

מס' החלטה: 979

תאריך: 27.3.2007

**הנדון: קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם  
מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית**

בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960, החליטה מועצת  
שראל (להלן: "המועצה") בישיבתה מיום 27.03.07 כלהלן:

**ז:**

1 החלטה זו נועדה לעגן את זכויות החקלאים בישובים חקלאיים בחלקת המגורים, כהגדרתה  
בהחלטה זו. חקלאי או אגודה חקלאית אשר יבחרו להצטרף להסדר המפורט בהחלטה זו, יהיו  
זכאים לכך שבחלקת המגורים לא יחולו ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול המינהל בדבר  
השבת קרקע למינהל בעת שינוי יעודה.  
עיגון זכויות בחלקת המגורים בהתאם להוראות המפורטות בהחלטה זו (להלן: "ההסדר") הינו  
וולונטרי ויוכל להיעשות אך ורק בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בה.  
חובת עיבוד הנחלה ברציפות, לאורך כל תקופת החכירה, תמשיך לחול על כלל חוכרי קרקע בתנאי  
נחלה במקרקעי ישראל, בין אם הצטרפו להסדר שבהחלטה זו ובין אם לאו.  
על מי שלא הצטרף להסדר ימשיכו לחול הכללים הקבועים בהחלטות המועצה ונהלי מינהל  
מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

**זרות:**

חלטה זו:

**חלטי" -**  
אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית  
שיתופית (להלן: "מושבי") או אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ או מושב שיתופי  
(להלן: "קיבוץ"), אשר מושכרים או מוכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או  
מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כברת רשות.

- מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות  
עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו  
מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.

**1'ות" -** מספר הנחלות המתוכננות אשר אישרה הרשות לתכנון במשרד החקלאות לישוב חקלאי.

- ישוב חקלאי או מתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר, שהינו חוכר או השוכר קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום במינהל ובספרי הישוב החקלאי.

**2'ות" -** חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע, המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של החוכר ולעיבוד חקלאי.

**מגורים במושב" -** כהגדרתה בסעיף 4.1 להלן.

**3'חנה" -** שטח אזור הבינוי של הקיבוץ, המיועד בתכנית תקפה למטרת מגורים, מבני משק, מבני ציבור ותעשייה, למעט מקרקעין המוחכרים או מושכרים על ידי המינהל בחוזי חכירה נפרדים.

**מגורים בקיבוץ" -** כהגדרתה בסעיף 5.1 להלן.

**4'חברים באגודה" -** בני זוג או יחיד, אשר ביום 2.9.2003 היוו יחידה משפחתית בקיבוץ והיו חברי אגודה השותפים בכל נכסי האגודה, ובכל חובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים.

**5'זכויות" -** העברתה של זכות החכירה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה, למעט העברה לקרוב, כהגדרתו להלן, או לגרוש/גרושה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין.

בן זוג, הורה,, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין החלטה זו "בן זוג" – לרבות ידוע בציבור כבן זוג.

**6'בעלי מוגבלויות בקיבוץ" -** ילדיהם הבגירים של משפחת חברים באגודה או של מי שנפטר בעודם משפחת חברים באגודה, העונים על הגדרת "אדם עם מוגבלות" כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998, ובלבד שלא מדובר בלקות זמנית.

שימוש בקרקע בתחום חלקת המגורים למטרות לא חקלאיות, לרבות מבני קיט כפרי, על פי תכנית תקפה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, או על פי היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדן.

לא חקלאית" –

אזורי עדיפות לאומית וקו עימות כהגדרתם בסעיף ה' (סיוע ותמריצים בתחום השיכון) להחלטת ממשלה מס' 2228 מיום 14.7.2002 וכל החלטת ממשלה המעדכנת החלטה זו.

דיפות לאומית" –

כהגדרתה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

-

### נאים להצטרפות להסדר

אי להצטרפותו של חוכר להסדר זה הינו מילוי כל אחד מהתנאים המפורטים להלן:

במושב - רישום חלקה א' בספרי מירשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות. במושב – הסדרה ותשלום בגין כל השימושים בתוך הנחלה, אם ניתן לייחס שימושים אלו לחוכר, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד ההצטרפות להסדר, לרבות תשלום בגין תקופת עבר. בקיבוץ – הסדרה ותשלום בגין כל השימושים בשטח המשבצת של הקיבוץ בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד ההצטרפות להסדר, לרבות תשלום בגין תקופת עבר. תשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים, כהגדרתה בהחלטה זו, בהתאם לאמור בסעיפים 4.5 ו-5.5. התחייבות האגודה לכך שמספר יחידות הדיור בשטח הישוב החקלאי (לרבות ההרחבות הקהילתיות, אם קיימות) יהיה בהתאמה לתמ"א/35 ונספחיה.

## קת המגורים במושב

### 4. הגדרת חלקת המגורים

חלקת המגורים במושב תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונם בלבד, שמתקיימים בו במצטבר התנאים שלהלן:

- א. חלקת המגורים תהיה שטח רציף.
- ב. השטח מיועד למגורים בתכנית תקפה.
- ג. השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א'.

אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, אם עד למועד אישור החלטה זו צורך כדין שטח לא רציף לקה א' של נחלה, בשל מגבלות פיסיות ו/או תכנוניות בנחלה, חלקת המגורים תכלול גם שטח זה 'בד' ששטחה הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2.5 דונם.

### 4. השלמת חלקת המגורים במושב

על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, בנחלות באזור עדיפות לאומית א' ובקו העימות בלבד, בהן חלקת המגורים תהיה קטנה מ-2.5 דונם, תתאפשר השלמתה וזאת בהתאם להוראות המפורטות להלן:

4.2.1 אם חלקה א' של הנחלה הינה בשטח של 2.5 דונם או גדולה מזה, תתאפשר השלמת חלקת המגורים עד ל-2.5 דונם מתוך חלקה א' בלבד, וזאת בכפוף לקיומה של תכנית תקפה;

4.2.2 אם חלקה א' של הנחלה קטנה מ-2.5 דונם, תתאפשר השלמת חלקת המגורים עד ל-2.5 דונם בצמידות לחלקה א' הקיימת, וזאת בכפוף לקיומה של תכנית תקפה.

4.2.3 במידה ולא ניתן לבצע את השלמת חלקת המגורים בצמידות לחלקה א' ורק כאשר שטח חלקת המגורים קטן מ-1.5 דונם, תתאפשר השלמתה ל-2 דונם על ידי ייעוד שטח מתוך משבצת הישוב לצורך זה. זאת, בתנאי כי השטח האמור צמוד לאזור המגורים במושב, ובכפוף לקיומה של תכנית תקפה המאפשרת זאת.

**4.1 הגדלת חלקת המגורים במושב**

אם במועד אישור החלטה זו השטח המיועד למגורים בחלקה א' של נחלה יהיה גדול מ-2.5 דונם (להלן: "השטח הנוסף"), החוכר יהיה זכאי לבקש תחולת ההסדר המפורט בהחלטה זו גם על השטח הנוסף, בהתאם לתנאים אשר יקבעו על ידי המינהל ותמורת תשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע.

נמחק: ¶

**4.2 היקף הבניה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים**

4.4.1 היקף הבניה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים במושב יהיה עד 375 מ"ר (להלן: "היקף הבניה הבסיסי למגורים"), בכפוף לקיומה של תכנית תקפה.

4.4.2 חוכר המצטרף להסדר יהיה זכאי למימוש היקף הבניה הבסיסי למגורים בהתאם להוראות שלהלן:

4.4.2.1 הדרישה לרצף בין דורי בחלקת המגורים תתבטל ותתאפשר בניית יחידות דיור בחלקת המגורים לחוכר ולקרובו.

4.4.2.2 מימוש בניית 375 מ"ר כאמור לעיל יכול להיעשות במספר יחידות דיור ובגודל כפי שיקבע בתוכנית תקפה.

**דמי חכירה בגין חלקת המגורים במושב**

תנאי לתחולת ההסדר הינו תשלום דמי חכירה למינהל בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עם היקף הבניה הבסיסי למגורים. ערך הקרקע ייקבע על פי שומה פרטנית.

**בניה נוספת בחלקת המגורים**

חוכר שיבקש להוסיף ו/או לממש זכויות בניה למגורים בחלקת המגורים, מעבר להיקף הבניה הבסיסי הכולל של 375 מ"ר, יוכל לעשות כן בכפוף לקיומה של תכנית תקפה ולתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא בגין תוספת ו/או מימוש זכויות הבניה כאמור.

על התשלום עבור תוספת ו/או מימוש זכויות הבניה כאמור, יחולו הנהרות הנהוגות באזורי עדיפות לאומית.

### פיצול יחידת/ות דיור מחלקת המגורים

4.7.1 חוכר אשר הצטרף להסדר יהיה רשאי לפצל מגרשים לבניית יחידת/ות דיור מחלקת המגורים עם זכויות בניה למגורים מתוך היקף הבניה הבסיסי למגורים ולחתום על חוזה חכירה למגרש המפוצל עם מלוא זכויות הבניה למגורים (הקיימות והעתידות) ביחס לאותה/ן יחידת/ות הדיור. פעולה זו תתאפשר בכפוף לכל התנאים המפורטים להלן:

4.7.1.1 יחידת דיור קיימת על פי תוכנית תקפה עם זכויות בניה כוללות של לפחות 160 מ"ר, המשמשת בפועל למגורי החוכר, תישאר תמיד צמודה לנחלה ולא תתאפשר פיצולה מן הנחלה.

4.7.1.2 הפיצול יעשה רק בכפוף לקיומה של תכנית תקפה .

4.7.1.3 פיצול המגרשים יעשה בהתאם להגבלות שנקבעו בתמ"א 35.

4.7.1.4 גודל המגרש המפוצל וזכויות הבניה הכוללות שיוצמדו לו, אשר לא יפחתו מ-160 מ"ר, יופחתו משטח חלקת המגורים ומהיקף הבניה הבסיסי למגורים או מזכויות הבניה למגורים הקיימות במועד אישורה של החלטה זו, בהתאמה.

4.7.1.5 תשלום למינהל של 29.25% מערך הקרקע למגורים של המגרש המפוצל, המביא בחשבון גם את הפוטנציאל התכנוני למגורים, בקיזוז זכויות הבניה עבורן שולמו דמי חכירה מהוונים.

ערך הקרקע כאמור יקבע על פי שומה פרטנית בתוקף שתיערך לפי כללים שיקבע המינהל. 4.7.1.6 המינהל לא יאפשר לבעל זכויות בנחלה לפצל מגרש מתוך חלקת המגורים ללא זכויות בניה צמודות לו

### רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים

4.8.1 לחוכר תינתן אפשרות לרכוש את מלוא הזכויות למגורים (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים תמורת תשלום דמי רכישה בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים, בהתחשב בזכויות הבניה המאושרות ובפוטנציאל התכנוני למגורים בשטח חלקת המגורים. ערך הקרקע יקבע על פי שומה פרטנית שתיערך לפי כללים שיקבע המינהל אשר לא תכלול את זכויות הבניה עבורן שולמו בעבר דמי חכירה מהוונים. מתשלום זה יקוזזו התשלומים המפורטים להלן:

4.8.1.1 דמי חכירה בגין חלקת המגורים ששולמו בהתאם לסעיף 4.5 לעיל, במידה ושולמו כאלה בעבר למינהל.

4.8.1.2 במידה ושולמו למינהל בעבר דמי ההסכמה בגין העברת הזכויות בנחלה, יקוזז מתשלום דמי הרכישה כאמור בסעיף זה, רק החלק היחסי של דמי ההסכמה ששולם בגין העברת הזכויות בחלקת המגורים.

4.8.2 על אף האמור לעיל, לא יקוטנו דמי הרכישה כאמור מ- 20% משווי הקרקע בחלקת המגורים, בהתחשב בזכויות הבניה הקיימות ובפוטנציאל התכנוני למגורים בשטח חלקת המגורים.

4.8.3 חוכר, אשר רכש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים כאמור בסעיף זה, יהיה פטור מתשלום כלשהו למינהל בגין ביצוע הפעולות הבאות, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה:

4.8.3.1 מימוש תוספת בניה למגורים.

4.8.3.2 אישור זכויות בניה למגורים ומימושן.

4.8.3.3 פיצול יחידות דיור מחלקת המגורים.

4.8.4 יובהר כי מימוש זכויות לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, הן מכוח תכנית קיימת והן מכוח תכנית חדשה תחויבנה בתשלום מלא למינהל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

4.8.5 חוכר אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים, עפ"י החלטה זו, יהיה רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו.

4.8.6 רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים אינה משנה את הכללים החלים על שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים.

#### ברת זכויות

4.9.1 במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם למינהל דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בהתאם לסעיף 4.8 לעיל.

תשלום דמי רכישה כאמור יזכה את החוכר במלוא הזכויות למגורים (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים כמפורט בסעיף 4.8 לעיל והוא יהיה פטור מתשלום דמי ההסכמה בגין חלקת המגורים.

יובהר כי המינהל ימשיך לגבות דמי ההסכמה עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים כתנאי להעברת הזכויות בנחלה.

- 4.9.2 העברת הזכויות במגרש שפוצל מתוך חלקת המגורים תבצע ללא תשלום נוסף למינהל.
- 4.9.3 כל העברת זכויות בהחלטה זו תבצע בהתאם לתקנון האגודה והדין הכללי.

#### חתימת חוזה חכירה בגין חלקת המגורים 4

- 4.10.1 חוכר אשר הצטרף להסדר יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה עם המינהל המעגן את זכויותיו על פי החלטה זו.
- 4.10.2 בחוזה החכירה בגין חלקת המגורים יקבע כי לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול המינהל בדבר השבת קרקע למינהל בעת שינוי יעודה.
- 4.10.3 חתימת חוזה החכירה תהיה בתאום מלא עם האגודה, במידת הצורך.
- 4.10.4 שטח חלקת המגורים יגרע מחוזה השכירות או חוזה החכירה שנחתם עם הישוב החקלאי ולא תותר שימוש ביתרת שטח הנחלה למטרת מגורים אלא בהתאם לתנאים הקבועים בהחלטה זו.
- 4.10.5 במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, הינה צד לחוזה משבצת תלת שנתי בגין משבצת הישוב החקלאי, חתימת חוזה החכירה תעשה בתאום עימה.

#### מגורים בקיבוץ

#### הגדרת חלקת המגורים בקיבוץ

- 5.1.1 חלקת המגורים בקיבוץ תהיה שטח רצוף המהווה חלק או חלקים משטח המחנה של הקיבוץ המשמשים למגורי משפחות החברים באגודה והמיועדים למגורים על פי תוכנית תקפה. שטחה הכולל של חלקת המגורים בקיבוץ לא יעלה על שני דונם כפול תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה ביום 2.9.03, הנמוך מבין השניים.
- 5.1.2 על אף האמור בסעיף קטן 5.1.1 לעיל ובכפוף לתנאים המפורטים להלן, רשאי הקיבוץ להשלים מהלך תכנוני בו יוגדרו מגרשי המגורים בקיבוץ ממנו תגזר חלקת המגורים:
- 5.1.2.1 התוכנית להגדרת מגרשי המגורים תהיה בהתאם לתמ"א 35 ותמצה את השטחים המיועדים למגורים באותו מועד;
- 5.1.2.2 חלקת המגורים תכלול את מגרשי המגורים המבונים בקיבוץ;
- 5.1.2.3 מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על 2.33 כפול תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה בתאריך 2.9.03, הנמוך מבין השניים.



### הגדלת חלקת המגורים בקיבוץ

אם במועד אישור החלטה זו השטח המיועד למגורים בשטח המחנה יהיה גדול מחלקת המגורים בקיבוץ (להלן: "השטח הנוסף בקיבוץ"), החוכר יהיה זכאי לבקש תחולת ההסדר המפורט בהחלטה זו גם על השטח הנוסף בקיבוץ, בהתאם לתנאים אשר יקבעו על ידי המינהל ותמורת תשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור 91%.

### שימוש בשטחים מחוץ לחלקת המגורים

<sup>1</sup> אם לאחר הצטרפות הקיבוץ להסדר יוותרו שטחים המיועדים למגורים על פי תוכנית תקפה אשר לא נכללים בחלקת המגורים, עליהם הוקמו מבני מגורים לפני מועד אישורה של החלטה זו ואשר משמשים או ישמשו למגורים, יתיר המינהל לקיבוץ, במסגרת הרשאות זמניות, לעשות שימוש במבנים אלו תמורת תשלום דמי שימוש בשיעור של 5% לשנה.

### היקף הבניה הבסיסי למגורים בקיבוץ

היקף הבניה 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 תכנית תקפה (להלן: "היקף הבניה הבסיסי למגורים בקיבוץ").

### דמי חכירה

תנאי לתחולת ההסדר הינו תשלום דמי חכירה למינהל בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים בקיבוץ, עם היקף הבניה הבסיסי למגורים בקיבוץ. תשלום זה אינו מזכה בזכויות נוספות (קיימות או עתידיות) מעבר להיקף הבניה הבסיסי למגורים. ערך הקרקע ייקבע על פי שומה פרטנית לכל קיבוץ, שתיערך לפי כללים שיקבע המינהל.

## שיוך דירות

5. שיוך דירות למשפחת חברים באגודה יתבצע בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- 5.6.1.1 תשלום דמי חכירה ע"י הקיבוץ בהתאם לאמור בסעיף 5.5 לעיל.
- 5.6.1.2 יחידות הדיור נמצאות בשטח חלקת המגורים.
- 5.6.1.3 יובהר כי לא יתאפשר שיוך יחידות דיור שתמצאנה מחוץ לשטח חלקת המגורים.
- 5.6.1.4 קיומה של תכנית תקפה המחלקת את שטח חלקת המגורים למגרשים, בהתאם לקבוע בתמ"א 35.
- 5.6.1.5 שיוך יחידות הדיור יתאפשר רק למשפחת חברים באגודה וכן למשפחת חברים חדשה כהגדרתה להלן.
- 5.6.1.6 למשפחת חברים באגודה ביום קבלת ההחלטה בדבר שיוך יחידות הדיור באסיפה הכללית של האגודה או ליורשי משפחת חברים באגודה כאמור, תינתן זכות ראשונים לשיוך יחידות דיור.
- 5.6.1.7 לכל משפחת חברים באגודה ישוּך מגרש ליחידת דיור אחת בלבד, עם זכויות בניה של 160 מ"ר כולל לפחות, מתוך היקף הבניה הבסיסי למגורים בקיבוץ.
- בקיבוצים בהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 2.9.03 ובמועד השיוך בפועל יהיה לפחות כפליים מתקן הנחלות, המינהל יאשר שיוך יחידות דיור עם זכויות בניה קטנות מ-160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ-120 מ"ר כולל.
- המועצה מסמיכה את ועדת המשנה של המועצה לאשר, במקרים מיוחדים וחריגים, בקיבוצים בהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 2.9.03 ובמועד השיוך בפועל יהיה לפחות 150% מתקן הנחלות, שיוך יחידות דיור עם זכויות בניה קטנות מ-160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ-120 מ"ר כולל.
- בכל מקרה מספר יחידות הדיור בקיבוץ לא יעלה על הקבוע בתמ"א 35.
- 5.6.1.8 שטח המגרש שישוּך וזכויות הבניה שיוצמדו ליחידת הדיור שתשוּך יופחתו משטח חלקת המגורים ומהיקף הבניה הבסיסי למגורים בקיבוץ, בהתאמה.
- 5.6.1.9 משפחת חברים באגודה שהייתה חברה באגודה ביום 2.9.03 וביום קבלת ההחלטה בדבר שיוך יחידות הדיור באסיפה הכללית של האגודה או יורשי משפחת חברים באגודה כאמור, יהיו זכאים לשיוך יחידת דיור ללא תשלום נוסף למינהל.
- משפחת חברים באגודה או יורשיה, כאמור בסעיף זה, שתרצה להגדיל ו/או לממש את זכויות הבניה במגרש המשוּך מעבר לזכויות הבניה ששויכו לה, תחויב בתשלום דמי היתר בשיעור של 31% מעליית ערך הקרקע כתוצאה מתוספת ו/או מימוש הזכויות כאמור.
- 5.6.1.10 משפחת חברים באגודה או יורשי משפחת חברים באגודה, אשר שויכה לה יחידת דיור ללא תשלום נוסף מעבר ל-3.75%, תהיה רשאית לרכוש את מלוא הזכויות למגורים (הקיימות

והעתידיות) במגרש עליו יחידת הדיור המשויכת, וזאת בכפוף לתשלום למינהל של 33% מערך הקרקע של המגרש עליו יחידת דיור המשויכת עם זכויות הבניה הצמודות לה ובהתחשב בפוטנציאל התכנוני למגורים במגרש המשויך. מתשלום זה יקוזז החלק היחסי של דמי החכירה ששולמו עבור המגרש עליו יחידת הדיור המשויכת, מתוך סך דמי החכירה ששולמו בגין חלקת המגורים, וכן תשלום עבור תוספת בניה כאמור בסעיף 5.6.1.8.

5.6.1.11 שיוך יחידות הדיור יתבצע רק לאחר שהקיבוץ ימציא למינהל אישור מאת רשם האגודות השיתופיות על סיווגו של הקיבוץ כקיבוץ מתחדש ועל עמידתו של הקיבוץ בתנאי תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו – 2005 ותקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו – 2005.

5.6.1.12 שיוך המגרשים עליהם יחידות הדיור המשויכות יתבצע בהתאם לתקנון אגודת הקיבוץ והדין הכללי.

5. על אף האמור בסעיף 5.6.1.5 לעיל, המינהל יתיר שיוך יחידות מגורים מתוך חלקת המגורים לבעלי מוגבלויות שאינם משפחת חברים באגודה במועד אישורה של החלטה זו, על פי החלטה של האסיפה הכללית של הקיבוץ. יתר ההוראות החלות לגבי משפחת חברים באגודה, כמפורט בהחלטה זו, יחולו על המגרשים המשויכים על פי סעיף זה.

5. משפחת חברים באגודה שהצטרפה או תצטרף לאגודה לאחר ה-2.9.03 (להלן: "משפחת חברים חדשה") והיא זכאית לשיוך מכוח החלטת האסיפה הכללית של הקיבוץ, תהיה זכאית לשיוך יחידת דיור מתוך חלקת המגורים ולקבלת חוזה חכירה עם מלוא הזכויות למגורים (הקיימות והעתידיות) במגרש עליו יחידת הדיור המשויכת, בכפוף לתשלום למינהל של 33% מערך הקרקע של המגרש עליו יחידת הדיור המשויכת עם זכויות הבניה צמודות לה, בהתאם לאמור בסעיף 5.6.1.6 לעיל, ובהתחשב בפוטנציאל התכנוני למגורים במגרש המשויך. מתשלום זה יקוזז החלק היחסי של דמי החכירה ששולמו עבור המגרש עליו יחידת הדיור המשויכת, מתוך סך דמי החכירה ששולמו בגין חלקת המגורים.

#### **נברת זכויות ביחידות/ות הדיור בחלקת המגורים בקיבוץ**

ברת הזכויות ביחידות הדיור תתאפשר רק ביחידות הדיור בחלקת המגורים, אשר שויכו למשפחת רים באגודה או משפחת חברים חדשה, וזאת בתנאים המפורטים להלן:

5.7.1 העברת הזכויות ביחידת דיור, אשר שויכה למשפחת חברים באגודה, שלא נרכשו בה מלוא הזכויות (הקיימות והעתידיות) עד למועד העברת הזכויות, תהיה מותנית בתשלום של 33% מערך הקרקע של המגרש עליו יחידת דיור המשויכת עם זכויות הבניה צמודות לה ובהתחשב בפוטנציאל התכנוני במגרש נשוא העסקה. מתשלום זה יקוזז החלק היחסי של

- דמי החכירה ששולמו עבור המגרש עליו יחידת הדיור המשויכת, מתוך סך דמי החכירה ששולמו בגין חלקת המגורים.
- 5.7.2 העברת הזכויות במגרש עליו יחידת דיור אשר שויכה למשפחת חברים באגודה שנרכשו בו מלוא הזכויות (הקיימות והעתידיות) למגורים עד למועד העברת הזכויות, תהיה ללא תמורה נוספת למינהל.
- 5.7.3 העברת הזכויות במגרש עליו יחידת הדיור אשר שויכה למשפחת חברים חדשה ונרכשו בו מלוא הזכויות (הקיימות והעתידיות) למגורים בהתאם לאמור בסעיף 5.6.3 לעיל, תהיה ללא תמורה למינהל.
- 5.7.4 העברת הזכויות במגרשים עליהם יחידות הדיור המשויכות תתבצע בהתאם לתקנון אגודת הקיבוץ והדין הכללי.

#### הגדלת היקף הבניה

הגדלה ו/או מימוש זכויות הבניה למגורים בחלקת המגורים, מעבר להיקף הבניה הבסיסי למגורים בקיבוץ, תתאפשר בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור המלא בגין תוספת הזכויות.

מגרשים עם זכויות בניה שנרכשו במחיר מלא ישויכו ללא תמורה נוספת למינהל.

על התשלום עבור תוספת זכויות הבניה כאמור יחולו הנחות הנהוגות באזורי עדיפות לאומית.

#### איסור רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ

לאגודה בקיבוץ לא תינתן אפשרות לרכוש את מלוא הזכויות למגורים (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים.

#### 5 חתימת חוזה חכירה בגין חלקת המגורים

- 5.10.1 אגודה שהיא קיבוץ, אשר תבחר לעגן את זכויותיה בחלקת המגורים, תהיה רשאית לחתום על חוזה חכירה ו/או נספח לחוזה חכירה קיים עם המינהל בנוגע לחלקת המגורים, בו יוגדרו זכויותיהם של האגודה ושל חברי האגודה בחלקת המגורים בהתאם להחלטה זו.
- 5.10.2 בחוזה החכירה יקבע כי לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות כיום בהסכמים עם המינהל בדבר השבת קרקע למינהל בעת שינוי יעודה.
- 5.10.3 שטח חלקת המגורים יגרע מחוזה השכירות או חוזה החכירה שנחתם עם הקיבוץ, לפי העניין והחוזה יתוקן באופן שלא יאפשר שימוש בשטח המושכר או מוכר לפיו למטרת מגורים אלא בהתאם לתנאים הקבועים בהחלטה זו.

5.10.4 במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, הינה צד לחוזה משבצת תלת שנתי בגין משבצת הישוב החקלאי, חתימת חוזה החכירה תעשה בתאום עימה.

#### 5 הוראות מעבר בעניין שיוך דירות

5.1 על אף האמור בסעיף 7.2 להלן, אם עד למועד אישור החלטה זו קיבלה האסיפה הכללית של הקיבוץ החלטה על שיוך דירות עפ"י החלטת מועצה 692 או 751 והחלטה זו אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון חקלאי, הקיבוץ יהיה רשאי להמשיך את תהליך השיוך בהתאם להחלטות הני"ל.

5.1 קיבוץ אשר החל בתהליך שיוך דירות עפ"י החלטת מועצה 692 או 751 ולא הגיע לשלב של שיוך הדירות בפועל יהיה רשאי להשלים את השיוך על פי ההסדר הקבוע בהחלטה זו ובלבד שימציא את אישור רשם האגודות השיתופיות כמפורט בסעיף 5.6.1.11 לעיל.

5.1 קיבוץ אשר ביצע שיוך על פי הוראות החלטות 692 או 751, יהיה רשאי לשייך יחידות דיר למשפחת חברים חדשה, לה טרם שיוך יחידת דיר, על פי ההסדר הקבוע בהחלטה זו, בכפוף למילוי התנאים שלהלן:

5.11.3.1 החברים להם שויכו דירות על פי החלטות מועצה 692 ו-751 ובחרו באופציה של תשלום נדחה, כהגדרתו בהחלטות אלו, יחויבו בביצוע התשלום הנדחה בשיעור ובתנאים ובשווי הקרקע כפי שנקבע להם בחוזה החתום.

5.11.3.2 ביצוע התשלום כאמור יהיה במועד העברת הזכויות וכתנאי להעברת הזכויות ביחידה ששויכה.

5.11.3.3 על אף האמור לעיל מי שיש בידו חוזה בשיעור תשלום הקטן מ- 33% בין ששולם ובין שנדחה, יחויב בתשלום 33% מערך הקרקע כאמור בסעיפים 5.11.3.1 ו- 5.11.3.2. המינהל יקזז מהתשלום האמור את התשלומים ששולמו עבור שיוך יחידת הדיר, אם אכן בוצעו.

### הוראות כלליות לביצוע ההסדר

ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בהחלטה זו, ימשיך המינהל לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי המינהל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

למען הסר ספק, בגין יתרת שטח הנחלה במושב או יתרת שטח המשבצת בקיבוץ ימשיך החוכר/הישוב החקלאי לשלם דמי חכירה שנתיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות.

במושב - חלקת המגורים, לרבות זכויות הבניה לתעסוקה לא חקלאית, יישארו תמיד צמודים לנחלה ולא יתאפשר פיצולם מן הנחלה.

### ף החלטה

לאור מורכבות ההסדרים הקבועים בהחלטה, יישום החלטה מותנה בקבלת תקציב אשר יאפשר מימושה בהתאם להמלצות היועץ הארגוני שהועסק למטרה זו. ועדת התקציב תגיש למועצה הצעתה בדבר התקציב הדרוש ליישום החלטה זו.

החלטה זו מבטלת את החלטות מועצה 692 ו-751.

סעיף 4.9 להחלטה זו גובר על החלטת מועצה מס' 534 למעט במקרים בהם חלקה א' של הנחלה טרם נרשמה בספרי מירשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות.

נחלות במושבים אשר יוקצו על ידי המינהל החל מיום אישורה כדין של החלטה זו, ישווקו עם הזכויות הקיימות והעתידיות למגורים והזכויות, באם קיימות, לתעסוקה לא חקלאית וכן השימושים החקלאיים בנחלה והכל בהתאם לכללים שיקבעו על ידי המועצה לאחר שיונחו בפניה המלצות ועדת המשנה.

החלטה זו לא תחול על חוות בודדים ו/או התיישבות בודדים.

נמחק:



מאיר שיטרית

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל