההרשאה, חוזי הפיתוח וחוזי החכירה;

(5) קביעת נוהלי תכנון משותף;

(6) מיפוי הנכסים העוברים לניהולה של המדינה.

הסכם חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין רשות שדות התעופה

9.1.190. (החלטה 1011 מיום 21.9.2004)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ד באב תשס"ד (1 באוגוסט 2004) לאשר את הסכם החכירה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין רשות שדות התעופה. ההסכם מצורף להחלטה ומסומן נספח א'

נמל יפו - הסכם עקרונות בין המינהל לבין עיריית תל אביב

9.1.191. (החלטה 1022 מיום 2.5.2005)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כג' בניסן תשס"ה (2 למאי 2005) לאשר את הסכם העקרונות אשר נחתם בין עיריית תל-אביב יפו (להלן-"העירייה") לבין מינהל מקרקעי ישראל ביום 31.5.04 בדבר חילופי מקרקעין בין המינהל לעיריה, המצ"ב,בתנאים הבאים:

(1) המינהל יעביר לעירייה את מחסן מס' 1 ומחסן מס' 2. בתמורה, תעביר העירייה למינהל מקרקעין בערך זהה, אשר רשומים בבעלותה ואשר הינם סחירים ונקיים מכל זכות, אדם או חפץ (להלן -"מקרקעי התמורה").

(2) השמאים מר זאב כהן ומר יוסף פישלר ישומו במשותף את שווי המקרקעין המועברים מצד למשנהו וזאת תוך פרק זמן סביר שלא יעלה על חצי שנה. שומתם המוסכמת תחייב את העיריה ואת המינהל. אם לא יגיעו השמאים להסכמה בדבר שומת הנכסים, כולם או מקצתם, יכריע השמאי הממשלתי הראשי במחלוקת

בינהם וזאת תוך חצי שנה ממועד הכרעת השמאים המצויינים מעלה.

היה וימצא פער בין ערכי המקרקעין המועברים לערכי מקרקעי התמורה תעביר העירייה למינהל נכסים נוספים לא יאוחר מחצי שנה, באופן שבסופו של תהליך יושג איזון מלא של ערכי הקרקע בין המקרקעין המועברים למקרקעי התמורה וזאת על פי מנגנון ההכרעה המפורט ברישא.

באם לאחר חצי שנה, לא הועברו נכסים חלופיים נוספים כאמור, יגבה המינהל את הפרש השווים בכל הדרכים העומדות לרשותו, לרבות בדרך של קבלת נכסים חלופיים נוספים ו/או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעיריית תל-אביב מאת המינהל.

רישום השטחים המוחלפים על שם בעליהם החדשים יעשה בו זמנית, ויבוצע לאחר קבלת איזון מלא של ערכי הקרקע בין המקרקעין המועברים למקרקעי התמורה.

(3) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את מנהל המינהל להחיל את עקרונות ההסכם הנ"ל והתנאים שלעיל על מקרקעין נוספים בתחום הנמל (מחסן מס' 3 ובית המכס הצפוני).

הסדרת תביעות בעלות - הסדר פשרה עם משפחת אלקרינאווי

9.1.192. (החלטה 1027 מיום 14.6.2005)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקע ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ג בניסן תשס"ה (2 למאי 2005) לאשר את הסדר הפשרה בדבר תביעות בעלות עם משפחת אלקרינאווי, כלהלן:

(1) מתן תמורה בקרקע חקלאית בשטח של כ 262 דונם על פי קריטריון של קרקע נתבעת בתחום תוכנית מתאר בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 996.

(2) מתן תמורה כספית בעבור יתרת השטח הנתבע, שהינו 613 דונם, על פי תעריף של קרקע בתוכנית מתאר בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 996, בסך 10,000 ₪ לדונם.

התמורה הכספית תומר בקרקע למגורים שתקבל המשפחה בהרחבת רהט (מתחם 5).

(3) ההתחשבנות הסופית ביחס למס' יחידות הדיור שימסרו למשפחה תהיה לאחר אישור תיק השיווק להרחבה וקביעת מחירי הקרקעות ליחידות הדיור בו.

חידוש חוזי חכירה - חברת יכין חק"ל

9.1.193. (החלטה 1046 מיום 18.5.2005)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט' אייר (18 למאי 2005) לאחד את מועדי סיום תקופת החכירה הראשונה בחוזיה השונים של חברת יכין חק"ל ליום 31.12.2009.

חוזי החכירה יחודשו לתקופה נוספת אשר תחל ביום 1.1.2010 ותסתיים ביום 31.12.2058.התנאים אשר יחולו בתקופת החכירה הנוספת יהיו התנאים אשר יהיו נהוגים במינהל, ביום 1.1.2010, בחוזים למטרת מטעים. ועדת הביקורת תבדוק את כל ההיבטים הנוגעים לעניין ותגיש מסקנותיה למליאת המועצה.

כפר חיטים

9.1.194. (החלטה 1050 מיום 18.5.2005 ; ההחלטה מעדכנת את החלטה 1009)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, ובהמשך להחלטתה מס' 1009 מיום 6.6.2004, החליטה מועצת מקרקעי ישראל, בישיבתה מיום ט' באייר תשס"ה (18 במאי 2005) לשנות את סעיף 1 בהחלטה 1009 כלהלן:

1." מאשרים את החלת תנאי החלטה 949 על שטח של 1100 דונם לגולף".

להלן נוסח ההחלטה המשולב:

(1) מאשרים את החלת תנאי החלטה 949 על שטח של 1100 דונם לגולף.

(2) השטח המיועד למגרשי הגולף יינתן בהרשאות מתחדשות של 10 שנים כל אחת.

(3) דמי השימוש להרשאה הראשונה, 10 השנים, ישולמו ל-5 שנים מראש (2 תשלומים).

(4) החכרת הקרקע עפ"י תנאי החלטה 949 הינה לגולף בלבד. במקרה של הפסקת השימוש למטרות גולף, הקרקע תחזור למשבצת המושב לשימוש חקלאי.

(5) בתום תקופת ההרשאה הראשונה, תקבע שומה חדשה ממנה יגזרו דמי השימוש לכל התקופות הנוספות. עדכון דמי השימוש בהתאם לנוהלי המינהל.

החלטה בעניין קביעת הזכויות למתיישבים המיועדים לפינוי במסגרת ישום תוכנית ההתנתקות

9.1.195. (החלטה 1051 מיום 2.6.2005 ; מעדכנת את החלטה 1020)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט' באייר תשס"ה (18 במאי 2005) כדלהלן:

הגדרות

"החוק" - חוק יישום תכנית ההתנתקות, תשס"ה-2005.

"מבנה מגורים זמני" - מבנה לצורכי מגורים זמניים עבור מפונים על פי תוכנית ההתנתקות ולעובדים במשקיהם, ובלבד שהמבנה אינו כולל יותר משתי יחידות דיור ושמשקלו ומידותיו מאפשרים העברתו ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים, על ידי גרירתו או על ידי הובלתו.

"מבנה ציבורי זמני" - מבנים לצורכי ציבור המתגוררים במבני המגורים הזמניים ובלבד שמשקלו ומידותיו מאפשרים העברתו ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים, על ידי גרירתו או על ידי הובלתו ושטח הבניה הכולל שלו לא עולה על 150 מטרים מרובעים.

"המבנים" -מבנה מגורים זמני ו/או מבנה ציבורי זמני.

"המתיישבים"- מתיישבי האזור המיועד לפינוי על פי החוק.

"זכאי" - כהגדרתו בחוק.

"חוזה פיתוח"- החוזה שייחתם עם היזם, לפיו יהיה על היזם לבנות את המבנים במועד שיידרש לצורך השכרתם למגורי המתיישבים מיד לאחר פינויים, להשלים את הטיפול באישור התכנית המתוקנת ולקבל היתרי בניה למבנים עד תום תוקפן של תקנות פטור מהיתר.

"יזם"- אגודת קיבוץ/מושב / מושב שיתופי ו/או הבאים מטעמם עמם נחתם חוזה הפיתוח.

"תקנות פטור מהיתר"- תקנות התכנון והבניה (פטור מהיתר לעבודה לצורכי חקלאות ולהקמת מבנים באזורים כפריים, עבור מפוני חבל עזה וצפון השומרון ותנאיו) (הוראת שעה), התשס"ה-2005.

הקצאת קרקע בפטור ממכרז

(1) בנוסף לאמור בסעיף 85(ד)(1) לחוק וכן לסעיף 3(ד') לתוספת השניה לחוק ובהתאם להוראות סעיף 142 לחוק, התקשרויות בעסקות במקרקעי ישראל שיערכו עם זכאים לפי סעיפים 35, 36, 38 או 63 לחוק, תהיינה פטורות מחובת המכרז.

(2) הזכות להקצאת קרקע לזכאי בפטור ממכרז הינה להקצאה למטרת מגורים, לעיבוד חקלאי ו/או תעסוקה.

(3) הזכות להקצאת מקרקעי ישראל בפטור ממכרז, לכל אחת מהמטרות שבסעיף 2 לעיל, מוגבלת לפעם אחת בלבד, והינה ניתנת למימוש במשך 3 שנים מיום הפינוי בלבד.

(4) הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז הינה למקרקעין באזורי עדיפות לאומית א' ו- ב', בישובי קו התפר ובישובי קו עימות כהגדרתם בהחלטת מועצה 925.

מנהל המינהל, בהתייעצות עם ראש מינהלת סל"ע, יהיה רשאי לקבוע ישובים נוספים שבהם יהיה רשאי המינהל להקצות קרקע למגורים בפטור ממכרז, אם

יסבור כי קיימת קבוצה משמעותית של זכאים המעוניינים בהקצאת קרקע למגורים באותו ישוב או בהקצאת קרקע לחקלאות ולתעסוקה באותו אזור בפטור ממכרז.

(5) גודל השטח שיוקצה בפטור ממכרז וייעודו יהיו בהתייחס לזכויות אשר היו לזכאי בשטח ממנו התבקש להתפנות. גודל השטח אשר יוקצה לחקלאות בפטור ממכרז יהיה בהתאם לתקן המקובל באזור אליו תועתק הפעילות החקלאית.

(6) דמי החכירה המהוונים בגין ההקצאה כאמור, יהיו בשיעור המקובל בישוב בעת ההקצאה, ויתבססו על שומה שתיערך ע"י השמאי הממשלתי, שמאי המינהל או מי מטעמם, ותערך על בסיס ערכי הקרקע נכון ליום הקובע - 6.6.04 - בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 142(ב) לחוק.

השומה תיערך למלוא הזכויות שבתכנית התקפה. (להלן-"השומה")

כללים להקצאת מגרשים להצבת מגורים זמניים

(7) במתחמים המפורטים להלן שבישובים המנויים בתוספת להחלטה זו, תתאפשר הצבת המבנים:

(1) במגרשי מגורים בשטח הרחבה עליו חלה תכנית תקפה.

(2) בשטח הצהוב המיועד למגורים בשטח מחנה של קיבוץ.

(3) לא תתאפשר הצבת המבנים במתחמים שבסעיף 7.2 לעיל אלא לאחר שמוצתה אפשרות הצבתם בשטחי ההרחבה שבסעיף 7.1 לעיל.

(4) הצבת מבנים במתחמים שבסעיף 7.2 לעיל, בנסיבות בהן לא מוצתה אפשרות הצבתם בשטחי ההרחבה שבסעיף 7.1 לעיל טעונה אישור יו"ר מועצת מקרקעי ישראל. קיום הסכם תקף עם מינהלת סל"ע הינו תנאי מוקדם למתן אישור כאמור.

ועדת המשנה רשאית, לבקשת המינהל ומינהלת סל"ע, להוסיף לרשימת הישובים שבתוספת להחלטה זו ישובים נוספים שבאזורי עדיפות לאומית א' ו-ב' בהם ניתן יהיה לבנות את המבנים בלוח זמנים שיאפשר השכרתם לזכאים מייד לאחר הפינוי.

הוספת ישובים אשר אינם באזורי עדיפות לאומית א' וב' לרשימת הישובים שבתוספת להחלטה זו טעונה אישור מוקדם של ועדת השרים לענייני התנתקות. אישור הוספת ישוב כאמור יחייב בדיקה פרטנית של ועדת המשנה באשר לעצם ההצדקה לצרוף וקביעת התנאים שיחולו על ההקצאה, לרבות לעניין שיעור ההיוון.

החלטה בדבר שינוי שיעור ההיוון טעונה אישור המועצה במליאתה.

(8) סך כל המבנים שיוצבו עפ"י סעיף 7 לעיל לא יעלה על 500.

(9) המינהל יהיה רשאי לחתום עם יזם על הסכם פיתוח להצבת המבנים, תקופת

ההסכם לא תחרוג מהתקופה שנקבעה בתקנות כתקופה המאפשרת בניה מכוחן. מתחם שנחתם לגביו הסכם פיתוח, יוצא ממשבצת הישוב, זאת בכפוף להסרת כל שעבוד ו/או עיקול אשר הוטל ורק לאחר שיוסר כאמור.

(10) בשנתיים הראשונות להסכם הפיתוח לא יגבה המינהל דמי שימוש בגין הקרקע עבור התקופה בה הושכרו המבנים בפועל למגורי זכאים. לא שימשו המבנים למגורי זכאים, יהיה על היזם לשלם דמי שימוש בשיעורים שבסעיף 19 להלן, עבור כל תקופת הפיתוח בה לא שמשו למגורי זכאים כאמור.

(11) היזם יהיה רשאי להוון את זכויותיו על פי חוזה הפיתוח בכל עת, ובלבד שניתן למבנה היתר בניה עפ"י חוק התכנון והבניה.

(12) ההיוון יהיה בשיעור של 31% מהשומה. היה שיעור ההיוון בישוב על פי החלטות מועצה שיהיו תקפות באותה עת נמוך מ-31% יבוצע ההיוון בשיעור הנמוך.

(13) השומה תערך למלוא הזכויות שבתכנית ותמסר ליזם קודם לחתימת חוזה הפיתוח. תוקף השומה עד 5 שנים ממועד חתימת חוזה הפיתוח ולסכום הנקוב בה יווספו הפרשי הצמדה מיום עריכתה ועד יום אישור העסקה המהוונת.

(14) במועד שלאחר סיום הבניה במגרש ובכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים ולקבלת היתר בניה, ע"י היזם או ע"י הרוכשים שהופנו על ידו, רשאי היזם להתקשר בחוזה חכירה לגבי כל אחד ממגרשי המגורים שבמקרקעין עליהם חל חוזה הפיתוח. כן רשאי היזם להפנות למינהל רוכשים של מבנים לחתימת חוזי חכירה.

אישור ממינהלת סל"ע לפיו שולמו כל חובות היזם בגין פיתוח התשתיות ביחס למגרש יהיה תנאי לחתימת חוזה חכירה עם רוכשים כאמור.

(15) המינהל יאפשר ליזם לשעבד את זכויותיו לבנק או לגורם מממן אחר.

חובות היזם

(16) היזם מתחייב לבנות במגרשים מבנים צמודי קרקע באופן שניתן יהיה לאכלס זכאים מיד לאחר הפינוי.

(17) היזם מתחייב להשכיר את המבנים לזכאים שיופנו על ידי מינהלת סל"ע, וזאת לתקופה של שנתיים לפחות.

זכויות היזם בתום שנתיים של השכרת המבנים למתיישבים

(18) בתום השנתיים שבמהלכן יושכרו המבנים הזמניים למתיישבים, יהיה היזם רשאי להשכיר את המבנים בשוק החופשי, ובלבד שלא יחכירם לאדם אחר קודם לקבלת היתר בניה.

(19) אם בעת ההשכרה טרם הוונו הזכויות במגרש, ידרש היזם לשלם למינהל דמי שימוש בשיעורים כלהלן:

(1) דמי השימוש יהיו, ככלל, בשיעור של 5% מערך הקרקע. באזורי עדיפות לאומית יחולו על שיעור זה הנחות אזור בהתאם להחלטות המועצה התקפות באותה עת.

(2) עבור מתחם שיוכרז כמעונות סטודנטים, או עבור חלק ממתחם בו לפחות 30 יח"ד לגביהן נחתם הסכם עם מוסד להשכלה גבוהה, ישולמו דמי השימוש בשיעור של 2% מערך הקרקע. באזורי עדיפות לאומית יחולו על שיעור זה הנחות אזור, בהתאם להחלטות המועצה התקפות באותה עת.

(20) לא ניתן למבנה היתר בניה בתקופת תוקפן של תקנות הפטור מהיתר, על היזם לפנות המבנים ולהחזיר את השטח למינהל כשהוא פנוי. המינהל יחזיר את השטח שהושב כאמור למשבצת הישוב.

(21) ניתן למבנה היתר הבניה בתקופת תוקפן של תקנות הפטור מהיתר, רשאי היזם להאריך את תקופת חוזה הפיתוח, לתקופות מתחדשות של 5 שנים, והוא יהיה רשאי לשלם בכל עת את דמי החכירה המהוונים כאמור בסעיף 11 לעיל.

פיצוי עבור הפסקת חכירה בקרקע חקלאית

(22) על הפיצוי שישולם עבור הפסקת חכירה בקרקע חקלאית הנדרשת לשם יישום תכנית ההתנתקות, להקמת אתר קרוונים, להקמת ישוב חדש או לצורכי תעסוקה/חקלאות אשר טרם שינתה יעודה, למעט במתחמים שבסעיף 7 לעיל, תחולנה החלטות 969 ו- 343 או ההחלטות שתבואנה במקומן.

החלטה זו מעדכנת את החלטת מועצה מס 1020.

נספח א'

רשימת הישובים:

אור הנר

ארז

ברור חיל

דורות

זיקים

כרמיה

מפלסים

ניר עם

סעד

עלומים

תלמי יפה

הסכם נכסים ממ"י - 9.1.196. (החלטה 1072 מיום 11.1.2006)
רשות הדואר/ חברת
הדואר

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום יא' בטבת תשס"ו (11 בינואר 2006) לאשר את עקרונות הסכם העברת הנכסים בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ובין רשות הדואר, שהינם כלהלן:

(1) רשות הדואר תשיב 14 נכסים, שהינם בסטטוס שכירות מתחדשת וחכירה, לחזקת המינהל, כשהם פנויים ונקיים מכל שיעבוד וחוב, וזאת תוך 30 יום ממועד חתימת הסכם המקרקעין או ממועד תחילת פעילות החברה, לפי המאוחר מביניהם. השבת נכסים אלה הינם תנאי מוקדם לחתימת הסכמי חכירה לגבי יתרת הנכסים.

(2) לגבי יתרת הנכסים המצויים כיום בסטטוס של שכירות מתחדשת, תשלם החברה/ רשות הדואר למינהל 91% מערך הקרקע על פי יעודה הנוכחי, לפי קביעת שמאי המינהל, ויחתמו בגינם הסכמי חכירה פרטניים.

(3) בגין נכסים אשר הועברו לידי רשות הדואר במסגרת ההסכם משנת 1987, ואשר יישארו בידי הרשות על פי ההסדר המוצע, יחתמו חוזי חכירה על פי העקרונות הבאים:

(1) תקופת החכירה - 49 שנים + 49 שנים.

(2) מועד תחילת החכירה - לנכסים אשר הועברו לידי הרשות בחכירה במסגרת ההסכם משנת 1987 - 23/03/1987. לנכסים בשכירות מתחדשת - מיום חתימת ההסדר.

(3) בגין שינוי יעוד, ניצול, תוספת בניה, ו/או פיצול מגרש, ישולמו למינהל דמי היתר בשיעורים: לנכסים שהועברו בחכירה במסגרת ההסכם משנת 1987 - 41% מהפרש ערכי הקרקע ; לנכסים בשכירות מתחדשת - עפ"י החלטות המועצה שתהיינה בתוקף באותה עת.

(4) לא תינתן כל הנחה הנהוגה באזורי עדיפות לאומית.

(5) לנכסים המשותפים לדואר ולבזק ייחתמו הסכמי חכירה בהתאם לסטטוס של הנכסים בהסכם מ- 1987.

נמל יפו - הסכם בין 9.1.197. (החלטה 1093 מיום 27.3.2007)
מינהל מקרקעי
ישראל לעיריית תל
אביב-יפו

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח' בניסן תשס"ז (27 במרץ 2007) לאשר

את הסכם חילופי מקרקעין בין מינהל מקרקעי ישראל לעיריית תל אביב - יפו מיום 11.1.07.

שכונת רמז בלוד 9.1.198. (החלטה 1095 מיום 16.5.2007)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובהמשך להחלטת ממשלה מס' 427 מיום 10.9.2006 ולהחלטת ממשלה מס' 1478 מיום 25.3.07 החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום ח' בניסן תשס"ז (27 במרץ 2007) על חיזוק ופיתוח שכונת רמז בלוד, כלהלן:

(1) מכירת יחידות הדיור של נכסי רשות הפיתוח (להלן: "ר"פ") בשכונת רמז בלוד כהגדרתה להלן לדיירים להם חוזים על פי דין בהתאם להנחות הבאות:

* הנחה של 60% לגבי שווי זכויות הבעלים על החלקים המוגנים.

* הנחה של 40% על החלקים הפנויים וזכויות הבנייה העודפות.

חתימה על הסכמי המכר תהא בכפוף להשלמת הליכי התכנון ליחידת הדיור הנמכרת ולהריסת התוספות הבלתי חוקיות החורגות מתחומי המגרשים בתיאום עם הרשות המקומית.

חתימת הסכם מכר עם תושב השכונה אשר פלש למגרשים אחרים תותנה בסילוק הפלישות.

(2) מכירת המגרשים הריקים לתושבי השכונה, כהגדרתם להלן, בדרך של הרשמה והגרלה בהתאם להערכת שמאי. שיווק יתרת המגרשים, ככל שיהא, יעשה בהתאם לנהלי המינהל.

השתתפות תושב השכונה המתגורר במבנה שהוצא לגביו צו הריסה או צו פינוי אשר לא בוצע, תותנה בהריסת המבנה או בביצוע הפינוי בהתאם לצו.

לעניין החלטה זו:

"שכונת רמז בלוד" - המתחם בעיר לוד, עפ"י מפה מצורפת, אשר מתוחם ברח' ביתר ממזרח, ברח' אבא הלל סילבר ממערב, ברח' נורדאו מדרום וגוש 3978 מצפון. "תושבי השכונה" - המשפחות המתגוררות בתחומי שכונת רמז בלוד כהגדרתה לעיל.

(3) רוכשי המגרשים ישאו בהוצאות הפיתוח אשר יהיו בגובה הסכום הקבוע בחוקי העזר.

(4) המועצה מסמיכה את יו"ר המועצה לבוא בדברים עם היועץ המשפטי לממשלה לגיבוש הסדר בדבר הקצאת קרקע לתושב השכונה אשר לו חוב פסוק בגין אי תשלום לחברה המשכנת בגין יחידת המגורים בה הוא מתגורר והתניית הקצאתה בתשלום החוב הפסוק. יו"ר המועצה ידווח למועצה בדבר ההסדר שגובש.

(5) החלטת ממשלה מס' 427 מיום 10.9.2006 והחלטת ממשלה מס' 1478 מיום 25.3.07 מהוות חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

פשרה עם משפחת זיאדנה באזור התעשיה רהט

9.1.199. (החלטה 1122 מיום 29.1.2008)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כא' בטבת תשס"ח (30 בדצמבר 2007) כלהלן:

בתמורה לחתימת הסכם פשרה עם תובעי הבעלות ממשפחת זיאדנה, ועקב הצורך המיוחד בפיתוח אזור התעשייה רהט ובשיווק יתרת המגרשים בו, מאשרים מתן תמורות עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1028, בשיעורים אשר היו תקפים בשנת 2006. החלטה זו ניתנת בהתייחס לנסיבות המיוחדות והחריגות של המקרה ולא תהווה תקדים להסדרים אחרים.

החלטת מועצה מס' 920 מבוטלת בזה.

מתחם הדולפינריום - תוכנית איחוד וחלוקה

9.1.200. (החלטה 1125 מיום 27.1.2009)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כא' בטבת תשס"ח (30 בדצמבר 2007) לאשר את מתווה העסקה שגובש בין מינהל מקרקעי ישראל, עיריית תל- אביב יפו ובעל זכות החכירה במתחם הדולפינריום, בהתאם להסכם העקרונות שנחתם בין הצדדים בחודש ינואר 2003, (להלן - "ההסכם"). להלן עיקרי ההסכם:

(1) עיריית ת"א תקדם אישור תוכנית איחוד וחלוקה במסגרתה ישונה יעוד מתחם הדולפינריום, שבבעלות המדינה, מאזור מסחרי מיוחד לשטח ציבורי שיהווה המשך לטיילת. בתמורה תשנה העירייה יעודה של חטיבת קרקע, שבבעלותה, הנמצאת מעבר לכביש הטיילת (רח' הרברט סמואל) אשר יעודה כיום שטח ציבורי לייעוד מלונאות, מגורים ומסחר (להלן - "תכנית האיחוד והחלוקה").

(2) עם אישור תכנית האיחוד והחלוקה, יקבל המינהל את חטיבת הקרקע שכיום הינה בבעלות העירייה והמיועדת לצורכי ציבור, המינהל יערוך עם חוכר מתחם הדולפינריום (להלן _ "החוכר") עסקת שינוי ניצול וייעוד מדולפינריום למגורים מלונאות ומסחר והעירייה תקבל את מחתם הדולפינריום, תהרסו, ותהפוך את חטיבת הקרקע לפארק ירוק והמשך הטיילת בכפוף לתשלום דמי חכירה סמליים למינהל.

(3) השמאי הממשלתי יעריך את שווי זכויות החכירה במתחם

הדולפינריום כשהוא פנוי וריק מכל מחזיק לפי התכנית הקיימת ואת שווי זכויות החכירה במתחם העירייה לפי התכנית החדשה כשהוא פנוי וריק מכל מחזיק.

(4) החוכר ישלם למינהל דמי היתר בלבד, קרי 31% מסכום ההפרש שבין שווי זכויותיו עפ"י חוזה החכירה ובין שווי הזכויות בתכנית החדשה כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי בשומה עדכנית.

(5) הוצאת היתרי בניה מכוחה של התכנית החדשה יותנה בשלושה תנאים:

(1) פינוי מתחם הדולפינריום מכל מחזיקיו, והריסת המבנים במתחם הדולפינריום על ידי החוכר ועל חשבונו.

(2) פינוי מתחם העירייה מכל מחזיקים והריסת המבנים שעליו, על ידי העירייה ועל חשבון המינהל.

(3) מסירת החזקה הבלעדית במתחם הדולפינריום לעירייה כשהוא פנוי וריק מכל מחזיק.

(4) המינהל, העירייה והחוכר יישאו בעלות הפינויים של כל מחזיקי מתחם העירייה לפי חלוקה פנימית כמפורט בהסכם.

(6) החוכר יישא בתשלום היטל השבחה כדין, בגין זכויות הבניה במתחם העירייה. תשלום היטל ההשבחה יעשה בשני שלבים, כלהלן:

(1) היטל השבחה בגין זכויות הבניה במבנה המגורים ישולם כנגד קבלת ההיתר לבניית מבנה המגורים.

(2) היטל ההשבחה בגין מבנה המלון ישולם כנגד קבלת היתר לבניית המלון.

(7) על החוכר לתת הסכמתו לשומה בתוך שנה ממועד קבלת החלטה זו, אף אם טרם אושרה תוכנית האיחוד והחלוקה.

אם לא תאושר תוכנית האיחוד והחלוקה עד תום שנתיים ממועד קבלת החלטה זו, תיערך שומה נוספת ומעודכנת והחוכר יהא רשאי לתת הסכמתו לה תוך 60 יום ממועד קבלתה. תוקף ההחלטה מותנה במתן הסכמת החוכר לשומה בתנאים ובמועדים שבסעיף זה.

הסכם מע"צ - מדינה 9.1.201. (החלטה 1134 מיום 6.4.2008)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ' בשבט תשס"ח (27 בינואר 2008) לאשר את עקרונות ההסכם בין החברה הלאומית לדרכים ובין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), שהינם כלהלן:

הגדרות:

"דרכים פעילות" - דרכים אשר הסתיימה סלילתן (לרבות דרכים כאמור אשר נסתיימה סלילתן הראשונה, המשמשות באופן רגיל לתנועת כלי רכב ובהן מתבצעות עבודות נוספות).

"דרכים בהקמה" - רצועות קרקע אשר הופקעו ו/או נרכשו על פי דין ואשר תכנונן הסטטוטורי המפורט כדרך הושלם ואשר מוטלת על החברה החובה לבנות בהן דרכים פעילות.

"דרכים מתוכננות" - רצועות קרקע המיועדות לשמש כדרכים פעילות אשר מוטלת על החברה החובה לתכננן.

"פעילות נלווית זיקתית" - פעילות הקשורה קשר של ממש לדרך והמיועדת לשימוש המשתמשים בה.

"מסחר זיקתי" - פעילות מסחרית הקשורה קשר של ממש לדרך והמיועדת לשימוש המשתמשים בה.

שימוש והענקת זכויות לצדדים שלישיים

הרשאות קודמות

המינהל ישתף פעולה עם החברה, ככל הניתן, להתאמת ההרשאות או הזכויות שהוענקו ביחס למקרקעי דרכים לתוכנית הדרך הרלוונטית, ככל שהדבר יידרש לצורך יישום מטלות החברה וככל שאין בכך כדי לגרום עלות למינהל.

הזכות המוענקת

החברה תקבל זכות שימוש מוגבלת לצורך בניית הדרך, סלילתה והקמתה ולצורך תחזוקת הדרך, תפעולה ופיתוחה ולצורך שמירת הדרך, סילוק פולשים ומטרדים.

תכנון

(1) החברה תעביר לעיון המינהל את תכניות הדרכים המתוכננות, 30 ימים לפחות לפני הגשתן לועדות התכנון המחוזיות או הארצית. המינהל יהא רשאי להעביר לחברה את הערותיו ביחס לתכנית, בתוך 30 ימים ממועד קבלתה.

(2) החברה תעביר למנהל אגף תכנון ופיתוח במינהל את תכניות הדרכים המתוכננות על ידה (תשריט בלבד), לידיעה בלבד, לאחר שתכניות אלו עברו אישור בהליך "שיפוט ראשון" בחברה.

רישום

החברה תשלים את רישום הזכויות על שם המדינה בתוך שבע שנים ממועד חתימת הסכם ותעמוד ביעדים שלהלן:

בתוך שלוש שנים - לפחות 25%

תוך חמש שנים - לפחות 60%

איחוד תשתיות

החברה תפעל להתקשר בהסכמים עם גופים תחבורתיים ועם גופים שאינם תחבורתיים - (חח"י, מקורות, הולכת גז ודלק ועוד). המדינה תהיה רשאית להקנות זכויות לגורמים אחרים בהתאם למפורט בהסכם.

זכויות בניה

לחברה אין כל חלק בזכויות הבניה במקרקעי הדרכים והמדינה רשאית לנצל את זכויות הבניה של המדינה באופן ובמועד שתקבע.

שימושים מסחריים

בדרכים פעילות ובדרכים בהקמה תהיה החברה רשאית לאפשר את השימושים המסחריים שלהלן: אנטנות, כבלים, סיבים אופטיים ושילוט מסחרי. החברה תעביר למינהל תשלום בשיעור של 8% מסך התקבולים שיהיו לחברה בגין שימושים אלה בתוספת מע"מ.

תחנות התרעננות

"תחנת התרעננות" - אזור המיועד לחניה, (שגודלו יקבע על פי הוראות תכנית לדרך או הוראות שבתכנית מפורטת המייעדת שטח למטרות חניה) וכן אזור המיועד למנוחה והתרעננות של המשתמשים בדרך, ובכלל זה לשירותים נלווים.

"שירותים נלווים" - שימושים של הסעדה, שירותים ציבורים ומלתחות.

בכפוף לתשלום מלוא ערך הקרקע, ללא הנחת אזור, יקצה המינהל שטחים לתחנות התרעננות בדרכים נשוא החוזה.

סך השטח המיועד לשירותים נלווים לא יעלה על 200 מ"ר. גודל השטח הבנוי בו המיועד לשירותים נלוויסלא יעלה על 100 מ"ר ברוטו (כולל שטחי פרגולות וסככות).

ייזום, תכנון ושיווק של מיזמים מסחריים

(1) החברה תהא רשאית לתכנן במקרקעי דרכים ו/או במקרקעין הגובלים במקרקעי דרכים מיזמים המהווים פעילות זיקתית נלווית לדרך כהגדרתה לעיל, לרבות תחנות דלק, מוסכים, מסעדות, חניונים, חנויות.

(2) בגין תכנון כל מיזם למסחר זיקתי שתוכנן ע"י החברה תקבל החברה מהמינהל תמורה בשיעור של 10% מהתקבולים נטו (בניכוי מע"מ וחלף היטל השבחה).

שיעור התמורה שתקבל החברה בגין תכנון מיזמים למסחר זיקתי באזורי

עדיפות לאומית יהיה כלהלן:

באזורי עדיפות לאומית ב' - 12%.

באזורי עדיפות לאומית א' ובאזורי קו העימות - 14%.

(3) ככל שסכום התמורה כהגדרתה לעיל לא יכסה את עלויות התכנון אשר הוציאה החברה בפועל לתכנון המיזם למסחרי זיקתי, תקבל החברה תוספת תשלום עבור החזר עלויות התכנון ביחס לאותו מיזם, עד לסכום המירבי שיקבע כנמוך מבין השניים הבאים:

סך של 200,000 ₪ (בתוספת מע"מ), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד חתימתו של הסכם זה סכום בשיעור של 80% מהוצאות התכנון של החברה בפועל; ובלבד שהסכום המצטבר של החזר עלויות התכנון שישולם לחברה לא יעלה על 80% מסך תקבולי המינהל (נטו).

העדר תביעות

ייזום תכנון ושיווק של פעילות זיקתית, של מיזמים למסחר זיקתי ושל הקמת תחנות התרעננות וכן כל פעילות סחירה אחרת שתבצע החברה במקרקעין שהופקעו יותנה בקבלת כתב שיפוי מאת החברה הלאומית.

נכסים

במסגרת ההסכם יוקצו לחברת מע"צ 16 נכסים בתשלום עפ"י הבינוי בפועל. בעת שינוי יעוד תשלם החברה למינהל 41% מההפרש בין הערך המעודכן של זכויות החוכר (מע"צ) לפי החכירה המקורית לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי היעוד ו/או הניצול.

עבור הנכס ברח' הרצל 180 תשלם החברה דמי היתר של 51%.

יתר הנכסים שבחזקת החברה יושבו לדיור הממשלתי ולמינהל מקרקעי ישראל.

הסכם פינוי בח"א 27 9.1.202. (החלטה 1135 מיום 14.4.2008)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ' בשבט תשס"ח (27 בינואר 2008) לאשר את עקרונות הסכם פינוי בסיס חיל האויר, בח"א 27, ששטחו כ- 1500 דונם, כלהלן:

(1) באחריות משרד הביטחון לגרום לפינוי מתחם בח"א 27 עד סוף שנת 2009.

(2) המינהל ישתתף בעלות פינוי בח"א 27 בסכום של 500 מליון ₪.

(3) בתמורה להשתתפות המינהל בפינוי כאמור, יפנה משרד הביטחון ויעביר לניהול המינהל את מתחם בח"א 27, ששטחו כ-1500 דונם, וכן 73 דונם בשדה דב עליהם ממוקם הטרמינל האזרחי של שדה דב (להלן יחד - "המקרקעין").

(4) משרד הביטחון ישא באחריות כוללת לכל נזק ו/או אובדן לגוף ולרכוש במקרקעין וכן לכל תשלום שמקורו בתקופה לפני העברת החזקה במקרקעין למינהל.

(5) משרד הביטחון ישא באחריות כוללת לשיקום הקרקע במתחם, לרבות עלות שיקום המקרקעין והמים, ככל שתידרש. נושא שיקום הקרקע, על כל היבטיו, יטופל ע"י משרד הביטחון ויתוקצב על ידי משרד הביטחון ומשרד האוצר.

(6) התמורה שיקבל המינהל מהקצאת המקרקעין לא תפחת מסכום השתתפות המינהל בעלות הפינוי.

עקרונות מכרז ייזום צפון תל השומר 9.1.203. (החלטה 1137 מיום 10.9.2009)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ' בשבט תשס"ח (27 בינואר 2008) לאשר את שיווק מתחם צפון תל השומר, ששטחו כ - 279 דונם: כ - 75 דונם מוחזקים ע"י ביה"ח תל השומר ומכון לואיס ויתרתם מוחזקים ע"י צה"ל (שטח הבקו"ם ושטח מקרפ"ר) ומחזיקים נוספים.

השיווק יעשה בדרך של מכרז ייזום (מכרז קרקע בהליכי תכנון) ובהתאם לעקרונות ההתקשרות שלהלן:

(1) הזוכה במכרז יתכנן את כל שטח המתחם (כ-279 דונם). בתנאי המכרז יקבע כי לזוכה יוקצו 70% מסך כל יחידות הדיור + שטח המיועד למרכז תחבורה/תעסוקה. יתרת 30% מסך כל יחידות הדיור תיוותרנה בידי המינהל ותשווקנה על ידו בהליך נפרד, לאחר אישור התכנית החדשה.

(2) המכרז יכלול את פינוי הצבא, בית החולים ומכון לואיס. בתנאי המכרז יקבע כי עלות הפינויים תוטל על היזם, כאשר התשלום בגינם יתבצע בהתאם לשלבי הפינוי. עלות הפינויים ומועדי התשלום, כפי שנקבעו בהסכמי הפינוי שערך המינהל, יצורפו לחוברת המכרז ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה.

(3) לאחר תשלום 10% מסכום הצעתו במכרז, ייחתם עם היזם אשר יזכה במכרז חוזה הרשאה לתכנון לתקופה של 7 שנים. עם אישור התכנית ישלים היזם את תשלום שווי הקרקע עפ"י הצעתו (לשיעור 91%) וייחתם עימו חוזה חכירה.

מתן תמורה קרקעית במסגרת הסכם פשרה עם לואי מחמד אבו-ג'אמע 9.1.204. (החלטה 1142 מיום 31.8.2008)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה

מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ב' באדר ב' תשס"ח (9 במרץ 2008) כלהלן:

לואי אבו-ג'אמע תובע את חלקה אל-סר 20/27/2 בגודל 7.95 דונם (אותה קיבל במתנה מאביו לאחר פציעתו בפיגוע אוטובוס בתחנה המרכזית בב"ש).בתמורה לחתימת הסכם פשרה עם לואי אבו ג'אמע מאושרת הקצאת קרקע תמורה למתפשר בשיעור של 20% מגודל התביעה, קרי 1.59 דונם. החלטה זו ניתנת בהתייחס לנסיבות המיוחדות והחריגות של המקרה ולא תהווה תקדים להסדרים אחרים.

הקצאה לבני מפוני חבל עזה וצפון השומרון; תשלום דמי היוון בהתאם לבניה בפועל באתרים המיועדים למפוני חבל עזה וצפון השומרון; הליכי המלצה על קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין באתרים המיועדים למפוני חבל עזה וצפון השומרון לפי תמ"א 39

9.1.205. (החלטה 1149 מיום 6.5.2008 ; מעדכנת את החלטה 1115)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ב' באדר ב' תשס"ח (9 במרץ 2008) על תיקון החלטת מועצה 1115 כלהלן:

(1) בסעיף 2 להחלטה בשורה הראשונה יימחקו המילים "אך ורק" ובסיפא של הסעיף יתווספו המילים: "מנהל מינהל מקרקעי ישראל, לאחר שנועץ עם מינהלת סל"ע ובתיאום עם הישוב, יהיה רשאי לקבוע כי החלטה זו תחול לגבי הקצאת מגרשים בישובים נוספים שבהם מיושמים הסדרים להעתקה קהילתית של מפונים."

(2) בסעיף 3(ג) להחלטה במקום המילים "בכל אחד משלושת המתחמים יירשם "בכל אחד מהמתחמים".

להלן: הנוסח המשולב

(1) בהחלטה זו:

"בן המקום" - מי שהוא בן יותר מ- 18 שנים, ומקום מגוריו הקבוע הינו

בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה ייבנה הפרויקט במשך 3 שנים לפחות, ובלבד שהמציא את אישור הרשות או משרד הפנים.

"בן האזור המפונה" - אדם אשר פונה מחבל עזה או מצפון השומרון במסגרת יישום תוכנית ההתנתקות, אשר מתקיימים לגביו כל התנאים הבאים:

(א) ביום הפינוי מלאו לו 18 שנים לפחות;

(ב) הוא אינו זכאי לפיצוי בגין בית המגורים לפי סימן א' לפרק ה' לחוק יישום תוכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005 (להלן: "חוק ההתנתקות"), אך זכאי למענק אישי בגין ותק בהתאם להוראות סעיף 46 לחוק ההתנתקות;

(ג) הוא ניהל משק בית עצמאי ביום הקובע (6.6.04), או לחילופין, קרוב משפחתו מדרגה ראשונה (הורה, אח או ילד) עבר להתגורר באותו ישוב במסגרת הסכם ההעתקה שנחתם לפי סעיף 85 לחוק ההתנתקות.

(2) החלטה זו תחול לגבי הקצאת מגרשים בחטיבות הקרקע אשר בעיקרו של דבר תוכננו למפוני חבל עזה וצפון השומרון בהתאם להוראות תמ"א 39, לרבות הישוב ניצן (דהיינו מתחמים ת3, ת4 על פי תמ"א 39 ומתחם ניצן על פי תכנית מס' 291/03/6), וכן לגבי הקצאת 20 מגרשים בישוב יד בנימין. מנהל מינהל מקרקעי ישראל, לאחר שנועץ עם מינהלת סל"ע ובתאום עם הישוב, יהיה רשאי לקבוע כי החלטה זו תחול לגבי הקצאת מגרשים בישובים נוספים שבהם מיושמים הסדרים להעתקה קהילתית של מפונים.

(3) על הליכי הקצאת קרקע לבני מקום ולבני האזור המפונה יחולו הוראות החלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין הקצאה לבני מקום והרשמה והגרלה (החלטה 1032 על תיקוניה בהחלטה 1083 ובהחלטה 1103), בכפוף לשינויים הבאים:

(א) בישוב ניצן, במתחם המסומן כת4 בתמ"א 39 ("מתחם הגולף"), בישוב יד בנימין ובישובים נוספים שהחלטה זו תחול לגביהם על פי החלטת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ניתן להקצות קרקע לבן המקום או לבן האזור המפונה גם בדרך של הרשמה והגרלה. בהקצאה בדרך של הרשמה והגרלה כאמור, ניתן לקבוע סדרי עדיפות בין בני האזור המפונה שקהילת המקור שלהם עברה לאותו מתחם לבין שאר בני האזור המפונה ולבין בני המקום (לרבות מחוסרי דיור), באופן שההגרלה לבני האזור המפונה שקהילת המקור שלהם עברה לאותו מתחם תיערך קודם להגרלה בין שאר בני האזור המפונה ובני המקום וכי בהליך הבחירה של המגרשים (בהתאם לתוצאות ההגרלה) יקדמו בני האזור המפונה שקהילת המקור שלהם עברה לאותו מתחם לשאר בני האזור המפונה ולבני המקום.

(ב) במתחם המסומן כת3 בתמ"א 39 ("מתחם ניצנים"), ניתן להקצות קרקע לבן האזור המפונה גם בדרך של הרשמה והגרלה.

(ג) הליכי ההרשמה וההגרלה עפ"י החלטה זו יבוצעו פעם אחת בלבד בכל אחד מהמתחמים עליהם חלה ההחלטה.

(ד) במסגרת הליכי ההרשמה וההגרלה האמורים בהחלטה זו ניתן להציע עד 100% מהמגרשים המוצעים לציבור באותו מועד, למעט בישוב יד בנימין בו ניתן להציע עד 20 מגרשים.

(4) הכללים על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1015 בעניין הליכי המלצה על קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בישובים חקלאיים ובישובים קהילתיים, כפי שתוקנה בהחלטה מס' 1064 וכפי שתתוקן מעת לעת, יחולו בכל הנוגע להליכי ההמלצה על קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בישוב הקהילתי ניצן ובמתחם ניצנים, וזאת אף אם מספר בתי המגורים בישוב עולה על 500 ואף אם מתחם ניצנים מצוי בתחום המוניציפלי של העיר אשקלון.

האמור יחול על שיווק כל יחידות הדיור המתוכננות במתחמים אלה, על פי תוכנית תמ"א 39 ותב"ע 291/03/06 במתכונתן במועד קבלת החלטה זו ועליהן בלבד.

גדל מספר המגרשים באיזה מן המתחמים האמורים במועד מאוחר למועד קבלת החלטה זו, לא יחולו הוראות החלטה זו על שיווקם של המגרשים שנוספו כאמור.

(5) האמור בהחלטה זו לא יחול על הליכי המלצה על קבלת מועמדים הזכאים להקצאת מגרש על פי הסכם העתקה שנחתם עמם בהתאם לסעיף 85 לחוק ההתנתקות.

(6) בישוב בו יושם הסדר ההעתקה הקהילתית, המופיע ברשימת הישובים המצורפת כנספח א' להחלטה זו, יגבה המינהל מבן האזור המפונה השייך לקהילה המפונה שבישוב המסוים אשר רכש מגרש ואשר ירצה בכך, דמי חכירה מהוונים בהתאם להיקף הבניה שבתכנית בניה שתוגש על ידו, ואולם בכל מקרה לא יפחת הבסיס לחישוב דמי החכירה שיגבו עפ"י סעיף זה מ- 100 מ"ר ברוטו. זאת בתנאים שלהלן:

(1) תשלום יתרת דמי החכירה המהוונים, יחושב עפ"י שומה עדכנית, יתייחס למלוא זכויות הבניה בתכנית אשר תחול על המגרש במועד השלמת תשלום וייגבה מבן האזור המפונה אשר מימש זכותו שבסעיף 6.1.לעיל, במועד המוקדם מבין השניים:

(1) מועד הגשתה של בקשה לקבלת היתר בניה לצורך ניצול, חלקי או מלא, של יתרת זכויות הבניה המוקנות למגרש.

(2) מועד ביצוע העברת זכויות במגרש.

(2) מנהל מינהל מקרקעי ישראל, לאחר שנועץ במינהלת סל"ע, מוסמך

לעדכן את רשימת הישובים שבנספח א'.

(3) בהסכמי הפיתוח וחוזי החכירה יצוין היקף הזכויות המדויק אשר רכש בן האזור המפונה ותקבע חובתו לתשלום יתרת דמי החכירה כמפורט לעיל.

(4) תחולת ההסדר על רכישת מגרשים עפ"י החלטה זו, בדרך של הרשמה והגרלה, עפ"י המתכונת שבסעיף 4 לעיל.

נספח א'

מתחם ניצנים (המתחם המסומן ת3' בתמ"א 39)

ניצן

מתחם הגולף (בצפון אשקלון) (המתחם המסומן ת4' בתמ"א 39)

9.1.206. הסדר עם קיבוץ גליל ים (החלטה 1161 מיום 4.1.2010)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט' באלול תשס"ח (9 בספטמבר 2008) לאשר את עקרונות ההסדר שגובש בין מינהל מקרקעי ישראל לבין קיבוץ גליל ים, כדלקמן:

(1) הקיבוץ יפנה וישיב למינהל את כל קרקעות המשבצת הכלולות בתכנית המתאר הר/1985/1 (להלן: "תכנית המתאר") כשהם פנויות מכל אדם, מבנה, חפץ או זכות, מיד עם חתימת ההסדר בין הצדדים. חתימת ההסדר תהווה את מסירת החזקה בשטחים אלו למינהל. הקיבוץ יחתום על הסכם משבצת עדכני בנוסח הנהוג במינהל אשר ממנו יגרעו השטחים שבתחומי תכנית המתאר ממשבצת הקיבוץ.

(2) בתוך שנה ממועד חתימת ההסדר בין הצדדים יסדיר הקיבוץ את כלל השימושים החורגים המצויים בתחום משבצת הקיבוץ.

לעניין זה "הסדרה" משמעה: קבלת כל האישורים ו/או הרשיונות הנדרשים ותשלום עבור השימוש בעבר ובעתיד (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית) או - סילוק השימוש החורג ותשלום עבור העבר (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית) בהתאם לנהלי המינהל. ככל שיבקש הקיבוץ להשיג על שומה שנערכה ע"י המינהל יפעל הקיבוץ בהתאם לתנאי החלטת מועצה 798.

(3) ההסדר בין הצדדים יותנה באישורה של תכנית המתאר כדין והפקדתה של התכנית המפורטת הראשונה (קרי: פרסום להפקדה) בתוך שנתיים ממועד חתימת ההסדר בין הצדדים.

אושרה תכנית המתאר ופורסמה להפקדה התכנית המפורטת הראשונה כדין, בתוך המועד הנקוב - ייחתם הסכם פיתוח בין הצדדים בתוך 90 ימים ממועד אישורה של תכנית המתאר. לא נתמלאו התנאים דלעיל במצטבר במועד הנקוב לעיל -

יתבטל ההסדר. כל תכנית תאושר ו/או תופקד (לפי העניין) בתיאום עם המינהל ולאחר שטבלאות האיזון וכל מסמכי התכנון יקבלו את אישור המינהל.

(4) ההסדר בין הצדדים מהווה סילוק סופי ומוחלט של כל טענות ו/או דרישות הקיבוץ.

(5) בתמורה לויתור על כל טענות ו/או דרישות הקיבוץ כמפורט לעיל ובתמורה לביצוע כל התחייבויות הקיבוץ לפי ההסדר, במלואן ושלמותן, יקבל הקיבוץ מתוך כלל הזכויות הקבועות ו/או הנובעות מתכנית המתאר 700 יח"ד בלבד, אשר תחשבנה כמהוונות וזאת ללא תשלום בגין הקרקע, ובנוסף יקבל פיצוי כספי לפי תנאי סעיף 3א' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 611 בגין 200 יח"ד נוספות.

כל יתרת הזכויות הקבועות ו/או הנובעות מתכנית המתאר ובכלל זאת כ-3300 יחידות דיור נוספות ושטחי תעסוקה, וכן כל זכות נוספת, ככל שתהיה במקרקעין, תוקצה ותשויך למינהל בלבד ולקיבוץ לא יהא בה כל חלק ו/או כל דרישה לכל זכות שכזו.

הקיבוץ יקבל את 700 יחידות הדיור האמורות במספר מקבצים (כ- 660 יח"ד מתוך כלל היחידות שתכללנה בתכנית המפורטת הראשונה ומקבץ שני המהווה את יתרת היחידות מתוך התכנית המפורטת השניה או השלישית, לאחר שהמינהל ישווק במכרז מספר זהה של יח"ד לזה שקיבל הקיבוץ במקבץ הראשון).

שיוך יח"ד לכל אחד מהצדדים, יקבע ע"י שמאי מטעם המינהל, תוך קביעת ערך ליחידה אקוויוולנטית ובהתייחס למאפייני היחידה, כגון: מס' הקומה, שטח הדירה, מיקום, נוף וכו' וללא התייחסות למרכיב דחיית המימוש. ככל שיבקש הקיבוץ להשיג על שומה שנערכה ע"י המינהל יפעל הקיבוץ בהתאם לתנאי החלטת מועצה 798.

(6) על אף האמור בכל דין, כל תשלום בגין היטל השבחה (או בחלף היטל השבחה, ככל שיחול) בגין יחידות הדיור שיקבל הקיבוץ לפי הסדר זה ובגין 200 יח"ד הנוספות המצויינות בסעיף 5, יחול על הקיבוץ לבדו. ככל שיחוייב המינהל בתשלום בגין היטל השבחה בשל יח"ד שמקבל הקיבוץ, ישפה הקיבוץ את המינהל בגין כך שיפוי מלא. אישור הועדה המקומית על הסדרת התשלום האמור יהווה תנאי מקדמי לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

(7) המינהל אינו מחויב בכל הסכמה ו/או התחייבות של הקיבוץ כלפי עיריית הרצליה בקשר עם פיתוח מקרקעי התכנית המתאר ואף מובהר בזאת כי הינו מתנגד לסיכומי הקיבוץ עם עיריית הרצליה כפי שנכללו בכתב ההתחייבות של הקיבוץ מחודש 3/2002 על כלל סעיפיו ומרכיביו. המינהל יסדיר מול עיריית הרצליה, בהתאם לכללים הנוהגים במינהל, את נושא עלויות פיתוח מקרקעי התכנית, ובכלל זה ביחס לשטחי הפארק. לקיבוץ לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המינהל בקשר עם עלויות הפיתוח ו/או חיובי הקיבוץ בגינם.

(8) הקיבוץ יקבל הרשאה לתכנון, מוגבלת בזמן בהתאם לנהלי המינהל, ביחס

לשטחי "המרכז התחבורתי" / "המשולש" וככל שתאושר תכנית בשטח זה יהיה הקיבוץ כפוף להחלטות המועצה שתהיינה בתוקף בעת הרלוונטית.

מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה בזאת את ועדת המשנה לדון בבקשת הקיבוץ, ככל שתוגש, להגדלת מכסת הקרקע הנקובה בהחלטת מועצה 949 (או כל החלטה שתבוא במקומה) לשימושי תעסוקה.

המינהל יוביל לבדו את התכניות המפורטות הנוספות בשטחי תכנית המתאר (ובכלל זאת אף תכניות לתוספת יחידות דיור ו/או להמרת שטחי תעסוקה למגורים, אשר בכל מקרה לקיבוץ לא יהא בהן כל חלק), והקיבוץ מתחייב לתמוך בכל תכנית כאמור ולסייע בידי המינהל להביא לאישורן של תכניות אלו. המינהל לא יתנגד לבקשת הקיבוץ כי הועדה המחוזית לא תנתק את הקשר בין התכנית המתארית לתכנית המפורטת הראשונה.

(9) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את המינהל להגיע להסכם מפורט עם הקיבוץ, תוך תקופה של 6 חודשים ממועד אישורה כדין של החלטה זו, אשר יעגן בתוכו את העקרונות שלעיל.

הסכם חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ - מדינה

9.1.208. (החלטה 1199 מיום 29.8.2010)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כג' בתמוז תש"ע5) ביולי 2010) לאשר את עקרונות ההסכם בין חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות החשב הכללי ומנהל מינהל מקרקעי ישראל שהינם כלהלן:

הגדרות

"חנ"י" - חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ;

"חוק רשות הספנות והנמלים" או "החוק" - חוק רשות הספנות והנמלים, התשס"ד - 2004;

"מקרקעין מועברים" - כל המקרקעין אשר עברו למדינה מרשות הנמלים לפי הוראות סעיף 51 (א) לחוק רשות הספנות והנמלים, התשס"ו-2006, למעט מקרקעין אשר נקבע לגביהם בצו רשות הספנות והנמלים כי לא יועברו, והכל בהתאם לסעיף 52 (ב) לחוק;

"השרים" - שר התחבורה ושר האוצר;

"תכנית פיתוח" - תכנית לפיתוח הנמלים שגובשה על ידי חנ"י ואושרה על ידי השרים בהתאם לסעיף 23 (ב) ו- (ג) לחוק רשות הספנות והנמלים;

(1) הזכות המוענקת

המדינה תעניק לחנ"י זכויות במקרקעין המועברים כמפורט להלן: זכות חכירה לדורות בכל המקרקעין המועברים שזכות המדינה בהם היא בעלות; זכות שימוש במקרקעין המועברים שהינם מקרקעין תת ימיים, הנמצאים בתחומי נמל מוכרז על-פי פקודת הנמלים; זכות שימוש בבעלות.

(2) השימוש במקרקעין

הזכויות המוענקות לחנ"י במקרקעין המועברים ניתנות אך ורק לצורך ביצוע תפקידיה של חנ"י לפי החוק, לשימוש נמלי. חנ"י לא תהיה רשאית לבצע כל פעולה במקרקעין המועברים אשר אינה לצורך מילוי תפקידיה בחוק כאמור אלא אם כן התירו לה השרים, בכתב ומראש, לבצע פעולה כאמור. ככל שיתירו השרים שימוש שאינו נמלי במקרקעין המועברים כאמור, רשאים השרים להתנות מתן היתר לשימוש שאינו נמלי בתמורה.

על אף האמור, לא יידרש אישור השרים להעמדה של מקרקעין בתחום נמל, המיועדים בהתאם לתכנית פיתוח לשימוש נמלי עתידי, לצורך שימוש שאינו שימוש נמלי בהתקיים התנאים הבאים:

(א) המקרקעין מועמדים לשימוש שאינו שימוש נמלי כל עוד אינם נדרשים בהתאם לתכנית הפיתוח לשימוש נמלי;

(ב) המקרקעין מועמדים לתקופה כוללת שאינה עולה על 10 שנים;

(ג) העמדת המקרקעין אינה פעולה אשר יש בה כדי לפגוע בשימוש נמלי או בפעילותו התקינה של הנמל, או אם יש בה כדי לפגוע בביצוע תכניות הפיתוח או לעכבן.

(3) תקופת החכירה

תקופת החכירה והשימוש במקרקעין המועברים תהיה מיום חתימתו של הסכם החכירה ועד ליום 16.2.2054.

(4) שינוי יעוד המקרקעין המועברים

במקרה של שינוי ייעוד קרקע הכלולה במקרקעין המועברים, באופן שייעודה ושימושה החדש לא ייכלל באחד השימושים הנמליים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק רשות הספנות והנמלים, יחליטו השרים אם להוציא את הקרקע מגדרי המקרקעין המועברים.

ככל שתצא אותה קרקע מגדרו של המקרקעין המועברים ותוחזר ע"י חנ"י למדינה, ובמידה ושינוי היעוד אינו ביוזמת חנ"י, תפוצה חנ"י, על פי סיכום פרטני שייחתם בין הצדדים, בגין השקעות סבירות שביצעה בקרקע לפני שנודע לה על הכוונה לשנות את ייעודה או את השימוש בה.

ככל שתצא אותה קרקע מגדרו של המקרקעין המועברים ותוחזר ע"י חנ"י

למדינה, וזאת כתוצאה משינוי יעוד ביוזמת חנ"י, לא תפוצה חנ"י בגין השקעותיה בקרקע.

(5) שימוש מקביל במוחכר

חנ"י תאפשר שימוש מקביל בתחום המקרקעין המועברים, לגורמים אחרים, שתכנון פעילותם והפעלתם באותם מקרקעין הוסדרו לפי הדין, או שהמדינה, לאחר ששמעה את עמדתה של חנ"י ובהתחשב בין היתר בזכויות שהוקנו לצדדים שלישיים לפני מועד חתימת הסכם זה, הורתה על פעילותם במקרקעין.

(6) ייבוש שטחי ים

בכפוף להוראות כל דין, רשאית חנ"י לפעול לייבוש שטחי ים הנמצאים בתחומי נמל מוכרז, אשר נמסרו לשימושה בהסכם זה, והכל לצורך שימוש נמלי ובלבד שתכנית לייבוש שטחי ים של חנ"י תכלל בתכנית פיתוח. עם השלמת ייבוש שטחי הים האמורים, ייווספו אותם שטחים לשטחים לגביהם הוענקה לחנ"י זכות חכירה.

(7) בניה במוחכר

חנ"י רשאית ליזום ולהגיש תכניות לשם התאמת המקרקעין המועברים לייעוד הנדרש לכל שימוש נמלי ולשימושים נוספים אשר הותרו בהתאם לסעיף 9 (ד) לחוק רשות הספנות והנמלים ללא צורך בהסכמת המינהל ו/או חתימתו ובלבד שחנ"י שלחה למינהל העתק של כל תכנית שיזמה והגישה וזאת במקביל להגשתה לועדה לתכנון ובניה וביצוע העבודות נכלל ומפורט בתכנית פיתוח.

חנ"י לא תהיה רשאית ליזום ולהגיש תכניות לביצוע עבודות אשר אינן נכללות בתכנית פיתוח שאושרה על ידי השרים אלא בהסכמת המינהל ו/או חתימתו.

(8) דמי שימוש

חנ"י תשלם למדינה, מידי שנה, כדמי חכירה סכום השווה ל-0.5 אחוז מהכנסותיה שאינן נובעות מהעמדת נכסים לשימוש חברות נמל ותאגידים אשר הוסכמו על ידי השרים לתת שירותי נמל. תשלום זה הינו במסגרת תשלום כלל התמלוגים שחנ"י תשלם למדינה לפי סעיף 26 לחוק רשות הספנות והנמלים.

תשלום דמי החכירה הקבועים על-פי השיעור שיקבע בהסכם לחלוקת התמלוגים בין המדינה למינהל יעשה לידיו של המינהל.

(9) רישום

תוך 180 יום ממועד חתימת ההסכם תרשום חנ"י בפנקסי המקרקעין על שם המדינה את זכויות הקניין בכל הנכסים שהיו של רשות הנמלים ערב יום תחילת החוק. לאחר ביצוע הרישום האמור, תרשום חנ"י בפנקסי המקרקעין את זכויות החכירה הניתנות לה במקרקעין המועברים.

(10) מנגנון יישוב סכסוכים

כל מחלוקת שתתעורר בין המדינה או מי מטעמה לבין חנ"י בנוגע לפרשנותו של ההסכם שייחתם בין המדינה לחנ"י או בנוגע ליישומו, תיושב, פה אחד, בידי החשב הכללי, מנכ"ל משרד התחבורה, מנהל רשות החברות הממשלתיות, מנהל המינהל ומנכ"ל חנ"י, ובמקרה שלא תיושב המחלוקת ביניהם - תועבר המחלוקת להכרעת היועץ המשפטי לממשלה או למי שימונה על ידו לצורך כך.

(11) החלטה זו לא תחול על שטח פארק נחל הקישון לגביו ישנה מחלוקת וזאת עד לבחינת צוות בראשות מנהל המינהל ובהשתתפות מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה, מנכ"ל משרד התחבורה, יו"ר קק"ל, נציג משרד האוצר ונציג חנ"י, בדבר המקרקעין האמורים, לרבות בדיקת נחיצות וחלופות אשר מסקנותיו יובאו לאישור השרים והמועצה וזאת תוך 30 יום מיום אישור ההחלטה כדין.

מחנה המעפילים בעתלית - אתר הנצחה בלטרון - הקצאה בדמי חכירה סמליים

9.1.209. (החלטה 1205 מיום 29.8.2010)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מנהל מקרקעי ישראל התש"ן - 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כג' בתמוז תש"ע (5 ביולי 2010) להלן:

(א) להקצות בהרשאת שימוש ל-7 שנים למועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (להלן - "המועצה"), את חטיבת הקרקע המשמשת להנצחת מחנה המעפילים בעתלית בשטח של כ-102 דונם המצוי בגוש 10694, בדמי חכירה סמליים שנתיים בכפוף לתנאים הבאים:

(1) הקצאת הקרקע הינה בהתאם ליעודים בתכנית מכ/304 וכל שינוי בתכנית זו יהיה מחויב בהסכמת המנהל תחילה.

(2) בגין שימושים מסחריים תשלם העמותה למינהל דמי חכירה מהווניים בשיעור 91%.

(3) חטיבת הקרקע תוחזר למינהל אם וכאשר תתפרק העמותה ותחדל פעילותה, או באם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרת שימור מחנה המעפילים.

(ב) להקצות לעמותת יד לשריון בהרשאת שימוש ל - 7 שנים ו/או בחכירה ל - 49 שנה (להלן" העמותה") שטח של עד 150 דונם בלטרון בדמי חכירה סמליים בכפוף לתנאים הבאים:

(1) תשלום חובות עבר.

(2) בגין שימושים מסחרים תשלם העמותה למינהל דמי חכירה מהווניים בשיעור 91%.

(3) חטיבת הקרקע תוחזר למינהל אם וכאשר תתפרק העמותה ותחדל

פעילותה, או באם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרת לשמה הוקצו.

איגוד ערים כנרת 9.1.210. (החלטה 1209 מיום 21.7.2010)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ן-1960, ובהמשך לחוק הסדרת הטיפול בחופי הכנרת התשס"ח -2008, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום כג' בתמוז תש"ע (5 ביולי 2010) בדבר תנאי הקצאת חופי הכנרת, לידי איגוד ערים כנרת.

הגדרות

החוק - חוק הסדרת הטיפול בחופי הכינרת התשס"ח - 2008.

האיגוד - איגוד ערים כנרת.

תחום הפיקוח - השטח התחום בקו כחול במפה, שצורפה כתוספת שלישית לחוק, הנמצא בין קו החוף של הכנרת, כהגדרתו בחוק השמירה החופית התשס"ד 2004, לבין כבישים מס' 87,90, 92 וכן תחום של 300 מ' לכיוון הים מקו החוף כאמור.

תחום האיגוד - שטחים הנמצאים בתוך תחום הפיקוח, המסומנים בצבע תכלת מקווקו במפה וכן תחום של 300 מטר לכיוון הים מקו החוף של אותם שטחים. תחום האיגוד מהווה חלק מתחום הפיקוח. רשימת החופים, הכלולה בתחום האיגוד מצורפת כנספח א' להחלטה זו.

(1) המקרקעין הכלולים בתחום האיגוד, ובכלל זה הן החופים הציבוריים והן השטחים המסחריים תומכי נופש חופי, כהגדרתם בסעיף 5 ב' לעיל, שבתחום החופים הציבוריים, (להלן: "המקרקעין") יוחכרו לאיגוד, בהתאם לחוק, וזאת, בכפוף לאישור שר המשפטים, בדבר החכרת מקרקעי ייעוד.

(2) המקרקעין יוחכרו לתקופה של 49 שנה.

(3) שונה ייעוד הקרקע, או בוטל החוק - תבוטל החכירה והקרקע תשוב למינהל ללא צורך בהודעה כלשהי.

(4) האיגוד ישלם דמי חכירה סמליים מהוונים עבור המקרקעין.

(5) השימושים המותרים, במקרקעין כפי שהותרו ע"י רשויות התכנון - או כפי שיותרו בעתיד ובכלל זה:

(א) שימושים ציבוריים: דרכים, שבילים ומגרשי חניה, נטיעות, תאורה, מתקני אספקת מים וביוב, חניוני נופש פעיל, סככות, מצפורים, מבני שירותים, משרדי ניהול האתר, שטחי אחסנה לציוד.

(ב) שימושים מסחריים תומכי נופש חופי, שהיקפם ושימושיהם תומכים את החוף הספציפי בו הנם ממוקמים ומיועדים לנוחות הנופשים בו -, כגון קיוסקים, מסעדות, מתקני סירות, חנויות נוחות, משטחי קמפינג, מעגנות, מימשים, מנגשים, מזח, מתקני שייט וספורט, והכל בכפוף לקיומה של תוכנית מפורטת, וכל שימוש שהותר ו/או יותר בעתיד, העונה על הגדרה

זאת.

(ג) בכל מקרה, לא יותרו לאיגוד ו/או למי מטעמו,שימושים מסחריים שאינם עונים על ההגדרה שבסעיף 5 ב' לעיל. כן לא יותרו לאיגוד או למי מטעמו, שימושים כמגורים, מלונאות מכל סוג (למעט משטחי קמפינג) ומסחר, שאינו מיועד לנוחות הנופשים בחוף הספציפי.

(ד) השטחים המיועדים או שייועדו בעתיד לשימושים מסחריים ו/או מלונאות, או כל שימוש שאינו עונה להגדרה בסעיף 5.ב. לעיל, ייגרעו מהשטח המוקצה לאיגוד ויוקצו ע"י המינהל, שלא במסגרת האיגוד, מבלי שיידרש-לשם כך אישור התאגיד.

(ה) השימושים המסחריים, תומכי הנופש החופי, כפופים לאישור המינהל.

(ו) הנהלת המינהל תקבע קריטריונים להיקפם וגודלם של השטחים המסחריים תומכי נופש חופי, הודעה על כך תמסר למועצה.

(6) גביית אגרות כניסה:

(א) כניסת הולכי רגל לצורך שימוש בחופים תהיה ללא תשלום

(ב) ביחס לשימושים ופעולות אחרות בתחומי החופים, ובכלל זה עבור חניה בחניוני החופים, רשאי האיגוד לגבות תשלום, על פי כל דין ולנהלי האיגוד כפי שיקבעו.

(7) חופים ציבורים אשר יתווספו על פי החוק ויועברו לאחריות האיגוד, יהיו כפופים להחלטה זו.

נספח

רשימת החופים שבתחום האיגוד

כינר

דוגית

דוגה

גולן

צאלון

כורסי

לבנון

חלוקים

גופרה

סוסיתא (למעט שטחים הנמצאים בתחומי המשבצת)

שיזף

קנה

רותם

שיטים

צינברי

בריניקי

שחף

שקמים

חוקוק

אמנון

התמוטטות מצוק חוף ים התיכון - דרכי התמודדות

9.1.211. (החלטה 1232 מיום 30.5.2011)

בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך 1960, בהמשך להחלטת הממשלה מס' 3097 מיום 3.4.11 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כו' באייר תשע"א (30 במאי 2011) כלהלן: מינהל מקרקעי ישראל יעביר למשרד להגנת הסביבה סך של 360 מיליון ₪ בפריסה שווה על פני 9 שנים החל מתקציב לשנת 2012, זאת לצורך ביצוע הפעולות המוטלות על הגוף הביצוע היעודי שיוקם לצורך התמודדות עם התמוטטות מצוק הים התיכון.

החכרת זכויות המדינה בקרקע בתחום המועצה האזורית רמת נגב - "נווה תמרים"

9.1.212. (החלטה 1233 מיום 30.5.2011)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ך 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כו' באייר תשע"א (30 במאי 2011) על הקצאת קרקע באמצעות מכרז פומבי להחכרת זכויות המדינה בקרקע במושע, בגוש 100174 חלקה 3, בתחום המועצה האזורית רמת נגב - "נווה תמרים" בהיקף של 266 דונם, זאת בהתאם לעקרונות הבאים:

(א) מחיר המינימום יעמוד על 91% מערך המקרקעין על פי השומה של השמאי הממשלתי.

(ב) עלויות פינוי הלולים יהיו בהתאם להסכמות עם קיבוץ רביבים, ובכפוף להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 531 לעניין גובה עלויות הפינוי.

משפחת רחאל - רומת הייב

9.1.213. (החלטה 1243 מיום 27.2.2012)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ו' בשבט תשע"ב (30 בינואר 2012) כלהלן:

יתוקן סעיף 1 ויהא כלהלן:

"להקצות למשפחת רחאל מהכפר רומת הייב (להלן: "הכפר") 114 מגרשים בכפר, בחכירה מהוונת, בהתאם לתוכנית מפורטת מס' ג/11727 אשר אושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 1.11.01 ולתוכנית ג/16919 אשר אושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 14.6.11 (להלן: "ההקצאה")."

סעיף 3 יתוקן ויהא כלהלן:

" 3. ההקצאה תיעשה בהתאם להחלטת מועצה מס' 1025 כך שדמי החכירה המהוונים עבור כל מגרש יהיו 26% מערך הקרקע שיחשבו כ - 91% ותובא לאישור ועדת הפטור."

סעיף 4 יתוקן ויהא כלהלן:

"4. שיעור דמי החכירה (26%) יעמוד בעינו למרות ביטולה של החלטה מס' 1025 "

עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מס' 1073.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ו' בשבט תשע"ב (30 בינואר 2012) כלהלן:

(1) להקצות למשפחת רחאל מהכפר רומת הייב (להלן: "הכפר") 114 מגרשים בכפר, בחכירה מהוונת, בהתאם לתוכנית מפורטת מס' ג/11727 אשר אושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 1.11.01 ולתוכנית ג/16919 אשר אושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 14.6.11 (להלן: "ההקצאה").

(2) המגרשים יוקצו למשפחת רחאל, בהתאם לרשימה מפורטת, שתומצא על ידי מיופה כוחה.

(3) ההקצאה תיעשה בהתאם להחלטת מועצה מס' 1025, כך שדמי החכירה המהוונים עבור כל מגרש יהיו 26% מערך הקרקע שיחשבו כ - 91% ותובא לאישור ועדת הפטור.

(4) שיעור דמי החכירה (26%) יעמוד בעינו למרות ביטולה של החלטה מס' 1025.

הסכם עקרונות שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול

9.1.214. (החלטה 1257 מיום 20.12.2012)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ג בחשוון תשע"ג (29 באוקטובר 2012) לאשר את הסכם העקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול, אשר נחתם בין עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל מיום 21.6.12 (להלן: "הסכם העקרונות").

עקרונות ההסכם:

(1) התחייבויותיה של העירייה במסגרת הסכם העקרונות יהוו את חלקה במימון הפרש העלות שבין ביצוע הפרויקט במקטע האמור במתווה עילי לבין ביצועו במתווה תת קרקעי. לצורך כך, העירייה מתחייבת לקדם ארבע תכניות מינהל בפרוגראמה ובלו"ז מוסכמים. העירייה תפעל בכל הנוגע לעניינים שבשליטת העירייה לאישורן לתוקף של ארבעת התכניות.

(2) המדינה תקדם ותבצע את הפרויקט במתווה התת קרקעי.

(3) תמורת חלקה של המדינה בפרויקט, המינהל יעביר לידי המדינה תשלומי חלף היטל השבחה בגין שיווק המקרקעין במסגרת התוכניות המפורטות בהסכם, למעט בחלק הדרומי במתחם ארלוזרוב 2000, ו- 50% מחלף היטל ההשבחה במתחם דובנוב.

(4) קידום התכנון הסטטוטורי ילווה בהסכם משימות פיתוח מיוחדות בין בעלי הזכויות לבין העירייה, המסדיר את ביצוע משימות הפיתוח המיוחדות הנדרשות ובכללן אלו הנכללות בהסכם זה ובנספחיו. הבטחת ביצוע משימות הפיתוח המיוחדות, תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. משימות מיוחדות נוספות במידה ויהיו, יכללו בהסכם עקרונות משימות הפיתוח ומימונן וביצוען בפועל יחול על הבעלים בזכויות הסחירות בתחום אותן התוכניות, בהתאם לחלקם היחסי.

(5) אין באמור בהסכם העקרונות בכדי לחייב את המדינה לבצע את הקו הירוק כולו ו/או לחייב מועדים לביצועו של הקו הירוק בכללותו. ביצוע הפרויקט, הינו עצמאי ואינו מותנה בלו"ז קידום ו/או אישור התכניות המפורטות. אין באמור בהסכם בכדי לקבוע את חלוקת המימון בין הצדדים ביחס ליתר מרכיבי עלות הקמת הקו הירוק.

פרוט מתחמי התכנון ופירוט זכויות הבניה:

מתחם 2000 - היקף בניה שלא יפחת מ- 720,000 מ"ר עיקרי, בתמהיל שלא יפחת מ 135,000 מ"ר עיקרי מגורים בהיקף משוער של 1,280 יח"ד למגורים.

מימוש זכויות קק"ל במתחם הצפוני ידחו למתחם הדרומי לפי חלקה היחסי במצב הנכנס בכלל מתחם 2000, כך שהשווי היחסי של זכויות קק"ל "במצב יוצא" בכלל מתחם 2000 יישמר במסגרת הקצאת זכויות הבנייה הסחירות בחלק הדרומי.

כנרית - היקף בניה שלא יפחת מ 58,800 מ"ר עיקרי מהם תמהיל של 287 יח"ד למגורים.

קרן הקריה - היקף בניה שלא יפחת מ 231,000 מ״ר עיקרי מהם תמהיל של 540 יח״ד למגורים.

מתחם דובנוב - היקף בניה שלא יפחת מ 23,500 מ״ר עיקרי (כ-700% משטח מגרש נטו לפי תוכנית תקפה) מהם שטח המגורים יהווה 50% משטח עיקרי. שטחים אלה כוללים את 74 יח״ד בהתאם להחלטת הועדה המקומית בנושא תכנית קרית ספר. על פי תכנית תקפה לעירייה זכות להירשם כבעלים במתחם על 360 מקומות חנייה תת קרקעיות.

העירייה תוותר על זכויותיה במתחם דובנוב כנגד קבלת 75% מזכויות הבעלות במתחם הדר.

ריכוז פרוגראמות תכניות ממ״י בהסכם:

מתחם; יח״ד; שטח עיקרי מגורים(מ״ר); שטח עיקרי תעסוקה (מסחר ומשרדים מ״ר); סה״כ שטח עיקרי; מתחם 2000- מתחם צפוני; 1280; 135,000; ; 135,000; מתחם 2000- מתחם דרומי; ; ; 585,000; 585,000; כנרית; 287; 28,750; 30,050; 58,800; קרן הקרייה; 540; 59,400; 171,600; 231,000; מתחם דובנוב(*); כ- 120; 11,750; 11,750; 23,500; סה״כ; 2,227; 234,900; 798,400; 1,033,300

(*) לפי 700% משטח מגרש נטו בתמהיל של 50% מגורים ו- 50% תעסוקה ללא בעלות עירייה על חניון ציבורי (360 מקומות חנייה)

הקצאת קרקע לחברת שוק סיטוני גוש דן בע״מ

9.1.215. (החלטה 1270 מיום 12.2.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש״ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ״ב בחשוון תשע״ג (7 בנובמבר 2012) ובהמשך להחלטת ממשלה מס׳ 2324 מיום 17.10.2010, על הקצאת זכויות בפטור ממכרז ומתן הרשאה לתכנון מפורט בשטח של כ - 221 דונם, בגוש 6170 חלקות 16 - 28, 43 - 56, 48 - 55, גוש 6222 חלקות 21,24,29, 32, 87 - 89, 102 - 118,122 לחברת ״ שוק סיטוני גוש דן בע״מ״ (להלן:״ החברה ״) למטרת הקמה וניהול שוק סיטוני לתוצרת חקלאית במטרופולין גוש דן, (להלן, השוק הסיטוני), וזאת כפוף לתשלום של 91% מערך הקרקע על פי שומת השמאי הממשלתי.

ההקצאה תעמוד בתוקפה כל עוד המקרקעין ישמשו להפעלת שוק סיטוני לתוצרת חקלאית ויהיו מיועדים למטרה זו.

תנאי הקצאת הקרקע, לוחות הזמנים למסירתה, ובטוחות להשבתה ככל שתדרש, יקבעו ע״י הנהלת מינהל מקרקעי ישראל.

המועצה מנחה את הנהלת המינהל לפעול בהתאם לסיכום הדיון שנערך ביום 2/8/12 אשר קיבל את אישור שרי החקלאות והאוצר, וזאת הן ביחס לסעיפים בסיכום הנוגעים לחברה והן ביחס לסעיפים בסיכום הנוגעים לחשב הכללי.

המינהל, ישתף פעולה עם החשב הכללי, או עם מי מטעמו, בביצוע פעולות לקידום מכרז B.O.T בהתאם לאמור בסיכום הדיון.

החלטה זו מבטלת את החלטת המועצה מס' 1267.

הסדרת זכויות בשכונת ג'ואריש רמלה

9.1.216. (החלטה 1277 מיום 20.6.2013)

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום יג' באייר תשע"ג (23 באפריל 2013) לאשר מתווה להסדרת הזכויות עם המחזיקים בקרקע בשכונת ג'ואריש ברמלה.

הגדרות-

התרש"צ - תכנית מס' 3/57/21 שבתוקף מיום 28.12.95.

המקרקעין - השטחים המיועדים לבניה למגורים והמצויים בשטח התרש"צ בגושים 7189 ו-7190.

ועדת בעלות מרחבית - הועדה שהוסמכה על ידי רשות מקרקעי ישראל לקבוע את הכללים לבחינת זהות המחזיקים במקרקעין.

מתווה הסדרת הזכויות:

(1) ועדת בעלות מרחבית בהתייעצות עם היועץ המשפטי לרשות ומנהל חטיבת השמירה על הקרקע יקבעו את זהות המחזיקים הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין.

(2) רשות מקרקעי ישראל תפרסם לוח זכויות מוצע ותקצוב מועדים להגשת התנגדויות. ועדת הבעלות המרחבית תכריע בהתנגדויות. ערעור על החלטת הועדה יוגש לבית המשפט המוסמך.

(3) רשות מקרקעי ישראל תבהיר למחזיקים, שיוכרו כמחזיקים הזכאים להירשם כבעלים, כי הם יהיו אחראים להסדרת זכויותיהם בחלקה, תוך הסדרת הבנוי בחלקה מול הועדה המקומית לתכנון ובניה ומול כל מחזיק אחר בשטח החלקה או בכל שטח אחר.

(4) הקצאת הזכויות למחזיק תעשה בכפוף למילוי כלל התנאים המצטברים הבאים:

(א) תשלום בגין ערך קרקע בתקופת 5 השנים הראשונות ממועד ההכרעה בהתנגדויות- תשלום בשיעור 12.5% בהתאם לשומה פרטנית ועדכנית של שמאי המינהל עבור מלוא זכויות הבנייה נכון למועד אישור העסקה (סך 12.5% מהווים תשלום של 1% לשנה ל- 7 שנים אחרונות וכן תשלום היוון בשיעור של 5.5%).תשלום בגין ערך קרקע בתקופה שמעבר ל-5 השנים

הראשונות ממועד ההכרעה בהתנגדויות- התשלום האמור בסעיף 5 (א) לעיל בתוספת 1% נוסף לכל שנה מעבר ל-5 השנים עד לשיעור מקסימלי של 31%.

החזר תשלום הוצאות פיתוח ששולמו על ידי רשות מקרקעי ישראל: המחזיק יידרש לשלם למינהל החזר הוצאות פיתוח בסך של 29.5 ₪ לכל מ״ר, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 8.1.12 ועד לתשלום המלא בפועל.

(5) יובהר, כי אין באמור לעיל לגרוע מזכותה של עירית רמלה לגבות את יתרת תשלום הוצאות הפיתוח המגיעות לה על פי כל דין.

(6) למען הסר ספק, הסדרת הזכויות לא תכלול את שטחי הפלישה מחוץ המקרקעין או מחוץ לשטח התרש״צ. רשות מקרקעי ישראל תפעל בתיאום עם עיריית רמלה לפינוי הפלישות.

(7) הנהלת הרשות תקבע עקרונות וכללים לגבי דרכי אכיפה למחזיקים אשר שלא הוסדרו.

על״ה נגב לשיקום ופיתוח - מ.א. מרחבים

9.1.217. (החלטה 1289 מיום 3.9.2013)

מתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום יד׳ באב תשע״ג (21 ביולי 2013) כלהלן:

רשות מקרקעי ישראל תקצה לעמותת על״ה נגב לשיקום ופיתוח, שטח נוסף של כ 30,000 מ״ר (גוש 213004 חלקה 1 בחלק), בתחום מ.א. מרחבים, למטרת הקמת שכונת מגורים שתיועד למגורי צוות בלבד, בדמי חכירה סמליים.

החלטה זו תהא בתוקף כל עוד ישמש השטח לייעודו.

בחוזה עם העמותה ייכלל סעיף לפיו במקרה של שינוי ייעוד המקרקעין או הפסקת השימוש בהם למטרת מגורי צוות בכפר השיקומי לנפגעי מוחין יתבטל החוזה והקרקע וכל הבנוי עליה, יושבו לרשות מקרקעי ישראל.

הסכם להעברת הפעילות התעופתית - אזרחית משדה דב

9.1.218. (החלטה 1294 מיום 14.10.2013)

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש״ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י׳ בחשוון תשע״ד (14 באוקטובר 2013)

כלהלן:

(1) לאשר את ההסכם שנחתם ביום 12.8.2013 בין רשות מקרקעי ישראל לבין רשות שדות התעופה בישראל, שמטרתו העברת הפעילות התעופתית האזרחית

משדה דב כחלק מהמהלך לפינוי שדה דב והקמה תחתיו של מתחם עירוני ובו אלפי יחידות דיור.

(2) ההסכם שנחתם מתבסס על העקרונות הבאים:

(א) לא יאוחר מיום 30.6.2016, תפסיק רשות שדות התעופה את כל הפעילות התעופתית האזרחית בשדה דב, תפנה ותשיב אותו לרשות מקרקעי ישראל.

(ב) התעופה האזרחית הכללית, שתתפנה משדה דב, תועתק לנמל התעופה על שם דוד בן גוריון ולשדות התעופה במחניים ובחיפה, ולשם כך תישא רשות מקרקעי ישראל בעלויות ההגירה הישירות הנגזרות מפינוי שדה דב.

(ג) לשם קליטת הפעילות התעופתית המתפנה משדה דב, תקצה רשות מקרקעי ישראל לרשות שדות התעופה, מקרקעין בבסיס חיל האוויר 27, על פי תנאי החכירה הנהוגים בין רשות מקרקעי ישראל לרשות שדות התעופה.

אתר החרמון 9.1.219. (החלטה 1296 מיום 9.12.2013)

מודיעים בזה כי 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) כלהלן:

(1) להחכיר את אתר החרמון, בהתאם לאיתור שיקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), לאגודת נווה אטי"ב (להלן: "האגודה") לתקופת חכירה של 49 שנה החל מיום 1.10.96, בהתאם לתנאי החכירה הנהוגים ברשות להחכרת קרקע למטרת תעסוקה בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

(א) תשלום תמלוג שנתי בשיעור של 5% מהכנסות הנובעות מכל פעילות באתר (קיימת או עתידית), בין אם מבוצעת על ידי האגודה או חברת הר חרמון בע"מ (להלן: "החברה") ובין אם על ידי תאגיד אחר. האגודה לא תהיה זכאית לפטור מתשלום או הנחה בשיעור התמלוג בשל מיקומו הגיאוגרפי של האתר. האמור בסעיף זה מהווה תנאי יסודי לחתימת חוזה החכירה והאגודה ו/או החברה לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

(ב) חוזה החכירה יכלול תנאי לפיו המדינה רשאית לפקח על מחירי הכניסה לאתר. מנגנון הפיקוח יקבע על ידי הרשות בתאום עם משרד התיירות ויחייב את החברה. תשלום התמלוגים לרשות כפי שנקבע בסעיף א' לעיל יופחת בהתאמה להפחתה במחיר הכניסה שייקבע על ידי השמאי הממשלתי.

(ג) חוזה החכירה שייחתם יכלול הוראה המבטיחה נגישות הציבור לאתר וכן התחייבות החברה לשמירה על רמה נאותה של שירותים באתר במהלך כל תקופת החכירה, בפקוח משרד התיירות.

(ד) במקרה של הפסקת פעילות האתר ו/או פירוקה של האגודה ו, הרשות

תהיה רשאית לבטל את חוזה החכירה ולהשיב את שטח האתר לידה בכפוף להשבת שווי המחוברים באתר.

(ה) האגודה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה באתר בדרך כלשהי, לרבות בדרך של העברת מניות החברה, כולן או חלקן, למעט העברת זכויות לתאגיד בבעלותה המלאה של אגודת נווה אטי"ב. במקרה כזה שטח האתר יושב למדינה בכפוף להחזר שווי המחוברים באתר.

(ו) תנאי לחתימת חוזה החכירה הינו כי כל בעלי הנחלות בנווה אטי"ב, הנוכחיים ואלה שיתקבלו בעתיד, יהיו שווי זכויות וחובות באגודה ובכל נכסיה, לרבות בחברה. האגודה לא תהיה רשאית לשייך את המניות בחברה או בכל חברה אחרת הקשורה לאגודה ואשר מבצעת פעילות באתר לחלק מחברי האגודה בלבד. האגודה תהיה רשאית לגבות תשלום מהחברים החדשים בגין השקעותיה ברכוש האגודה והשתתפות בהון האגודה בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות במועד ההצטרפות לאגודה.

(ז) למען הסר ספק, לא יותר שימוש בשטח האתר למטרת מגורים.

(2) המועצה מסמיכה את ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, לבחון את מכסת הקרקע אשר נקבעה ליישוב כתנאי לביצוע הסדר זה.

(3) שנה לפני תום תקופה החכירה יחזור הנושא לדיון במועצת מקרקעי ישראל בשאלת השבת האתר למדינה וזאת בשים לב לנסיבות המיוחדות של הקצאת האתר למושב.

הקצאה קרקע להקמת קמפוס טר"צים (טרום צבאי) למשהב"ט בפטור ממכרז וללא תמורה

9.1.220. (החלטה 1298 מיום 9.12.2013)

בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ג' בכסלו תשע"ד (6 בנובמבר 2013) כלהלן:

רשות מקרקעי ישראל תקצה למשהב"ט עפ"י החלטת ממשלה מספר 546 מיום 14.07.2013, שטח מוסדי להקמת קמפוס הטר"צים (טרום צבאי) למקצועות המודיעין בבאר שבע, כחלק מהמלצות הצוות הבין-משרדי לעדכון התכנית הלאומית לפיתוח הנגב במטרה להאיץ ולקדם את מימושה. ההקצאה למטרת מוסד חינוך על- תיכוני, טרום צבאי, המיועד להכשיר תלמידים למקצועות המודיעין כהכנה לשילובם במחנות התקשוב והמודיעין בדרום, תבוצע ללא תמורה.

נתוני ההקצאה - המוסד יוקם על שטח של כ- 40 דונם בשכונת רמות ב' בבאר

שבע, במסגרת תכנית 148/102/02/5, על מגרשים 900 ו- 908 שיאוחדו למגרש אחד ; היקף הבינוי עפ"י התכנית שבתוקף כ- 28,000 מ"ר.

מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה - שלשה מכרזים

9.1.221. (החלטה 1310 מיום 16.1.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ובהמשך להחלטות מועצה מספר 1248, 1249 ו- 1300, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ח בטבת תשע"ד (31 בדצמבר 2013) על מסלול יחודי להקצאת קרקע לבנית דירות להשכרה שיופעל בשלשה מכרזים בלבד, כדלהלן :

הגדרות :

"מחיר מפוקח" - 80% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי המדינה.

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

"זכאי" - העומד בתבחינים על פי סעיף 12 להחלטה זו.

"ועדת מכרזים בינמשרדית" - ועדת מכרזים בינמשרדית שמונתה לפי תקנה 8(ד) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, לפרסום מכרזי דיור להשכרה ארוכת טווח, הכוללים מנגנוני הגנה ליזם הזוכה במכרז, כאמור בהחלטת הממשלה דר/32 מיום 8.11.2013.

(1) רשות מקרקעי ישראל, במשותף עם משרד הבינוי והשיכון וועדת המכרזים הבינמשרדית, תוציא לשיווק בחכירה לדורות שלשה מכרזים בלבד כדלקמן : "תע"ש רמת השרון" ברמת השרון, "גליל ים" בהרצליה, "המבואות הדרומיים" בחיפה, לתקופה של 98 שנים עם זכות להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, קרקעות אלו המיועדות ע"י הרשות להקמת והפעלת פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח כפי שיקבע בתנאי המכרז (להלן : הפרוייקט), במסלול יחודי כדלהלן :

(א) המדינה תעניק לזוכה במכרז מנגנוני הגנה, כפי שייקבע במכרז.

(ב) המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע.

(ג) לא יקבע מחיר מינימום לזכייה במכרז ולא יצורף לתיבת המכרזים אמדן לשווי הקרקע.

(ד) 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפוקח. 75% מהדירות

יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שיקבע בהסכם בין הזוכה לשוכר. ועדת המכרזים, בהחלטה שנתקבלה בהסכמת כל חברי ועדת המכרזים הבינמשרדית, רשאית לשנות על פי שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים לעיל.

(ה) ועדת המכרזים הבינמשרדית תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בכלל הדירות בפרויקט. שיעור העדכון לא יפחת משיעור עליית מדד המחירים לצרכן השנתית.

(ו) משך חוזי השכירות בכלל הדירות שישווקו יקבעו על ידי ועדת המכרזים הבינמשרדית, אך בכל מקרה לא יפחתו מ-3 שנים ולא יעלו על 10 שנים.

(ז) שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 100 מ״ר באזורים ללא עדיפות לאומית ו-120 מ״ר באזורי עדיפות לאומית.

(ח) בפרויקט ״המבואות הדרומיים בחיפה״, ניתן יהיה לקבוע במסגרת תנאי המכרז, כי עד 50% מהדירות בפרויקט יוגדרו כדירות למכירה מידית. תנאי זה יהיה כפוף לבדיקת כדאיות כלכלית הקובעת כי מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לפרויקט. במידה ויוחלט כי שיעור מסוים מהדירות מיועדות למכירה, על שאר הדירות להשכרה יחולו התנאים המפורטים בהחלטה זו. הדירות המיועדות להשכרה ירוכזו בבניין אחד, כך שכל הדירות באותו בניין יהיו להשכרה בלבד.

(ט) התשלום עבור הקרקע ישולם לרשות מקרקעי ישראל על ידי הזוכה במכרז בתוך שישים ימים ממועד הזכייה.

(י) נוסח מסמכי המכרז יקבע על ידי ועדת המכרזים הבינמשרדית.

(2) ועדת המכרזים הבינמשרדית, תיקבע כללים במכרז שיבטיחו, ככל הניתן, התחייבות של הזוכה במכרז לפיה חלק מהדירות המפוקחות בפרויקט ימוקמו בבנין להשכרה באופן שיתן מענה, בין היתר, לאוכלוסיה עם מוגבלויות פיזיות.

(3) השימוש בקרקע למטרת השכרה בהתאם להחלטה זו יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות (להלן: תקופת ההשכרה). בתום התקופה האמורה, יהיה היזם רשאי למכור את הדירות בשוק החופשי.

(4) רשות מקרקעי ישראל לא תאפשר לזוכה במכרז ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את הכללים בהחלטה זו.

(5) ועדת המכרזים הבינמשרדית, תקבע כללים באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה יעודה של הקרקע או נמכרו יחידות דיור מעבר למכסה המגעת בהתאם להחלטה זו.

(6) בין הזוכה במכרז לבין הגורם המבצע את עבודות הפיתוח ייחתם בנוסף, חוזה לביצוע עבודות תשתית. במקרה והפיתוח יבוצע באגרות והיטלים, ישולמו

האגרות וההיטלים על ידי היזם כדין.

(7) בין הזוכה במכרז לבין המדינה ייחתם חוזה, לפיו מסכים הזוכה במכרז כי המדינה תבצע בקרה ופיקוח בדבר מילוי מטרות החוזה בהתאם לאמור בהחלטה זו.

(8) להבטחת מילוי התחייבויות הזוכה להשכרת הדירות על פי תנאי החלטה זו, יהא על הזוכה להמציא ערבות אוטונומית צמודה, שסכומה ותנאיה ייקבעו ע"י ועדת המכרזים הבינמשרדית.

(9) רשות מקרקעי ישראל, בכפוף לאישור ועדת המכרזים הבינמשרדית או מי מטעמה, תאשר העברת זכויות מזוכה במכרז בהתאם להחלטה זו, ובלבד שהועברו כל זכויות החכירה בכל יח"ד בפרויקט המיועדות למטרת השכרה, נשמרה מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי החוזה.

(10) שוכר במחיר מפוקח אשר במהלך תקופת השכירות פוקעת זכאותו לתעודת זכאות, ע"פ כללי משרד הבינוי והשיכון, תפקע זכאותו להתגורר בדירה. יובהר במסמכי המכרז כי השכירות בנכס לא תקנה לשוכר כל זכות קניינית ביחס לנכס.

(11) הזוכה במכרז יחויב לתפעל את המבנה באמצעות חברת אחזקה. דמי האחזקה יהיו חלק ממחיר השכירות המפוקח.

(12) זכאות לשכירות מכוח החלטה זו:

(א) התבחינים לקביעת זכאות לשכירות מכוח החלטה זו, יהיו בהתאם להחלטת מועצה 1295 או כל החלטה שתבוא במקומה.

(ב) על אף האמור בסעיף א' לעיל, לעניין החלטה זו, במקום "עשירון 7", האמור בסעיף 2.א.ב(3), לנספח א' להחלטה 1295 יבוא "עשירון 8".

(13) הרשות בתיאום עם משרד השיכון וועדת המכרזים הבינמשרדית תקבע כללים ליישום החלטה זו.

מפוני כפר תוחלת באזור

9.1.222. (החלטה 1357 מיום 18.6.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ג אייר תשע"ד (13 במאי 2014) להסדיר באופן סופי את זכויותיהם של מפוני כפר תוחלת בתחום המועצה המקומית אזור, באופן המפורט להלן:

(1) הרשות תאפשר להוון את שתי יחידות הדיור הראשונות (ובכללן היחידה המקורית) בשיעור של 5.5% מערך הקרקע.

(2) יגבו דמי שימוש ראויים בשיעור 6% לתקופה מרבית בת 4 שנים (במקום 7 כמקובל) בגין חריגות הבניה. הסדר זה יהיה בתוקף לשנתיים הראשונות מיום אישור ההחלטה במועצה ולאחר מכן, תקופת החיוב תעלה בכל שנה בשנה נוספת

עד למיצוי הזכות לגביית דמי שימוש לתקופה בת 7 שנים. ככל שלא יפעלו בהתאם להסדר המוצע, בתוך שנתיים, התיק יועבר לטיפול משפטי..

(3) גביית דמי היתר בשיעור 31% מערך הקרקע בגין כל בניה/פיצול/שינוי יעוד וניצול, בהתאם להחלטת מועצה 1245.

(4) לעניין תשלום הדח"ר שעמד בבסיס ההסכם משנת 1976 - למפונים תינתן אפשרות לשלם דח"ר לפי שווי למועד חתימת החוזה בתוספת הפרשי הצמדה ליום התשלום בפועל. לחילופין, יוכלו המפונים לשלם דח"ר בשיעור 20% על בסיס שומה עדכנית להיום לפי הנמוך מבין שתי האפשרויות.

(5) תנאי למימוש ההסדר כמפורט לעיל הינו הסדרת/הסרת כלל השימושים הלא חוקיים.

(6) המתווה יוחל אך ורק על בעלי חוזה חכירה למטרת מגורים הכולל נספח לתשלום דח"ש לפי משק עזר.

הקצאת קרקע - שדרת המוזיאונים בירושלים

9.1.223. (החלטה 1358 מיום 13.5.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ד-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בהתאם להחלטה מס' 96 של הממשלה מיום 05.05.2013 בישיבתה מיום י"ג אייר תשע"ד (13 במאי 2014) כלהלן:

(1) להקצות לאוניברסיטה העברית בירושלים בדמי חכירה סמליים קרקע הידועה כמגרשים 2 (בשטח של כ-8,750 מ"ר) ו-3 (בשטח של כ-10,180 מ"ר) בתב"ע מס' 3905, למטרת הקמת מוזיאון הטבע בירושלים.

(2) להקצות למוזיאון ארצות המקרא בדמי חכירה סמליים קרקע הידועה כהשלמת מגרש 1 בתב"ע מס' מק/13132 בשטח של כ- 5,182 מ"ר, למטרת הרחבת מוזיאון ארצות המקרא בירושלים.

וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

(1) חטיבות הקרקע יוחזרו לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרת מוזיאון, וזאת מכל סיבה שהיא.

(2) האוניברסיטה ו/או העמותה יחויבו בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בגין השימושים הסחירים שבחטיבות הקרקע בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור לשימוש למסחר.

(3) ההקצאה תבוצע בהתאם לאמור בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ובתקנותיו ובכפוף לכל דין.

הקצאת קרקע - בצלאל אקדמיה

9.1.224. (החלטה 1360 מיום 29.6.2014)

לאמנות ועיצוב
ירושלים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בהתאם להחלטות ממשלת ישראל מס' 4464 מיום 27.11.2005 ומס' 98 מיום 5.5.2013, בישיבתה מיום י"ג אייר תשע"ד (13 במאי 2014) כלהלן:

(1) בכפוף לאישורה של תוכנית 101-0095976, להקצות לבצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב ירושלים (להלן: "בצלאל"), בדמי חכירה סמליים, קרקע בגוש 30051 חלקות 8,18,23 בשטח של כ- 9,756 מ"ר, למטרת מוסד להשכלה גבוהה לאומנות בירושלים. היקף השטח המדויק שיוקצה, אם יוקצה, יקבע ע"י רשות מקרקעי ישראל לאחר אישור התוכנית.

הקצאת הקרקע תהיה בכפוף לתנאים הבאים:

(א) תנאי ההרשאה לתכנון שנחתמה עם בצלאל מיום 28.8.13 או כל ארכה לחוזה ההרשאה, למעט שיעור התשלום.

(ב) הקרקע תושב לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרת מוסד להשכלה גבוהה, וזאת מכל סיבה שהיא.

(ג) בצלאל תחויב בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בגין השימושים הסחירים שבקרקע בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור לשימוש למסחר.

(ד) ההקצאה תבוצע בהתאם לאמור בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ובתקנותיו ובכפוף לכל דין.

תיקון להסכם עקרונות למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין - רכבת ישראל בע"מ

9.1.225. (החלטה 1367 מיום 18.6.2014 ; מעדכנת את החלטה 1004)

בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ט באדר ב' תשע"ד (31 במרץ 2014) כלהלן:

לאשר את תיקון ההסכם למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין מיום 29.4.2004 בין המדינה באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לחברת הרכבת בע"מ (להלן: "חברת הרכבת"), אשר אושר בהחלטת מועצה 1004, בכפוף לכך שבכל שינוי בשליטה בחברת הרכבת יובא ההסכם לדיון חוזר במועצה אשר תחליט האם נדרש לעדכן את הסכם המקרקעין.

להלן עקרונות ההסכם:

(1) הרשות תקצה לחברת הרכבת לצורך פעילותה מקרקעין ל- 49 שנים כמפורט להלן:

(א) מקרקעין המיועדים לשימוש רכבתי מסילתי יוקצו בהרשאת שימוש לתקופת ההסכם וככל שישמשו את מטרתם.

(ב) מקרקעין פעילים לרבות תחנות ומתחמים תפעוליים יוקצו בחכירה מהוונת.

(2) חברת הרכבת תשלם לרשות בגין שימוש וזכויות מקרקעין. התשלום יבוצע בשיטת תמלוג מהכנסות הרכבת עפ"י סיווג הפעילויות (2%, 8%), כמפורט בסעיפים 4.1, 4.2, 4.3 להסכם.

(3) יותר לחברת הרכבת לרכוש זכויות מסחריות נוספות, פרי תכנון סטאטוטורי יזום של חברת הרכבת ובתחום שטחי הרכבת בפטור ממכרז ובמחיר של 91% - זכויות מהוונות.

(4) חברת הרכבת תהיה זכאית לחלק מההכנסות הנובעות משיווק תכנית שקודמה במסגרת תכנון משותף של הרשות וחברת הרכבת, הקשורים והסמוכים לתחנות רכבת ועד רדיוס של 300 מ' מתחנת הרכבת - השטח והיקף הזכויות מכלל התכנית מוגדרים בנספח ה' להסכם.

(5) חברת הרכבת תפעל עפ"י נוהל שיווק לגבי שטחי אותן תכניות.

(6) חברת הרכבת מתחייבת בהסכם זה לרשום את כלל הנכסים על שם המדינה כבעלים, תוך 5 שנים.

(7) חברת הרכבת תשיב למדינה שטחים כפי שיוחלט בצוות בין משרדי עפ"י מנגנון שיגובש ע"י הצוות, לרבות מתחם הנהלת הרכבת בתחנת סבידור - מרכז, כפי שנחתם בהסכם הפינוי מה 23.5.2011, ולכל המאוחר בסוף 2015.

החלטה זו מעדכנת את החלטה 1004.

הסדר ביניים לבניה למגורים בקיבוץ נוה ים

9.1.226. (החלטה 1368 מיום 28.7.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כד' סיון תשע"ד (22 ביוני 2014) לאשר הסדר ביניים לחתימה על בקשות להיתר בניה להקמת בתי מגורים חדשים בקיבוץ נוה ים בהתאם לתנאים שלהלן:

הגדרות:

"החלטה 1155" - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1155 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

"המועד הקובע" - שבע שנים ממועד אישור החלטה זו.

"המסלול הנוסף" - מסלול נוסף לבניה למגורים בקיבוצים לצד השיוך הקנייני אשר מוסדר כיום בהחלטת מועצה 1155 ובהחלטת מועצה 751, ככל שיאושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל.

"חברים חדשים" - בני הקיבוץ ובני החברים המפונים אשר התקבלו לקיבוץ עד ליום 14.2.011 ועונים על הגדרת משפחת חברים חדשה כהגדרתה בהחלטה 1155 וכן בכפוף לאישור הרשות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובנוסף חמש משפחות חברים באגודה אשר התקבלו לקיבוץ עד מועד זה.

"חברים מפונים" - משפחות של מי שהיו תושבי הישובים המפונים לפי הרשימה שצורפה להסכם ההעתקה ואשר התקבלו לחברות בקיבוץ כחלק מיישום הסכם ההעתקה.

"הקיבוץ" "נוה ים" - קיבוץ נוה ים, אגודה שיתופית המסווגת כקיבוץ מתחדש כהגדרת מונח זה בסעיף 5 (ב) לתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), תשנ"ו - 1995.

"הסכם העתקה" -הסכם בהתאם להוראות סעיף 85 לחוק יישום תוכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005, בין מינהלת תנופה לבין קיבוץ נוה ים לבין קבוצה מתיישבים לצורך העתקת מקום מגוריהם כקהילה, לקיבוץ נוה ים.

רשות מקרקעי ישראל תחתום על בקשות להיתר בניה להקמת בתי מגורים בקיבוץ נוה ים לחברי הקיבוץ בכפוף להתחייבות הקיבוץ וחבריו לפעול בהתאם לעקרונות שלהלן:

(1) הקיבוץ יתחייב שלא לבטל את ההוראה בתקנון הקיבוץ לפיה האסיפה הכללית של הקיבוץ מאמצת כל החלטה של מועצת מקרקעי ישראל המאפשרת ביצוע שיוך דירות.

(2) הקיבוץ יצטרף להסדר הקבוע בהחלטה 1155 או למסלול החלופי, ככל שיאושר ויהיה רלוונטי לנוה ים, עד למועד הקובע.

(3) במקרה של הצטרפות להסדר הקבוע בהחלטה 1155:

(1) הקיבוץ ישלם לרשות 3.75% מערך חלקת המגורים ויידרש לעמוד בכל יתר התנאים הקבועים בהחלטה זו ובהחלטת מועצה 1212, תוך 90 יום מיום קבלת דרישת תשלום מהרשות.

(2) החברים החדשים ישלמו דמי חכירה מהוונים בהתאם להחלטת מועצה 1155. עבור מגרשי המגורים אשר אינם נכללים בחלקת המגורים, ישלמו החברים החדשים דמי חכירה מהוונים מלאים (91%).

(3) החברים המפונים ישלמו דמי חכירה מהוונים בהתאם להחלטת מועצה 1212.

(4) התשלומים המפורטים בסעיף זה יקבעו על פי שומה עדכנית למועד

ההצטרפות.

(4) במקרה שהקיבוץ לא יצטרף להסדר הקבוע בהחלטה 1155 או למסלול הנוסף עד למועד הקובע, החברים החדשים ישלמו לרשות דמי חכירה מהוונים מלאים (91% מערך המגרש). תשלומים אלה ישולמו תוך 60 יום ממועד דרישת הרשות. הקיבוץ לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בגין דרישה זו ולא יצטרף לכל הליך משפטי שיוגש על ידי חברי הקיבוץ בקשר לדרישה זו.

(5) תנאי לחתימת הרשות על בקשה להיתר בניה עבור חברים חדשים הינו העמדת ערבות בנקאית, ע"י החבר החדש, על סך של 50,000 ₪ וכן חתימתם על כתב התחייבות לעמוד בתנאי הסדר זה.

(6) הרשות תחתום על בקשה להיתר להקמת בית מגורים לחברים אשר נקלטו לקיבוץ לפני 27.3.07 ולחברים המפונים ללא המצאת ערבות בנקאית.

(7) הרשות תחתום על בקשות להיתר בניה להקמת בתי מגורים לנקלטים חדשים לחברות בקיבוץ בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בשיעור של 91% מערך המגרש למועד הפניית החבר לרשות. על אף האמור בסעיף 8 להלן, מגרשים אלה ייגרעו ממשבצת הקיבוץ וייחתם לגביהם חוזה חכירה ישיר בין הרשות לבין החבר החדש. חוזה החכירה יכלול הוראה לפיה העברת הזכויות במגרש המגורים תתבצע בהתאם לתקנון האגודה.

(8) בטרם ביצוע השיוך בפועל לפי החלטה 1155, לא ייחתם חוזה חכירה פרטני עם חברי הקיבוץ.

(9) במקרה שלא שולם התשלום הנדרש על ידי החבר החדש ובמועד שנקבע לתשלום, בין אם הקיבוץ הצטרף להסדר הקבוע בהחלטה 1155 ובין אם לא, תחולט הערבות הבנקאית ע"ח התשלומים כאמור.

(10) אם חבר חדש לא יעמוד בהתחייבויותיו בהתאם להסדר זה, יפנה החבר את בית המגורים תוך 180 ימים. אם הקיבוץ לא יפנה חבר קיבוץ אחר לרשות לרכישת הזכויות במגרש אשר פונה במהלך תקופה זו, יגרע מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ; לא נמצא מועמד, הרשות תהיה רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ. במקרה זה החבר החדש אשר פינה את המגרש יהיה זכאי לקבל מהרשות את שווי השקעותיו במגרש, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות הרשות.

(11) לא תינתן התחייבות לרישום משכנתא על חלק מסוים מהמשבצת לטובת חברים ותיקים, חברים מפונים או חברים חדשים או על מגרשים בודדים בטרם שיוך מגרשי המגורים בהתאם להחלטות המועצה.

(12) ככל שיאושר מסלול נוסף על ידי מועצת מקרקעי ישראל עד ליום 31.12.15

הנוגע לבניה למגורים בקיבוצים ואשר רלוונטי לנוה ים, רשאי הקיבוץ לפעול בהתאם להחלטת המועצה החדשה ובלבד שהקיבוץ ימציא לרשות כתב שיפוי בגין כל דרישה ו/או תביעה של חבר קיבוץ אשר פעל בהתאם להסדר ביניים זה.

(13) אין בהחלטה זו כדי לגרוע בהחובה לשלם דמי חכירה מהוונים בגין בניה למגורים מעל 160 מ״ר בהתאם להחלטה 1085.

החלטה זו תכנס לתוקפה רק לאחר שרשות מקרקעי ישראל תאשר כי הושג הסדר כולל עם קיבוץ נוה ים לגבי מקרקעי הקיבוץ, לרבות הסדר בקשר להסדרת השימושים הלא מוסדרים במקרקעי המשבצת, השבת שטחי ההשבה על פי הסדר הקיבוצים המשלים (תיקון), ויתור הקיבוץ על כלל טענותיו בקשר לחוזי פיק״א ואישור רשם האגודות השיתופיות.

הקצאת קרקע לעיריית ירושלים - עידוד תרבות אמנות ופנאי בירושלים

9.1.227. (החלטה 1372 מיום 3.9.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש״ד-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בהתאם להחלטות ממשלת ישראל מס׳ 3696 מיום 6.6.2005, 3238 מיום 29.5.2011 ומס׳ 1632 מיום 28.5.2014, בישיבתה מיום כד׳ סיון תשע״ד (22 ביוני 2014) כלהלן:

(1) להקצות לעיריית ירושלים, בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים, קרקע בגוש שומה 30036 חלק מחלקה 102, בשטח 1,275 מ״ר, שעליו מבנה הידוע כ״בית הטנא״, למטרת מוקד עירוני לתרבות, תיירות, מדיה ואומנויות.

(2) להקצות לעירית ירושלים קרקע למטרת הקמת בריכת שחייה עירונית בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה סמליים. מיקום הבריכה ייקבע במשותף על ידי עיריית ירושלים והנהלת רשות מקרקעי ישראל.

(3) הקצאות הקרקע תהיינה בכפוף לתנאים הבאים:

(א) בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים נלווים תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנוהלי הרשות.

(ב) העירייה תתחייב במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרות המנויות לעיל מכל סיבה שהיא.

(4) החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ״ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל וכן כל הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.

בית חולים שערי

9.1.228. (החלטה 1373 מיום 4.8.2014)

צדק ירושלים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1631 מיום 28.5.2014, בישיבתה מיום כד' סיון תשע"ד (22 ביוני 2014) כלהלן:

(1) חידוש יובל החכירה בהתאם לחוזה שבין רשות מקרקעי ישראל לבית החולים שערי צדק אשר הסתיים ביום 31.3.2011, יעשה ללא תמורה.

(2) הקצאת קרקע נוספת לבית החולים, ככל שזו שתאושר על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל לאחר אישור התכנית המקודמת בימים אלו על ידי בית החולים במסגרת עסקת הרשאה לתכנון למטרת הרחבת בית החולים, תעשה ללא תמורה.

(3) בכל התקשרות חוזית מול בית החולים יעוגנו התנאים הבאים:

(א) הקרקע תשמש לפעילות בית החולים כבית חולים ציבורי כללי בהתאם למטרת החכירה.

(ב) ככל שיקלע בית החולים למצוקה כספית / תקציבית שתחייב התערבות הממשלה, הרי שבמסגרת הסדר משפטי ככל שיוסדר בין הממשלה לבין בית החולים, נתונה הזכות לביטול החוזה או חלקים ממנו בהתאם לשיקול דעת המדינה.

(4) החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל.

הסכם עקרונות לפינוי הפעילות הצבאית ממחנה שדה דב

9.1.229. (החלטה 1377 מיום 6.10.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ה' באלול תשע"ד (31 באוגוסט 2014) לאשר את הסכם העקרונות לפינוי הפעילות הצבאית משדה התעופה על-שם דב הוז, אשר נחתם בין משרד הביטחון, משרד אוצר ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "הצדדים") מיום 18.06.2014 (להלן: "הסכם העקרונות").

עקרונות ההסכם:

(1) משרד הביטחון מתחייב לפנות את מחנה שדה דב עד סוף שנת 2016. בסמכות משרד הביטחון לדחות את מועד הפינוי לסוף חודש יוני בשנת 2017.

(2) במועד הפינוי יהיה מחנה שדה דב פנוי מכל אדם וחפץ בהתאם לכללים שיסוכמו בין רמ"י למשרד הביטחון.

(3) רמ"י תעביר למשרד הביטחון סך של 315 מלש"ח כמקדמה על חשבון עלויות

ההגירה. מקדמה זו תועבר בהתאם לאבני הדרך הבאים:

(א) תוך 21 יום ממועד החלטה זו תעביר רמ"י 100 מלש"ח מתוך המקדמה לתכנון וביצוע העתקת שדה דב.

(ב) עד ה-01.12.2014 יפנה משרד הביטחון שטח של 20 דונם מתוך המחנה המסומן בנספח א' להסכם העקרונות. תמורת עמידה באבן דרך זו יעביר רמ"י 100 מלש"ח.

(ג) לאחר ביצוע הסכום האמור בסעיף 3ב' תועבר יתרת המקדמה בסך של 115 מלש"ח.

(ד) תוך 60 יום מחתימת הסכם העקרונות יסכמו הצדדים על עלויות ההגירה המלאות של מחנה שדה דב.

מתחם קבר יתרו - מקאם נבי שועייב - אתר מורשת לעדה הדרוזית

9.1.230. (החלטה 1378 מיום 22.9.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ה' באלול תשע"ד (31 באוגוסט 2014) כלהלן:

להנחות את רשות מקרקעי ישראל, בהתאם לחוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992 ותקנותיו, להקצות לעמותת מקאם נבי שועייב (יתרו) מס' עמותה 580545747, בחכירה ל-49 שנים, שטח בגודל 168.445 ד', המהווה את מגרשים א'-ג', 2004-2005 בתכנית ג/14729, למטרת אתר מורשת לעדה הדרוזית.

החלטה זו מהווה ישוום כולל ומלא של החלטת ממשלת ישראל 659ב' מיום 5.9.1965, בשינויים המחויבים, על כל המשתמע מכך.

השימושים הציבוריים והנלווים באתר המורשת והכלולים בתכנית ג/14729 יוחכרו לעמותה בדמי חכירה סמליים.

ההקצאה הינה למטרת אתר מורשת בלבד בהתאם ליעודים הכלולים בתוכנית ג/14729 בלבד.

לא יותר שינוי יעוד.

יתר תנאי ההתקשרות יקבעו על ידי הנהלת הרשות.

הקצאת קרקע - שטח השלמה לחכירה - מוזיאון למדע פשוט ירושלים

9.1.231. (החלטה 1382 מיום 24.11.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960, ובהמשך

להחלטת מועצה מספר 461 מיום 6.8.1990, החליטה מועצת מקרקעי ישראל, בישיבתה מיום ה' תשרי תשע"ה (29 בספטמבר 2014) כלהלן:

(1) להקצות לאוניברסיטה העברית, בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים, קרקע בגוש 30335 חלק מחלקות 21, 32, 36, בשטח 1,350 מ"ר, לצורך השלמת מגרש מספר 1 בתב"ע 3905ג שעל חלקו קיים חוזה חכירה למטרת מוזיאון למדע פשוט.

(2) הקצאת הקרקע תהיה בכפוף לתנאים הבאים:

(1) יוחלו תנאי חוזה החכירה המקורי, שנחתם עם האוניברסיטה ביום 5.6.1994, לרבות מועד סיום תקופת החכירה.

(2) הקרקע תושב לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרת מוזיאון למדע, וזאת מכל סיבה שהיא.

(3) האוניברסיטה תחויב בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים שבקרקע בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.

(4) ההקצאה תבוצע בהתאם לאמור בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ובתקנותיו ובכפוף לכל דין.

מינוי ועדה לבחינת מדיניות המקרקעין בתחום שטחי המרעה והשטחים הפתוחים

9.1.232. (החלטה 1385 מיום 2.11.2014)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ה' תשרי תשע"ה (29 בספטמבר 2014) כלהלן:

למנות ועדה ציבורית שתבחן את אופן השמירה המיטבית על קרקע שנמסרה בהרשאת שימוש למרעה ועל השטחים הפתוחים, תוך בחינת האפשרות של מגורים בשטחי מרעה.

הועדה תגיש את המלצותיה ליו"ר מועצת מקרקעי ישראל בתוך ארבעה חודשים.

את הועדה ירכז מר שריה דמסקי.

חברי הועדה יהיו כלהלן:

יו"ר הועדה – מר מאיר שפיגלר.

מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו.

נציג אגף תקציבים.

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו.

מנכ"ל משרד החקלאות או מי מטעמו.

מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

מנהלת מינהל התכנון או מי מטעמה.

משקיפים קבועים בועדה יהיו:

נציג רשות הטבע והגנים הלאומים.

נציג החטיבה להתיישבות

בית הלוחם באשדוד 9.1.233. (החלטה 1417 מיום 3.8.2015)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ט בכסלו תשע"ה (21 בדצמבר 2014) כלהלן:

(1) השטח הידוע כגוש 2002, חלקות 3 ו- 168 (בחלק), גוש 2003, חלקות 40, 44 ו- 49 (בחלק), בהתאם לתכנית מפורטת מספר 140/03/3, אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום ביום 2.6.14, והמיועד להקמת בית הלוחם באשדוד, יוקצה לארגון נכי צה"ל בדמי חכירה סמליים למטרת הקמת בית הלוחם.

(2) הקצאת הקרקע תהיה בכפוף לתנאים הבאים:

(1) בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים יחויב הארגון בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור ובהתאם לשימוש ו/או יעוד הקרקע, כפוף לנהלי רשות מקרקעי ישראל.

(2) הארגון יתחייב, במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה, להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרה המנויה בסעיף 1 לעיל, מכל סיבה שהיא.

(3) ההקצאה תבוצע בהתאם לאמור בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ובתקנותיו ובכפוף לכל דין.

בית העצמאות בתל-אביב - החכרה למנהל הדיור הממשלתי 9.1.234. (החלטה 1419 מיום 3.8.2015)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום יא' באדר תשע"ה (2 במרץ 2015) כלהלן:

(1) להקצות מגרש בשטח של 752 מ"ר גוש 7245 חלקה 22 ברחוב רוטשילד מס' 16 בתל-אביב, שבו הוכרזה עצמאות ישראל ביום ה' באייר התש"ח (להלן -

"הנכס"), למינהל הדיור הממשלתי.

(2) הנכס יוקצה למנהל הדיור הממשלתי לתקופה של 49 שנים, בתשלום דמי חכירה סמליים.

(3) היה ובשטח יתקיימו פעילויות סחירות, אזי בגין שימושים אלו ישלם מינהל הדיור הממשלתי לרשות דמי חכירה מהוונים בשיעור 91%.

(4) מינהל הדיור הממשלתי לא יהא רשאי להעביר את הזכויות בנכס לגורם אחר.

(5) החלטה זו תעמוד בתוקפה כל עוד הנכס ישמש לייעודו בהתאם לקבוע בחוק בית העצמאות, תשס"ט-2009.

(6) ההקצאה למינהל הדיור הממשלתי, תבוצע בהתאם לאמור בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ובתקנותיו ובכפוף לכל דין.

פינוי מחנות צה"ל - אישור סיכום שוה"ם 3 בעניין פינוי שטחי מחנות צה"ל מאזורי ביקוש והמשך מעבר אמ"ן ותקשוב לנגב

9.1.235. (החלטה 1421 מיום 29.7.2015)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ובהמשך להחלטת ממשלה מס' 2392 מיום 4.1.2015 (להלן: "החלטת הממשלה"), החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום יא' באדר תשע"ה (2 במרץ 2015) כלהלן:

לאשר את סיכום שוה"ם 3, בין המדינה, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), לבין משרד הביטחון ומשרד האוצר (להלן: "ההסכם המפורט").

להלן עקרונות ההסכם המפורט:

(1) משרד הביטחון מתחייב לפנות את המתחמים המיועדים לפינוי וזאת ע"פ פירוט המתחמים ביחס למיקומם הגיאוגרפי וגבולותיהם ולמועדי הפינוי כמפורט בהחלטת הממשלה ובהסכם המפורט.

(2) במועד הפינוי יהיו המתחמים פנויים מכל אדם חפץ והריסות וחוב בהתאם לכללים שסוכמו ופורטו בהסכם המפורט.

(3) משרד הביטחון מתחייב לקדם ולבצע את העתקת המתחמים וזאת ע"ג אותן מקרקעין אשר יוקצו ע"י הרשות, ללא תמורה במועדים הקובעים בהסכם המפורט.

(4) הרשות תעביר למשרד הביטחון במסגרת פינוי מחנות צה"ל תשלומים בהתאם לשורה ג' בטבלה המצוינת בנספח י' להסכם המפורט ולפריסה התקציבית המפורטת בהסכם המפורט, זאת בכפוף לעמידה באבני הדרך לא יאוחר מה- 1

בפברואר, ה- 1 באפריל, ה- 1 ביולי וה- 1 באוקטובר בכל שנה, את הסך הכספי שנקבע לאותה שנה קלנדארית ובכפוף לרשת הביטחון המצוינת בנספח י' להסכם.

(5) הרשות תקצה למשרד הביטחון מקרקעין המתאימים ליישום תכנית מעבר צה"ל לנגב, כמפורט בהחלטת הממשלה וזאת ללא תמורה.

(6) 34% מתקבולי הקרקע כהגדרתם בהסכם המפורט, יועברו למשרד הביטחון בהתאם לכללים ולקיזוזים שסוכמו ופורטו בהסכם המפורט.

(7) אין באמור בהחלטה זו כדי לפגוע בסמכות מועצת מקרקעי ישראל לקבל החלטות בדבר מדיניות קרקעית.

החלטה זו הינה בהתאם להחלטת הממשלה ומאשרת לרשות לחתום על ההסכם המפורט.

הנהלת הרשות תדווח באופן שוטף למועצת מקרקעי ישראל על התקדמות ההסכם המפורט.

עקרונות להסכם מימון שיקוע מסילות הרכבת בחיפה ולמימוש פרויקט חזית הים העירונית בחיפה

9.1.236. (החלטה 1428 מיום 3.8.2015)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ב בתמוז תשע"ה (29 ביוני 2015) לאשר עקרונות להסכם מימון שיקוע מסילת הרכבת בחיפה ולמימוש פרויקט חזית הים העירונית בחיפה והגדלת היצע יחידות הדיור בעיר חיפה (להלן: "חזית הים") בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), משרד האוצר ועיריית חיפה (להלן: "העירייה").

רקע:

(1) על פי עקרונות ההסכם - תקודם הסבת שטחו המערבי של נמל חיפה לחזית ים עירונית הכוללת שימושי פנאי, תיירות, מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור ויוגדל היצע יחידות הדיור על קרקעות המדינה בעיר חיפה, זאת בכפוף לחתימת הסכם מפורט עם עיריית חיפה (להלן "ההסכם המפורט")

(2) במסגרת ההסכם המפורט ירוכזו ופורטו כל המרכיבים האמורים, לרבות עלויות ומקורות המימון וכן הסכמות הצדדים אודות האצת התכנון במספר תכניות למגורים בשטחה של העיר חיפה.

עקרונות ההסכם:

(3) לצורך קידום הסבת השטח האמור, והגדלת היצע יחידות הדיור תשתתף

הרשות במימון עלויות שיקוע תוואי מסילות הרכבת, בקטע שבין מתחם הרכבת חיפה-מזרח במזרח לבין חיפה 'אל עתיקה' במערב (להלן: "פרויקט השיקוע" או "הפרויקט") בכפוף לחתימת הסכם מפורט עם עיריית חיפה, וזאת בתנאים המפורטים להלן:

(1) רשות מקרקעי ישראל תתקצב ותעניק התחייבות למימון עד לסך של 800 מלש"ח (להלן: "תקצוב רמ"י") וזאת לאחר מועד הפרסום ברשומות בדבר אישורה של תכנית חזית הים, ובמועד פינוין וזמינותן לשיווק של המקרקעין הכלולים בתכניות המבואות הדרומיים ותכנית מורדות לינקולן, לרבות פרסום אישורן ברשומות.

(2) תקציב רמ"י כאמור, יועמד מתוך התקבולים נטו הצפויים משיווק התכניות המפורטות להלן, ולא יחרוג מסכום התקבולים נטו הצפוי ("תקבולים נטו" משמע - התקבולים מתכניות חדשות או מהתוספת לתכניות הקיימות, כמפורט להלן בסעיף 4, בניכוי עלויות הרשות כגון עלויות תכנון, הוצאות פיתוח, הסרת חסמים וכיו"ב).

(3) קדם מימון ינתן בהתאם להתקדמות הפרויקט, בהתחשב במקורות התקציביים העומדים לרשות באותה העת.

(4) קדם מימון, כאמור, יינתן כדי לאפשר תחילת תכנון וביצוע של השיקוע עוד בטרם הגיע מועדי ההתחייבות לתשלום כאמור לעיל.

(5) תנאי לתקצוב רמ"י כאמור - יהיה סיכום מול משרד התחבורה ורכבת ישראל לכך שבשלב ראשון, התקציב בסך 500 מלש"ח, המיועד לשיקוע מסילות הרכבת בתחום פארק הכט על פי הסדר גישור בין העירייה לבין המדינה מיום 23.2.2012 - יועבר לצורך תכנון וביצוע פרויקט השיקוע.

(6) בהסכם המפורט, ייקבעו כללים להגדלת השתתפות הרשות חלף קדם מימון זה ובלבד שתיוותר יתרת הכנסות נטו משיווק המקרקעין האמורים בהסכם זה ככל שתיוותר, והכל בהתאם לכללי ונהלי הרשות.

(4) תנאי לקיום החלטה זו הינה כי העירייה תתמוך ותקדם את תשע התכניות הבאות ו/או תקדם את תוספת הזכויות בתכניות עד החלטה למתן תוקף, בהתאם להיקפי הזכויות המפורטים להלן על מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן "התכניות"):

(א) חזית הים העירונית - 500 יח"ד ו- 90,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומוסדות ציבור.

(ב) תחנת בית המכס - 43,500 מ"ר שטחי תעסוקה (תוספת 20,000 מ"ר לתוכנית הקיימת).

(ג) מורדות לינקולן - 380 יח"ד ו- 23,350 מ"ר שטחי מלונאות.

(ד) מחנה סטלה מאריס - 500 יח"ד (תוספת של 156 יח"ד ביחס לפרוגראמה המקורית).

(ה) רכבת בת גלים - 300 יח״ד.

(ו) המבואות הדרומיים - 4,400 יח״ד (תוספת של 800 יח״ד ביחס לפרוגראמה המקורית).

(ז) בה״ד חיל הים - 1,300 יח״ד ו- 29,600 מ״ר שטחי תעסוקה ומוסדות ציבור (תוספת של 300 יח״ד ביחס לפרוגראמה המקורית).

(ח) קמפוס הנמל - 200 יח״ד. ככל שהקרקע האמורה תפוסה ו/או חכורה ע״י עיריית חיפה ו/או מי מטעמה היא תושב לרשות ללא תמורה.

(ט) חיפה ׳אל עתיקה׳ - 100 יח״ד.

(5) הרשות תקזז את מלוא תשלומי חלף היטל ההשבחה להם זכאית העירייה בגין שיווק מקרקעין במסגרת התכניות המפורטות לעיל, למעט במתחמי סטלה מאריס, המבואות הדרומיים ובה״ד חיל הים שבהם הרשות תקזז מתשלום חלף היטל ההשבחה רק 30% מהסכום.

(6) עלות התכנון הסטטוטורי של התכניות המפורטות לעיל תמומן 50% על ידי העירייה ו- 50% על ידי הרשות למעט בפרויקטים סטלה מאריס ובה״ד חיל הים שבהם עלות התכנון תמומן במלואה על ידי הרשות. מימון הרשות כאמור, ייעשה בהתאם לנהלי הרשות ובהתאם לתעריף התכנון המקובל ברשות.

(7) במסגרת התכניות, כל השטחים המיועדים לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור או שטחים בנויים לצרכי ציבור בתחום התכניות, יוחכרו או יוקצו לעיריית חיפה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל. התכניות לא יכללו סעיפי הפקעה של שטחים אלו על ידי העירייה אלא בהסכמת הרשות.

(8) העירייה תתמוך בהחלטות הממשלה להעברת תכניות לדיון במסגרת הועדה למתחמים מועדפים לדיור.

(9) קיום החלטה זו מותנה בחתימה על הסכם מפורט בתוך 60 ימים. ההסכם יכול שיכלול נושאים נוספים שיובאו לאישור הנהלת הרשות.

(10) לצורך ביצוע ההסכם המפורט, תוקם וועדת היגוי למימוש תכניות הפרויקט בראשות מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו, אשר חבריה או מי מטעמם יהיו: מהנדס עיריית חיפה וסגן הממונה על אגף התקציבים במשרד האוצר.

הפרטת התעשייה הצבאית לישראל בע״מ

9.1.237. (החלטה 1431 מיום 3.8.2015)

בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש״ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ״ח בתמוז תשע״ה (15 ביולי 2015) לתקן את החלטת מועצה מספר 1324 כלהלן:

(1) סעיף 1א1 יעודכן ויהא כלהלן: יוקצו לתעש מערכות מקרקעין במתחמים -

רמת בקע, נצרת עלית, טירת הכרמל או מתחם חליפי למתחם בטירת הכרמל."

(2) סעיף 4ב1 יעודכן ויהא כלהלן:

"4. השטחים והזכויות שיוקצו יקבעו על בסיס התכנון המפורט שיקודם על פי הפרוגראמה שתאושר ע"י צוות היגוי להסדרה סטטוטורית תוך הבחנה בין שטחים מבונים לשטחים פתוחים (שטחים המשמשים לניסויים ומגבלות ביטחון), וכן עפ"י הסכמות לעניין היקף השטחים המבונים כפי שסוכמו לגבי כל מתחם בין רשות מקרקעי ישראל, תעש ורשות החברות הממשלתיות."

(3) סעיף 4ב1 יעודכן ויהא כלהלן:

4. עד לאישור התכניות המפורטות יוקצו השטחים שיקבעו ע"י צוות היגוי להסדרה סטטוטורית בכל המתחמים בהרשאת שימוש זמנית, לתקופה של 5 שנים שתתחדש מעת לעת, למעט במתחם טירת הכרמל בו תקופת ההרשאה הינה ל- 5 שנים או עד להתקיימות אחד מהתנאים להלן: א. העתקת המפעל למתחם חלופי. ב. עם חתימת חוזה חכירה ככל שהמפעל נשאר במתחם הקיים בהיקף שטח של עד 100 דונם."

(4) סעיף 5ב1 יעודכן ויהא כלהלן:

"5. ברמת השרון (מתחם המיועד לפינוי) - תינתן הרשאה זמנית לשימוש לצורך המשך הפעילות, בתשלום בגובה מדורג בהתאם ללוח הזמנים עד למועד פינוי."

(6) לסעיף 1ב יתווסף סעיף קטן 6 ויהא כלהלן:

"6. בטירת הכרמל (מתחם מיועד לפינוי) - ככל שיוחלט על פינוי המתחם, תינתן הרשאה זמנית לשימוש לצורך המשך הפעילות, בתשלום בגובה מדורג בהתאם ללוח הזמנים עד למועד פינוי. היה ויוחלט כי אין לפנות את המתחם, לא יחול תשלום בגין השטח שיוחכר לתעש מערכות בע"מ ו/או למי מטעמה, ויהא עליה להצטמצם בשטח המוחזק על ידה כך שלא יעלה על 100 דונם ויתרת המתחם תושב לרשות תוך שהצדדים מסכימים על מנגנון תשלום מדורג שנועד להבטיח מטרה זו."

(8) סעיף 1ג1 יעודכן ויהא כלהלן:

"1. תינתן זכות שיעבוד ו/או העברת זכויות רק לגבי שטחים מבונים. לשטחים המבונים ניתן יהיה להצמיד שטחים פתוחים (לאו בהכרח צמידות פיזית) ללא זכות שיעבוד של השטחים הפתוחים, כל עוד יוכח שהם נדרשים להמשך הפעילות של רוכש הזכויות בשטחים המבונים. בכפוף לכך, העברת זכויות בשטחים המבונים תכלול העברת זכויות גם בשטחים הפתוחים שיוצמדו להם, אך לא ניתן יהיה לבצע

עסקאות בשטחים הפתוחים הצמודים בלבד ו/או לשעבד אותם כאמור."

(10) סעיף 2ג1 יעודכן ויהא כלהלן:

"2. ההקצאה לתעש מערכות במסגרת השטחים המוזכרים מעלה והיקף הזכויות שיקבעו תחושב כמשולמת. במתחם רמת בקע סך כל זכויות הבנייה שייחשב כמשולם ואשר יאושר במסגרת השטחים המבונים והפתוחים כאחד הינו 400,000 מ"ר מירביים (עיקרי + שרות) מבונים, ככל שהתכנית אשר תהיה בתוקף תאפשר את ניצולה של קיבולת הבנייה הנ"ל. זאת בכפוף לתקצוב משרד האוצר מתקציב ההפרטה של רכישת זכויות בנייה בהיקף של 200,000 מ"ר. משרד האוצר יתחייב לממן את עלות הריסת כל המחוברים והמתקנים שתותיר תעש במקרקעין ופינוי ההריסות."

(11) סעיף 2 רישא יעודכן ויהא כלהלן:

"2. ביום 9.4.14 נחתם ע"י משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הביטחון, הסכם הבנות בין משרדי בנושא תעש בהתאם להחלטת ועדת השרים ובו נקבעו ופורטו העקרונות וההבנות בדבר קידום הליכי התכנון של המקרקעין והאינטגרציה - בנוגע לקרקעות תעש (להלן: "ההסכם המפורט")."

(12) סעיף 2ב יעודכן ויהא כלהלן:

"ב. משהב"ט יקדם את התכנון המפורט של המתחמים שיוקצו לתעש מערכות במסגרת ההפרטה עד לאישור התוכניות במוסדות התכנון - רמת בקע, נצרת עלית, טירת הכרמל או בשטח חליפי למתחם טירת הכרמל ככל שיידרש, והכל במסגרת התמורות, ואבני הדרך אשר ייקבעו בהסכם המפורט."

(13) יתווסף סעיף 3 ויהא כלהלן:

"3. לאשר את חוזי החכירה, חוזי הרשאת שימוש לשטחים פתוחים וחוזי הרשאת שימוש (זמנית) עליהם הוסכם בין הצדדים בהתאם לעקרונות שפורטו בהחלטה זו ובהחלטת ועדת השרים."

עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מספר 1324.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ח בתמוז תשע"ה (15 ביולי 2015) לתקן את החלטת מועצה מספר 1324 כלהלן:

(1) להקצות קרקע לתע"ש מערכות ולמשהב"ט:

(א) רשות מקרקעי ישראל תקצה לתעש מערכות ולמשהב"ט בהתאם להחלטה מס' מח/2 של ועדת השרים לענייני הפרטה מיום 23.12.2013 (להלן: "החלטת ועדת השרים"), בפטור ממכרז וללא תשלום, קרקעות כלהלן:

(1) יוקצו לתעש מערכות מקרקעין במתחמים - רמת בקע, נצרת עלית, טירת הכרמל או מתחם חליפי למתחם בטירת הכרמל.

(2) יוקצו למשהב"ט מקרקעין במתחמים - גבעון ו- ש.א. 209, בהם יאפשר משהב"ט המשך פעילות של תעש מערכות.

(ב) לתעש מערכות ולמשהב"ט יוקנו זכויות במקרקעין עפ"י העקרונות כלהלן:

(1) השטחים והזכויות שיוקצו יקבעו על בסיס התכנון המפורט שיקודם על פי הפרוגראמה שתאושר ע"י צוות היגוי להסדרה סטטוטורית תוך הבחנה בין שטחים מבונים לשטחים פתוחים (שטחים המשמשים לניסויים ומגבלות ביטחון), וכן עפ"י הסכמות לעניין היקף השטחים המבונים כפי שסוכמו לגבי כל מתחם בין רשות מקרקעי ישראל, תעש ורשות החברות הממשלתיות.

(2) השטחים המבונים יוקצו בחכירה מהוונת ל - 49+49 שנים.

(3) השטחים הפתוחים יוקצו בהרשאת שימוש לתקופה מקבילה כל עוד הם נדרשים לקיום הפעילות בשטחים המבונים ותוך בקרה כל 10 שנים.

(4) עד לאישור התכניות המפורטות יוקצו השטחים שיקבעו ע"י צוות היגוי להסדרה סטטוטורית בכל המתחמים בהרשאת שימוש זמנית, לתקופה של 5 שנים שתתחדש מעת לעת, למעט במתחם טירת הכרמל בו תקופת ההרשאה הינה ל- 5 שנים או עד להתקיימות אחד מהתנאים להלן: א. העתקת המפעל למתחם חלופי. ב. עם חתימת חוזה חכירה ככל שהמפעל נשאר במתחם הקיים בהיקף שטח של עד 100 דונם.

(5) ברמת השרון (מתחם המיועד לפינוי) - תינתן הרשאה זמנית לשימוש לצורך המשך הפעילות, בתשלום בגובה מדורג בהתאם ללוח הזמנים עד למועד פינוי.

(6) בטירת הכרמל (מתחם מיועד לפינוי) - ככל שיוחלט על פינוי המתחם, תינתן הרשאה זמנית לשימוש לצורך המשך הפעילות, בתשלום בגובה מדורג בהתאם ללוח הזמנים עד למועד פינוי. היה ויוחלט כי אין לפנות את המתחם, לא יחול תשלום בגין השטח שיוחכר לתעש מערכות בע"מ ו/או למי מטעמה, ויהא עליה להצטמצם בשטח

המוחזק על ידה כך שלא יעלה על 100 דונם ויתרת המתחם תושב לרשות תוך שהצדדים מסכימים על מנגנון תשלום מדורג שנועד להבטיח מטרה זו.

(ג) בנוסף לאמור לעיל תנאי ההקצאה לתעש מערכות יהיו כלהלן:

(1) תינתן זכות שיעבוד ו/או העברת זכויות רק לגבי שטחים מבונים. לשטחים המבונים ניתן יהיה להצמיד שטחים פתוחים (לאו בהכרח צמידות פיזית) ללא זכות שיעבוד של השטחים הפתוחים, כל עוד יוכח שהם נדרשים להמשך הפעילות של רוכש הזכויות בשטחים המבונים. בכפוף לכך, העברת זכויות בשטחים המבונים תכלול העברת זכויות גם בשטחים הפתוחים שיוצמדו להם, אך לא ניתן יהיה לבצע עסקאות בשטחים הפתוחים הצמודים בלבד ו/או לשעבד אותם כאמור.

(2) ההקצאה לתעש מערכות במסגרת השטחים המוזכרים מעלה והיקף הזכויות שיקבעו תחושב כמשולמת. במתחם רמת בקע סך כל זכויות הבנייה שייחשב כמשולם ואשר יאושר במסגרת השטחים המבונים והפתוחים כאחד הינו 400,000 מ״ר מירביים (עיקרי + שרות) מבונים, ככל שהתכנית אשר תהיה בתוקף תאפשר את ניצולה של קיבולת הבנייה הנ״ל. זאת בכפוף לתקצוב משרד האוצר מתקציב ההפרטה של רכישת זכויות בנייה בהיקף של 200,000 מ״ר. משרד האוצר יתחייב לממן את עלות הריסת כל המחוברים והמתקנים שתותיר תעש במקרקעין ופינוי ההריסות.

(3) שינוי יעוד וניצול - תינתן לתעש מערכות זכות לרכוש זכויות רק לגבי שטחים מבונים בהתאם להחלטות מועצה ונהלים שיהיו בתוקף באותה עת.

(2) ביום 9.4.14 נחתם ע״י משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הביטחון, הסכם הבנות בין משרדי בנושא תעש בהתאם להחלטת ועדת השרים ובו נקבעו ופורטו העקרונות וההבנות בדבר קידום הליכי התכנון של המקרקעין והאינטגרציה - בנוגע לקרקעות תעש (להלן: ״ההסכם המפורט״).

ההסכם המפורט יערך בהתאם לעקרונות הבאים:

(א) משהב״ט יעמוד בראש צוות ההיגוי לתכנון ואינטגרציה שבו יהיו חברים נציגי משרדי ממשלה וכל גורם אחר הרלוונטי למימוש החלטת ועדת השרים. במסגרת זו ינהל משהב״ט את כל הפעולות הנדרשות בקשר עם פינוי שטחי תעש ברמת השרון לטובת הקמת שכונות מגורים ושטחי תעסוקה ומסחר.

(ב) משהב״ט יקדם את התכנון המפורט של המתחמים שיוקצו לתעש מערכות במסגרת ההפרטה עד לאישור התוכניות במוסדות התכנון - רמת בקע, נצרת עלית, טירת הכרמל או בשטח חליפי למתחם טירת הכרמל ככל

שיידרש, והכל במסגרת התמורות, ואבני הדרך אשר ייקבעו בהסכם המפורט.

(ג) משהב"ט יקדם את התכנון המפורט של מתחם אליהו ברמת השרון ל-10,000 יח"ד עד לאישור התכנית במוסדות התכנון.

(3) לאשר את חוזי החכירה, חוזי הרשאת שימוש לשטחים פתוחים וחוזי הרשאת שימוש (זמנית) עליהם הוסכם בין הצדדים בהתאם לעקרונות שפורטו בהחלטה זו ובהחלטת ועדת השרים.

(4) עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מספר 1324.

הקצאת קרקע לבנק הדם 9.1.238. (החלטה 1433 מיום 3.8.2005)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בהתאם להחלטת הממשלה מס' 1897 מיום 24.7.2014 בעניין "צעדים לחיזוק העורף כתוצאה מהצרכים הנובעים ממבצע 'צוק איתן'", בישיבתה מיום כ"ח בתמוז תשע"ה (15 ביולי 2015) כלהלן:

(1) הקמת בנק דם חדש

(1) להקצות למגן דוד אדום בישראל (להלן: "מד"א") את המקרקעין בגוש 4374 חלק מחלקות 11 ו- 12 וגוש 4375 חלק מחלקה 8, בשטח של כ- 22 דונם בתחום העיר רמלה, בפטור ממכרז וללא תמורה, למטרת הקמת בנק דם חדש למדינת ישראל.

(2) בחוזה החכירה בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") למד"א תעוגן התחייבות מד"א שלא לבצע כל פעילות מסחרית או סמי מסחרית במתחם זה. עוד יקבע כי לא תותר העברתה זכויות במקרקעין.

(3) על מנת לאפשר את ההקצאה, הרשות תפעל להשבת המקרקעין באמצעות פדיון הקרקע בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות או הפקעתה לפי כל דין.

(4) יישום סעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל, ייעשה בכפוף להסכם חתום בדבר הסדרת השימושים במבנה בנק הדם הקיים כמפורט בסעיף 2 להלן.

(2) הסדרת השימושים במבנה בנק הדם הקיים

(1) לקבוע כי מד"א תסדיר את כלל השימושים המבוצעים במתכונת הקיימת כיום במבנה המצוי במתחם בית החולים שיבא בתל השומר בגוש 6233 חלק מחלקות 22 ו-24, עד לתום תקופת החכירה (5.9.2030), בכפוף לתנאים הבאים:

(1) מד"א תשלם לרשות דמי שימוש, לרבות בגין תקופות עבר, בגין מרכיב הקרקע בפעילות מסחרית/סמי מסחרית של מכון הפרקציונציה

הפועל במבנה. חישוב דמי השימוש לתשלום ייעשו באחת משתי החלופות הבאות לבחירת הרשות:

(1) תשלום עיתי על פי נהלי הרשות בגובה המרכיב שניתן לייחס לקרקע מתוך דמי השכירות שמקבלת מד"א ממפעיל מכון הפרקציונציה.

(2) תשלום דמי חכירה מהוונים בהתאם לשומה על פי נהלי הרשות.

(2) מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת מד"א בחלקות במתחם בית החולים שיבא עליהן לא מוצב מבנה בנק הדם והשבת יתרת הקרקעות לרמ"י.

(2) תשלום בגין תקופת העבר, קביעת הסדר התשלומים, הסרת הערת האזהרה והסדרת השימושים ייעשו בתוך 60 ימים מיום כניסתה לתוקף של החלטה זו.

(3) ההקצאה והסדרת הזכויות במבנה בנק הדם הקיים, תבוצע בהתאם לאמור בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ובתקנותיו ובכפוף לכל דין.

הקצאות קרקע - עידוד החינוך והתרבות בירושלים

9.1.239. (החלטה 1440 מיום 8.11.2015)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בהתאם להחלטות ממשלת ישראל מספר 3696 מיום 6.6.2005 ומספר 11 מיום 19.5.2015, בישיבתה מיום יד' בחשון תשע"ו (27 באוקטובר 2015)כלהלן:

(1) הקצות לעיריית ירושלים, בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים, את המקרקעין הבאים (להלן: "המקרקעין"):

(1) מגרש 41 בתכנית 5117, בשכונת בית וגן (גוש 30343 חלקה 62), לצרכי הקמת מוסדות חינוך.

(2) מגרש ברח' הצפירה (גוש 30009, חלקה 71), לצרכי חינוך, תרבות ומוסד קהילתי.

(3) תא שטח 7 בתכנית 5649א, רחוב יפו 167 (גוש 30107, חלק מחלקה 45), לצרכי תרבות ואומנות.

(4) חלק ממגרש 5 בתכנית 1598, בשטח של כ- 3.36 דונם וכפי שיאושר ע"י מוסדות התכנון, בגבעת התנ"ך לצורך הרחבת תיאטרון החאן.

(5) בית ברחוב המעין 1, עין כרם (הידוע גם כ"בית אות הכפרה"/ המנין הקהילתי/ הישיבה החילונית), לצרכי חינוך, דת ומרכז קהילתי.

(2) הקצאת המקרקעין תהיה בכפוף לתנאים הבאים:

(1) ייעוד המקרקעין הינו לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. נכסים מבונים בהם יאושר היתר לשימוש חורג ע"י הועדות המוסמכות, תתאפשר הרשאת שימוש בהתאם לתנאי ההיתר ובתשלום סמלי.

(2) העירייה מקדמת תכנית שמטרתה שינוי יעוד המקרקעין של נכס מספר 1.5 ממגורים למבני ציבור. התכנית המקודמת כוללת גם מבנה צמוד מצפון לנכס האמור. תנאי להקצאה יהיה צמצום התכנית לשטח הנכס המבוקש בלבד על-ידי העיריה.

(3) פינוי הנכסים המפורטים בסעיפים 1.1, 1.2 ו- 1.3 מכל מחזיק, וקיום פסק-הדין שניתן בת.א. 55118-01-13 בבית משפט השלום בירושלים נגד המניין הקהילתי עין כרם ואח' בעניין הנכס המפורט בסעיף 1.5 לעיל.

(4) תשלום דמי שימוש בגין שימוש בנכסים 1.4 ו- 1.5 עד למועד ההקצאה, או ההרשאה לשימוש, בהתאם להחלטה זו.

(5) בגין תוספת זכויות בניה ו/או שימושים סחירים במקרקעין, תחויב העיריה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לחיוב אשר יהא נהוג באותו אזור בהתאם לשימוש ו/או יעוד הקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.

(6) ככל שיופסק השימוש במקרקעין למטרות המנויות לעיל מכל סיבה שהיא, או ככל שישונה יעוד המקרקעין יושבו המקרקעין לרשות. תנאי זה יופיע בתנאים המיוחדים בחוזה החכירה להקצאת המקרקעין.

(7) החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל וכן כל הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.

מעבר תחנת גלי צה"ל ללוד

9.1.240. (החלטה 1457 מיום 8.5.2016)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ד-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י' בניסן תשע"ו (18 באפריל 2016) כלהלן:

(1) מעבר תחנת גלי צה"ל מהעיר יפו לעיר לוד

(1) רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") תקצה למנהל הדיור הממשלתי (להלן: "המנהל") או למשרד הביטחון, את המקרקעין הידועים כמגרש 105 בשטח של 0.9 דונם (בייעוד מגורים) ומגרש 200 לפי תכנית לד/1/360 בשטח של כ- 3.7 דונם (בייעוד מבני ציבור - שהופקע ע"י עיריית לוד), בתחום העיר לוד, בפטור ממכרז וללא תמורה, למטרת תחנת גלי צה"ל.

(2) בחוזה ההרשאה תעוגן התחייבות המנהל/משרד הביטחון כלפי הרשות לשנות את ייעוד המגרשים באופן שיאפשר את השימוש המבוקש - תחנת גלי צה"ל, וכן התחייבות שלא לבצע כל פעילות מסחרית או סמי מסחרית במתחם זה. עוד יקבע כי לא תותר העברת זכויות במקרקעין.

(2) הקצאת המקרקעין תעשה בכפוף לתנאים הבאים:

(1) ייעוד המקרקעין, בהסכם ההקצאה, הינו לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. בנכסים מבונים בהם יאושר היתר לשימוש חורג ע"י ועדות התכנון המוסמכות, תתאפשר הרשאת שימוש בהתאם לתנאי ההיתר ובתשלום סמלי.

(2) ככל שיופסק השימוש במקרקעין למטרת תחנת גלי צה"ל, מכל סיבה שהיא, או ככל שישונה יעוד המקרקעין, יושבו המקרקעין לרשות מבלי שהמנהל/משרד הביטחון יהיה זכאי לפיצוי כלשהו. תנאי זה יופיע בתנאים המיוחדים בחוזה החכירה להקצאת המקרקעין.

(3) משרד הביטחון יעביר לבעלות מדינת ישראל, את מלוא הזכויות שיש לו במבנה המשמש כיום את תחנת גלי צה"ל ביפו.

(3) המצאת כתב התחייבות חתום על ידי עיריית לוד (להלן: "העירייה"), בו תתחייב העירייה כלפי הרשות כי תפעל לביטול ההפקעה במגרש 200 בייעוד הציבורי ולשינוי ייעוד חלק ממגרש 378 מייעוד ציבורי למגורים והעברתו לרשות במקום מגרש 105. לחלופין, ככל ששינוי היעוד בחלק ממגרש זה לא יתאפשר, מסיבות שאינן תלויות בעירייה, העירייה תפעל לשינוי יעוד במגרש אחר בתאום עם הרשות.

(4) החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל, נהלי הרשות וכן כל הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.

פארק אריאל שרון - תשלום בגין מיזמים מסחריים-תיירותיים 9.1.241. (החלטה 1461 מיום 8.5.2016)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י' בניסן תשע"ו (18 באפריל 2016) כלהלן:

(1) לאפשר לחברת פארק אריאל שרון בע"מ (להלן: "החברה") לבצע מיזמים מסחריים תיירותיים כפי שהותר לחברה לבצע בהתאם להחלטת ממשלה מספר 4416, מתאריך 20.11.2005.

(2) התשלום בגין מיזמים אלו יהיה בדרך של תמלוג שנתי.

(3) התמלוג יהיה בשיעור של 5% מסך הכנסות החברה הנובעות מפעילות עסקית, מסחרית ותיירותית המבוצעת בתחומי פארק אריאל שרון, בין אם

מבוצעת על ידי החברה ובין אם על ידי תאגיד אחר.

(4) הנהלת רשות מקרקעי ישראל תהא רשאית אחת לחמש שנים, לעדכן את שיעור התמלוגים בהתאם לשיקול דעתה.

(5) אחת לשנה, עד לחודש מרץ, תעביר החברה לרשות מקרקעי ישראל דוחות כספיים חתומים וספרי הנהלת חשבונות בגין השנה הקודמת.

עקרונות להסכם פינוי שדה התעופה בעיר אילת

9.1.243. (החלטה 1474 מיום 4.7.2016)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט' בסיון תשע"ו (15 ביוני 2016) לאשר עקרונות להסכם פינוי שדה התעופה באילת, בין רשות מקרקעי ישראל, רשות שדות התעופה ובתאום עם משרד האוצר.

(1) המועצה מאשרת את עקרונות ההסכם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לבין רשות שדות התעופה (להלן: "רש"ת"), שמטרתו פינוי שדה התעופה אילת, חיבור השטח העירוני והסרת מגבלות הבניה הנובעות ממיקומו הנוכחי של שדה התעופה, והקמה תחתיו 'מתחם עירוני' בהתאם לתכנית 109/101/02/2 (להלן: "התכנית החדשה").

(2) ההסכם שיחתם מתבסס בין היתר על העקרונות הבאים:

(1) רש"ת מתחייבת למסור את החזקה בשטח שדה התעופה אילת לרשות, כשהוא נקי מכל אדם וחפץ ומטוהר, תוך 180 ימים ממועד ההפעלה הצפוי של נמל התעופה רמון בתמנע, או במועד שיקבע בצו שיינתן על ידי שר התחבורה, כמפורט בהסכם.

(2) רש"ת מתחייבת להסיר כל התנגדות לתכנית החדשה.

(3) התעופה האזרחית הכללית, שתתפנה משדה התעופה אילת, תועתק לנמל התעופה רמון הנבנה בימים אלו, ולשם כך תישא הרשות בעלויות ההגירה הנגזרות בדרך של כינון, בסך כולל של כ- 360 מליון ₪ אשר יועבר לרש"ת בהתאם לאבני דרך שיקבעו בהסכם המפורט בין הרשות לרש"ת (להלן: "ההסכם המפורט").

(3) במסגרת ההסכם המפורט ירוכזו ויפורטו כל המרכיבים האמורים, לרבות עלויות הכינון אופן פינוי הקרקע, מועד קבלת התמורה וכן הסכמות הצדדים אודות קידום התכנית החדשה ותכניות סמוכות המקודמות על ידי הרשות בסביבת שדה התעופה המתפנה, והכול כאמור בהסכם המפורט.

(4) הצדדים יגבשו על בסיס העקרונות כאמור את ההסכם המפורט בתוך 60 ימים.

הסדרת ההתיישבות הבדואית בישוב ביר הדאג' 9.1.244. (החלטה 1486 מיום 12.9.2016)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ב' באלול תשע"ו (5 בספטמבר 2016) כלהלן:

הגדרות:

ביר הדאג' - יישוב המיועד לאכלוס פזורת ביר הדאג' הממוקמת בשטח שבין קיבוץ רביבים, שמורת חולות משאבים, כביש 222 ושטחי האש של צאלים.

החלטה 1383 - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1383 מיום 29.9.14 שעניינה מחירי קרקע פיצויים ומגרשי בניה לבדואים בנגב, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

המועד הקובע - יום 22.2.2006 בו נחתם מסמך הבנות עקרוני בין נציגי ועד ביר הדאג' לבין המנהלה לקידום הבדואים בנגב.

זכאי - זכאי 2006 או זכאי אחר.

זכאי אחר - מי שאינו נמנה על זכאי 2006 אך זכאי להקצאת מגרש ביישוב ביר הדאג' ביום כניסת החלטה זו לתוקף לפי החלטה 1383.

זכאי 2006 - מי שזכאי היה במועד הקובע כזוג נשוי להקצאת מגרש בהתאם לתנאי פרק ג' להחלטה 1028 ועדיין מתגורר בפזורת ביר הדאג'.

מגרש מגורים - מגרש לייעוד מגורים בהתאם לתוכנית המתאר המפורטת של הישוב ביר הדאג' המיועד למגורים.

מגרש משולב - מגרש בהתאם לתוכנית המתאר המפורטת של היישוב ביר הדאג' המשלב שטח למגורים, ועורף חקלאי המהווים יחד יחידה תפקודית אחת בבעלות אחת, דהיינו - יחידה קניינית אחת.

פינוי מקבץ - פינוי מרצון ובהסכמה של לפחות 75% מהזכאים המתגוררים במקבץ, כפי שתקבע ועדת פשרות מחוזית.

(1) הסדר לזכאי 2006:

(1) הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב תהיה רשאית להגיע להסכמי פינוי עם זכאי 2006 שיתפנו ליישוב ביר הדאג' ויפנו את השטח בו הם מתגוררים, ובתנאי שפינוים יהיה חלק מפינוי מקבץ, במסגרתם תינתן להם האפשרות לקבל ההטבות כמפורט להלן:

(1) לבעל ואישה, אשר היו נשואים זה לזו ואשר היו זכאים להקצאת מגרש במועד הקובע, ועודם נשואים זה לזו במועד כניסת החלטה זו לתוקף, ניתן יהיה להקצות מגרש משולב בתשלום בסך 10% מהוצאות

הפיתוח של המגרש המשולב.

(2) לבעל ואישה אשר היו נשואים זה לזו ואשר היו זכאים להקצאת מגרש במועד הקובע, ואשר אינם נשואים עוד זה לזו במועד כניסת החלטה זו לתוקף, ניתן יהיה להקצות מגרש משולב אחד כקבוע בסעיפים 1.1.1 ו- 1.2, לפי העניין, ובנוסף מגרש מגורים בתנאים כמפורט בהחלטה 1383, אשר יוקצו להם על פי חלוקה שתקבע על ידם.

(2) על אף האמור בסעיף 1.1.1 לעיל, לא יידרש תשלום בסך 10% מהוצאות הפיתוח של המגרש המשולב, לזכאי שישלים את הפינוי והמעבר בפועל למגרש, בטווח זמן של עד 12 חודשים מהיום שבו חתם הזכאי על הסכם הפינוי שהומצא לו על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב.

(2) הסדר לזכאי אחר:

(1) הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב תהיה רשאית להגיע להסכמי פינוי עם זכאים אחרים שיתפנו ליישוב ביר הדאג' ויפנו את השטח בו הם מתגוררים, ובתנאי שפינויים יהיה חלק מפינוי מקבץ, במסגרתם תינתן להם האפשרות לקבל ההטבות כמפורט להלן.

(2) אם יוותרו מגרשים משולבים שלא הוקצו לזכאי 2006 בהתאם להחלטה זו, רשאית הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב להקצותם לזכאים אחרים, בכפוף לתנאים הבאים:

(1) הקצאת מגרש משולב תעשה כיחידה קניינית אחת (במסגרת עסקה אחת).

(2) מגרש משולב יוקצה לזכאי או לשני זכאים, ובלבד שבמקרה של הקצאה לזכאי אחד, ישלם אותו זכאי את ההפרש הכספי להשלמת עלות המגרש המשולב כפי שמצוין בתיק השיווק.

הוראות כלליות:

(3) תנאי לזכאותו של זכאי לתנאים המיטיבים לפי החלטה זו הוא עמידתו בכל התנאים הבאים במצטבר:

(1) ביצוע סקר מחוברים בתוך 90 ימים מיום כניסת ההחלטה לתוקף.

(2) חתימה על הסכם פינוי בתוך 30 ימים מיום שהומצא לו ההסכם על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב.

(4) על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, ביצע זכאי סקר מחוברים במסגרת החלטת מועצה מספר 1386, תיבחן זכאותו על בסיס סקר מחוברים זה.

(5) לזכאי 2006 תהיה קדימות בהקצאת מגרשים משולבים ומגרשי מגורים על פני זכאים אחרים.

(6) המגרשים המשולבים ומגרשי המגורים יוקצו על פי תקנות הפטור 25(20) ו-25(28) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993, לפי העניין.

(7) אם 400 זכאים לפחות יחתמו על הסכמי פינוי בהתאם להחלטה זו, יתווסף תשלום של אחוז נוסף להשתתפות המדינה בעלויות ההתאגדות של הקבוצה, על זה הקבוע בסעיף 3.3 ב' לפרק ג' בהחלטת מועצה מספר 1383 (סה"כ 3%).

(8) מלבד הקבוע בסעיפים 1 ו- 2 להחלטה זו, יחולו לעניין הסכמי הפינוי עם זכאי 2006 ועם הזכאים האחרים תנאי החלטת מועצה מספר 1383 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

(9) על כל מי שאינו נמנה על זכאי 2006 או אינו זכאי אחר, או כל מי שהינו זכאי כאמור אך לא עמד בתנאים הקבועים בסעיף 4, יחולו תנאי החלטת מועצה מספר 1383 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

(10) החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1386.

קליטת מפונים זכאים כחברים בקיבוץ נוה ים; קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ נוה ים

9.1.245. (החלטה 1496 מיום 20.11.2016)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח' בחשוון (9 בנובמבר 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1212 כלהלן:

(1) לסעיף ההגדרות תתווסף ההגדרה שלהלן:

גיל פרישה - כהגדרתו בחוק לפי פרישה, תשס"ד - 2004

(2) סעיף 3.1 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן:

3.1 על אף האמור בסעיף 4.5.3 להחלטת מועצה מספר 1456, מתיישבים יהיו זכאים לשיוך מגרש מגורים בשינויים הבאים:

3.1.1 מתיישבים יהיו רשאים לשלם לרשות את דמי החכירה המהוונים (בשיעור 33% מערך הקרקע של המגרש עליו יחידת הדיור המשויכת), בהתאם להיקף הבניה בתכנית הבניה שתוגש על ידם, אך לא פחות מ- 100 מ"ר.

3.1.2 מתיישבים יהיו רשאים לדחות את מועד תשלום דמי החכירה המהוונים כמפורט בסעיפים 4.5.3.1 ו- 4.5.3.2 להחלטת מועצה מספר 1456, לתקופה של שבע שנים ממועד חתימת קיבוץ נוה ים על חוזה

חלקת המגורים. העסקה תיערך במועד חתימת הקיבוץ על חוזה חלקת המגורים ללא שומה או על פי שומה למועד השיוך, בהתאם לסעיף 4.5.2 להחלטת מועצה מספר 1456 על פי בחירת המתיישב.

3.1.3 מתיישב אשר במועד תום דחיית התשלום כאמור בסעיף 3.1.2, הגיע לגיל פרישה, יהיה זכאי לדחות את התשלומים המפורטים בסעיפים 4.5.3.1 ו-4.5.3.2 להחלטת מועצה מספר 1456, לתקופה נוספת של 7 שנים שתחילתה בתום דחיית התשלום כאמור.

3.1.4 התשלום הדחוי ישוערך למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת חוזה חלקת המגורים. יובהר כי התשלום הדחוי לא יפחת מהתשלום הקבוע בחוזה החכירה הפרטני אשר ייחתם עם המתיישב מיום חתימת הקיבוץ על חוזה חלקת המגורים עד ליום ביצוע התשלום בפועל.

3.1.5 תשלום המע"מ בגין העסקה יתבצע בהתאם לכללים המקובלים ברשות בהתאם למועד אישור עסקת השיוך עם המתיישב." החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1212.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח' בחשוון (9 בנובמבר 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1212 כלהלן:

קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ נוה ים תיעשה בהתאם להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1456 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, בכפוף לשינויים כמפורט להלן ובכפוף להסרת המניעה ליישומה של החלטת מועצה מספר 1456, הנובעת מההליך המשפטי המתנהל בעניין זה בבית המשפט הגבוה לצדק.

הגדרות

גיל פרישה - כהגדרתו בחוק גיל פרישה, תשס"ד-2004.

הסכם העתקה - הסכם בהתאם להוראות סעיף 85 לחוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005, בין מינהלת תנופה לבין קיבוץ נוה ים לבין קבוצה המונה לפחות 20 מתיישבים ולא יותר מ- 31 מתיישבים, לצורך העתקת מקום מגורי קבוצת המתיישבים, כקהילה, לקיבוץ נוה ים.

מתיישבים - הגדרתם בסעיף 85(א) לחוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005, חברים בקבוצה המונה רק זכאים לפיצוי שמרכז חייה ביום הקובע היה ביישוב מפונה, ובלבד שמספר חברי הקבוצה הזכאים לפיצוי בשל בתי מגורים שונים לא יפחת מעשרים.

(1) מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים בקיבוץ נוה ים ייקבע בהתאם

להוראות החלטת מועצה מספר 1456, בתוספת של 16 מגרשים. הגדלת מספר מגרשי המגורים כאמור מותנית בהצטרפות של 31 מתיישבים להסכם ההעתקה. אם מספר המתיישבים שיצטרפו להסכם יהיה נמוך מ- 31, תופחת ההגדלה של מספר מגרשי המגורים, כך שבגין כל שני מתיישבים שייגרעו מה- 31, ייגרע מגרש.

(2) היקף הבניה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ נוה ים ייקבע בהתאם להוראות החלטת מועצה מספר 1456, בתוספת של 160 מ״ר מבונה לכל מגרש שיוסף למכסת מגרשי המגורים בחלקת המגורים בקיבוץ נוה ים, כאמור בסעיף 1 לעיל (להלן: ״היקף הבניה הבסיסי בחלקת המגורים בקיבוץ נוה ים״).

(3) (1) על אף האמור בסעיף 4.5.3 להחלטת מועצה מספר 1456, מתיישבים יהיו זכאים לשיוך מגרש מגורים בשינויים הבאים:

(1) מתיישבים יהיו רשאים לשלם לרשות את דמי החכירה המהוונים (בשיעור 33% מערך הקרקע של המגרש עליו יחידת הדיור המשויכת), בהתאם להיקף הבניה בתכנית הבניה שתוגש על ידם, אך לא פחות מ- 100 מ״ר.

(2) מתיישבים יהיו רשאים לדחות את מועד תשלום דמי החכירה המהוונים כמפורט בסעיפים 4.5.3.1 ו- 4.5.3.2 להחלטת מועצה מספר 1456, לתקופה של שבע שנים ממועד חתימת קיבוץ נוה ים על חוזה חלקת המגורים. העסקה תיערך במועד חתימת הקיבוץ על חוזה חלקת המגורים ללא שומה או על פי שומה למועד השיוך, בהתאם לסעיף 4.5.2 להחלטת מועצה מספר 1456, על פי בחירת המתיישב.

(3) מתיישב אשר במועד דחיית התשלום כאמור בסעיף 3.1.2 הגיע לגיל פרישה, יהיה זכאי לדחות את התשלומים המפורטים בסעיפים 4.5.3.1 ו-4.5.3.2 להחלטת מועצה מספר 1456, לתקופה נוספת של 7 שנים שתחילתה בתום דחיית התשלום כאמור.

(4) התשלום הדחוי ישוערך למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת חוזה חלקת המגורים. יובהר כי התשלום הדחוי לא יפחת מהתשלום הקבוע בחוזה החכירה הפרטני אשר ייחתם עם המתיישב מיום חתימת הקיבוץ על חוזה חלקת המגורים עד ליום ביצוע התשלום בפועל.

(5) תשלום המע״מ בגין העסקה יתבצע בהתאם לכללים המקובלים ברשות בהתאם למועד אישור עסקת השיוך עם המתיישב.

(2) תשלום דמי חכירה מהוונים עבור יתרת זכויות הבניה יהיה בשיעור כאמור בהחלטת מועצה מספר 1155 והוא יחושב על פי שומה עדכנית, יתייחס למלוא זכויות הבניה בתכנית אשר תחול על המגרש, כולל זכויות עתידיות במועד המוקדם מבין השלושה:

(1) מועד הגשת הבקשה לרכוש את יתרת הזכויות, גם אם לא מלווה בתכנית בניה.

(2) מועד הגשתה של בקשה לקבלת היתר בניה לצורך ניצול, חלקי או מלא, של יתרת זכויות הבניה המוקנות למגרש.

(3) מועד ביצוע העברת זכויות במגרש.

(3) בהסכמי הפיתוח וחוזי החכירה יצוין היקף הזכויות המדויק אשר רכש המתיישב ותקבע חובתו לתשלום עבור יתרת הזכויות כאמור לעיל.

(4) מובהר, כי אם מי מהמתיישבים יבקש לשלם בעת שיוך המגרש על פי היקף בניה העולה על 160 מ״ר, אזי תשלום דמי החכירה המהוונים יהיה בהתאם לכללים הרגילים על פי החלטת מועצה מספר 1155.

(4) ביצוע עסקות על פי הקבוע בהחלטה זו מותנה בקבלת אישור מנהל מינהלת תנופה בדבר חתימתו והתקיימות התנאים המתלים לקיומו של הסכם העתקה.

(5) החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1212.

קליטת מפונים זכאים כחברים בקיבוץ פלמחים; קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ פלמחים

9.1.246. (החלטה 1497 מיום 20.11.2016)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש״ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח׳ בחשוון (9 בנובמבר 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1216 כלהלן:

(1) לסעיף ההגדרות תתווסף ההגדרה שלהלן: גיל פרישה כהגדרתו בחוק גיל פרישה, תשס״ד 2004.

(2) סעיף 3.1 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן:

3.1. על אף האמור בסעיף 4.5.3 להחלטת מועצה מספר 1456, מתיישבים יהיו זכאים לשיוך מגרש מגורים בשינויים הבאים:

3.1.1 מתיישבים יהיו רשאים לשלם לרשות את דמי החכירה המהוונים (בשיעור 33% מערך הקרקע של המגרש עליו יחידת הדיור המשויכת), בהתאם להיקף הבניה בתכנית הבניה שתוגש על ידם, אך לא פחות מ- 100 מ״ר.

3.1.2 מתיישבים יהיו רשאים לדחות את מועד תשלום דמי החכירה המהוונים כמפורט בסעיפים 4.5.3.1 ו- 4.5.3.2 להחלטת מועצה מספר

1456, לתקופה של שבע שנים ממועד חתימת קיבוץ פלמחים על חוזה חלקת המגורים. העסקה תיערך במועד חתימת הקיבוץ על חוזה חלקת המגורים ללא שומה או על פי שומה למועד השיוך, בהתאם לסעיף 4.5.2 להחלטת מועצה מספר 1456, על פי בחירת המתיישב.

3.1.3 מתיישב אשר במועד תום דחיית התשלום כאמור בסעיף 3.1.2 הגיע לגיל פרישה, יהיה זכאי לדחות את התשלומים המפורטים בסעיפים 4.5.3.1 ו-4.5.3.2 להחלטת מועצה מספר 1456, לתקופה נוספת של 7 שנים שתחילתה בתום דחיית התשלום כאמור.

3.1.4 התשלום הדחוי ישוערך למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת חוזה חלקת המגורים. יובהר כי התשלום הדחוי לא יפחת מהתשלום הקבוע בחוזה החכירה הפרטני אשר ייחתם עם המתיישב מיום חתימת הקיבוץ על חוזה חלקת המגורים עד ליום ביצוע התשלום בפועל.

3.1.5 תשלום המע"מ בגין העסקה יתבצע בהתאם לכללים המקובלים ברשות בהתאם למועד אישור עסקת השיוך עם המתיישב.

(3) החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1216.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח' בחשוון (9 בנובמבר 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1216 כלהלן:

קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ פלמחים תיעשה בהתאם להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1456 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, בכפוף לשינויים כמפורט להלן ובכפוף להסרת המניעה ליישומה של החלטת מועצה מספר 1456, הנובעת מההליך המשפטי המתנהל בעניין זה בבית המשפט הגבוה לצדק.

הגדרות

גיל פרישה - כהגדרתו בחוק גיל פרישה, תשס"ד-2004.

הסכם העתקה - הסכם בהתאם להוראות סעיף 85 לחוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005, בין מינהלת תנופה לבין קיבוץ פלמחים לבין קבוצה המונה לפחות 20 מתיישבים ולא יותר מ- 31 מתיישבים, לצורך העתקת מקום מגורי קבוצת המתיישבים, כקהילה, לקיבוץ פלמחים.

מתיישבים - הגדרתם בסעיף 85(א) לחוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005, חברים בקבוצה המונה רק זכאים לפיצוי שמרכז חייה ביום הקובע היה ביישוב מפונה, ובלבד שמספר חברי הקבוצה הזכאים לפיצוי בשל בתי מגורים שונים לא יפחת מעשרים.

(1) מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים בקיבוץ פלמחים ייקבע בהתאם להוראות החלטת מועצה מספר 1456, בתוספת של 17 מגרשים המיועדים למגורים.

אם מספר המתיישבים יקטן מ-30, תוספת המגרשים תקטן בהתאמה, כלומר ביחס של 17/30.

(2) היקף הבניה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ פלמחים ייקבע בהתאם להוראות החלטת מועצה מספר 1456, בתוספת של 2,500 מ״ר (להלן: ״היקף הבניה הבסיסי למגורים בקיבוץ פלמחים״). אם מספר המתישבים יקטן מ-30, תוספת המגרשים תקטן בהתאמה, כלומר ביחס של 17/30.

(3) (1) על אף האמור בסעיף 4.5.3 להחלטת מועצה מספר 1456, מתיישבים יהיו זכאים לשיוך מגרש מגורים בשינויים הבאים:

(1) מתיישבים יהיו רשאים לשלם לרשות את דמי החכירה המהוונים (בשיעור 33% מערך הקרקע של המגרש עליו יחידת הדיור המשויכת), בהתאם להיקף הבניה בתכנית הבניה שתוגש על ידם, אך לא פחות מ- 100 מ״ר.

(2) מתיישבים יהיו רשאים לדחות את מועד תשלום דמי החכירה המהוונים כמפורט בסעיפים 4.5.3.1 ו- 4.5.3.2 להחלטת מועצה מספר 1456, לתקופה של שבע שנים ממועד חתימת קיבוץ פלמחים על חוזה חלקת המגורים. העסקה תיערך במועד חתימת הקיבוץ על חוזה חלקת המגורים ללא שומה או על פי שומה למועד השיוך, בהתאם לסעיף 4.5.2 להחלטת מועצה מספר 1456, על פי בחירת המתיישב.

(3) מתיישב אשר במועד תום דחיית התשלום כאמור בסעיף 3.1.2 הגיע לגיל פרישה, יהיה זכאי לדחות את התשלומים המפורטים בסעיפים 4.5.3.1 ו-4.5.3.2 להחלטת מועצה מספר 1456, לתקופה נוספת של 7 שנים שתחילתה בתום דחיית התשלום כאמור.

(4) הדחוי ישוערך למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת חוזה חלקת המגורים. יובהר כי התשלום הדחוי לא יפחת מהתשלום הקבוע בחוזה החכירה הפרטני אשר ייחתם עם המתיישב מיום חתימת הקיבוץ על חוזה חלקת המגורים עד ליום ביצוע התשלום בפועל.

(5) תשלום המע״מ בגין העסקה יתבצע בהתאם לכללים המקובלים ברשות בהתאם למועד אישור עסקת השיוך עם המתיישב.

(2) תשלום דמי חכירה מהוונים עבור יתרת זכויות הבניה יהיה בשיעור כאמור בהחלטת מועצה מספר 1456, והוא יחושב על פי שומה עדכנית, יתייחס למלוא זכויות הבניה בתכנית אשר תחול על המגרש, כולל זכויות עתידיות במועד המוקדם מבין השלושה:

(1) מועד הגשת הבקשה לרכוש את יתרת הזכויות, גם אם לא מלווה בתכנית בניה.

(2) מועד הגשתה של בקשה לקבלת היתר בניה לצורך ניצול, חלקי או מלא, של יתרת זכויות הבניה המוקנות למגרש.

3.2.3 מועד ביצוע העברת זכויות במגרש.

(3) בהסכמי הפיתוח וחוזי החכירה יצוין היקף הזכויות המדויק אשר רכש המתיישב ותקבע חובתו לתשלום עבור יתרת הזכויות כאמור לעיל.

(4) מובהר, כי אם מי מהמתיישבים יבקש לשלם בעת שיוך המגרש על פי היקף בניה העולה על 160 מ״ר, אזי תשלום דמי החכירה המהוונים יהיה בהתאם לכללים הרגילים על פי החלטת מועצה מספר 1456.

(5) ביצוע עסקות על פי הקבוע בהחלטה זו מותנה בקבלת אישור מנהל מינהלת תנופה בדבר חתימתו והתקיימות התנאים המתלים לקיומו של הסכם בהתאם להוראות סעיף 85 לחוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס״ה-2005, בין מינהלת תנופה לבין קיבוץ פלמחים לבין קבוצת מתיישבים, לצורך העתקת מקום מגורי קבוצת המתיישבים, כקהילה, לקיבוץ פלמחים.

(4) החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1216.

הקצאת קרקע - שיפור השירותים בתחום החינוך בירושלים

9.1.247. (החלטה 1498 מיום 20.11.2016)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש״ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח׳ בחשוון (9 בנובמבר 2016) בהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ולהחלטת ממשלת ישראל ה-34, החלטה מספר 1487, מיום 2.6.16, כלהלן:

(1) להקצות בדמי חכירה סמליים, לעירית ירושלים את זכויות החכירה ביחידות משנה בבית משותף, הנמצא ברחוב אביגדורי 4, ירושלים, הידועות כחלקות 87/1 ו-87/4 בגוש 30065 (להלן: ״הנכס״), לשימוש כבית ספר.

(2) על הקצאת הנכס יחולו התנאים הבאים:

(1) הזכויות בנכס (2 יחידות המשנה) תוחכרנה בחוזה חכירה אחד, כנכס אחד.

(2) העיריה תקדם, בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל, ותביא לאישור תכנית לשינוי יעוד הנכס למטרת מוסד חינוכי, וזאת כתנאי להחכרת הנכס. ככל שיאושר היתר לשימוש חורג על-ידי הועדות המוסמכות, תתאפשר

הרשאת שימוש בהתאם להיתר, טרם אישורה של תכנית, כאמור.

(3) בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים, תחויב העיריה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל, בשיעור אשר יהא בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.

(4) התחייבות העיריה במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרת מוסד חינוכי מכל סיבה שהיא.

(5) הצהרת העיריה במסגרת התנאים המיוחדים הנ"ל כי ידוע לה שחדר אחד מתוך יחידת משנה 1 (תת חלקה - 87/1) תפוס על-ידי צד שלישי ואין ולא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בעניין זה.

(3) החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל, נהלי רשות מקרקעי ישראל וסעיף 2ה לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד-1960.

הקצאת קרקע - שיפור השירותים בתחום הבריאות - הרחבת בית החולים אלי"ן

9.1.248. (החלטה 1499 מיום 20.11.2016)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ד-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח' בחשוון (9 בנובמבר 2016) בהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ולהחלטת ממשלת ישראל ה-34, החלטה מספר 1487, מיום 2.6.16, כלהלן:

(1) להקצות בדמי חכירה סמליים, לבית חולים אלי"ן - מרכז לשיקום ילדים ונוער (ע"ר) (להלן: "העמותה"), חטיבת קרקע בשטח 3,800 מ"ר עפ"י תצ"ר 1025/2014, הידועה כחלק מחלקה 118 וחלקה 119 בגוש 30407 (להלן: "הנכס"), לצורך הרחבת בית החולים הקיים.

(2) על הקצאת הנכס יחולו התנאים הבאים:

(1) בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים תחויב העמותה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), בשיעור אשר יהא בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.

(2) התחייבות העמותה, במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה, להשיב את הקרקע לרשות אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרת בית החולים מכל סיבה שהיא.

(3) הצהרת העמותה, במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה, כי

ידוע לה שעל השטח רשמה עירית ירושלים הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, וידוע לה שהעירייה התחייבה לפעול לביטול ההפקעה אם יוקצה הנכס לעמותה, והיא מתחייבת כי לא תבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בעניין.

(3) החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל.

הגברת התחרות והבטחת אספקה סדירה של חומרי גלם למפעלי המלט

9.1.249. (החלטה 1516 מיום 17.5.2017)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 ובהמשך להחלטת הממשלה מספר 3992 מיום 18 בדצמבר 2011, שעניינה עידוד התחרות בשוק המלט ולהחלטת הממשלה מספר 535(יקר/2) מיום 10 ביולי 2013, שעניינה הסרת חסמים ועידוד התחרות בשוק המלט המלצות דוח הרשקוביץ והחלטת ממשלה מספר 1960 מיום 7 באוגוסט 2014 שעניינה עידוד התחרות בשוק הצמנט, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ד באייר תשע"ז (10 במאי 2017) על העקרונות להגברת התחרות והבטחת אספקה סדירה של חומרי גלם למפעלי המלט והמהלכים ליישום החלטות הממשלה, כלהלן:

(1) רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") תפעל להבטחת עתודות גיר וחרסית למפעלי המלט, כמפורט להלן:

(1) הקצאת מחצבות גיר להבטחת פעילות מפעלי המלט - נשר והר טוב

(1) הקצאה בפטור ממכרז של מחצבת רמלה, תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת - תמ"א 1/4/14, לחברת נשר, החל מ-2017 ועד 2040, או עד תום העתודות, לפי המוקדם מבינהם.

(2) הרשות תפעל כך שבתנאי ההרשאה להקצאת מחצבת רמלה, יקבעו תנאים שיבטיחו כי חברת נשר תמלא אחר כל התנאים הבאים:

(1) חברת נשר תקפיד על עמידה בלוחות הזמנים ועל עמידה בהנחיות שנקבעו בתכניות הסטטוטוריות במסגרתן נעשות העבודות במחצבה.

(2) חברת נשר תפעל בהתאם להתחייבויות הנובעות מהוראות התכנית והתחייבויות אחרות לניצול העתודות והעלויות הכרוכות, כולל הסדרת ערוץ נחל איילון.

(3) חברת נשר תתכנן את פעולות החציבה בחלקים הדרומיים של המחצבה ותבצע אותן כך שהמצב הסופי של המדרגות

ומפלס רצפת המחצבה יתאימו לתכנון ההנדסי וללוחות הזמנים שנקבעו להקמת מאגר המים בחלק הדרומי של המחצבה.

(3) הקצאה בפטור ממכרז של מחצבת הר חרוז, תכנית מפורטת מי/491, לחברת מלט הר טוב החל מ-2017 ועד 2040 או עד תום העתודות לפי המוקדם.

(2) הקצאת מקורות חרסית להבטחת פעילות מפעלי המלט - נשר והר טוב

הקצאה בפטור ממכרז של מקורות חרסית לכל אחד ממפעלי המלט, בהתאם לתצרוכת הנדרשת לתקופה של כ-5 שנים. ההרשאה תתחדש בהתייעצות עם המפקח על המכרות בהתייחס למיקום ההקצאה ולתקופה הנדרשת לניצול, כך שתובטח אספקה סדירה למפעלים ויובטח ניצול מיטבי של המקורות. כמו כן ניצול מקורות החרסית יעשה בשים לב לעובדה שניצול מקור אחד לא יבוא על חשבון מקור אחר.

(2) הרשות תבחן את אפשרות יישום שיטת הדיווח והתשלומים הנהוגה בכלל המחצבות לפיה השקילה נעשית בשער המחצבה גם במחצבות המספקות חומרי גלם למפעלי המלט בישראל.

(3) הרשות תנהיג דיווח מקוון מהמשקל בשערי המחצבות ישירות למערכות המידע שלה.

(4) עדכון תמלוג גיר למלט

(1) התמלוג לגיר למלט יעודכן מ-2.07 ₪ לטון ל-3.07 ₪ לטון.

(2) במהלך 5 השנים שמיום אישור החלטת המועצה, תשלם מלט הר טוב את התמלוג לגיר למלט, הקבוע במחירון הרשות טרם עדכונו וזאת בכדי לסייע לתחרות בענף המלט.

(5) הרשות תפעל לפדיון קרקע חקלאית ששונה יעודה לכריה וחציבה, בהתאם להחלטות המועצה ונהליה.

(6) ביישום החלטה זו תפעל הרשות בהתאם לחוק חובת המכרזים ותקנותיו ובשים לב לעקרונות דו"ח הוועדה הבין-משרדית לעידוד התחרותיות בשוק המלט ("ועדת הרשקוביץ"), בדבר הבטחת פעילות מפעלי המלט.

הקצאות קרקע - שיפור השירותים בתחום הבריאות - בית החולים הרצוג

9.1.250. (החלטה 1525 מיום 15.11.2017)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ולהחלטת ממשלת ישראל ה-34 מספר 2682, מיום 28.5.17, החליטה מועצת מקרקעי ישראל מיום כ"ז באלול תשע"ז (18

בספטמבר 2017) כלהלן:

(1) לפטור את בית החולים הרצוג לבריאות הנפש והגריאטריה (עמותת עזרת נשים בית חולים על שם הרבנית הרצוג) מתשלום דמי היתר ודמי חכירה עד תום תקופת החכירה בגין מקרקעין בשטח של כ- 56,908 מ"ר, הכלולים בחוזה חכירה למטרת בית חולים לחולי נפש וגריאטריה וידועים כחלקות 118 ו- 119 בגוש 30186 וחלקה 84 בגוש 30254.

(2) על הקצאת הנכס הנזכר לעיל יחולו הכללים הבאים:

(1) בגין שימושים סחירים תחויב העמותה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), בשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור, בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.

(2) העמותה תשמור על יעוד המקרקעין שהוחכרו לה, בהתאם למטרת החכירה והיא תתחייב להשיב את המקרקעין לרשות אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרה המנויה לעיל מכל סיבה שהיא. במקרה זה לא תהיה העמותה זכאית לכל פיצוי או החזר הוצאות או השקעות מהרשות.

(3) החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.

הקצאות קרקע - שיפור השירותים בתחום התרבות, החינוך והרווחה בירושלים

9.1.251. (החלטה 1526 מיום 15.11.2017)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ולהחלטת ממשלת ישראל ה-34 מספר 2682, מיום 28.5.17, החליטה מועצת מקרקעי ישראל מיום כ"ז באלול תשע"ז (18 בספטמבר 2017) כלהלן:

(1) להקצות זכויות בחוזה חכירה בדמי חכירה סמליים לעיריית ירושלים בנכסים המפורטים להלן, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן:

(1) הקצאת נכס בשטח של כ- 392 מ"ר, הנמצא בקומה השניה של הבניין הידוע בשם "מוזיאון איטליה" (גוש 30049, חלק מחלקה 283), למטרת מוקד עירוני לתרבות, בכפוף לפינוי שטח של כ- 240 מ"ר הידוע כ"מרכז לתרבויות", הנמצא בחלקה 279 בגוש 30049.

(2) הקצאת נכס בשטח של כ- 1,215 מ"ר במרכז העיר ירושלים, בסמוך ל"מתחם מנורה", המסומן בתכנית 7598 כמגרש המצוי בחלק מחלקה 4 בגוש שומה 30109, למטרת הקמת מוסדות ציבור, מעונות סטודנטים או דיור בהישג יד להשכרה, כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה

ציבורית), התשע"ה-2014, לאחר שתרשמנה הזכויות בפנקסי המקרקעין על שם רשות הפיתוח.

(3) הקצאת נכס בשטח של כ- 2,636 מ"ר, הנמצא במתחם "מנחם משיב" בשכונת רוממה, הידועה כחלקה 10 בגוש 30298, למטרת פיתוח מבני ציבור.

(4) לבחון הקצאת שטח של כ- 1,325 מ"ר, בשכונת גבעת מרדכי, המסומן כתא שטח 2 בתכנית מק/14051 וידוע כחלק מחלקה 132 בגוש 30184, למטרת מבני ציבור, חינוך וקהילה עירוניים.

(2) על הקצאת הנכסים הנזכרים לעיל יחולו הכללים הבאים:

(1) מקום בו ייעוד הקרקע איננו ליעוד לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או מקום בו נדרשת תכנית לשם הסדרת השימוש המבוקש, לא יוקצו המקרקעין עד לאישור תכנית המסדירה את השימוש המבוקש, שתקודם על-ידי העיריה.

(1) בנכסים מבונים בהם יאושר היתר לשימוש חורג על ידי הועדות המוסמכות תתאפשר הרשאת שימוש בהתאם להיתר.

(2) מקום בו אין דרכי גישה סטטוטוריות למגרש, תנאי להקצאת הנכס יהא אישור תכנית המסדירה את דרכי הגישה על ידי העירייה.

(3) בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים תחויב העיריה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור, בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות").

(4) המקרקעין מוקצים אך ורק למטרות המפורטות לעיל ועל כן ככל שלא יקוימו מטרות החכירה ו/או ישונה יעוד המקרקעין ליעוד אחר יבוטל חוזה החכירה והקרקע תושב לרשות.

(3) החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות וכן כל הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.

(4) לא יהיה ניתן להקצות מקרקעין בהתאם להחלטה זו לאחר יום 27.5.2022.

עקרונות הסכם להסדרת השימוש בבסיס חיל האוויר בחיפה (בח"א 21) ומוזיאון 'בתי האוסף' בתל אביב המתפנים, וקידום תכניות 'חזית הים

9.1.252. (החלטה 1529 מיום 15.11.2017)

העירונית' ופארק
'מורד נחל הקישון'

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י' בתשרי תשע"ח (30 באוקטובר 2017) לאשר עקרונות להסכם פינוי בסיסי צה"ל וקידום מימוש תכנית חזית הים העירונית בחיפה, בין משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), משרד הביטחון (להלן: "משהב"ט"), רשות שדות התעופה (להלן: "רש"ת"), חברת נמלי ישראל בע"מ (להלן: "חנ"י"), חברת נמל חיפה (להלן: "חנ"ח") ועיריית חיפה (להלן: "הסכם העקרונות").

(1) מטרת הסכם העקרונות הינה להביא לפינוי שטחים לשיווק אלפי יחידות דיור באזורי הביקוש בהרצליה, תל אביב וחיפה וכן להסדיר את השימוש בשטחים המתפנים באופן שיחזק את העיר חיפה כעיר נמל מטרופולינית.

עקרונות ההסכם

(2) פינוי שטחים על ידי משהב"ט

(1) משהב"ט יפנה את שטחי בח"א 21 על כלל מתחמיו ומתחייב למסור את הקרקע לרשות, נקייה מכל חוב אדם וחפץ, בהתאם לשלביות הבאה:

(1) שלב א' - יפונה השטח הנדרש לטובת דרך גישה לנמל המפרץ בחיפה תוך 120 יום ממועד החתימה.

(2) שלב ב' - יפונה השטח הנדרש לטובת קליטת פעילות התעופה הכללית משדה התעופה הרצליה לשדה התעופה בחיפה תוך 180 יום ממועד החתימה.

(3) שלב ג' - תפונה יתרת שטח בח"א לטובת עורף נמל ולוגיסטיקה בתוך 5.5 שנים ממועד החתימה.

(2) משהב"ט יפנה את מוזיאון צה"ל הממוקם בתל אביב ומתחייב למסור את הקרקע לרשות, נקייה מכל חוב אדם וחפץ, בהתאם לשלביות הבאה

(1) שלב א' - יפונה שטח הנדרש לטובת דרך גישה לתכנית מנשייה, תוך לכל היותר, 24 חודשים ממועד החתימה, כך שיתאפשר שיווק התכנית הכוללת מאות יחידות דיור ועשרות אלפי מ"ר בייעוד למלונאות ותעסוקה ממועד החתימה.

(2) שלב ב' - תפונה יתרת שטח המוזיאון בתוך 5 שנים.

(3) על מנת לאפשר את פינוי השטחים על ידי משהב"ט, יישאו הרשות ומשרד האוצר בעלויות ההגירה המוסכמות בגובה כולל של כ- 955 מיליון ש"ח, כך שהרשות תממן 750 מיליון ש"ח ומשרד האוצר 205 מיליון ש"ח נוספים, זאת בנוסף להשתתפות עצמית של משהב"ט בסך 145 מיליון ש"ח

נוספים. העברת כספי הרשות ומשרד האוצר המשמשים למימון עלויות ההגירה יועברו למשהב"ט בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט בפועל.

(3) פינוי שדה התעופה בהרצליה

(1) רש"ת תפנה את שדה התעופה בהרצליה כך שיתאפשר להביא להגדלת היצע המגורים באזור הביקוש תוך שיווק של אלפי יחידות דיור וזאת בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה.

(2) רש"ת תמסור את הקרקע של שדה התעופה לרשות, נקיה מכל חוב אדם וחפץ ומטוהרת, לא יאוחר מחודש ספטמבר 2019.

(3) עד להשלמת יישום תת"ל 74 (הקמת שדה תעופה קבוע לתעופה הכללית), ישמש שדה התעופה בחיפה באופן מידי כפתרון ביניים לתעופה הכללית בהרצליה. השטח הנדרש להרחבת פעילות שדה התעופה בחיפה יועבר לרש"ת בהרשאה זמנית. לטובת מימון הפעולות הנדרשות לקליטת הפעילות בשדה התעופה בחיפה יועברו על ידי הרשות לרש"ת סך של כ- 130 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט בפועל.

(4) בתוך שנה מיום אישור הסכם העקרונות, ייחתם הסכם מפורט בין הרשות, רש"ת ומשרד האוצר (להלן: "ההסכם המפורט") לצורך מימוש פתרון קבע לפעילות התעופה הכללית של הרצליה וזאת בהתאם למיקום וההוראות שייקבעו בתת"ל 74 לכשתאושר על ידי הממשלה.

(5) ההסכם המפורט יהיה בכפוף ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 531 או כל החלטה שתבוא במקומה.

(4) הקצאת שטחים מבח"א 21 לטובת עורף נמל ולוגיסטיקה ומימוש תכנית מורד נחל הקישון

(1) הנהלת הרשות תפעל לאישור עסקת חליפין במסגרתה חנ"י תוותר על חכירת שטחים המוחכרים לה לפי ההסכם מיום 4.6.15 בתכנית "פארק מורד נחל הקישון" בהיקף של כ- 586 דונמים, וחלף שטחים אלה תקצה הרשות בפטור ממכרז לחנ"י בחכירה ללא כל תשלום את השטחים בבח"א 21 בהיקף של כ- 380 דונמים לטובת שימושי עורף נמל ולוגיסטיקה.

(2) השטח המתפנה על ידי חנ"י בפארק מורד נחל הקישון יוסב לפארק מטרופוליני לשימוש הציבור בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מוסדות התכנון.

(3) הרשות תפעל מול חנ"י לקביעת לוח זמנים לפינוי אשר יאפשר קידום הקמת הפארק המטרופוליני.

(5) מימוש תכנית חזית הים (תמ"א 3/13/א')

(1) הרשות תפעל למימוש תכנית חזית הים העירונית (תמ"א 3/13/א') כפי

שאושרה על ידי הממשלה בתאריך 14.8.2017 תוך חתימה על הסכם מפורט עם משרד האוצר, חנ"י, חנ"ח ועיריית חיפה.

(2) לצורך מימון העתקת הפעילות הנמלית בשטח התכנית, תעביר הרשות לחנ"ח עלויות הגירה בסך של כ- 150 מיליון ש"ח בהתאם להתקדמות הפרויקט בפועל.

(6) כללי: הסכם העקרונות וההסכם המפורט יובאו לאישור הנהלת הרשות.

הסכם פינוי שטחים 9.1.253. (החלטה 1530 מיום 19.11.2017)
מבית החולים שיבא
תל השומר

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י' בתשרי תשע"ח (30 באוקטובר 2017) לאשר עקרונות להסכם לפינוי שטחים מהמרכז הרפואי ע"ש חיים שיבא - תל השומר (להלן: "בית החולים") לצורך בינוי של כ- 3,000 יחידות דיור והשלמת תשתיות נדרשות במרחב כגון ציר מוטה גור וציר משה לוי (להלן: "הסכם שיבא") ולהורות לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") בתיאום עם משרד האוצר, לחתום על הסכם מפורט עם בית החולים, בהתאם לעקרונות שיפורטו להלן:

(1) בשטחי בית החולים אושרו 2 תכניות משמעותיות לתכנית השיווק של הרשות וחברת דירה להשכיר (להלן: "דירה להשכיר"):

(1) תכנית שיכון הרופאים (רג/1330) אשר אושרה ביום 1.4.2013. התכנית כוללת 1,680 יחידות דיור מהן 1,128 יחידות דיור להשכרה לצמיתות. כמו כן, צפויה תוספת של 390 יחידות דיור לתכנית זו.

(2) תכנית תמ"ל 1002 - אשר אושרה ביום 21.9.2015. התכנית חלה על מחנות תל השומר ובית החולים. התכנית כוללת כ-2,200 יחידות דיור, מהן 1,074 יחידות דיור בשטח בית החולים.

(2) עקרונות ההסכם

(1) על שטחים שיפנה בית החולים ייבנו כ- 3,000 יחידות דיור שישווקו על ידי הרשות ודירה להשכיר וכמו כן יסללו כבישי ציר מוטה גור וציר משה לוי.

(2) בית החולים יפנה את השטחים, עליהם סוכם, בשתי פעימות מרכזיות הראשונה ב- 12.2018 והשנייה ב- 6.2021-6.2022. עם כניסת ההסכם לתוקפו התחייבות בית החולים לפינוי תהיה סופית והרשות תהיה רשאית לשווק את השטחים המיועדים לפינוי.

(3) הרשות תממן את העתקת המבנים והתשתיות של בית החולים בשטח המתפנה. אומדן עלויות ההגירה והעתקה יהיה בהיקף של עד 1,036,625,559 ש"ח (ובתוספת מע"מ כדין), כפי שאושר על ידי הגורמים המקצועיים ברשות

ובהתאם לאמור בהסכם. תשלומים יועברו לפי ביצוע בפועל.

(4) משרד הבריאות, הרשות ואגף החשב הכללי יבצעו פיקוח ובקרה על יישום ההסכם בהתאם לנהלים וכפי שייקבע בהסכם.

(5) בשל העובדה כי בית החולים משלב את מהלך הפינוי במסגרת תכנית בינוי והקמת תשתיות רפואיות כוללת של בית החולים בשנים הרלוונטיות, סוכם בין הצדדים כי בגין פעולות הנכללות באומדן הפינוי, אולם מימושם צפוי בטווח שמעבר לשנות ההסכם בשל התשתיות הקיימות בבית החולים ומשיקולי ניצול נכון של משאבים כלכליים, יהיו רשאים הצדדים לדחות את ביצוע הפעולות ולהתיר לבית החולים לבצע פעולות לטובת בינוי והקמת תשתיות רפואיות בהיקפים שייקבעו בהסכם המפורט מתוך סכום האומדן האמור בסעיף 2.3.

(6) במסגרת ההסכם המפורט ייקבעו כללים למתן קדם מימון, ביצוע התשלומים ומתן תמריצים.

(7) יחידות הדיור המתפנות

(1) לאחר פינוי של כ- 550 יחידות דיור משטח בית החולים, ייקבע במכרז ההשכרה מתן עדיפות לסגלים רפואיים באכלוס ב- 600 יחידות דיור, במבנים הסמוכים לבית החולים.

(2) בהתאם, נקבע בין הצדדים המנגנון הבא:

(1) בתכניות שיכון הרופאים, ובמידת הצורך בתמ"ל 1002, תינתן עדיפות לסגלים רפואיים בכ- 600 יחידות דיור במסגרת מכרזי דירה להשכיר, בהנחה של 30% ממחיר השוק.

(2) יחידות דיור אלו יכללו במכרז וניתן יהיה לקבוע כי השוכר הראשי יהיה בית החולים. בית החולים ישכירן בשכירות משנה לסגלים רפואיים בהתאם לכללים הנהוגים במשרד הבריאות.

(3) להלן הכללים אשר שיכללו במכרזים בהם יינתן עדיפות לסגל רפואי שיכון הרופאים לגבי יחידות דיור סגל רפואי:

(1) ייקבע מתחם ייעודי בתיאום מלא עם בית החולים (לעניין מיקום ותמהיל גדלי יחידות הדיור) אשר בהתאם למכרז יהיה מיועד למגורי סגל רפואי.

(2) הוראות המכרז ייקבעו כי מתחם זה יושכר על ידי הזוכה במכרז לבית החולים במחירים שיקבעו במסמכי המכרז. בית החולים יחויב להשכיר את יחידות הדיור בשכירות משנה לסגלים רפואיים בלבד, בהתאם לנהלי משרד הבריאות.

(3) מחיר השוק ממנו תיגזר ההנחה יעודכן בהתאם לשומה מידי 3 שנים.

(4) תקופת ההשכרה לבית החולים תעמוד על 20 שנים ואופציה לתקופה של 20 שנים נוספות.

(5) היה ובתום 20 שנים תחליט הועדה המשותפת הקבועה בסעיף זה כי אין מקום להמשך השכרת יחידות הדיור לבית החולים, תדון הועדה המשותפת לצדדים על הפסקת השכירות לבית החולים. החלטה כאמור תהיה בסמכות ועדה משותפת בה יהיו חברים נציג משרד האוצר, נציג משרד הבריאות, נציג בית החולים, נציג הרשות ונציג ראש הממשלה במועצת מקרקעי ישראל או נציג אחר מקרב עובדי משרדו והוא יהיה יושב ראש הועדה. סמכות הועדה היא להחליט על הפסקת השכירות בלבד ולא על שינוי תנאיה.

(6) בתום תקופת ההשכרה לסגלים רפואיים יהיה שיעור ההנחה בגין דירות אלו בהתאם להחלטות המועצה לעניין השכרה שיחולו בעת פרסום המכרז, והיא תתכנס שנה לפני תום התקופה.

(3) בשל הדיון המתמשך בין משרדי הממשלה הרלוונטיים לעניין הבעלות ביחידות הדיור המתפנות ומעמדן, במתחם שיכון הרופאים, ולעניין הצורך לספק פתרונות דיור חלופיים לדיור ציבורי, כנגד הריסת דירות הדיור הציבורי במתחם, ככל שייקבע שזהו מעמדן, יושלם הדיון בנושא עד ליום 31.12.2017. ולאחר הכרעה בנושא, וככל שיהיה צורך בכך, תובא בתיאום עם הרשות, משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד המשפטים, החלטה משלימה, לאישור מועצת מקרקעי ישראל.

הסכם קרן קיסריה בע"מ 9.1.254. (החלטה 1531 מיום 15.11.2017)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י' בתשרי תשע"ח (30 באוקטובר 2017) לאשר את עקרונות ההסכם בין רשות מקרקעין ישראל (להלן - הרשות) לבין קרן קיסריה בע"מ (להלן - הקרן) כלהלן:

הגדרות

שטר החכירה - שטר חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל (כיום רשות מקרקעי ישראל) לבין פיק"א שנחתם ביום 27.11.62 לתקופה של 100 שנה.

המוחכר / אדמות קיסריה - כלל אדמות קיסריה המפורטות בשטר החכירה למעט

שטחים שנגרעו מאדמות אלה בעבר.

פרויקט אור ים - מגרשים שעיקרם למגורים בפרויקט "אור ים" תכנית 353-0262444 (להלן - התוכנית), הכלולים באדמות קיסריה ומצויים בתחום השיפוט המוניציפאלי של עיריית אור עקיבא.

מתחם ב' - מתחם בתוכנית שהוגדר בתאום בין הרשות והקרן המתוכנן כיום לכ-2,100 יחידות דיור בבניה רוויה.

(1) הקרן תשיב את מתחם ב' לרשות והוא ישווק על ידי הרשות במסלול מחיר למשתכן בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1508 או כל החלטה שתבוא במקומה.

(2) הרשות תשלם לקרן עבור השבת מתחם ב' סך של 440,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור כל יחידת דיור אשר בתוכנית נכון למועד אישור החלטת המועצה (להלן - התמורה). התמורה היא עבור הקרקע ועלויות הפיתוח. מועדי תשלום התמורה לקרן יקבעו בהסכם שייחתם בין הרשות לבין הקרן.

(3) תשלום חובות עבר של הקרן ודמי חכירה עבור פרויקט אור ים יקבע על פי הכרעת בורר כפי שנקבע בהוראות שטר החכירה. בכל מקרה תשלום זה לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח.

(4) הרשות תשלם לקרן 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין על חשבון התמורה לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים והסרת כל המגבלות לצורך העברת הזכויות לרשות בלשכת רישום המקרקעין ומסירת הקרקע כשהיא ריקה ופנויה.

(5) האחריות לביצוע והשלמה של עבודות הפיתוח במתחם ב' תהיה של החברה לפיתוח קיסריה בע"מ (להלן - החפ"ק) אשר על פי הודעתה פועלת כקבלן מבצע של העירייה. מכרזי הרשות לשיווק מתחם ב' יכללו נוסח הסכם תשתיות שיתואם בין הרשות לבין החפ"ק.

(6) הרשות רשאית להקנות זכות בעלות, בהתאם להוראות חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לרוכשי מגרשי מגורים שבשכונות 12 ו- 13 ובהרחבות בשכונות הקיימות בקיסריה כפי שיפורטו בהסכם בין הצדדים, לאחר ששילמו לקרן את מלוא התמורה ולרשות תשלום בשיעור של 2.5% מערך המגרש.

(7) הרשות רשאית להקנות זכות בעלות במגרשי הקרן בפרויקט אור ים אף בשטח העולה על 16 דונמים.

(8) אם לא יחתם הסכם בהתאם לעקרונות החלטה זו בין הרשות לקרן עד ליום 1.2.18, החלטה זו תבוטל. בסמכות ועדת המשנה של המועצה להאריך מועד זה.

אופן הקצאת מגרש 9.1.255. (החלטה 1532 מיום 12.3.2018)

מגורים ומגרש

בייעוד חקלאי

הצמוד אליו בישוב

ביר הדאג'

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"א באדר תשע"ח (26 בפברואר 2018) כלהלן:

הגדרות

ביר הדאג' - ישוב המיועד לאיכלוס פזורת ביר הדאג' הממוקמת בשטח שבין קיבוץ רביבים, מורת חולות משאבים, כביש 222 ושטחי האש של צאלים.

ועדת פשרות - מנכ"ל רשות הבדואים או עובד בכיר של רשות הבדואים מטעמו - יו"ר, 3 עובדים של רמ"י כפי שיקבע מנהל רמ"י, 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 רמ"י החברים בוועדה, היועץ המשפטי של רשות הבדואים או נציגו וחשב רשות הבדואים או נציגו.

זכאי - מי שמתגורר בפזורה וזכאי להקצאת מגרש מגורים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1383 שעניינה מחירי קרקע פיצויים ומגרשי בניה לבדואים בנגב, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

מגרש מגורים - מגרש בייעוד מגורים בהתאם לתוכנית מתאר מפורטת. אם בתחום מגרש המגורים קיימות זכויות בנייה לשימושים שאינם למגורים בהיקף שלא עולה על 50% מזכויות הבנייה למגורים יראו אותם כשימוש נלווה וטפל לשימוש המגורים.

מגרש משולב - מגרש מגורים כהגדרתו לעיל, שאליו צמוד דופן מגרש ביעוד חקלאי בהתאם לתוכנית מתאר מפורטת החלה בביר הדאג'. הנהלת רמ"י תקבע גודל מקסימלי של מגרש ביעוד חקלאי לצורך החלטה זו.

קבוצה - 3 זכאים לפחות המתגוררים בפזורה באותו מקבץ, כפי שתקבע ועדת פשרות ואשר מתחייבים לעבור להתגורר בביר הדאג' במסגרת הסכם פינוי.

רשות הבדואים - הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב.

(1) במסגרת הסכמי פינוי למתפנים מהפזורה לביר הדאג' תוכל ועדת הפשרות להקצות מגרש משולב לזכאים כמפורט להלן.

(2) ככלל, מגרש משולב יוקצה לשני זכאים.

(3) ועדת פשרות רשאית לאשר הקצאת מגרש משולב לזכאי אחד בתנאים הבאים:

(1) הזכאי הוא חלק מקבוצה, שהחברים בה חותמים אף הם על הסכמי פינוי למעבר למגורים בביר הדאג'.

(2) שיווק מגרש משולב לזכאי אחד יתאפשר עד לשליש מהזכאים בקבוצה.

(4) שיווק מגרש משולב לזכאי אחד יותנה בתשלום עבור מחצית שווי המגרש המשולב ובהתאם לכללים הקבועים בהחלטת מועצה מספר 1383 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה לעניין זה.

(5) בהסכמי פינוי עם זכאים להקצאת מגרש משולב יוכנסו תנאים מגבילים בהתאם לכללים שתקבע הנהלת רמ"י ולרבות התניות כלהלן:

(1) המגרשים המשולבים יוקצו כיחידה קניינית אחת.

(2) במהלך תקופת הפיתוח ועד חמש שנים לאחר גמר הבניה, לא תותר העברת זכויות אלא תותר רק הוספת בן/בת זוג ו/או בן משפחה מקרבה ראשונה בלבד.

(3) חובה לבנות את בית המגורים על פי לוח הזמנים הנהוג ברמ"י.

(4) אם הזכאי או מי מחברי הקבוצה לא יעמוד בהסכם הפינוי עם רשות הבדואים - תבוטל העסקה ברמ"י לאלתר.

(5) השימושים הנלווים במגרש המגורים והשימוש לחקלאות בעורף החקלאי יותרו אך ורק ככל שיתממש ייעוד המגורים בפועל.

(6) בגין כל שימוש שאיננו למטרת חקלאות או מגורים יהיה מחויב המתפנה בתשלום לפי הערכת שמאי ובהתאם לכללים שיחולו באותה עת.

(6) על הקצאת המגרשים המשולבים לפי החלטה זו, יחולו, בשינויים המחויבים, הכללים הקבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1383 שעניינה מחירי קרקע פיצויים ומגרשי בניה לבדואים בנגב, או הכללים שייקבעו בכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

אימוץ המלצות הצוות לבחינת ייעול השימוש במקרקעין עירוניים לצרכי ציבור

9.1.256. (החלטה 1539 מיום 12.3.2018)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"א באדר תשע"ח (26 בפברואר 2018) כלהלן:

(1) להסמיך את מנהל רשות מקרקעי ישראל להתקשר בהסכם עם מרכז השלטון המקומי על בסיס העקרונות הבאים:

(1) צרכי הציבור המנויים בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לרבות צרכי ציבור אשר הוספו בצווים, יופרדו ל- 2 רשימות:

(1) רשימה א' - יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 על ידי הרשות המקומית לטובת מימוש הייעוד ובלבד והיקף המקרקעין להפקעה תואם את הנקבע במדריך הקצאת השטח לצרכי ציבור כפי שאומץ על ידי הממשלה. (צרכי הציבור המנויים ברשימה זו מפורטים בנספח א')

(2) רשימה ב' - יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת מימוש הייעוד. (צרכי הציבור המנויים ברשימה זו מפורטים בנספח ב')

(2) הכללים שיחולו על מקרקעין לצרכים המנויים ברשימה א':

(1) בעת הפקעת המקרקעין לטובת צורך ציבורי המנוי ברשימה א' תרשום הרשות המקומית בפנקסי המקרקעין הערה בדבר הייעוד הציבורי של הקרקע.

(2) מקרקעין ששונה ייעודם, יושבו לרשות מקרקעי ישראל בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה.

(3) מקרקעין שחדל השימוש הציבורי בהן יושבו לרשות בהתאם לכללים אשר יסוכמו.

(4) השימוש המסחרי במקרקעין הציבוריים המותר על פי חוק יהיה ללא תמורה ובהתאם לכללים שיסוכמו.

(5) לא תותר העברת בעלות במקרקעין.

(3) הכללים שיחולו על מקרקעין לצרכים המנויים ברשימה ב':

(1) המקרקעין יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל לרשות המקומית או ישירות לגוף רלוונטי אחר.

(2) בעת החכירה יגבו דמי חכירה על פי החלטות המועצה ונהלי הרשות הרלוונטים, לרבות גביה עבור שטחים סחירים המותרים על פי דין.

(3) מקרקעין ששונה ייעודם, יושבו לרשות מקרקעי ישראל, בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה.

(4) מקרקעין שחדל השימוש הציבורי בהן יושבו לרשות בהתאם לכללים אשר יסוכמו.

(5) לא תותר העברת בעלות במקרקעין.

(4) נושאים נוספים שיבואו לידי ביטוי בהסכם:

(1) הסדרת מנגנון בדבר שימושים מעורבים - כאשר תא שטח מיועד לצרכים המיועדים להפקעה ולחכירה - תא השטח כולו יוחכר וייקבעו כללים לעניין התשלום עבור החכירה.

(2) הסדרת מנגנון בדבר רישום הערת האזהרה לטובת המדינה בעת ההפקעה.

(3) הסדרת מנגנון בדבר השבת המקרקעין לרשות מקרקעי ישראל במקרה של שינוי ייעוד.

(4) רשות מקרקעי ישראל תהיה פטורה מכל תשלום עבור פיתוח המגרשים המופקעים.

(5) הסדרת מנגנון בדבר ביטול הפקעה, במקרים בהם הרשות המקומית הפקיעה בניגוד להסכם שייחתם - פניה לרשות המקומית על מנת שזו תבטל את ההפקעה שבוצעה על ידה באופן עצמאי ובהיעדר שיתוף פעולה תפעל רמ"י להפקעה נגדית של שר האוצר.

(6) תקופת ההגבלה לחכירת משנה תקבע בהסכם שיחתם עם מרכז השלטון המקומי.

(7) חוכר המשנה יתחייב בהסכם חכירת המשנה עם הרשות המקומית כי הוא מודע להסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין הרשות המקומית וכי אין צורך בהסכמתו לשינוי ייעוד, ואם יהיה שינוי יעוד של המקרקעין, חכירת המשנה תסתיים באופן אוטומטי והמקרקעין יושבו לרשות מקרקעי ישראל מבלי להטיל כל חבות על רשות מקרקעי ישראל.

(8) ההסכם יחול על תוכניות חדשות, וכן על תוכניות ישנות ככל וטרם יושמו בפועל סעיפי ההפקעה/ חכירה.

(9) מגרשים רזרביים, מגרשים כלל עירוניים ומגרשים בהם לא פורט שימוש מבין היעדים שהוגדרו ברשימה א' לא ייכללו ברשימת השטחים להפקעה ויוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל כחלק מרשימה ב'.

(10) טבלאות איחוד וחלוקה - מקרקעין ביעוד ציבורי יופקעו או יוחכרו בהתאם למטרה הציבורית. לא יתבצע רישום שטחים ציבוריים על שם הרשות המקומית במנגנון של איחוד וחלוקה.

(11) מקרקעין שהוחכרו לא יופקעו.

(12) מקרקעין שהוקצו בחוזה חכירה ובשלב מאוחר יותר הופקעו על ידי הרשות המקומית - לא תהיה החזרת כספים מצד רשות מקרקעי ישראל.

(13) הוראות מעבר שיאפשרו זמן לרשויות המקומיות להקים/ למסד מנגנון לביצוע ההפקעות, במהלך הוראות המעבר ניתן יהיה להתקשר בחוזי חכירה גם עבור רשימה א'.

(2) לאחר החתימה על ההסכם, יונחו על שולחן המועצה הצעות לתיקון החלטות המועצה 1069 ו- 1453 אשר יותאמו להסכם.

(3) בנוסף לאמור בסעיף 3 לעיל, תבחן הנהלת רשות מקרקעי ישראל את הצורך בעדכון החלטות מועצה נוספות ובהתאם לכך תניח הצעות לתיקונן על שולחן המועצה.

(4) לאחר חתימת ההסכם יפעלו הצדדים על מנת לעגנו כתוספת לחוק התכנון והבנייה.

נספח א'

דרכים

גנים

שטחי נופש או ספורט

שטחי חניה

מבנים לצרכי חינוך למעט מוסדות להשכלה גבוהה

דת

תרבות

מוסדות קהילתיים

מקלטים

מחסות ציבוריים

מתקני ביוב

מזבלה

מתקנים להספקת מים

מחסן חרום של רשות מקומית

מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים

משרדים של רשות מקומית

מתקנים לטיפול בפסולת

נספחי ב'

שמורות טבע

עתיקות

שדות תעופה

נמלים

מזחים

תחנות רכבת

תחנות אוטובוסים

שווקים

בתי מטבחיים

בתי קברות

בתי חולים

מרפאות

תחנות משטרה

תחנות שירות לכיבוי אש

תחנת מוניות

שכונות מגורים לקליטת עליה

מתקני תקשורת של בזק

בתי משפט

מגרשים להשתלמויות נהיגה

מעונות סטודנטים

מגורים לאנשים עם מוגבלות

מתקנים לתחזוקה וניהול רכבת קלה

דיור ציבורי להשכרה

דיור בהישג יד

בתי אבות

מעונות דיור מוגן לקשישים

מבנים לצרכי חינוך - מוסדות להשכלה גבוהה

עקרונות הסכם הסדרת נכסי חברת החשמל לישראל בע"מ

9.1.257. (החלטה 1541 ניום 12.3.2018)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"א באדר תשע"ח (26 בפברואר 2018) לאשר את עקרונות הסכם הסדרת נכסי חברת חשמל (להלן: "ההסכם") בין רשות

מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "החברה או חח"י") ומשרד האוצר (להלן: "הצדדים") כלהלן:

הגדרות

הנכסים הנמסרים - רשימת הנכסים המפורטים בהסכם אשר ירשמו על שם המדינה ויימסרו לידיה בהתאם להוראותיו.

החוק - חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996.

יתרת הנכסים - יתרת נכסי המקרקעין שאינם מפורטים בהסכם.

זיכיון - כמשמעו בפקודת זיכיונות החשמל כהגדרתה בחוק משק החשמל.

(1) הנכסים הנמסרים יימסרו לידי הרשות על ידי חח"י במועד ובהתאם לכללים שייקבעו על ידי הרשות.

(2) בעד הפינוי והבינוי של הנכסים המפורטים בהסכם תשלם הרשות לחח"י סך של 670 מיליון ₪ בהתאם לאבני דרך שייקבעו.

(3) זכויות חח"י ביתרת הנכסים יוותרו בידי החברה בהתאם לזכויות שהיו בידיה עובר להסכם מבלי שתחולנה מגבלות הנובעות מהזיכיון או מפקיעתו. מגבלות שהוטלו על חח"י בהקשר לזיכיונות ולרישיונות החברה או לפקיעתם וכן בנוגע להוראות מנהל מינהל החשמל בהקשר האמור יבוטלו, ולא ידרשו לגבי הקצאות חדשות.

(4) הרשות תשלם לחברה סך של 110 מיליון ₪ כהשתתפות בחלק מעלויות השימור והפינוי במתחם רידינג בתל אביב זאת כנגד קבלת זכויות סחירות, בשווי האמור, בגוש 6896 חלקה 204 (מתחם אתר דלק 1) ו/או במגרש אחר שייקבע על ידי הרשות.

(5) החברה תעשה שימוש בנכסים שרכשה בהם זכויות בפטור ממכרז לצורך פעילותה מכוח חוק משק החשמל והרישיונות שמכוחו. החברה תהיה רשאית לעשות בהם שימוש למטרות אחרות בכפוף להסכמת הרשות וזאת על פי הכללים הנהוגים ברשות או שייקבעו בהסכם המסגרת שבין החברה לרשות.

(6) היה ונכס מסוים אינו נדרש עוד לחח"י לצרכי פעילותה תפעל החברה להשבת הנכס לרשות וזאת על פי הכללים הנהוגים ברשות.

(7) לגבי נכסים שחח"י חוכרת מהרשות יחול ההסדר הבא:

(1) חח"י תהיה רשאית, להשיב לרשות את הנכסים או חלקם באופן שיאפשר שיווקם, וזאת לאחר שנבחנה כדאיותם הכלכלית.

(2) הסכימה הרשות לקבל את הנכס אזי ישווק הנכס בהתאם לנהלי הרשות ולהחלטותיה לעניין זה.

(1) קיבלה הרשות את התמורה בגין שיווק הנכס חח"י תהא זכאית -

להחזר עלויות ההגירה בגין העתקת פעילותה, בהתאם לאומדן מאושר על ידי בקרה הנדסית של הרשות, וכן ל - 20% מהאומדן המאושר האמור כתמריץ להתייעלות ולהוצאות בלתי צפויות מראש.

(2) בנוסף, לגבי נכסים שחח"י חוכרת מהרשות שהם תחנות כוח ומבנים מנהליים תהיה זכאית החברה לסך של 12% או 10% מסך תקבול הנכס בפועל (לעניין זה תקבול הנכס הינו התמורה המתקבלת מהקרקע בניכוי עלויות הפיתוח וחלף היטל ההשבחה), ביחס לנכסים שיושבו לרשות בתקופה של עד 10 שנים ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם או בתקופה של מעל 10 שנים, בהתאמה.

(8) תוקפו של ההסכם מותלה בכניסתו לתוקף של תיקון סעיף 62 לחוק משק החשמל התשנ"ו- 1996, כמפורט בהסכם ואישור דירקטוריון חברת החשמל.

עקרונות מתווה הסדר מקרקעין בהליך מו"מ להפרטת תעש

9.1.258. (החלטה 1542 מיום 12.3.2018)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"א באדר תשע"ח (26 בפברואר 2018) להסמיך את רשות מקרקעי ישראל להתאים את הכללים שנקבעו בהחלטת מועצה מספר 1431 - הפרטת התעשייה הצבאית לישראל בע"מ - להסכמות אשר קודמו מול הרוכש במסגרת הליך ההפרטה, בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:

(1) מתחם תעש ברמת השרון

(1) הארכת הרשאת השימוש הזמני של שטח בהיקף של כ- 80 דונמים בחלקו המזרחי של מפעל תעש (מזרחית לכביש 4) לתקופה נוספת של 5 שנים עם אופציה להארכה ב - 5 שנים נוספות (החל ממועד פינוי כלל מתחם רמת השרון) בכפוף למפורט להלן:

(1) הסדרה סטטוטורית של השימושים (על ידי הרוכש) ותשלום אגרות והיטלים כפי שיתואם עם הרשות.

(2) תשלום עבור השימוש בקרקע לתקופת ההרשאה השנייה בהתאם לנהלי הרשות.

(2) הרשות תחכיר חלק מהמקרקעין המפורטים בסעיף 1.1 לתקופה ארוכה (49 שנים) לטובת משרדי הנהלת הרוכש בלבד, בכפוף לחוק חובת המכרזים ותקנותיו ובהתאם למפורט להלן:

(1) אישור רשויות התכנון לשינוי ייעוד ולתוכנית מפורטת ביחס לשטח המוחזק על ידי תעש ממזרח לכביש 4.

(2) תשלום דמי חכירה מלאים על פי נהלי הרשות כפי שיהיו נהוגים

באותה עת.

(3) התאמת אבני הדרך לתשלום בגין בינוי ברמת בקע והסבתו לפינוי ברמת השרון עקב ביטול הצורך להקמת חלק מן המתקנים - כתמריץ לפינוי מוקדם של "מתחם אליהו" במתחם תעש ברמת השרון.

(4) מתן אפשרות מידית לחברת נצר השרון בע"מ לפעול בשטחי מתחם רמת השרון ולמלא אחר תפקידיה כפי שהוגדרו בהחלטת הממשלה מספר מח/2 מיום 23.12.2013.

(5) התחייבות הרוכש לשיתוף פעולה עם הרשות למציאת פתרונות להעתקת הפעילות של משרדי הממשלה השוהים בשטח תעש מערבית לכביש 4, המיועד לפינוי בשלבים השונים לשטח המזרחי של כביש 4.

(2) מפעל תעש בטירת הכרמל

(1) התחייבות הרוכש לקידום תוכנית סטטוטורית למתחם שבבעלות הרוכש ביוקנעם לצורך קליטת פעילות המפעל בטירת הכרמל.

(2) פינוי מלא של מתחם טירת הכרמל לא יאוחר מ - 4 שנים ממועד אישור התוכנית כנגד תשלום עלויות פנוי והעתקה של המפעל עד לסכום של 200 מיליון ₪ בתוספת מע"מ על פי כללים שיקבעו על ידי הרשות.

(3) מפעל תעש ברמת בקע

(1) קיומה של חובת הגידור של מתחם רמת בקע תהיה בהתאם לכללים שיקבעו על ידי המלמ"ב במשרד הביטחון ובכפוף לקבלת כתב שיפוי בגין תביעות בקשר למתחם ואחריות מלאה לפינוי פולשים.

(2) היקף הבינוי המינימלי יעמוד על 40,000 מ"ר. תשלום התמורה שנקבעה עבור השלמת אבן דרך זו תהיה כפופה גם לאישור מתן תוקף לתוכנית הרוכש ביחס למתחם המפעל ביוקנעם.

(3) הקטנת שטח ההקצאה ברמת בקע בהתאם להקטנת היקף הבינוי.

(4) דחיית הפינוי של מפעל תעש רמת השרון עד לתאריך 31.12.2023. נוכח העיכוב בהליך ההפרטה ודחיית התשלומים והקנסות בהתאם.

החלטה בדבר מסירת 9.1.259. (החלטה 1555 מיום 21.5.2018)
קרקע לגן לאומי
ג'סר א-זרקא

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ב באייר תשע"ח (7 במאי 2018) כלהלן: המועצה מאשרת הקצאת "כפר הדייגים והמעגנה" בג'סר א-זרקא (מגרש 1006 בתוכנית ש/782א') בחכירה לרשות הטבע והגנים ללא תמורה. הנהלת רשות מקרקעי ישראל מוסמכת לקבוע תנאים מיוחדים להקצאה. ההקצאה תהיה בכפוף

לאישור הנדרש על פי סעיף 2ה לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

הסכם פיתוח עיריית ירושלים 9.1.260. (החלטה 1575 מיום 10.10.2018)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום א' בחשון תשע"ט (10 באוקטובר 2018) לאשר את עקרונות הסכם ההבנות לשיווק ופיתוח מתחמים בירושלים בין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) לבין עיריית ירושלים (להלן - העירייה) כלהלן:

(1) הסכם ההבנות כולל הוראות בדבר שיווק ופיתוח בהיקף של למעלה מ-12,000 יחידות דיור וכן שיווק מתחמי תעסוקה. נוכח היקף יחידות הדיור הכלולות בהסכם זה והצפי לשיווקן, עקרונות ההסכם מתבססים על החלטות המועצה ונוהלי הרשות החלים על הסכמי גג עם רשויות מקומיות.

(2) לאור ייחודיותה של העיר ירושלים יחולו סעיפים 9.1 ו- 9.2 להחלטת מועצה מספר 1509 בדבר סיוע נוסף בשדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות עבור מתחמים הכלולים בהסכם בסכום מרבי של 3,500 שקלים חדשים ליחידת דיור. כן תתאפשר הסבת כספים מתשתיות על לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור והשלמת מבני חינוך ובלבד שסך הכספים המוסבים כאמור לא יעלה על 25% מהתקציב הכולל המיועד להקמת תשתיות העל.

(3) המועצה מסמיכה את הוועדה לתכנון ופיתוח לבחון ולאשר את גובה הוצאות הפיתוח בעד רכיב תשתיות העל בהסכם באופן שייתן מענה למאפייניה וצרכיה הייחודיים של העיר ירושלים.

(4) להלן עיקרי ההסכם:

(1) מתכונת הפיתוח תחולק לשניים: האחד - מתחמים בהם עבודות הפיתוח ימומנו באמצעות גבייה של אגרות והיטלים על ידי העירייה, והשני - מימון עבודות הפיתוח באמצעות גביית הוצאות פיתוח מיזמים על ידי הרשות.

(2) ההסכם כולל נספח תשתיות אשר נקבע כאמור בהתייחס למאפיינה וצרכיה הייחודים של העיר ירושלים. אופן שחרור הכספים למימון תשתיות העל יעשה באופן הנותן עדיפות למימון תשתיות העל ההכרחיות לשיווק יחידות הדיור אך גם בהתחשב בקצב פיתוח המתחמים וצרכי העירייה בביצוע תשתיות העל הנוספות.

(3) מאחר שבחלק מהתוכניות המאושרות ו/או הנמצאות בהליכי קידום נקבעו הוראות שלביות בדבר הקמת מבני ציבור, ייקבע על מנגנון התחשבנות וקיזוז בהתאם לסוג השימוש הציבורי והיקף המטלה המוטלת על היזם, ביצוע מעטפת אל מול גמר ביצוע.

(4) ייקבעו הוראות בדבר תשלום בעד מוסדות ציבור רשות וחובה, "ישן

מול חדש״ וקדם מימון, בהתאם להחלטות המועצה הרלבנטיות להסכמי גג, וכן הוראות כלליות בדבר התחייבויות העירייה ואחריותה לביצוע עבודות הפיתוח ואופן ההתחשבנות בנוגע למתחמים המפותחים במימון הוצאות פיתוח הנגבות על ידי הרשות.

(5) התחדשות עירונית - מכסת יחידות הדיור אשר העירייה תהיה זכאית להם כמגרשי השלמה בהתחדשות עירונית בעד התוכניות המפורטות בהסכם זה בהתאם להוראות החלטת המועצה, יעמוד על 2500 יחידות דיור. מגרשי ההשלמה ירוכזו בתחומי תכנית ״רכס לבן״ אלא אם כן יוסכם אחרת בין הצדדים.

(6) תוכנית קירוי בגין - תוכנית קירוי בגין המקודמת על ידי הצדדים, כוללת קרקעות שבבעלות עיריית ירושלים ו/או שהופקעו ו/או נתפסה בהן חזקה על ידה. במסגרת תוכנית זו מסכימה העירייה לשנות את ייעודה של הקרקע בהיקף משמעותי מיעוד ציבורי לייעודים סחירים באופן שיקים לרשות את הזכות להשבת חלק משמעותי מהקרקעות לניהולה, ויאפשר שיווק של מאות יחידות דיור. לאור האמור לעיל הרשות תשווק את כלל השטחים הסחירים בתוכנית, לרבות את הקרקעות שלעירייה זכות בהן (למעט קרקעות בבעלות פרטית) והוצאות הפיתוח שיועמסו על יחידות הדיור שישווקו על ידי הרשות בתוכנית זו, יקבעו באופן שיבטיח חלוקה שוויונית של סך ההכנסות המתקבלות בעד שיווק השטחים הסחירים, בניכוי כלל הוצאות הפיתוח במתחם.

שירותי בריאות כללית - חילופי קרקעות בבית חולים קפלן ברחובות

9.1.261. (החלטה 1576 מיום 10.10.2018)

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

להסמיך את מנהל רשות מקרקעי ישראל לנהל משא ומתן עם שירותי בריאות כללית בהתאם לעקרונות החלטת מועצה 531 לפינוי שטחים בסמוך לבית חולים קפלן ברחובות.

במסגרת המשא ומתן יישאו וייתנו הצדדים על העברת בעלות על שם מדינת ישראל של חטיבת קרקע פרטית שבבעלות שירותי בריאות כללית הנמצאת בסמוך לשטח בית החולים, וכן השבת שטחים נוספים בתוך שטח בית החולים המצויים בחכירת שירותי בריאות כללית, וזאת לשם קידום תוכנית לשינוי ייעוד השטחים למטרת תעסוקה.

בתמורה למילוי כל התחייבויות שירותי בריאות כללית בהסכם שיחתם בין

הצדדים, ומתוך מטרה שתאושר התוכנית לשינוי ייעוד, תשלם הרשות לשירותי בריאות כללית את הסכום עליו יסכימו הצדדים ואשר ישקף, לכל היותר, את ההטבה הכלכלית שקמה למדינת ישראל מכוח ההסכם בכפוף לעקרונות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 531.

התמורה כאמור תשולם לשירותי בריאות כללית בהתאם לקצב התקדמות הליכי התכנון והפינוי במסגרת אבני דרך עליהם יסכימו הצדדים לרבות תשלומי קדם מימון מהרשות.

הקצאת קרקע עבור מתחם קריית מד״א (מטה ארצי מאוחד)

9.1.262. (החלטה 1577 מיום 10.10.2018)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש״ך – 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום א׳ בחשון תשע״ט (10 באוקטובר 2018) כלהלן:

(1) להקצות למגן דוד אדום בישראל (להלן - **מד״א**) את המקרקעין בגוש 4375 חלקות 7 ו- 60 (בחלק), בשטח של כ- 17.5 דונמים בתחום העיר רמלה, בפטור ממכרז ובתמורה לתשלום של 36.4% משווי הקרקע, למטרת הקמת מתחם קריית מד״א, בצמוד לבנק הדם, אשר יכלול את מטה מד״א, בית הספר הארצי לפראמדיקים של מד״א ואת המוקד הארצי של מד״א, בכפוף לכל דין.

(2) בהסכם החכירה בין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) למד״א תעוגן התחייבות מד״א שלא לבצע כל פעילות מסחרית או סמי מסחרית במתחם זה. עוד יקבע כי לא תותר העברתה זכויות במקרקעין.

(3) בהסכם החכירה בין הרשות למד״א תעוגן התחייבות מד״א לפנות את הפולשים הקיימים בשטח על חשבונה.

(4) ההקצאה תהיה בכפוף לאישור הנדרש על פי סעיף 2ה לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש״ך-1960.

מינוי ועדה לבחינת מדיניות חלופות הכנסה למשק המשפחתי במושב

9.1.263. (א) המועצה מחליטה למנות ועדה שתבחן את הסוגיות הבאות:

(1) אפשרות החלתן של הנחות אזורי עדיפות לאומית על תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים;

(2) אפשרות השכרת יחידות המגורים בחלקת המגורים;

(3) אפשרות הוספת שימושים להשכרה במסגרת תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים ואלו שימושים מתאימים לכך.

(ב) הוועדה תגיש את המלצותיה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל.

(ג) חברי הוועדה יהיו:

(1) מנהל הרשות או מי מטעמו - יו"ר;

(2) נציג אגף תקציבים במשרד האוצר;

(3) נציג משרד המשפטים;

(4) נציג מנהל התכנון;

(5) נציג משרד החקלאות ופיתוח הכפר;

(6) נציג רשם האגודות השיתופיות;

(7) היועצת המשפטית של הרשות או מי מטעמה;

(8) מנהלת האגף לשימושים חקלאיים ברשות או מי מטעמה;

(9) מנהל אגף תכנון ברשות או מי מטעמו;

(10) נציג הקק"ל.

מגרשי אימונים בשולי ערים

9.1.264. (החלטה 1586 מיום 24.12.2018)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ט (24 בדצמבר 2018) כלהלן:

להסמיך את מנהל רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) לפעול לאיתור קרקע באזורי עדיפות לאומית לטובת הקמת מגרשי אימונים לילדים ונוער.

לצורך כך תצא הרשות בסקרי היתכנות לאיתור שטחים מתאימים ולבחינת היבטי התכנון והיבטי הקניין ביחס לשטחים אלה.

בנוסף, תבחן הרשות גיבוש תוכנית סיוע לרשויות מקומיות באזורי עדיפות לאומית בקידום תכנון ומימון אם יידרש ובהתאם לכללי הרשות ונהליה.

בהתייחס לממצאי הסקר תגבש הרשות הסדרים מתאימים להקצאת המגרשים והבאתם לאישור המועצה אם יידרש.

פיצול חוזה החכירה עם חברת פי גלילות עקב פירוקה מרצון של החברה

9.1.265. (החלטה 1587 מיום 24.12.2018)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ט (24 בדצמבר 2018) כלהלן:

בהמשך להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 954, ולצורך הגשמת החלטת ממשלה מספר מח/22 של ועדת שרים לענייני הפרטה מיום 18.05.2005 (להלן: "**החלטת הממשלה**") שעניינה הפרטת חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ (להלן: "**החברה**"), מאשרת ומסמיכה המועצה את רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**") לערוך תיקונים בהסכם החכירה מיום 21.12.2009 (להלן: "**הסכם החכירה**") ובהסכם הפינוי מיום 26.12.2002 (להלן: "**הסכם 2002**") כמפורט להלן:

(1) זכויות החכירה של החברה על פי הסכם החכירה יועברו לבעלי המניות בחברה באופן שמחצית מהזכויות במקרקעין נשוא הסכם החכירה יועברו למדינה ולגבי המחצית השנייה של הזכויות יחתמו הסכמי חכירה נפרדים עם בעלי המניות הפרטיים בחברה (להלן: "**בעלי המניות הפרטיים**"), לפי יחס אחזקותיהם בחברה.

(2) 3.65 דונמים מתוך חלקה של המדינה במקרקעין (50% מ- 7.3 דונמים) יועברו לבעלי המניות הפרטיים ויכללו בהסכמי החכירה החדשים.

(3) תנאי החכירה בהסכם החדש שייחתם עם בעלי המניות הפרטיים בחברה יישארו, ככלל, ללא שינוי, למעט ביטול ההוראה של מניעת התנגדות לתוכניות עתידיות, כאמור בסעיף 5.1 בהסכם 2002, ביטול ועדת ההיגוי הקבועה בסעיף 5.2 בהסכם 2002 וכן סעיף 12 - המחאה והסבה של זכויות.

(4) המועצה מאשרת כי פירוק החברה והעברת הזכויות לבעלי המניות בחברה איננו מהווה הפרה של הסכם 2002.

(5) הנהלת הרשות מוסמכת לאשר כללים ליישום ההסכם בכפוף לעקרונות האמורים בהחלטה זו.

אישור הסדר עם עמותת נשי אמי"ת רשת מוסדות חינוך בישראל בקשר לבית הספר החקלאי בכפר בתיה

9.1.266. (החלטה 1588 מיום 24.12.2018)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ט (24 בדצמבר 2018) לאשר את עקרונות ההסדר עם עמותת נשי אמי"ת רשת מוסדות חינוך בישראל (להלן: "**אמי"ת**") אשר יסיים את כל המחלוקות בין הצדדים ויאפשר את קידום הליכי התכנון והמימוש של תכנית כפר בתיה ולהורות לרשות מקרקעי ישראל (להלן "**הרשות**") לחתום על הסכם מפורט עם אמי"ת בהתאם לעקרונות שיפורטו להלן:

(1) קידום תוכנית כפר בתיה

(1) אמי"ת מוותרת על טענות הבעלות בחלקה 40 בגוש 7650 ותקדם ביוזמתה ועל חשבונה את תוכנית 416-0444422 [להלן: **"התוכנית"**] לבניית 1,300 יחידות דיור בכפר בתיה.

(2) מגרשי התמורה של הרשות בתוכנית כפר בתיה

(1) חלק הרשות בתוכנית יהיה בהתאם לחלקה היחסי של חלקה 40 בגוש 7650 אשר היא בבעלות המדינה. בהתאם לטיוטת טבלאות האיזון בתוכנית חלק הרשות מוערך ב- 15% אשר מגלמים 195 יחידות דיור (להלן: **"תמורת רמ"י הישירה מהתוכנית"**).

(2) בנוסף, לנוכח דרישת הוועדה המחוזית לתכנן שטח חום המיועד למוסד בשטח המהווה מקרקעי ישראל בתחום האנ"מ ממערב לשטח התוכנית, ובהתאם לתפיסת תפקידה של הרשות כאחראית על ניהול יעיל של המקרקעין בהתאם לצרכי המשק, הרי שנוסף על תמורת הרשות הישירה מהתוכנית תקבל הרשות בתוכנית 416-0444422, לכל הפחות, 89 יחידות דיור נוספות. סך חלקה של הרשות בטבלאות האיזון לא יפחת מ- 16.5% המהווים 284 יחידות בסך הכל, ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר עיקרי המהווים כ- 30% מסך שטחי המסחר בתוכנית (להלן: "**תמורת הרשות הכוללת מהתוכנית**").

(3) תמורת הרשות הכוללת מהתוכנית תינתן במגרשים 215, 216 ו- 217 בסמוך לשדרות ירושלים (להלן: **"מגרשי התמורה"**), ואמי"ת תתחייב לפנות מגרשים אלה בתוכנית מכל מחובר ו/או אדם ו/או חפץ ו/או זכויות צד ג' במועד מוקדם ככל האפשר.

(3) מתכונת הפעילות של אמי"ת בעקבות ביטול מעמד בית הספר החקלאי

(1) הרשות תפעל לחתימה על הסכם חכירה ל- 49 שנים עם אמי"ת עבור שטח המחנה, כהגדרתו בהחלטת מועצה מספר 1510, בחלקה 298 בגוש 7650. הסכם החכירה יהיה בתשלום דמי חכירה סמליים בנוסח המקובל ברשות ובהתאם לתנאי החלטת מועצה מספר 1510.

(2) בעד השטחים של אמי"ת בתחום תוכנית האנ"מ יחתמו הצדדים על הסכם שכירות לעיבודים חקלאיים לתקופה קצרה, ואמי"ת תתחייב להשיב לידי הרשות שטחים אלה בתוך 30 ימים ממועד קליטת תוכנית מפורטת ראשונה ביחס לשטחי האנ"מ בוועדה המחוזית. אמי"ת לא תהיה זכאית לכל פיצוי ו/או תמורה נוספת בעד שטחים אלה.

(4) התמורה

(1) הרשות תשתתף בעלויות פינוי והעתקת בית ספר חברותא בחלקה 40 בסך 65 מיליון שקלים חדשים בתוספת מע"מ כחוק, והכל

בהתאם לכללי החלטת מועצה מספר 531 לפי הפירוט שלהלן:

(1) עלויות הגירה מאושרות בסך 52 מיליון שקלים חדשים בתוספת בצ"מ.

(2) פיצוי בעד פדיון חקלאי בסך 3 מיליון שקלים חדשים עבור מגרשים 2004 ו- 2005 בתוכנית רע/2014 ("נאות עוזי") בהתאם לכללי הרשות והחלטות המועצה הרלוונטיות.

(2) אמי"ת תיתן את הסכמתה במסגרת ההסדר לשיווק מיידי של 56 יחידות דיור נוספות במגרשים המפורטים בסעיף 4.1.2.

(3) מנהל הרשות מוסמך לקבוע סכום, מתוך הפיצוי האמור בסעיף 4.1 אשר יועבר לאמי"ת כקדם מימון, ויתרת הפיצוי תשולם בהתאם לאבני דרך מוסכמים המותנים בקצב קידום התוכנית ו/או בפינוי בפועל של מגרשי התמורה ו/או מסירת החזקה במגרשי התמורה לידי הרשות.

הסדרת התיישבותם של מפוני דהנייה

9.1.267. (החלטה 1589 מיום 24.12.2018)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ובהמשך להחלטת ממשלה מספר 2472 מיום 5.3.2017 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ט (24 בדצמבר 2018) להסדיר באופן סופי את זכויותיהם של מפוני כפר דהנייה בתחום היישוב מרעית, באופן המפורט להלן:

(1) רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) תקצה זכויות בקרקע למפוני כפר דהנייה המופיעים ברשימת הזכאים שאושרה על ידי הצוות הבין משרדי שמונה מתוקף החלטת הממשלה מספר 2472 מיום 5.3.2017 (להלן - החלטת הממשלה).

(2) לכל אחד מן הזכאים יוקצה מגרש בגודל ממוצע של כ - 400 מ"ר, עליו ניתן לבנות יחידת מגורים אחת בהתאם לזכויות הבנייה במגרשי המגורים המפורטות בתוכנית מפורטת מספר 402/03/28 ובתשריט איחוד וחלוקה מספר אח/14 על ההקלות המנויות בו, כנגד פינוי מתחם תל ערד המשמש כיום למגוריהם.

(3) השיבוץ במגרשים יתואם עם משרד הביטחון ונציג הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים.

(4) הפיצוי יימסר למתפנים ברוח התנאים הקבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1383 וכנגד חתימתם של המתפנים על הסכמי פינוי פרטניים בהתאם להחלטת הממשלה וצוות היישום.

מסלול ייחודי להקצאת קרקע

9.1.268. (החלטה 1590 מיום 24.12.2018)

לבניית דירות
להשכרה למשרתי
כוחות הביטחון או
עבורם בשכונת רמות
בבאר שבע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך–1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ט (24 בדצמבר 2018) כלהלן:

לאשר עקרונות לשיווק מתחם להשכרה שיוקם על גבי המקרקעין הידועים כמגרשים 101 - 108, 112 - 115 ו- 501 לפי תוכנית 605-0543108 (להלן: "**המגרש**" או "**המתחם**"), לצורך בינוי של כ- 592 יחידות דיור סה"כ בחלוקה הבאה:

כ- 390 יחידות דיור תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למשרתים בכוחות הביטחון או בעבורם זכאים.

כ- 108 יחידות דיור תיועדנה להשכרה ארוכת טווח בשוק חופשי.

כ- 94 יחידות תיועדנה למכירה.

ועדת המכרזים תהא רשאית לשנות את החלוקה המפורטת לעיל, במסגרת המכרז, בהתאם לשיקול דעתה.

שיווק המתחם ויחידות הדיור בו יבוצע בתנאים הקבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1466 או כל החלטה שתבוא במקומה, ובכפוף לקבלת אישור הוועדה לתכנון ופיתוח או כל גוף אחר שיבוא במקומה, ובשינויים שלהלן:

(1) הגדרות

מחיר מפוקח - מחיר מפוקח משמעו 95% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי החברה.

זכאי - זכאי משמעו אדם המשרת בכוחות הביטחון או עבורם, והעומד בכללים שייקבעו מעת לעת על ידי משרד הביטחון ו/או מי מטעמו.

(2) במתחם ייבנו כ- 592 יחידות דיור שישווקו במשותף על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**") ועל ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**"), ליזם אשר יידרש להקים ולהפעיל מיזם מגורים בהשכרה ארוכת טווח במתחם.

(3) ועדת המכרזים ו/או משרד הביטחון יהיו רשאים להעניק ליזם הזוכה במכרז מנגנוני הגנה, בהתאם לשיקול דעתם וכפי שייקבע במכרז.

(4) הקצאת הדירות לשוכרים תבוצע לפי המנגנון הקבוע להלן:

(1) הדירות שייועדו לזכאים במסגרת המכרז (כ- 390 דירות, בכפוף

לשיקול דעת ועדת המכרזים כאמור לעיל) יושכרו במחיר מפוקח. מספר הדירות שיושכרו לזכאים עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם לצורכי משרד הביטחון ולביקוש עבור הדירות. כל דירה המיועדת לזכאים אשר לא יהיה ביקוש עבורה, תושכר בשוק החופשי לתקופה של עד שלוש שנים, ולאחר מכן תשוב למאגר ההשכרה לזכאים.

(2) משרד הביטחון יהיה הגורם האחראי להקמת מערך ההשכרה לזכאים, לטיפול בהליכי ההרשמה, לקביעת התעדוף של כל שוכר זכאי ולעריכת הגרלות במידת הצורך. משרד הביטחון יספק לזוכה במכרז רשימת שוכרים זכאים, אשר עמם יתקשר הזוכה בהתאם לסדר שקבע משרד הביטחון.

(3) משך הסכמי השכירות ביחס לדירות לזכאים ייקבע על ידי ועדת המכרזים במסגרת המכרז, ובתיאום עם משרד הביטחון.

(5) השימוש בקרקע שעליה יוקם המתחם יהיה למטרת השכרה בהתאם להחלטה זו לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים ברציפות (להלן: "**תקופת ההשכרה**"). בתום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי.

(6) שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח ייקבע על ידי ועדת המכרזים במסגרת המכרז, ובתיאום עם משרד הביטחון.

(7) נוסח מסמכי המכרז ייקבע על ידי ועדת המכרזים, לרבות הסכם ו/או הסכמים שייחתמו בין הזוכה במכרז לבין החברה ו/או משרד הביטחון.

מינוי ועדה לגיבוש ואישור קודקס מדיניות מקרקעין אשר יחליף את החלטות מועצת מקרקעי ישראל

9.1.269. (החלטה 1593 מיום 29.12.18)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ט (24 בדצמבר 2018) על תיקון החלטת מועצה מספר 1517 כלהלן:

(1) הפסקה הרביעית תתוקן ונוסחה יהא כלהלן:

"לאחר סיום גיבוש הקודקס יפורסם נוסח הקודקס לתקופה של 45 ימים לעיון הציבור והגשת הערות."

(2) החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1517.

<u>נוסח משולב</u>

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ובמטרה ליישם את החלטת הממשלה 123 (ממי/5) מיום 12.5.2009, לפיה בין היתר יגובש קודקס מדיניות מקרקעין לפעילות הרשות אשר יחליף את החלטות המועצה, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ט (24 בדצמבר 2018) על תיקון החלטת מועצה מספר 1517 כלהלן:

המועצה מחליטה על מינוי ועדת משנה אשר תרוכז על ידי מזכירות המועצה ואשר חבריה יהיו:

יו"ר הועדה – נציגת שרת המשפטים במועצה או מי מטעמה.

מ"מ יו"ר הועדה – היועץ המשפטי של רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו.

סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר או מי מטעמו.

נציג שר הבינוי והשיכון במועצה או מי מטעמו.

נציג הקק"ל במועצה או מי מטעמו.

מנהל מטה הדיור או מי מטעמו.

מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו.

הועדה תגבש קודקס מדיניות מקרקעין, על ידי איחוד והסדרה של החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר ישקף את מדיניות המקרקעין בהתאם להחלטות המועצה התקפות.

לאחר סיום גיבוש הקודקס יפורסם נוסח הקודקס לתקופה של 45 ימים לעיון הציבור והגשת הערות.

הערות הציבור יבחנו על ידי הועדה ובהתאם להחלטתה יעודכן הקודקס.

עם סיום עבודתה תודיע הועדה למועצה על גיבוש קודקס סופי. מועד ההודעה יהיה המועד בו יכנס הקודקס לתוקפו ויבוטלו כלל החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בסמכות יו"ר הועדה להביא נושאים שבמחלוקת להכרעת המועצה.

החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1517.

אישור מקרים חריגים לפי סעיף 6.5.3(ב)(4) לקובץ החלטות המועצה

9.2. (א) בהתאם לסעיף 6.5.3(ב)(4) לקובץ החלטות המועצה ובהמשך לאישור הנהלת רשות מקרקעי ישראל ביחס לפשרות הפרטניות, מאשרת המועצה לקדם פשרות קרקע בנוגע לתביעות הבעלות על החלקות המפורטות בסעיף (ב), על בסיס מתווה הצעת ההחלטה של הצוות הבינמשרדי שהוקם בהתאם להחלטת הממשלה מספר 2397 מיום 12.12.2017 (להלן - המלצת הצוות);

(ב) להלן פירוט החלקות:

(1) זבאלה 50 - 310 דונמים בתחום שיפוט רהט;

(2) זבאלה 55+40 - 210 דונמים בתחום שיפוט רהט;

(3) זבאלה 56 - 100 דונמים בשטח המוחכר לקיבוץ שובל;

(4) זבאלה 41 - 285 דונמים בתחום שיפוט רהט;

(5) זבאלה 40 - 210 דונמים בתחום שיפוט רהט;

(6) ערקיב 50 - 130 דונמים באזור התעשייה "עידן הנגב";

(7) פורעה 164 - 815 דונמים בתחום שיפוט כסיפה;

(8) מלחתא 31 - 525 דונמים שלא בתחום יישוב קבע;

(ג) פשרות הקרקע בנוגע לחלקות המפורטות בסעיף קטן (ב) שיובאו לאישור יאושרו, בהמשך להחלטה זו, על ידי ועדת פשרות כהגדרתה בסעיף 6.5.9 וכהגדרתה בהמלצות הצוות, יהיו כפופות גם לאישור הנהלת הרשות.

צוות לגיבוש מתווה להסדרת קרקעות תפוסות בשכונות ס"א ו- ס"ח בלוד

9.3. (א) המועצה מחליטה להקים צוות של ארבעה חברים (להלן בסעיף זה - הצוות), אשר תפקידו להביא בפני המועצה מתווה מפורט להסדרת הקרקעות התפוסות בשכונות ס"א ו- ס"ח בלוד, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף זה.

הצוות יכלול את הנציגים הבאים:

(1) מנהל הרשות או מי מטעמו;

(2) סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר או מי מטעמו;

(3) המשנה ליועץ המשפטי לממשלה או מי מטעמו;

(4) היועצת המשפטית של הרשות או מי מטעמה.

(ב) מתווה ההסדרה שיגובש על ידי הצוות, יתבסס על העקרונות הבאים:

(1) אופן ההסדרה של הקרקעות התפוסות ייקבע בזיקה למועד בו החלה החזקה במקרקעין;

(2) הצוות ימליץ על מתווה הסדרה;

(3) המתווה יתמרץ, ככל הניתן, ציפוף הבינוי במתחם והתכנסות המחזיקים למגרשים באופן בו ניתן יהיה לפנות קרקעות המוחזקות שלא כדין;

(4) הרשות תנקוט בהליכים משפטיים הקבועים בחוק כנגד מחזיקים בקרקע שלא כדין.

עקרונות הסכם חברת קו צינור

9.4. המועצה מחליטה לאשר את עיקרי ההסכם בין חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ (להלן בסעיף זה - החברה) לבין הרשות (להלן בסעיף זה - ההסכם).עיקרי

אירופה אסיה בע"מ ההסכם הם כמפורט בפסקאות (1) עד (6):

(1) הזכות המוענקת

(א) הרשות תעניק זכות חכירה או זכות שימוש בקרקע אשר נמסרה לחברה ביום 26.3.2017, על פי הרשאת שימוש זמנית, בהתאם לחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז-2017 (להלן בסעיף זה - החוק), בשינויי שטח מוסכמים אשר ייקבעו באופן סופי בהסכם (להלן בסעיף זה - הקרקע);

(ב) הרשות תקצה את הקרקע בדרך של חכירה למתקנים הגדולים, ובדרך של הרשאת שימוש לרצועות ההולכה ולשטח הימי;

(ג) כל הזכויות המוענקות בקרקע הן שכבתיות, בהתאם לשימושים הפונקציונאליים ולתקני הבטיחות.

(2) השימוש במקרקעין

הזכויות המוענקות לחברה בקרקע ניתנות לצורך:

(א) ביצוע תפקידיה של החברה על פי החוק שהן פעילות של הולכה ואחסון של נפט, כהגדרתו בחוק, לרבות פריקה, טעינה וניפוק של נפט, וכל פעילות אחרת הדרושה לכך;

(ב) פעילות קיימת של החברה, במועד אישור החלטה זו שלא מתחום הנפט;

(ג) אספקת שירותי תשתית, ובכלל זה שירותי נמל ושירותים ימיים, למוצרי אנרגיה וכימיקלים.החברה לא תהא רשאית לבצע כל פעולה אחרת בקרקע ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאת הרשות.

(3) תקופת ההסכם

(א) הסכם החכירה יהיה בתוקף לתקופה של 25 שנים ותקופה נוספת של 24 שנים כל עוד הקרקע משמשת לפעילות החברה;

(ב) הרשאות השימוש ייחתמו לתקופה של 7 שנים אשר תתחדש מאליה, כל עוד הקווים והמתקנים שבקרקע זו נדרשים לפעילות החברה, ועד תום תקופת ההסכם;

(ג) התקופות האמורות כפופות להחלטת שר האוצר בהתאם לסעיף 4(א) לחוק.

(4) תמורה

(א) החברה תשלם לרשות עבור תקופת ההסכם סכום של 1 שקלים חדשים עבור הפעולות המפורטות בסעיף 2(א) ו- 2(ב) ואשר מבוצעות על ידי החברה בפועל ביום קבלת החלטה זו, לרבות הרחבתן. כל

שימוש אחר שיאושר, יהיה בתשלום מלא בהתאם להחלטות המועצה ונוהלי הרשות;

(ב) ככלל, הפעילות או השימושים לא יבוצעו בטרם הסדרת התשלום.

(5) רישום

החברה תרשום את זכויות החכירה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין תוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם או ממועד אישור סטטוטורי אם שטחי החכירה אינם מוסדרים, לרבות ביטול הרישום הקיים.

(6) מנגנון יישוב סכסוכים

חילוקי דעות או סכסוך בין הרשות לבין החברה, יימסרו להכרעתה של ועדה פריטטית שתוקם לצורך כך בראשותם של מנהל הרשות, מנהל החברה ונציג משרד האוצר שימונה על ידי שר האוצר. לא הסכימו הצדדים פה אחד, תימסר המחלוקת להחלטתו של היועץ המשפטי לממשלה - כמקובל בחילוקי דעות וסכסוכים בין גופי המדינה.

מרכז המבקרים באגמון החולה

9.5. קרן קיימת לישראל (להלן בסעיף זה - קק"ל) תהא רשאית לעשות שימושים תיירותיים ומסחריים במגרש לגביו קיים כיום הסכם חכירה מיום 23.2.2014 והתוספת לו, באגמון החולה למטרת מרכז מבקרים (להלן בסעיף זה - מרכז המבקרים), בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

(1) קק"ל רשאית לעשות שימושים תיירותיים ומסחריים העולים בקנה אחד עם אופי וחווית הביקור במרכז המבקרים ובאתר "אגמון החולה", והמאושרים על פי תוכנית או אישור לשימוש חורג.

(2) היקף וסוג השימושים התיירותיים, המסחריים והתשלום בעדם, יהיו בתיאום עם הנהלת הרשות.

(3) בכפוף לאמור בפסקאות (1) ו- (2), יותרו, בין היתר, השימושים הבאים: מרכז מבקרים והדרכה, משרדים לצרכי המקום, מסעדה, מזנון או קיוסק, חנויות מזכרות, מרכז כנסים, חדרי ישיבות, חדרי לימוד ותצוגה, אולם הרצאות, תחנות הפעלה לפעילויות לימודיות וחינוכיות, שטח לאחסון ותפעול רכבי הסיור.

(4) אופן קביעת דמי הכניסה למבקרים באתר "אגמון החולה" ייקבע על ידי דירקטוריון קק"ל.

(5) קק"ל רשאית להתקשר עם שוכר, זכיין או מפעיל.

הסדר בעניין כפר שלם 9.6. (א) בהתאם להחלטת ממשלה מספר 4815 מיום 12.1.2020 בנושא קידום פרויקט הקו הסגול של הרכבת הקלה בתחום שכונת כפר שלם, ובהמשך לעבודת הוועדה אשר הוקמה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1462, מיום 18.4.16 והתבחינים שהומלצו על ידה, מאשרת המועצה את התבחינים האמורים ביחס לתושבי כפר שלם המצויים במקטע הקו הסגול של הרכבת הקלה העובר בשכונת כפר שלם, בהתאם לצו הרכישה שהוצא מכוחה של תת"ל 70א על פי מפה וטבלת גושים וחלקות מצורפות (להלן בסעיף זה - המתחם).

מסמך התבחינים מפורט בתוספת הראשונה לסעיף זה (להלן בסעיף זה - מסמך התבחינים).

(ב) מסמך התבחינים למעט סעיפים 10, 12 עד 15 ו- 17 עד 27, יחול על תושבי המתחם בשינויים המחויבים, בהתאמות הנדרשות ובשינויים האמורים בסעיף זה.

(ג) בהגדרה של ראש משפחה במסמך התבחינים, יבוא גם מחזיק ששמו אינו נזכר בסקרים המצוינים במסמך התבחינים, אולם יש בידיו אסמכתאות המעידות על התגוררות במתחם במועדים שבהם נערכו הסקרים משנת 1975 ומשנת 1976 והוא עונה על כל יתר התנאים הקבועים בהגדרה.

(ד) תשלום הפיצוי בהתאם למסמך התבחינים ייעשה על ידי הגוף המפנה, אך יובאו בחשבון כלל התשלומים כמשק כספי סגור של פינוי כפר שלם.

(ה) הסכומים במסמך התבחינים הקבועים בסעיפים 2.1 - 2.5 יעודכנו כך שיתווסף לכל אחד מהם סך של 50,000 שקלים חדשים והם יישאו הפרשי הצמדה בלבד, לפי מדד המחירים לצרכן, ממועד אוקטובר 2016 ועד למועד התשלום בפועל. יתר הסכומים במסמך התבחינים יוותרו על כנם ויישאו הפרשי הצמדה בלבד לפי מדד המחירים לצרכן ממועד אוקטובר 2016 ועד למועד התשלום בפועל (להלן בסעיף זה - סכומי הפיצוי).

(ו) לצורך בחינת הזכאות לפיצוי המחזיקים במתחם, ובכלל זאת בחינת רצף המגורים על מכלול היבטיו ובהתאם לנסיבותיו של המחזיק, במקום ועדת הפינויים המחוזית וועדת הפינויים העליונה האמורה במסמך התבחינים, תוקם ועדת פינויים מיוחדת אשר תורכב מיושב ראש - מנהל מרחב ת"א ברשות או סגנו, נציג משרד התחבורה, נציג נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן בסעיף זה - נת"ע) ומשקיף - מנכ"ל חברת חלמיש. לצורך בחינת הזכאות לפיצוי בעד פינוי שאינו במתחם, במקום נציג משרד התחבורה ונציג נת"ע יהיו חברים בוועדה נציג משרד הבינוי והשיכון, נציג מטעם חשב רשות מקרקעי ישראל ומנכ"ל חברת חלמיש (להלן בסעיף זה - ועדת הפינויים המיוחדת).

(ז) ביקש תושב שכונת כפר שלם אשר אינו מצוי במתחם, להחיל עליו את מסמך התבחינים, רשאית ועדת הפינויים המיוחדת להחיל עליו את מסמך התבחינים, לפי כללים שתקבע ובתנאי שהוא עונה על כל תנאי הזכאות הקבועים במסמך התבחינים, ושהוא יקבל את כל התנאים לעניין פינוי המקרקעין מכל חפץ ואדם

וכל תנאי אחר הקבוע בהם ובהסכם הפינוי כפי שינוסח על ידי ועדת הפינויים המיוחדת ואשר יכלול את מועד הפינוי ותנאיו.

(ח) סכומי הפיצוי ישולמו לזכאים בלבד בהתאם להחלטת ועדת הפינויים המיוחדת והם סופיים ומוחלטים. קבלת הפיצוי תהיה בכפוף לפינוי על ידי הזכאי של כל השטחים המוחזקים על ידו ומי מטעמו מכל אדם וחפץ ובכפוף לחתימה על הסכם פינוי בנוסח אשר ייקבע על ידי ועדת הפינויים המיוחדת.

(ט) מסירת החזקה תתבצע בתיאום עם הגורם המפנה ובמועד אשר ייקבע לכך בהסכם הפינוי האמור בסעיף קטן (ח).

(י) לא יינתן פיצוי למי שנמצא כי הוא או היא ו/או בן או בת זוגו ו/או ילדיהם, בהיותם קטינים, קיבלו, רכשו או החזיקו זכויות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות להירשם כחוכרים או כבעלים בנכס מקרקעין או שהוא בעל זכות דיירות מוגנת בנכס מקרקעין וזאת בתקופה של עשר שנים עובר למועד הוצאת צו הרכישה מכוחה של תת"ל 70א.

<u>תוספת ראשונה לסעיף 9.6 - מסמך תבחינים לפינוי תושבי כפר שלם</u>

מסמך התבחינים הוא מסמך המלצות הצוות שהוקם מכוח החלטת מועצה מספר 1462 אשר מובא בתוספת זו כלשונו.

הגדרות

"המתחם" - מתחם הכולל בתוכו את השטח שהוקצה לחלמיש על פי החלטה 995 של מועצת מקרקעי ישראל ועל פי ההסכם שבין חלמיש לבין רשות מקרקעי ישראל מיום 28.07.04 וכן מתחמים 11 ו- 12 שבצמוד לשטח שהוקצה לחלמיש כאמור, הכל כמסומן באדום בתשריט המצ"ב.

"המועד הקובע" - יום 01.04.1987.

"זכאי" - מחזיק במתחם העונה לתנאים המצטברים הבאים:

(1) ראש המשפחה, כהגדרתו להלן, או מי המצוי בקשר משפחתי, כהגדרתו להלן, אל ראש המשפחה.

(2) התגורר לפני המועד הקובע במקרקעין המוחזקים על ידו ואשר בשל פינויים מבקש המחזיק במתחם פיצוי.

(3) מקיים רצף מגורים, כהגדרתו להלן.

"ראש משפחה" - מחזיק ששמו נזכר בסקר שנערך בשנת 1975 ו/או בסקר שנערך בשנת 1976 ואשר במועד עריכת הסקרים לא התגוררו הוריו במתחם ולא נזכרו בסקרים. אלמן/אלמנה של ראש המשפחה, אשר במועד עריכת הסקר היה/היתה נשוי/נשואה לה/לו, יחשב/תחשב לצורך סעיף זה כראש

המשפחה. לצורך הגדרה זו יהיו מועדי עריכת הסקרים, כלהלן:

(1) סקר משנת 1975 – יום 01.12.75.

(2) סקר משנת 1976 – יום 01.04.76.

על אף האמור:

(1) ביחס למחזיקים בשטחים המסומנים בקווים אופקיים על גבי התשריט המצורף, במקום ההפנייה לסקר משנת 1975 ולסקר משנת 1976, תעשה ההפנייה לסקר דמוגרפי שנערך על ידי חברת ארגון ומדעי ניהול יועצים בע"מ בשנת 1980;

(2) ביחס למחזיקים בשטחים המסומנים בקווים אנכיים על גבי התשריט המצורף, במקום ההפניה לסקר משנת 1975 ולסקר משנת 1976, תעשה ההפניה לבסיס הנתונים הקיים אצל חלמיש ביחס למחזיקים באותן שנים.

"קשר משפחתי" - בת או בן או נכד או נכדה של ראש המשפחה או מי אשר במועד הקובע היה נשוי/אה לראש משפחה.

"רצף מגורים - מגורים והחזקה רצופים, למן המועד הקובע ועד למועד הפינוי, במקרקעין המוחזקים על ידו ואשר בשל פינויים מבקש המחזיק במתחם פיצוי.

"סקר משנת 1975" - רשימת מחזיקים בשטח נווה צה"ל, שנערכה על-ידי המודד מר ליאון כהנא בשנת 1975.

"סקר משנת 1976" - סקר מחזיקים במתחם שנוהל באותה עת על ידי חלמיש, אשר נערך על ידי המודד מר ליאון כהנא בשנת 1976.

"ועדת פינויים עליונה" - ועדה המורכבת מיו"ר – מנהל מחוז ת"א ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") או סגנו, מנכ"ל חלמיש, חשב מחוז ת"א ברמ"י או סגנו, נציג משרד הבינוי והשיכון, נציג ציבור שימונה על ידי שר האוצר ויושב ראש מועצת מקרקעי ישראל.

"ועדת פינויים מחוזית" - ועדה המורכבת מיו"ר – מנכ"ל חלמיש, נציג מרחב עיסקי תל אביב ברמ"י ונציג משרד הבינוי והשיכון.

קריטריונים לפיצוי כנגד פינוי

1. חלמיש תשלם פיצוי כנגד פינוי של מקרקעין במתחם, לזכאים כהגדרתם לעיל, וזאת אך ורק על פי הקריטריונים להלן (להלן: "**הפיצוי**"). תשלום הפיצוי יבוצע מתוך קופת הפרויקט שתנוהל כמשק כספי סגור.

2. גובה הפיצוי ואופן חישובו:

2.1. ראש משפחה או בן או בת של ראש המשפחה שהוא רווק מעל גיל 27 וכן נכד או נכדה של ראש משפחה אשר נכון ליום 6.6.96 היה רווק מעל גיל 27 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,370,000 שקלים חדשים;

2.2. זוג נשוי שאחד לפחות מבני הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.96 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,400,000 שקלים חדשים;

2.3. זוג נשוי עם ילד אחד, שאחד לפחות מבני הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי עם ילד אחד, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.96 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,500,000 שקלים חדשים;

2.4. זוג נשוי עם שני ילדים, שאחד לפחות מבני הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי עם שני ילדים, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.96 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,600,000 שקלים חדשים;

2.5. זוג נשוי עם שלושה ילדים ומעלה, שאחד לפחות מבני הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי עם שלושה ילדים ומעלה, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.96 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,700,000 שקלים חדשים;

2.6. נכד או נכדה של ראש משפחה שנכון ליום 31.12.15 היה רווק מעל גיל 27 והוא עודנו רווק – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 330,000 שקלים חדשים;

2.7. זוג נשוי שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 350,000 שקלים חדשים;

2.8. זוג נשוי עם ילד אחד, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 450,000 שקלים חדשים;

2.9. זוג נשוי עם שני ילדים, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 550,000 שקלים חדשים;

2.10. זוג נשוי עם שלושה ילדים ומעלה, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 650,000 שקלים חדשים;

2.11. סכומי פיצויים למשפחות עם ילדים (כאמור בסעיפים 2.3 – 2.5 ובסעיפים 2.8. – 2.10 לעיל) יחושבו רק ביחס לילדים שנולדו עד ליום 31.12.15 (ועד בכלל), אשר מתגוררים עם הוריהם במקרקעין במתחם בעטיים מבקשים הם פיצוי, ברציפות למן כניסת הוריהם למקרקעין או למן לידתם, על-פי המאוחר מבין השניים, ועד למועד הפינוי. מובהר, כי לא תנתן תוספת לפיצוי בגין ילדים שמעבר לילד השלישי או בגין ילדים שנולדו לאחר יום 31.12.15;

2.12. זכאי אשר על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון הוא נכה בשיעור של 75% או יותר, יהיה זכאי לתוספת של 25,000 ₪ על הפיצוי האמור בסעיפים 2.10-2.1 לעיל;

2.13. כל הסכומים המפורטים בהחלטה זו נכונים למועד מתן תוקף להחלטה והם יישאו הפרשי הצמדה בלבד ממועד מתן תוקף להחלטה זו ועד למועד התשלום בפועל.

3. סכומי הפיצוי שלעיל הם סופיים ומוחלטים ובכלל זה כוללים דמי סידור ראשוני והוצאות העברה. זכאי שעומד ביותר מאחת ההגדרות שבסעיפים 2.1 - 2.10 לעיל יהיה זכאי לפיצוי לפי האפשרות הגבוהה מביניהן.

4. גובה הפיצוי לאלמן/ה או לתא משפחתי של בני זוג שהתגרשו (ו/או של בני זוג נשוי החיים בנפרד) יהא כגובה הפיצוי המוענק לזוג נשוי, בהתאם למספר הילדים; למען הסר ספק מובהר, כי לא יוענק פיצוי נפרד ליחידי בני הזוג שהתגרשו (ו/או החיים בנפרד), אלא כתא משפחתי אחד.

5. בני זוג הידועים בציבור ייחשבו כזוג נשוי רק אם הם עומדים בקריטריונים שמיושמים על ידי משרד הבינוי והשיכון לעניין זה.

6. זכאי, כהגדרתו לעיל, המקיים במתחם בית עסק ו/או בית מלאכה שהחליטה ועדת הפינויים העליונה כי הוא נפרד מנכס מגורים המזכה בפיצוי (להלן יקראו ביחד: "**בית העסק**") ברציפות למן המועד הקובע ועד למועד הפינוי, יהא זכאי, בנוסף על האמור בסעיף 2 לעיל, לפיצוי בגין פינוי בית העסק בשיעור על פי הערכת שמאי שימונה על ידי ועדת הפינויים המחוזית (ערך כינון ללא ערך קרקע).

7. בגין פינוי של בית כנסת במתחם, שהיה קיים במועד הקובע, ישולם פיצוי לפי הערכת שמאי שימונה על ידי ועדת הפינויים

המחוזית (ערך כינון ללא ערך קרקע).

8. למען הסר ספק מובהר, כי סכום הפיצוי לא יישא ריבית.

9. לא יינתן פיצוי למי שאינם ראש משפחה או מי אשר במועד הקובע היה נשוי/אה לראש משפחה או ילדיו של ראש המשפחה או נכדיו של ראש המשפחה.

10. לא יינתן פיצוי למי שנמצא כי היא/הוא ו/או בן/בת זוגו ו/או ילדיהם (בהיותם קטינים), קבלו ו/או רכשו זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכות להירשם כחוכרים או כבעלים בנכס מקרקעין או שהוא בעל זכות דיירות מוגנת בנכס מקרקעין, ממועד עריכת הסקרים (כאמור בהגדרת ראש משפחה בהחלטה זו לעיל) ואילך.

11. לא יינתן פיצוי למי אשר הוא ו/או בת/בן זוגו/זוגה פוצו בעבר כנגד פינוי מקרקעין בתחומי העיר תל אביב – יפו על ידי הרשות ו/או חלמיש או עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמן.

12. הפינוי יבוצע רק ביחס למתחמים משפחתיים כוללים (כלומר של כל בני המשפחה שקשורים לאותו ראש משפחה). פינוי חלקי יתאפשר רק במקרים חריגים ויהיה טעון אישור של וועדת הפינויים העליונה. פיצוי כספי ישולם אך ורק כנגד מסירת החזקה במקרקעין בפועל כשהם נקיים מכל אדם או חפץ. מסירת החזקה תתבצע בתיאום עם חלמיש. מועד הפינוי ותנאיו יקבעו על פי החלטת ועדת הפינויים המתאימה (בהתאם לקבוע בסעיפים 23 ו- 24 להלן) ובכלל זה תהיה הועדה רשאית לקבוע מועד פינוי שיהיה נדחה לעומת מועד החתימה על הסכם הפינוי וכן תהיה רשאית לקבוע, כי הפינוי יבוצע במועד שיקבע על ידה בעתיד, בהתחשב במקורות ובשימושים של חלמיש ו/או בתנאים אחרים. תשלום הפיצוי יהיה במועד פינוי המקרקעין. ועדת הפינויים העליונה רשאית להורות שלא לחתום על הסכמי פינוי עד לחתימת מספר הסכמים המאפשרים שיווק מגרש.

13. הפיצוי הכספי לזכאי שלא יחתום על הסכם לפינוי (לרבות הסכם עם מועד פינוי נדחה כאמור בסעיף 12 לעיל) עד ליום 31.12.17 יפחת מאותו יום ואילך בשיעור של 10% לשנה (וחלק יחסי לחלק משנה), עד למועד חתימתו על הסכם פינוי.

14. באישור ועדת פינויים המחוזית, לפי קריטריונים שייקבעו על ידי ועדת הפינויים העליונה, תהא חלמיש רשאית להקצות למבקשים זכאים שהם זוג עם ילד אחד לפחות מגרש לבניה נמוכה במתחם חלמיש בכפר שלם, בפטור ממכרז, כנגד תשלום מלא ערך המגרש (כפי שיקבע על פי הערכת שמאי מטעם חלמיש) על דרך של קיזוז מתוך הפיצוי שאותם מבקשים הזכאים לקבל. הקצאה של מגרש כאמור

תתכן רק ביחס לזכאים שחלמיש השתכנעה באשר ליכולתם הכלכלית לממש את הבניה במגרש. חלמיש תהיה רשאית לקבוע תנאים ומגבלות להקצאת מגרשים כאמור, במטרה להבטיח את השלמת הבניה.

15. באישור ועדת פינויים המחוזית, לפי קריטריונים שייקבעו על ידי ועדת הפינויים העליונה, תהא החברה רשאית להתקשר עם מבקשים בהסכם על פיו יפוצו המבקשים כנגד פינוי המקרקעין המוחזקים על ידם באמצעות הקצאת דירה שתבנה בבניין שיוקם במתחם חלמיש, ובלבד ויוכח בפני ועדת הפינויים המחוזית, כי עלות הפיצוי על פי ההסכם המוצע לא תעלה על שווי הפיצוי הכספי המגיע למבקשים על פי זכאותם לפי קריטריונים אלו.

16. למען הסר ספק מובהר כי זכאות לפיצוי כספי כנגד פינוי מקרקעין במתחם הינה אישית ואינה ניתנת להורשה ו/או להעברה.

17. פינוי המתחם יבוצע על בסיס משק כספי סגור, באופן שהמימון לתשלום הפיצוי לזכאים וכן כל יתר ההוצאות שהוצאו ויוצאו לצורך ניהול ופינוי המתחם ימומנו מתוך ההכנסות משיווק מקרקעי המתחם. אם הנהלת חלמיש, באישור ועדת הפינויים העליונה, תגיע למסקנה כי ההכנסות משיווק מקרקעי המתחם אינן מספיקות על מנת לממן את הפינוי המלא של המתחם בהתאם לקריטריונים שלעיל, תערך התאמה של הקריטריונים, על מנת לאפשר את הפינוי על בסיס משק סגור. אם לפי עמדת השמאי הממשלתי, שווי מקרקעי המתחם עלה, וועדת הפינויים העליונה סבורה שההכנסות משיווק מספיקות על מנת לממן את הפינוי המלא של המתחם תוך תשלום דמי פינוי בסכומים גבוהים מאלה שנקבעו לעיל- וועדת הפינויים העליונה תהיה רשאית לערוך התאמה של הקריטריונים כלפי מעלה, עד לתקרה שגובהה ביחס לזוג עם שני ילדים יהיה כשוויה של דירת 4 חדרים חדשה בכפר שלם (ובאופן יחסי למפונים בסטטוס משפחתי אחר). העלאת סכומי הפיצוי תתאפשר רק למי שחתם על הסכם פינוי תוך שנה מיום אישור הקריטריונים או במועד בו נדרש לכך על ידי חלמיש המאוחר מביניהם ובעת אישור העלאת הסכומים טרם נדרש פינויו בפועל. בחינה והתאמה של הקריטריונים כאמור תיערך אחת לשלוש שנים.

18. ועדת הפינויים העליונה תקבע את התנאים לפינוי של זכאים שמחזיקים במקרקעין שחלקם במתחם וחלקם במקרקעין גובלים מחוץ למתחם, ובכלל זה תהיה רשאית להתנות את הפינוי ותשלום הפיצוי לזכאים כאמור בהשתתפות של בעלי המקרקעין הגובלים בתשלום הפיצוי. הועדה לא תתנה את הפינוי ואת תשלום הפיצוי בהשתתפות בעלי המקרקעין כאמור, כאשר המקרקעין הגובלים הם

בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל.

הליך בחינת הזכאות

19. על המבקשים פיצוי כנגד פינויים מהמתחם לפנות אל ועדת פינויים המחוזית באמצעות חלמיש עד ליום 31.6.17, ועד בכלל. ועדת הפינויים המחוזית תהיה רשאית להאריך את המועד להגשת פניות אחרות, מטעמים מיוחדים.

20. חלמיש תהא רשאית לפנות אל המחזיקים, לרבות אל הטוענים כי הנם מחזיקים במתחם, על פי ראות עיניה ובאופן שתראה לנכון, בדרישה לפינוי במועד מוקדם מהאמור בסעיף 19 לעיל. מחזיקים במתחם, לרבות הטוענים כי הנם מחזיקים במתחם, אשר חלמיש פנתה אליהם כאמור, יגישו בקשת פיצוי לועדת הפינויים בתוך 90 יום ממועד קבלת הפנייה מאת חלמיש.

21. בקשה לפיצוי כספי כנגד פינוי מקרקעין במתחם (להלן: "**הבקשה לפיצוי**") תועבר על ידי חלמיש אל ועדת הפינויים המתאימה, רק לאחר התמלא התנאים המצטברים הבאים:

21.1. המבקש משתף פעולה עם סוקר מטעם חלמיש;

21.2. המבקש מאפשר ביצוע מדידות קרקעיות בקרקע בה, לטענת המבקש, מחזיק הוא;

21.3. המבקש ענה על כל השאלות שהופנו אליו בשאלון, אשר נוסחו יאושר על ידי ועדת פינויים עליונה, והגיש את כל המסמכים כנדרש בשאלון;

21.4. למען הסר ספק מובהר, כי מבקש שלא עמד באחד או יותר מן תנאים המצטברים המנויים בסעיף זה, ייחשב כמי אשר לא הגיש בקשה לפיצוי.

22. המבקשים להוסיף על האמור בשאלון יהיו רשאים להוסיף טיעונים בכתב בלבד.

23. ועדת פינויים מחוזית תהא מוסמכת לדון ולאשר בקשות לפיצוי כנגד פינוי של זכאי, כהגדרתו לעיל, וכן לקבוע תוכנית עבודה וסדר עדיפות לפינוי המתחם.

24. ועדת פינויים עליונה תהא מוסמכת לדון ולאשר בקשות שאינן בתחום סמכותה של ועדת פינויים מחוזית, וכן ליתן לועדת הפינויים המחוזית הנחיות והוראות בכל דבר ועניין.

25. תוקף החלטות ועדות הפינויים ל- 6 חודשים ממועד קבלתן, אלא אם נאמר בהן אחרת.

הגשת תביעות פינוי וסילוק יד

26. חלמיש תפעל להגשת תביעה לסילוק יד ו/או לתשלום דמי שימוש ראויים כנגד מי אשר אינם עונים להגדרת זכאי במועד המוקדם ביותר האפשרי.

27. חלמיש תפעל להגשת תביעה לסילוק יד ו/או לתשלום דמי שימוש ראויים במועד המוקדם ביותר האפשרי כנגד מי אשר עונים להגדרת זכאי לעיל ואשר לא פעלו על-פי האמור בסעיפים 19 ו- 20 לעיל או פעלו על-פי סעיפים בסעיפים 19 ו- 20 לעיל, אך לא חתמו על הסכם לקבלת פיצוי כנגד פינוי (דוגמת הנוסח שיאושר על-ידי ועדת פינויים עליונה) עד ליום 31.12.17 או נמצאו על ידי ועדת פינויים כלא זכאים לפיצוי מסיבה כלשהי.

28. כל הקריטריונים לפיצוי תושבי כפר שלם שהיו בתוקף עד למועד החלטה זו, לרבות החלטה 995 מיום 4.3.2004 (להלן- **הקריטריונים המתבטלים**), בטלים.

חילופי קרקע בין הקק"ל להימנותא - בנייני האומה וחריש

9.7. (א) בהתאם להחלטת ממשלה מספר 2685 מיום 28.5.2017, מאשרת המועצה ביצוע עסקת חליפין בין הימנותא לקק"ל, במסגרתה הקרקע של בנייני האומה המפורטת בתוספת הראשונה לסעיף זה (להלן - קרקעות בנייני האומה), המוחכרת לקרן היסוד, תועבר מבעלות קק"ל לבעלות הימנותא, והקרקע אשר בבעלות הימנותא ביישוב חריש והמפורטת בתוספת השנייה לסעיף זה (להלן - קרקעות חריש), תירשם בבעלות הקק"ל. הבעלות בקרקעות בנייני האומה תועבר בכפוף לזכויות החוכרת על פי הסכם החכירה.

(ב) לצורך ביצוע עסקת החליפין ועריכת ההתחשבנות בעדה יחול האמור בפסקאות (1) עד (3):

(1) ייקבע שווין של קרקעות חריש בהתבסס על הערכה שמאית שתערך על ידי שמאי מאגר מטעם הרשות ובתאום עם שמאי מטעם הקק"ל והימנותא.

(2) קרקעות בנייני האומה יוערכו אף הן בהתבסס על הערכה שמאית שתערך על ידי שמאי מאגר מטעם הרשות ובתאום עם שמאי מטעם הקק"ל והימנותא ובשים לב לזכויות החכירה המוקנות לקרן היסוד.

(3) אם יהיו פערי שווי בין קרקעות חריש לבין קרקעות בנייני האומה, תיזקף היתרה לזכות הבעלים המקוריים של אותה חטיבת קרקע וההתחשבנות בעדה תוסדר בהסכמה בין הצדדים וככל הניתן בקרקע.

(ג) התקבולים שהתקבלו בפועל במסגרת שיווקים שהסתיימו מתוך קרקעות חריש, כמפורט בסעיף 1 לתוספת השנייה לסעיף זה, וכן תקבולים שיתקבלו עבור שיווקים עתידיים בקרקעות הימנותא בחריש, כמפורט בסעיף 2 לתוספת השנייה

לסעיף זה, ייזקפו לטובת הקק"ל, בהתאם לחלקה, ויועברו לזכותה במתכונת ההתחשבנות החודשית השוטפת. רשימת התקבולים שהתקבלו בפועל משיווק הקרקעות בחריש מפורטים בסעיף 3 לתוספת השנייה לסעיף זה.

(ד) שיווק קרקעות חריש הכלולות בחליפין ואשר טרם שווקו והמפורטות בסעיף 2 לתוספת השנייה יעשה בהתאם להחלטות המועצה ומדיניות הרשות.

(ה) שינוי זהות הבעלים בקרקעות בנייני האומה, בעקבות עסקת החליפין המפורטת בסעיף קטן (א), לא ישפיעו על אחוז העמסה לחיוב הקק"ל בכל הנוגע למיזם "שערי העיר".

(ו) חובת הדיווח והתשלום של כל מס או היטל, אם יחול, לרשויות בעד עסקת החליפין בין הקק"ל להימנותא, היא באחריות הקק"ל והימנותא בלבד, בהתאם לכל דין.

(ז) פרטי עסקת החליפין יפורטו בהסכם שיחתם בין הצדדים ויאושר על ידי הנהלת הרשות ולאחר חתימת הצדדים על ההסכם תועבר הבעלות בין הקק"ל להימנותא בהתאם למתווה. במסגרת ההסכם יתחייבו הקק"ל והימנותא להמציא את אישורי המיסים, אם יחולו, ואישורים אחרים הנדרשים מהם על פי דין לצורך רישום הבעלות.

תוספת ראשנה לסעיף 9.10

(1) מגרש 8 בתוכנית 101-0051490

תוספת שנייה לסעיף 9.10

(1) קרקעות חריש ששווקו

מגרש	תוכנית	ייעוד	גוש	חלקה	שטח במ"ר
1	חריש/2א	מגורים ב	9007	5	1,735
2	חריש/2א	מגורים ב	9007	6	1,797
3	חריש/2א	מגורים ב	9007	7	1,784
4	חריש/2א	מגורים ב	9007	8	3,678
5	חריש/2א	מגורים ב	9007	9	1,795
13	חריש/2א	מגורים ב	9007	17	1,464
14	חריש/2א	מגורים ב	9007	18	1,463
15	חריש/2א	מגורים ב	9007	19	1,632
17	חריש/2א	מגורים ב	9007	21	3,619
18	חריש/2א	מגורים ב	9007	22	2,041
19	חריש/2א	מגורים ב	9007	23	1,549
20	חריש/2א	מגורים ב	9007	24	1,538
21	חריש/2א	מגורים ב	9007	25	1,484
22	חריש/2א	מגורים ב	9007	26	3,176
23	חריש/2א	מגורים ב	9007	27	3,566

25	חריש/א2	מגורים ב	9007	29	1,721
26	חריש/א2	מגורים ב	9007	30	1,589
27	חריש/א2	מגורים ב	9007	31	1,589
28	חריש/א2	מגורים ב	9007	32	1,618
33	חריש/א2	מגורים ב	9007	37	1,809
34	חריש/א2	מגורים ב	9007	38	1,849
43	חריש/א2	מגורים ב	9007	47	3,840
44	חריש/א2	מגורים ב	9007	48	3,443
45	חריש/א2	מגורים ב	9007	49	1,949
46	חריש/א2	מגורים ב	9007	50	1,679
47	חריש/א2	מגורים ב	9007	51	1,491
48	חריש/א2	מגורים ב	9007	52	3,243
100	חריש/א2	משרדים וחזית מסחרית	9007	96	3,550
344	חריש/ב1	מגורים ב	9250	17	3,654
351	חריש/ב1	מגורים ב	9250	57	3,058
353	חריש/ב1	מגורים ב	9250	60	1,515
354	חריש/ב1	מגורים ב	9250	58	2,577
355	חריש/ב1	מגורים ב	9250	56	2,554
361	חריש/ב1	מגורים ב	9250	61	2,951
362	חריש/ב1	מגורים ב	9250	59	1,566
411	חריש/ב1	מגורים ב וחזית מסחרית	9250	18	3,981
412	חריש/ב1	מגורים ב	9250	19	2,847
421	חריש/ב1	מגורים ב וחזית מסחרית	9250	24	3,037
422	חריש/ב1	מגורים ב	9250	23	1,527
423	חריש/ב1	מגורים ב	9250	25	2,726
431	חריש/ב1	מגורים ב	9250	26	2,815
451	חריש/ב1	מגורים ב	9250	20	3,705
453	חריש/ב1	מגורים ב	9250	22	2,180
462	חריש/ב1	מגורים ב	9250	36	2,873

(2) קרקעות חריש שטרם שווקו

מגרש	תוכנית	ייעוד	גוש	חלקה	שטח במ״ר
703	חריש/ב1	מסחר ותעסוקה	9250	108	1,467
55	חריש/א2	מגורים ב	9007	59	4,942
56	חריש/א2	מגורים ב וחזית מסחרית	9007	60	6,558
57	חריש/א2	מגורים ב וחזית מסחרית	9007	61	4,701
58	חריש/א2	מגורים ב וחזית מסחרית	9007	62	4,685

(3) תקבולים שהתקבלו בפועל בעד שיווקי קרקעות בחריש

מספר תיק	תב"ע	מספר מכרז	שם בעל זכות	סה"כ לתיק, לפני ניכוי חלף	שטח העסקה במ"ר	היימנותא, לאחר ניכוי חלף	היימנותא, לאחר ניכוי חלף
32603242א	חריש/1ב	חי/344/2014	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	2,979,456	26,786	14,221 מ"ר	1,392,025
32603275א	חריש/1ב	חי/344/2014	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	3,144,614	15,927	2,873מ"ר	499,182
32603291א	חריש/1ב	חי/344/2014	דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ	13,718,503	43,909	26,472מ"ר	7,278,190
32612946א	חריש/2א	-	שפיר מגורים ובניין בע"מ	23,366,767	142,567	61,691מ"ר	8,898,058
				43,209,340			18,067,455

9.8. הקצאת קרקע לעמותה להנצחת מורשת הנשיא החמישי יצחק נבון

המועצה מחליטה להקצות שטח של כ- 8 דונמים בתחום פארק נאות קדומים לעמותה להנצחת מורשת הנשיא החמישי יצחק נבון, למטרת מיזם חינוכי, תרבותי ותיירותי שייקרא על שמו של הנשיא החמישי, יצחק נבון ז"ל, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) דמי חכירה שנתיים

דמי החכירה השנתיים שיגבו יהיו על פי תוכנית הבניה המוצעת במועד ההקצאה, ולא על פי מלא זכויות הבניה המותרות בתוכנית, לפי הפירוט הבא:

(א) בעד זכויות הבניה לשימושים שאינם סחירים ישולמו דמי חכירה סמליים.

(ב) בעד שימושים סחירים ישולמו דמי חכירה בשיעור של 5% מערך הקרקע.

(2) תוספת בניה

(א) בעד כל תוספת בניה שתהיה בעתיד, ישולמו דמי חכירה מופחתים בשיעור של 2% מערך הקרקע עבור שטחים שאינם סחירים, ובשיעור 5% מערך הקרקע עבור השטחים הסחירים.

(ב) הנהלת הרשות תקבע מהם השימושים שאינם סחירים ומהם השימושים הסחירים.

(3) הוראות סעיף זה יחולו כל עוד השימוש בשטח יהיה למרכז על שם

יצחק נבון.

אופן הקצאת מגרש מגורים ומגרש בייעוד חקלאי הצמוד אליו בתכניות קיימות ביישובי הבדואים בנגב, למעט ביר הדאג'

9.9. (א) בסעיף זה -

"ועדת פשרות" - כהגדרתה בסעיף 6.5.9;

"זכאי" - מי שמתגורר בפזורה וזכאי להקצאת מגרש מגורים לפי סימן ג' לפרק משנה 6.5;

"מגרש מגורים" - מגרש בייעוד מגורים בהתאם לתוכנית מתאר מפורטת. ככל שבתחום מגרש המגורים קיימות זכויות בנייה לשימושים שאינם למגורים בהיקף שלא עולה על 50% מזכויות הבנייה למגורים יראו אותם כשימוש נלווה וטפל לשימוש המגורים;

"מגרש משולב" - מגרש מגורים כהגדרתו לעיל, שאליו צמוד דופן מגרש ביעוד חקלאי או מבני משק בהתאם לתוכנית קיימת החלה במקום;

"רשות הבדואים" - כהגדרתה בסעיף 6.5.9;

"תוכנית קיימת" - כל אחת מתוכניות המתאר המפורטות המופיעות בתוספת הראשונה לסעיף זה.

(ב) במסגרת הסדרת התיישבותם של תושבי פזורה תוכל ועדת הפשרות לאשר הקצאת מגרש משולב לזכאים בתנאים המפורטים בסעיף זה.

(ג) שיווק מגרש משולב לזכאי אחד יותנה בתשלום הוצאות הפיתוח עבור ההפרש בין הערך שנקבע כערך הבסיס למגרש בתיק השיווק לבין שווי המגרש המשולב שיוקצה לזכאי ובהתאם לכללים הקבועים בסימן ג' לפרק משנה 6.5.

(ד) מגרש משולב שגודלו של מגרש המגורים בו עולה על 1,200 מ"ר ישווק לשני זכאים לפחות.

(ה) בהסכמי פינוי או הסדרה במקום עם זכאים להקצאת מגרש משולב יוכנסו תנאים מגבילים בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות ולרבות התניות המפורטות בפסקאות (1) עד (6):

(1) המגרשים המשולבים יוקצו כיחידה קניינית אחת;

(2) במהלך תקופת הפיתוח ועד 5 שנים לאחר גמר הבנייה, לא תותר העברת זכויות למעט הוספת בן או בת זוג או בן משפחה מקרבה ראשונה

בלבד;

(3) חובה לבנות את בית המגורים על פי לוח הזמנים הנהוג ברשות;

(4) אם הזכאי לא יעמוד בהסכם הפינוי או ההסדרה במקום עם רשות הבדואים יינקטו נגדו הליכים משפטיים לאכיפת ההסכם או תבוטל עמו העסקה, לפי החלטת רשות הבדואים והרשות;

(5) השימושים הנלווים במגרש המגורים והשימוש לחקלאות בעורף החקלאי יותרו אך ורק ככל שיתממש ייעוד המגורים בפועל;

(6) בעד כל שימוש שאיננו למטרת חקלאות או מגורים יהיה מחויב הזכאי בתשלום לפי הערכת שמאי ובהתאם לכללים שיחולו באותה עת.

(ו) על הקצאת המגרשים המשולבים לפי סעיף זה, יחולו, בשינויים המחויבים, הכללים הקבועים בסימן ג' לפרק משנה 6.5.

(ז) תוספת ראשונה לסעיף 9.9:

רשימת תוכניות מתאר: 237/03/28, 238/03/11, 239/03/11, 240/03/11, 404/03/28, 7/במ/193, 113/03/28, 504/02/7, 107/02/28.

עקרונות להסכם בין הרשות לאוניברסיטה העברית להשבה ופיתוח קרקעות בירושלים

9.10. (א) המועצה מאשרת את העקרונות לעריכת הסכם בין הרשות לבין האוניברסיטה העברית (להלן בסעיף זה - האוניברסיטה) במסגרתו תשיב האוניברסיטה לרשות קרקעות הכלולות בהסכמי חכירה שבינה לבין הרשות בשטחי הקמפוסים בהר הצופים ובגבעת רם לצורך תכנונן ושיווקן למגורים ותעסוקה. הרשות, בתיאום עם משרד האוצר, תפעל לחתימה על הסכם מפורט עם האוניברסיטה בתוך 90 ימים בהתאם לעקרונות המפורטים בפסקאות (1) עד (11):

(1) האוניברסיטה תשיב לרשות קרקעות בתחומי הקמפוסים בגבעת רם ובהר הצופים בירושלים אשר נמצא כי הן בעלות פוטנציאל לשינוי יעוד ופיתוח (להלן בסעיף זה - קרקעות ההשבה). ההסכם יגדיר את קרקעות ההשבה וכן את המועדים להשבתן ותנאי מסירתן;

(2) הרשות, תפעל לקידום תכנון קרקעות ההשבה באופן שימצה את מלוא הפוטנציאל בהן. האוניברסיטה תעודכן בהתקדמות התכנון ותתחייב שלא להתנגד לו;

(3) במסגרת ההסכם ייקבעו לוחות זמנים למימוש ההסכם, לרבות העתקת מעונות הסטודנטים בהר הצופים, לצורך שיווק המתחמים בפרק זמן קצר ככל הניתן;

(4) מההכנסות שיתקבלו בפועל משיווק המתחמים תעביר הרשות לאוניברסיטה תמורות בהתאם לשיעורים שיסוכמו בין הצדדים. שיעור התמורה שיועבר לאוניברסיטה יפחת עם גידול בתקבולי השיווק;

(5) הרשות תעביר לאוניברסיטה סך של 400 מיליון שקלים חדשים כתשלום ראשון עבור הקרקע. סכום זה ינוכה מחלקה של האוניברסיטה בתמורות כאמור בפסקה (4). כנגד תשלום זה יועברו הזכויות בקרקעות לידי הרשות. מועדי התשלום יקבעו בהסכם המפורט בשים לב לדרישות הסדר ההבראה עליו חתומה האוניברסיטה;

(6) האוניברסיטה תהיה זכאית לבנות את המעונות שיהרסו לצורך מימוש הסכם זה בקרקע אחרת שבתחומי הסכמי החכירה ואשר תוגדר בהסכם המפורט, ותהיה פטורה מתשלום בעד בניית המעונות עד להיקף הבינוי הקיים במעונות שיתפנו. ההסכם יכלול את הסדרי התשלום לרשות בהתאם להוראות הקבועות בהחלטות המועצה ונוהלי הרשות;

(7) אופן שיווק הקרקעות לאחר אישור התוכניות יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל באותה עת;

(8) כל צד יישא בעלויות המיסוי שיוטלו עליו כתוצאה מהחתימה על ההסכם המפורט;

(9) במסגרת ההסכם המפורט, יוסדרו, ככל הניתן, כלל הסוגיות שבמחלוקת בין הרשות לבין האוניברסיטה, ובכלל זה, סוגיות כספיות ותביעות לחובות עבר, קביעת מתווה להסדרת שימושים חורגים במתחמי האוניברסיטה, הסדרת סוגיות רישום והכרעה בנוגע לתשלומים הנדרשים במתחם מעונות האלף, אם אכן נדרשים;

(10) לרשום את הודעת משרד האוצר כי בהתאם להחלטת ממשלה מספר 326 מיום 16.8.2020, יקצה משרד האוצר סך של 100 מיליון שקלים חדשים לצורך העתקת מעונות הסטודנטים מהר הצופים לגבעת רם. סכום זה יועבר לאוניברסיטה על ידי הרשות במסגרת ההסכם;

(11) יוקם צוות היגוי שיכלול נציגים מהרשות, האוניברסיטה ומשרד האוצר, אשר ינהל מעקב אחר יישום ההסכם.

(ב) החלטה זאת תעמוד בתוקפה עד ליום 5.12.2021. בחלוף תקופה זאת יהיה צורך באישורה מחדש לצורך חתימה על הסכם מכוחה.

9.11. תיקון להסכם מתן זכות שימוש ולהעברות זכויות בקרקע - רכבת ישראל

(א) הנהלת הרשות מוסמכת, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובהתחשב במיקום התחנה וצרכי פיתוחה, לאשר, בנוסף על האמור בהסכמים למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות בקרקע מיום 29.4.2004 ומיום 18.6.2014 ומבלי לגרוע מיתר הוראותיהם, את השינויים במפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) חכירת משנה לתקופה של עד 41 שנים, בהתאמה לתקופת החכירה הראשית;

(2) עירוב שימושים במיזמים בשטחים הסחירים שבמתחמי תחנות הרכבת ברצועה 1, כהגדרתה בסעיף 5.1.2.1 להסכם מיום 18.6.14, באופן שיתאפשר לחברת הרכבת לשלב שימוש למגורים במיזמים;

(3) לאפשר לחברת הרכבת להעביר את זכות החכירה הראשית בשטחים המיועדים למגורים;

(4) עבור השימוש למגורים תשלם רכבת ישראל 91% מערך הקרקע בהתאם להוראות סעיף 4.7 להסכם ביחס למלוא הזכויות למגורים הקיימות והעתידיות בהתאם לתנאי החכירה הנהוגים ברשות לשימוש זה.

(ב) יוקם צוות בו ישתתפו נציגי הרשות, נציגי אגף תקציבים ונציגי החשב הכללי במשרד האוצר, לבחינת יישום ההסכמים שנחתמו והעדכונים הנדרשים ובכלל זה בחינת הנושאים הבאים: כדאיות כלכלית, תשלומים באמצעות תמלוגים, תקופת החכירה ותנאיה, השבת נכסים. הצוות יעביר את המלצותיו למועצה תוך 90 ימים מיום 6.12.2021.

מתווה הסדרה לשכונת ס"ח ס"א

9.12. (א) בסעיף זה -

"המועד הקובע" - המועד הקובע לצורך מתן פטור ממכרז לרכישת המגרש עליו בנוי המבנה המוחזק הוא 31.12.1999;

"השכונה" - הקרקע התחומה בקו כחול בתשריט שבתוספת הראשונה לסעיף זה;

"הקרקע" - מקרקעי ישראל הנכללים בתשריט שבתוספת הראשונה לסעיף זה;

"ועדת הסדרה" - ועדה המורכבת מיושב ראש - מנהל מרחב מרכז ברשות או מי מטעמו, חשב הרשות או מי מטעמו, ראש עיריית לוד או מי מטעמו, נציג הותמ"ל, נציג אגף התקציבים במשרד האוצר, נציג משרד הבינוי והשיכון;

"זכאי" - מחזיק המתגורר בנכס מזכה ברצף מהמועד הקובע ועד למועד ההסדר ואינו בעל זכות חכירה או בעלות בקרקע אחרת;

"מגרש" - כהגדרתו בתמ"ל 1095, בגרסתה הסופית והמאושרת;

"מועד ההסדר" - מועד אישור העסקה;

"נכס מזכה" - מבנה המשמש למגורים בלבד שהוקם בשכונה בטרם המועד הקובע ומצוי בקרקע עד מועד ההסדר.

(ב) לאור החלטות הממשלה אשר התקבלו בנושא, החלטה מספר 4140 מיום 30.8.2018 והחלטה מספר 4274 מיום 15.11.2018, ובהמשך לאמור בסעיף 9.3,

מאשרת המועצה את מתווה ההסדרה לשכונת ס״ח ס״א (להלן - השכונה) המצויה בתחום המוניציפלי של עיריית לוד.

(ג) לצורך בחינת הזכאות של המחזיקים בשכונה, ובכלל זאת בחינת נכס מזכה, תוקם ועדת הסדרה אשר בהתאם להחלטתה ניתן יהיה להקצות לזכאי מגרש עליו בנוי נכס מזכה בתנאי חכירה בפטור ממכרז ובתנאי תשלום שיפורטו בסעיף קטן (ו).

(ד) אופן עבודת ועדת ההסדרה, הקמת מנהלת יישום מטעמה ותקציבה ייקבעו על ידי הנהלת הרשות בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.

(ה) התנאים המוקדמים להקצאת מגרש בפטור ממכרז עליו בנוי נכס מזכה יהיו כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

(1) הנכס המזכה נבנה עד למועד הקובע;

(2) הנכס המזכה בנוי על מגרש תכנוני או ניתן להתאימו למגרש תכנוני;

(3) הקצאת המגרש תותנה ברכישת מלוא זכויות הבנייה במגרש;

(4) המחזיק יחזיר לרשות את השטחים המוחזקים על ידו או על ידי מי מטעמו מחוץ לתחומי המגרש, כשהם פנויים וריקים מכל אדם, מבנה או חפץ.

(ו) תנאי התשלום בפטור ממכרז יהיו כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) זכאי שהוא דייר מוגן או מי שמתגורר בנכס מזכה אשר נבנה עד שנת 1969 ומצוי בקרקע עד היום - יינתן לו פטור מלא מתשלום ליחידת דיור אחת ויתר זכויות הבנייה במגרש יוקצו בתמורה לתשלום בשיעור 91%;

(2) זכאי שמחזיק בנכס מזכה שהוקם משנת 1970 עד שנת 1990 - תשלום בשיעור 31% בעד יחידת דיור אחת ותשלום בשיעור 91% בעד יתרת זכויות הבנייה;

(3) זכאי שמחזיק בנכס מזכה שהוקם משנת 1991 - עד למועד הקובע - תשלום בשיעור 91% עבור מלוא זכויות הבנייה במגרש.

(ז) בחינת הזכאות על ידי ועדת ההסדרה תיעשה בהתאם לתבחינים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):

(1) הנכס המזכה מופיע בפענוח תצ״א לשנה הרלבנטית וקיים במועד ההסדר;

(2) תצהיר שכנים מאומת על ידי עו״ד לעניין רצף החזקה;

(3) בדיקת תמצית מרשם התושבים;

(4) מסמכים המעידים על תשלומי מיסים עירונים, גופים ממשלתיים, מים וחשמל;

(5) אישור מטעם העירייה המאשר מגורים בנכס המזכה, תקופתה וזהותו של המתגורר בנכס המזכה;

(6) כתב שיפוי והתחייבות על העדר תביעות, חתומים על ידי המחזיק.

(ח) ועדת ההסדרה רשאית לבקש כל מסמך או מידע הדרוש לצורך קביעת הזכאות של המחזיק או לוותר על חלק מהמסמכים המפורטים בסעיף קטן (ז), אם אינם בשליטת המחזיק או שלא ניתן להשיגם מידי כל גורם אחר.

(ט) הקצאת המגרש כפופה לפינוי כל שטח נוסף, שאינו חלק מהמגרש בו בנוי הנכס המזכה, המוחזק על ידי המחזיק או מי מטעמו, מכל אדם וחפץ, במועד אשר ייקבע לכך על ידי ועדת ההסדרה ובהתאם לתנאים אשר ייקבעו על ידה. מועדי התשלום בעד ההקצאה ותנאים נוספים אם יהיה צורך בהם, ייקבעו על ידי ועדת ההסדרה.

(י) זכאים להקצאת מגרש בפטור ממכרז יוכלו לקבל תמריץ מיוחד לפי התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו- (2):

(1) זכאים המחזיקים בשני נכסים מזכים אשר יבקשו לרכוש במשותף מגרש מגורים אחד, של נכס מזכה של אחד מהם, יקבלו הנחה כוללת ברכישת יתר זכויות הבנייה במגרש בשיעור של 40%, דהיינו - תשלום יתר הזכויות במגרש בשיעור 51% במקום 91%. שיעור התמורה עבור יחידת דיור אחת עבור כל מחזיק ייקבע בהתאם לאמור בסעיף קטן (ו);

(2) הנחה המפורטת בפסקה (1) כפופה לפינוי המגרש המוחזק על ידי הזכאי המפנה, מכל חפץ או אדם, ויתור על כל טענה או תביעה ומסירת החזקה לרשות במועד שייקבע לכך. הרשות תישא בעלות הפינוי וההריסה של המגרש בהתאם למחירונים אשר ברשותה.

(יא) זכאים אשר לא יהיה ניתן להקצות להם את המגרש עליו בנוי הנכס המזכה בשל ייעודו של המגרש והיותו של המבנה מיועד להריסה או בשל כל סיבה שהיא, יוכלו לרכוש במשותף מגרש מגורים לפי המתווה המפורט בסעיף קטן (י) ואם יבחרו בכך, יקבלו הזכאים השותפים באותו מגרש הנחה נוספת מהתשלום האמור בשיעור של 10%.

(יב) ועדת ההסדרה מוסמכת לקבוע אמות מידה וכללים ליישום המפורט בסעיף זה ובכלל זאת לוחות זמנים לביצוע.

(יג) הקצאת המגרשים תהיה בכפוף לאישור הנדרש על פי סעיף 2ה לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

(יד) נגד מחזיקים לאחר המועד הקובע או נגד מחזיקים אשר לא יגיעו להסכמה לפי המתווה המוצע בסעיף ובהתאם לתנאים שייקבעו על ידי ועדת ההסדרה, יוגשו תביעות פינוי הכוללת תשלום דמי שימוש.

(טו) הרשות תפעל למימוש פסקי דין לפינוי והריסה בשכונה.

(יז) תוספת ראשונה לסעיף 9.12 - תשריט הקרקע

מינוי ועדה לבחינת הליכי שמאות והשגה במקרקעי ישראל

9.13. (א) המועצה מחליטה למנות ועדה שתבחן סוגיית השמאות במקרקעי ישראל, ובכלל זאת את הליכי השומה במקרקעי ישראל, סוגיית מאגר השמאים והליכי הבקרה, הליכי ההשגה על שומה וכיוצ"ב.

(ב) בפני הוועדה יונחו דו"ח הוועדה הציבורית לרפורמה במינהל מקרקעי ישראל הידוע גם כדו"ח ועדת גדיש, וכן דו"ח הצוות לבחינת מנגנוני ערר על החלטות השמאי הממשלתי בהשגות על שומות, הידוע גם כדו"ח ועדת קלוגמן.

(ג) הוועדה תגיש את המלצותיה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל תוך 60 ימים.

(ד) חברי הוועדה יהיו:

(1) נציג אגף תקציבים במשרד האוצר;

(2) מנהל הרשות או מי מטעמו;

(3) שמאית הרשות;

(4) נציג משרד המשפטים;

(5) השמאי הממשלתי הראשי;

(6) נציג החשב הכללי במשרד האוצר;

(7) נציג ציבור שהוא שמאי שכיהן בעבר כשמאי ממשלתי הראשי או שמאי אשר עבד באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים לתקופה של לפחות 10 שנים.

(ה) יושב ראש הוועדה יהיה אחד מבין חברי הוועדה או נציג ציבור נוסף לחברי הוועדה המפורטים בסעיף קטן (ד). יושב ראש הוועדה ייקבע על ידי יושב ראש המועצה בהתייעצות עם המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי).

(ו) ימונה משקיף מטעם הקק"ל.

מינוי ועדת משנה לפיקוח על יישום מדיניות המועצה הנוגעת לשימוש מיטבי במקרקעי ישראל כמנוף לפיתוח וצמיחה

9.14. (א) המועצה מחליטה על מינוי ועדת משנה אשר תפקח על יישום מדיניות המועצה בתחומים הנוגעים לשימוש מיטבי במקרקעי ישראל כמנוף לפיתוח וצמיחה, לרבות בהיבטי מימון ובשים לב למטרות הרשות בנושאים שלהלן. במסגרת עבודתה הוועדה תיתן דעתה לצבר ההתחייבויות של הרשות:

(1) פינוים כלכליים והסכמים אסטרטגיים.

(2) מיזמים בתחומי התשתיות בשיתוף עם משרדי הממשלה והגופים הציבוריים הרלוונטיים כגון: תשתיות מים, חשמל, תחבורה, אנרגיה מתחדשת.

(3) התחדשות עירונית.

(4) היבטים קרקעיים הנוגעים למיזמי הסעת המונים (מטרו) בכפוף למדיניות המועצה בנושא.

(ב) הוועדה תדווח למועצה אחת לחצי שנה על יישום מדיניות המועצה בנושאים המפורטים בסעיף משנה (א).

(ג) חברי ועדת המשנה מבין חברי המועצה יהיו:

(1) נציג שר הבינוי והשיכון או מי מטעמו - יו"ר;

(2) נציג אגף תקציבים במשרד האוצר;

(3) נציג ראש הממשלה;

(4) נציג שר המשפטים;

(ד) לישיבות הוועדה יוזמנו באופן קבוע מנהל הרשות ויועמ"ש הרשות.

(ה) הסעיף יהיה בתוקף עד ליום 31.12.2022.

מינוי צוות לבחינת צעדי מדיניות בתחום הכרייה והחציבה 9.15. (א) המועצה מחליטה על מינוי צוות לבחינת צעדי מדיניות בתחום הכרייה והחציבה.

(ב) הצוות יבחן את חסמי התכנון והשיווק של אתרי כרייה וחציבה לרבות גיבוש המלצות בעניין צעדי מדיניות נדרשים לקידום אספקה סדירה של חומרי גלם בהתאם לצרכי המשק.

(ג) מינוי הצוות לא יעכב את עדכון התמלוג אשר הוטל על הרשות בהתייעצות עם אגף תקציבים במסגרת החלטת המועצה מיום 4.3.2020 בעניין תיקון פרק משנה 7.9 לקובץ החלטות המועצה בעניין מדיניות מתן הרשאות לכריית וחציבת חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה. עבודת הצוות תחל לאחר סיום קביעת התמלוג על ידי הנהלת הרשות.

(ד) הצוות יגיש את מסקנותיו למועצה בתוך 120 ימים ויעקב אחר יישום המלצותיו.

(ה) חברי הצוות יהיו:

(1) מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - יו"ר;

(2) מנהל הרשות או מי מטעמו;

(3) המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) או מי מטעמו ;

(4) הממונה על ההגבלים העסקיים או מי מטעמו ;

(5) מנכ"ל משרד האנרגיה או מי מטעמו ;

(6) מנכ"לית מינהל התכנון או מי מטעמה ;

(7) מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ;

(8) החשב הכללי או מי מטעמו ;

(9) ראש אגף התקציבים או מי מטעמו.

מינוי צוות לבחינת מדיניות המקרקעין בבנייה שאינה רוויה בדיור הציבורי

9.16. (א) המועצה מחליטה על מינוי צוות לבחינת מדיניות המקרקעין בבנייה שאינה רוויה בדיור הציבורי.

(ב) הצוות יבחן את סוגיית ההכנסות ממכירת נכסי הדיור הציבורי בבנייה שאינה רוויה בשים לב למדיניות הקניית הבעלות הנהוגה בבנייה נמוכה בנכסים שאינם בדיור הציבורי בשים לב למטרות הרשות בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

(ג) הצוות יעשה מאמץ להגיש את המלצותיו לישיבת המועצה הבאה.

(ד) חברי הצוות יהיו :

(1) מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו ;

(2) מנהל הרשות או מי מטעמו ;

(3) המשנה ליועמ"ש לממשלה (אזרחי) או מי מטעמו ;

(4) ראש אגף התקציבים במשרד האוצר או מי מטעמו ;

(5) נציג ראש הממשלה ;

(6) נציג הקק"ל.

הסדר בעניין כפר שלם - כללי

9.17. (א) בהמשך להחלטת ממשלה מספר 4815 מיום 12.1.2020 בנושא קידום מיזם הקו הסגול של הרכבת הקלה בתחום שכונת כפר שלם, ובהמשך להחלטת מועצת מקרקעי ישראל אשר התקבלה בעניין מתחם הקו הסגול האמור של הרכבת הקלה בתחום שכונת כפר שלם ולעבודת הוועדה אשר הוקמה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1462, מיום 18.4.16 והתבחינים שהומלצו על ידה, מאשרת המועצה את התבחינים שלהלן ביחס לכל תושבי מתחם כפר שלם.

(ב) בסעיף זה -

"המועד הקובע" - יום 01.04.1987.

"המתחם" - מתחם הכולל בתוכו את השטח שהוקצה לחלמיש על פי סעיף 9.1.187 ועל פי ההסכם שבין חלמיש לבין הרשות מיום 28.07.04 וכן מתחמים 11 ו- 12 שבצמוד לשטח שהוקצה לחלמיש כאמור, אך למעט מתחם הקו הסגול שעניינו מוסדר בסעיף 9.6, הכל כמסומן בוורוד בתשריט בתוספת הראשונה לסעיף זה.

"ועדת פינויים" - ועדה המורכבת מיו"ר - מנהל מרחב ת"א ברשות או סגנו, מנכ"ל חלמיש או מי מטעמו, גזבר מרחב ת"א ברשות או סגנו, נציג משרד הבינוי והשיכון.

"זכאי" - מחזיק במתחם העונה לתנאים המצטברים הבאים:

(1) ראש המשפחה, או מי שמצוי בקשר משפחתי, אל ראש המשפחה.

(2) התגורר לפני המועד הקובע בקרקע המוחזקת על ידו ואשר בשל פינויים מבקש המחזיק במתחם פיצוי.

(3) מקיים רצף מגורים.

"סקר משנת 1975" - רשימת מחזיקים בשטח נווה צה"ל, שנערכה על ידי המודד מר ליאון כהנא בשנת 1975.

"סקר משנת 1976" - סקר מחזיקים במתחם שנוהל באותה עת על ידי חלמיש, אשר נערך על ידי המודד מר ליאון כהנא בשנת 1976.

"קשר משפחתי" - בת או בן או נכד או נכדה של ראש המשפחה או מי שבמועד הקובע היה נשוי או נשואה לראש משפחה.

"רצף מגורים" - מגורים והחזקה רצופים, למן המועד הקובע ועד למועד הפינוי, בקרקע המוחזקת על ידו ואשר בשל פינויים מבקש המחזיק במתחם פיצוי.

"ראש משפחה" - מחזיק שהוא בגיר ושמו נזכר בסקר שנערך בשנת 1975 ו/או בסקר שנערך בשנת 1976 ואשר במועד עריכת הסקרים לא התגוררו הוריו במתחם ולא נזכרו בסקרים. אלמן/אלמנה של ראש המשפחה, אשר במועד עריכת הסקר היה/היתה נשוי/נשואה לה/לו, יחשב/תחשב לצורך סעיף זה כראש המשפחה. לצורך הגדרה זו יהיו מועדי עריכת הסקרים, כלהלן:

(1) סקר משנת 1975 - יום 1.12.1975.

(2) סקר משנת 1976 - יום 1.4.1976.

על אף האמור:

(1) ביחס למחזיקים בשטחים הנכללים בסקר דמוגרפי שנערך על

ידי חברת ארגון ומדעי ניהול יועצים בע"מ בשנת 1980, במקום ההפנייה לסקר משנת 1975 ולסקר משנת 1976, תיעשה ההפנייה לסקר זה;

(2) ביחס למחזיקים בשטחים המסומנים בקווים אנכיים על גבי התשריט שבתוספת הראשונה, במקום ההפנייה לסקר משנת 1975 ולסקר משנת 1976, תיעשה ההפנייה לבסיס הנתונים הקיים אצל חלמיש ביחס למחזיקים באותן שנים.

(3) מחזיק ששמו אינו נזכר בסקרים, אולם יש בידיו אסמכתאות המעידות על התגוררות במתחם במועדים שבהם נערכו הסקרים משנת 1975 ומשנת 1976 והוא עונה על כל יתר התנאים הקבועים בהגדרה ייחשב כראש משפחה לעניין זה.

(ג) תבחינים לפיצוי כנגד פינוי

(1) חלמיש תשלם פיצוי כנגד פינוי של קרקע במתחם, לזכאים, וזאת אך ורק על פי התבחינים שלהלן (להלן - הפיצוי). תשלום הפיצוי יבוצע מתוך קופת המיזם שתנוהל כמשק כספי סגור.

(2) גובה הפיצוי ואופן חישובו יהיה כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (יג):

(א) ראש משפחה או בן או בת של ראש המשפחה שהוא רווק מעל גיל 27 וכן נכד או נכדה של ראש משפחה אשר נכון ליום 6.6.1996 היה רווק מעל גיל 27 - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,420,000 שקלים חדשים;

(ב) זוג נשוי שאחד לפחות מבני הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.1996 - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,450,000 שקלים חדשים;

(ג) זוג נשוי עם ילד אחד, שאחד לפחות מבני הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי עם ילד אחד, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.1996 - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,550,000 שקלים חדשים;

(ד) זוג נשוי עם שני ילדים, שאחד לפחות מבני הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי עם שני ילדים, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.1996 - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,650,000 שקלים חדשים;

(ה) זוג נשוי עם שלושה ילדים ומעלה, שאחד לפחות מבני הזוג הוא

ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי עם שלושה ילדים ומעלה, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.1996 - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,750,000 שקלים חדשים;

(ו) נכד או נכדה של ראש משפחה שנכון ליום 31.12.2015 היה רווק מעל גיל 27 והוא עודנו רווק - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 330,000 שקלים חדשים;

(ז) זוג נשוי שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 350,000 שקלים חדשים;

(ח) זוג נשוי עם ילד אחד, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 450,000 שקלים חדשים;

(ט) זוג נשוי עם שני ילדים, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 550,000 שקלים חדשים;

(י) זוג נשוי עם שלושה ילדים ומעלה, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה - יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 650,000 שקלים חדשים;

(יא) סכומי פיצויים למשפחות עם ילדים, כאמור בפסקאות משנה (ג) עד (ה) ובפסקאות משנה (ח) עד (י), יחושבו רק ביחס לילדים שנולדו עד ליום 31.12.2015, אשר מתגוררים עם הוריהם בקרקע במתחם בעטיים מבקשים הם פיצוי, ברציפות למן כניסת הוריהם לקרקע או למן לידתם, על פי המאוחר מבין השניים, ועד למועד הפינוי. לא תינתן תוספת לפיצוי עבור ילדים שמעבר לילד השלישי או עבור ילדים שנולדו לאחר יום 31.12.2015;

(יב) זכאי אשר על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון הוא נכה בשיעור של 75% או יותר, יהיה זכאי לתוספת של 50,000 שקלים חדשים על הפיצוי האמור בפסקאות משנה (א) עד (י);

(יג) כל הסכומים המפורטים בסעיף זה נכונים למועד כניסת הסעיף לתוקף והם יישאו הפרשי הצמדה בלבד לפי מדד המחירים לצרכן ממועד אוקטובר 2016 ועד למועד התשלום בפועל.

(3) סכומי הפיצוי המפורטים בפסקה (2) הם סופיים ומוחלטים ובכלל זה כוללים דמי סידור ראשוני והוצאות העברה. זכאי שעומד ביותר מאחת מההגדרות שבפסקאות משנה (א) עד (י) יהיה זכאי לפיצוי לפי האפשרות הגבוהה מבניהן.

(4) גובה הפיצוי לאלמן/ה או לתא משפחתי של בני זוג שהתגרשו, או של בני זוג נשוי החיים בנפרד, יהיה כגובה הפיצוי המוענק לזוג נשוי, בהתאם למספר הילדים; לא יוענק פיצוי נפרד ליחידי בני הזוג שהתגרשו, או הנשואים והחיים בנפרד, אלא כתא משפחתי אחד.

(5) בני זוג הידועים בציבור ייחשבו כזוג נשוי רק אם הם עומדים בתבחינים שמיושמים על ידי משרד הבינוי והשיכון לעניין זה.

(6) זכאי המקיים במתחם בית עסק ו/או בית מלאכה שהחליטה ועדת הפינויים כי הוא נפרד מנכס מגורים המזכה בפיצוי (להלן יקראו ביחד - בית העסק) ברציפות למן המועד הקובע ועד למועד הפינוי, יהיה זכאי, בנוסף על האמור בפסקה 2, לפיצוי בעד פינוי בית העסק בשיעור על פי הערכת שמאי שימונה על ידי ועדת הפינויים, ערך כינון ללא ערך קרקע.

(7) בעד פינוי של בית כנסת במתחם, שהיה קיים במועד הקובע, ישולם פיצוי לפי הערכת שמאי שימונה על ידי ועדת הפינויים, ערך כינון ללא ערך קרקע.

(8) סכום הפיצוי לא יישא ריבית.

(9) לא יינתן פיצוי למי שאינו זכאי.

(10) לא יינתן פיצוי למי שלמן יום 1.8.2010 ואילך נמצא כי היא/הוא ו/או בן/בת זוגו ו/או ילדיהם, בהיותם קטינים, היו או הם, קבלו או רכשו זכות חכירה או בעלות או זכות להירשם כחוכרים או כבעלים בנכס מקרקעין או שהוא בעל זכות דיירות מוגנת בנכס מקרקעין.

(11) לא יינתן פיצוי למי שהוא ו/או בת/בן זוגו/זוגה פוצו בעבר כנגד פינוי קרקע בתחומי העיר תל אביב - יפו על ידי הרשות או חלמיש או עיריית תל אביב יפו או מי מטעמן.

(12) הפינוי יבוצע רק ביחס למתחמים משפחתיים כוללים, כלומר של כל בני המשפחה שקשורים לאותו ראש משפחה. פינוי חלקי יתאפשר רק במקרים חריגים ויהיה טעון אישור של ועדת הפינויים. פיצוי ישולם אך ורק כנגד מסירת החזקה בקרקע בפועל כשהם נקיים מכל אדם או חפץ. מסירת החזקה תתבצע בתיאום עם חלמיש. מועד הפינוי ותנאיו יקבעו על פי החלטת ועדת הפינויים, בהתאם לקבוע בסעיף זה, ובכלל זה תהיה הוועדה רשאית לקבוע מועד פינוי שיהיה נדחה לעומת מועד החתימה על הסכם הפינוי, וכן תהיה רשאית לקבוע, שהפינוי יבוצע במועד שייקבע על ידה בעתיד, בהתחשב במקורות ובשימושים של חלמיש ו/או בתנאים אחרים. תשלום הפיצוי יהיה במועד פינוי הקרקע. ועדת הפינויים רשאית להורות שלא לחתום על הסכמי פינוי עד לחתימת מספר הסכמים המאפשרים שיווק מגרש.

(13) הפיצוי הכספי לזכאי שלא יחתום על הסכם לפינוי, לרבות הסכם עם מועד פינוי נדחה כאמור בפסקה 12, בתוך 6 חודשים מיום שהתקבלה החלטה של ועדת הפינויים בעניינו, יפחת מאותו יום ואילך בשיעור של 1% לחודש, ובלבד שיחתום על הסכם פינוי עד ליום 31.12.2021.

(14) באישור ועדת הפינויים, לפי תבחינים שייקבעו על ידה, תהיה חלמיש רשאית להקצות למבקשים זכאים בפסקאות משנה ג(2)(ג) עד ג(2)(ה), מגרש לבנייה נמוכה במתחם חלמיש בכפר שלם, בפטור ממכרז, עבור תשלום מלא ערך המגרש, כפי שייקבע על פי הערכת שמאי מטעם חלמיש, על דרך של קיזוז מתוך הפיצוי שאותם מבקשים הזכאים לקבל. הקצאה של מגרש כאמור תתכן רק ביחס לזכאים שחלמיש השתכנעה באשר ליכולתם הכלכלית לממש את הבנייה במגרש. חלמיש תהיה רשאית לקבוע תנאים ומגבלות להקצאת מגרשים כאמור, במטרה להבטיח את השלמת הבנייה, וכן בהתחשב במספר המגרשים הקיימים בייעוד של בנייה נמוכה אל מול מספר הזכאים במתחם. הנהלת הרשות רשאית, אם יקודם שינוי ייעוד במתחם, להורות שלא להקצות בנה ביתך כלל.

(15) באישור ועדת פינויים, לפי תבחינים שייקבעו על ידה, חלמיש תהיה רשאית להתקשר עם זכאים לפי פסקאות משנה ג(2)(ג) עד ג(2)(ה), בהסכם על פיו יפוצו הזכאים האמורים כנגד פינוי הקרקע המוחזקת על ידם באמצעות הקצאת דירה שתבנה בבניין שיוקם במתחם ובלבד ויוכח בפני ועדת הפינויים כי עלות הפיצוי על פי ההסכם המוצע לא תעלה על שווי הפיצוי הכספי המגיע לזכאים האמורים על פי זכאותם לפי תבחינים אלו. פיצוי זה יהיה סופי ומוחלט ולא יינתן כל פיצוי כספי נוסף.

(16) זכאות לפיצוי כספי כנגד פינוי קרקע במתחם היא אישית ואינה ניתנת להורשה או להעברה.

(17) פינוי המתחם יבוצע על בסיס משק כספי סגור, באופן שהמימון לתשלום הפיצוי לזכאים וכן כל יתר ההוצאות שהוצאו ויוצאו לצורך ניהול ופינוי המתחם ימומנו מתוך ההכנסות משיווק קרקעות המתחם. אם הנהלת חלמיש, באישור ועדת הפינויים, תגיע למסקנה כי ההכנסות משיווק קרקעות המתחם אינן מספיקות על מנת לממן את הפינוי המלא של המתחם בהתאם לתבחינים שפורטו בפסקה (2), תערך התאמה של התבחינים לגבי זכאים אשר טרם קיבלו פיצוי, על מנת לאפשר את הפינוי על בסיס משק כספי סגור. אם ועדת הפינויים סבורה כי ההכנסות הצפויות משיווק מספיקות על מנת לממן את הפינוי המלא של המתחם תוך תשלום דמי פינוי גבוהים מאלו שנקבעו בפסקה (2) ועדת הפינויים באישור הנהלת הרשות תהיה רשאית לערוך התאמה של התבחינים עבור ראש משפחה ובן או בת של ראש משפחה. העלאת סכומי הפיצוי תתאפשר רק למי שחתם על הסכם פינוי החל ממועד כניסתו לתוקף של סעיף זה ועד חלוף 6 חודשים ממועד

קבלת החלטה של ועדת הפינויים בעניינו והוא עמד בכל תנאי ההסכם. בחינה והתאמה של התבחינים תיערך פעם אחת לאחר ארבע שנים ממועד כניסתו לתוקף של סעיף זה.

(18) ועדת הפינויים תקבע את התנאים לפינוי של זכאים שמחזיקים בקרקע שחלקה במתחם וחלקה בקרקע גובלת מחוץ למתחם, ובכלל זה תהיה רשאית להתנות את הפינוי ותשלום הפיצוי לזכאים בהשתתפות של בעלי הקרקע הגובלת בתשלום הפיצוי. הוועדה לא תתנה את הפינוי ואת תשלום הפיצוי בהשתתפות בעלי הקרקע כאמור, כאשר הקרקע הגובלת היא בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח או הקרן הקיימת לישראל.

(ד) הליך בחינת הזכאות

(1) על המבקשים פיצוי כנגד פינוים מהמתחם לפנות אל ועדת הפינויים באמצעות חלמיש בתוך ארבעה עשר ימים ועד שלשה חודשים ממועד כניסתו לתוקף של סעיף זה. ועדת הפינויים רשאית להאריך את המועד להגשת פניות, מטעמים מיוחדים.

(2) חלמיש רשאית לפנות אל המחזיקים, לרבות אל הטוענים כי הם מחזיקים במתחם, על פי ראות עיניה ובאופן שתראה לנכון, בדרישה לפינוי במועד מוקדם מהאמור בפסקה (1). מחזיקים במתחם, לרבות הטוענים כי הם מחזיקים במתחם, אשר חלמיש פנתה אליהם כאמור, יגישו בקשת פיצוי לוועדת הפינויים בתוך 90 ימים ממועד קבלת הפנייה מאת חלמיש.

(3) בקשה לפיצוי כספי כנגד פינוי קרקע במתחם (להלן - הבקשה לפיצוי) תועבר על ידי חלמיש אל ועדת הפינויים, רק לאחר התמלא התנאים המצטברים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג):

(א) המבקש משתף פעולה עם סוקר מטעם חלמיש;

(ב) המבקש מאפשר ביצוע מדידות קרקעיות בקרקע בה, לטענת המבקש, הוא מחזיק;

(ג) המבקש ענה על כל השאלות שהופנו אליו בשאלון, אשר נוסחו יאושר על ידי ועדת הפינויים, והוא הגיש את כל המסמכים כנדרש בשאלון;

(ד) מבקש שלא עמד באחד או יותר מן תנאים המצטברים המנויים בפסקה זו, ייחשב כמי אשר לא הגיש בקשה לפיצוי.

(4) המבקשים להוסיף על האמור בשאלון יהיו רשאים להוסיף טיעונים בכתב בלבד.

(5) ועדת הפינויים מוסמכת לדון ולאשר בקשות לפיצוי כנגד פינוי של זכאי, וכן לקבוע תוכנית עבודה וסדר עדיפות לפינוי המתחם. כן מוסמכת הוועדה לקבוע אמות מידה ונוהלי עבודה להתנהלות הוועדה בכפוף לשמירה

על עקרון משק כספי סגור וליתר הוראות סעיף זה.

(6) תוקף החלטות ועדות הפינויים יהיה ל- 6 חודשים ממועד קבלתן, אלא אם נאמר בהן אחרת.

(ה) הגשת תביעות פינוי וסילוק יד

(1) חלמיש תפעל להגשת תביעה לסילוק יד ותשלום דמי שימוש ראויים במועד המוקדם ביותר האפשרי, כנגד מי שאינם עונים להגדרת זכאי.

(2) חלמיש תפעל להגשת תביעה לסילוק יד ותשלום דמי שימוש ראויים במועד המוקדם ביותר האפשרי, כנגד מי שעונים להגדרת זכאי ושלא פעלו על פי האמור בסעיף זה או פעלו על פי סעיף זה אך לא חתמו על הסכם לקבלת פיצוי בתוך 6 חודשים מהמועד שבו ועדת הפינויים קבלה החלטה בעניינם או נמצאו על ידי ועדת פינויים כלא זכאים לפיצוי מסיבה כלשהי, כל זאת עד ליום 31.12.2022.

(3) כל התבחינים לפיצוי תושבי כפר שלם שהיו בתוקף עד למועד כניסתו לתוקף של סעיף זה, לרבות החלטת מועצה מספר 995 מיום 4.3.2004, למעט סעיף 9.6 לקובץ החלטות המועצה, בטלים.

(ו) **תוספת ראשונה לסעיף 9.17**

תרשים שצורף להסכם חלמיש בתוספת מתחמים 11 ו- 12.

9.18. הסכם עקרונות בין הרשות לבין רכבת ישראל

המועצה מסמיכה את הנהלת הרשות לחתום על הסכם חדש בין הרשות לבין חברת רכבת ישראל (להלן בסעיף זה - הרכבת) ביחס לזכויות הרכבת בשטחים בניהול הרשות. ההסכם שייחתם בין הרשות לרכבת (להלן בסעיף זה - ההסכם), יתבסס על העקרונות המפורטים בסעיפים קטנים (א) עד (ט):

(א) שטחי הרכבת המשמשים כקווים למסילות הרכבת ושטחים תפעוליים של הרכבת כפי שיוגדרו בהסכם יוקצו לרכבת בהרשאת שימוש, ללא תשלום וינוהלו על ידי הרכבת (להלן בסעיף זה בהתאמה - קווים ו- שטחים תפעוליים).

(ב) תשלום תמלוגים לרשות בשיעור 2% עבור הפעילויות המפורטות בתיקון להסכם עם הרכבת משנת 2014 (להלן בסעיף זה - תיקון 2014), ימשיך יחול גם על מתחמים חדשים.

(ג) (1) שטחי מעטפת הכוללים שירותים נלווים לנוסע ומצויים בשטח תחנות הרכבת יוקצו לחברת הרכבת בפטור ממכרז (להלן בסעיף זה - שטחי מעטפת). הצדדים להסכם יסכמו את היקפי השטחים לשימושים מסחריים מתך שטחי המעטפת בהסכם שייחתם בין הצדדים בהתחשב בין היתר, בגודל התחנה וצרכי הרכבת (להלן

בסעיף זה - שטחי מעטפת מסחריים). שטחי המעטפת המסחריים שיוקצו בהתאם לפסקה זו, לא יעלו על היקף שטחי המעטפת המסחריים שנקבעו בתיקון 2014. הרכבת לא תהיה מחויבת בתשלום לרשות בעד הכנסות משטחי המעטפת לרבות שטחי המעטפת המסחריים כמפורט בסעיף זה.

(2) על אף האמור בסעיף קטן (ג)(1), יוגבלו שטחי המעטפת המסחריים בתחנות מטרופוליניות כהגדרתן בתיקון 2014, כך שלא יעלו על 6,000 מ״ר.

(ד) שטחי הרכבת הכוללים זכויות סחירות, זכויות למגורים, בהתאם לתכנון קיים או עתידי, יתוכננו על ידי הרשות בשיתוף הרכבת וישווקו בהתאם לעקרונות המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) (א) השיווק יעשה במכרז פומבי.

(ב) התחרות במכרז תהא על מחיר הקרקע.

(ג) המכרז יכלול רכיב פיתוח, בהתאם לכללי הפיתוח הנהוגים ברשות ובהתחשב בצרכי הפיתוח והתפעול של הרכבת.

(ד) מטלות הפיתוח במכרזים, יכללו בין היתר, הקמה ובינוי של שטחי המעטפת, אלא אם יוחלט אחרת בין הרשות לרכבת;

(2) קרקע שתשווק במכרזים כמפורט בפסקה (1), תוקצה לזוכים במכרז בהסכם חכירה ללא זכויות עתידיות לתקופה של 49 שנים ותכלול אופציה להארכה נוספת של 49 שנים;

(3) באחריות הזוכים במכרז לפעול לרישום הזכויות בהתאם לכללי הרשות, לרבות רישום תלת מימדי ורישום זכויות הרכבת;

(4) עבור שיווקים שיבוצעו בהתאם לסעיף קטן ג, הרכבת תהא זכאית לשיעור מתקבולי ההצעה הזוכה במכרז, באופן שלא יפחת מהשווי הכלכלי של זכויות הרכבת בהתאם לתיקון 2014 ביחס לכל אחד משטחי הרכבת, וזאת בהתאם לפירוט בפסקאות משנה (א) עד (ד):

(א) שיעור התקבול שתקבל הרכבת מהרשות משיווק השטחים, יקבע על ידי צוות בראשות מנהל אגף בכיר אסטרטגיה ותכנון מדיניות ברשות, אשר חבריו יהיו - נציג אגף תקציבים במשרד האוצר, נציג אגף החשב הכללי במשרד האוצר, נציג רשות החברות, מציג הרכב וכן נציגים רלוונטיים מהרשות (להלן בסעיף זה - הצוות). הצוות יעביר את המלצותיו להנהלת הרשות;

(ב) בחישוב שיעור התקבול, כאמור בפסקה (א), יובאו בחשבון

השינויים המפורטים בסעיף זה, ביחס להסכמים הקודמים שנערכו מול הרכבת;

(ג) המלצות הצוות יערכו לאחר בחינת ההיבטים הכלכליים, התקציביים והמיסויים הנובעים משיווקי השטחים וכן הסכמים קודמים שנערכו בין הרשות לרכבת;

(ד) זכויות סחירות, לרבות מגורים, שיתווספו, בין אם על ידי הגדלת זכויות בתוכניות קיימות ובין אם על ידי תכנון עתידי, ישווקו על ידי הרשות בתיאום עם הרכבת;

(ה) באחריות הצוות לערוך הסכם חדש בין הרשות לרכבת על בסיס עקרונות סעיף זה, וכן לעדכן את הנהלת הרשות והרכבת על חסמים, ככל שישנם ולעדכן את הרשות והרכבת על התקדמות שיווקי מתחמי הרכבת. כמו כן, באחריות הצוות לקבוע כללים לתחולת הוראות סעיף זה, וכן לקבוע כללים בנושאי תכנון, פיתוח ושיווק מתחמים בהם כבר הוקצו לרכבת זכויות בקרקע או במתחמים בהם בוצעו עבודות פיתוח מלאות או חלקיות.

(ו) הנהלת הרשות מוסמכת לאשר את המלצות הצוות וכן רשאית לקבוע כללים נוספים לשיווק שטחי הרכבת.

(ז) נוסח ההסכם שיגובש בהתאם לעקרונות סעיף זה, יובא לאישור הנהלת הרשות.

(ח) במועד החתימה על ההסכם החדש, יבוטלו ההסכמים הקודמים שנחתמו מול הרכבת, הסכם 2004 ותיקון 2014, וסעיפים 9.1.189, 9.1.225 ו-9.11 לקובץ החלטות המועצה, יבוטלו.

(ט) אין בהוראות סעיף זה שינוי באשר להסדרים כספיים קיימים לרבות הסדרי תמלוגים בין הרשות לבין הרכבת.