

מס' החלטה : 1213

תאריך : 15/11/10

משקי עזר

בתוקף סמכותה עפ"י סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח' בכסלו תשע"א (15 בנובמבר 2010) על תיקון החלטת מועצה 1178 סעיף 16 כלהלן :

16. מימוש שינוי היעוד

- א. בעל משק עזר רשאי יהיה לממש שינוי יעוד בקרקע כולל השטח עליו קיים הבית המקורי בתמורה ל- 91% משווי הקרקע.
אם חלה חובת היטל השבחה התשלום יעמוד על 51%.
- למרות האמור לעיל, מי ששילם דח"ש בשיעור של 1% משווי משק העזר בעקבות העברת זכויות, בתקופה של 5 שנים ומעלה וחלה עליו חובת היטל השבחה, יעמוד התשלום על 46%.
- ב. אם מימוש שינוי היעוד כולל את בית המגורים, ינתן לבעל משק העזר זיכוי מהתשלום בגין שינוי היעוד בהתאם לערך זכויות משק העזר עם זכות בינוי של יח"ד אחת בגודל של 160 מ"ר, או של הבינוי בפועל במידה ושולמו דמי היתר.
- ג. אם מימוש שינוי היעוד אינו כולל את בית המגורים, יהיה רשאי לבצע שינוי יעוד על שטח משק העזר בתמורה ל- 91% משווי הקרקע.
עבור מגרש המגורים לפי זכויות משק העזר (עם בניה ליח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר) עליו קיים הבית המקורי ישלם 5.5% כדמי היוון.
- ד. שינוי היעוד יכול להתבצע בהינף אחד או לפי מימוש בפועל, בכללים כאמור לעיל.
- ה. בוצע היוון לגבי מגרש עליו קיימת יחידת המגורים המקורית, ייחתם חוזה לעיבוד חקלאי על יתרת השטח החקלאי, הכולל סעיף השבה בעת שינוי היעוד

עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מס' 1178

נוסח המשולב

בתוקף סמכותה עפ"י סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח' בכסלו תשע"א (15 בנובמבר 2010) על תיקון החלטת מועצה 1178 כלהלן :

הגדרות

"משק עזר"

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

"פיצול מגרש"

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

"מגרש מגורים"

השטח שיאושר בתכנית סטטוטורית עפ"י תמ"א 35. חידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים אם נותרו עד 7 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית, כל זאת עפ"י בקשת החוכר.

"יובל מוקדם"

כללי

1. החלטה זו תחול רק על מי שמחזיק או זכאי להחזיק חוזה תקף למשק עזר. יובהר כי ההחלטה לא תחול על שטח שפוצל ממשק עזר ונחתם לגביו חוזה חכירה למטעים או חוזה לעיבוד חקלאים לתקופה ארוכה.
2. גודל המגרשים וייעודם יהיה בהתאם לצפיפות שנקבעה בתמ"א 35, תוך התחשבות בבינוי הקיים.
3. על שיעורי התשלום בהחלטה זו יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד הגשת הבקשה למינהל.
4. השומה לכל האמור בהחלטה זו תיערך ע"י שמאי ממשלתי, שמאי המינהל או מי מטעמם, לשווי קרקע ללא פיתוח וללא מחוברים.
5. בעל זכויות במשק עזר רשאי להמשיך להחזיק בזכויותיו ללא כל שינוי. דהיינו :
 - א. לשלם דמי חכירה שנתיים כקבוע בחוזה החתום עמו.
 - ב. לשלם עבור תוספת בניה מעל 160 מ"ר המוקנים לו בחוזה עפ"י האמור בהחלטה זו (סעיפים 11,12)

- ג. להעביר זכויות במשק עזר תמורת תשלום דמי הסכמה ועדכון שיעור הדח"ש ל- 1% מהשומה ששימשה בסיס לחישוב דמי ההסכמה.
- ד. להוון את מגרש המגורים עליו קיימת יח"ד המקורית בתנאים שנקבעו בהחלטה זו. (סעיף 14) ולחתום על חוזה לעיבוד חקלאי ליתרת השטח ליתרת התקופה של – 49 שנים.
6. בעל זכויות במשק עזר אינו רשאי לבצע שימוש חורג גם אם ניתן לכך אישור כדין ממוסדות התכנון.

עקרונות

7. בעל הזכויות יהיה רשאי לשנות את ייעודו של שטח משק עזר או חלקו לכל יעוד שהוא. לא תהיה מגבלה על גודל השטח המשנה ייעודו מחקלאי ליעוד אחר. המימוש של היעוד החדש יהיה בכללים של החלטה זו לאחר שינוי יעוד כאמור, המינהל יוותר על סעיף ההשבה בחוזה ויאפשר מימוש היעוד החדש בתנאים שלהלן.
8. משקי העזר בהם השטח מפוצל פיזית לשני שטחים או יותר, או במקרים בהם קיימים שני חוזים של משק עזר אחד כאשר בחוזה אחד זכות למגורים ובשטח האחר זכות לעיבוד חקלאי בלבד, סעיף ההשבה ימשיך לחול על השטחים החקלאיים בהם אין בינוי של יח"ד המקורית של בעל הזכויות. בשטח זה ייחתם חוזה חכירה לעיבוד חקלאי כולל סעיף השבה.
9. הוחלט על השבת הקרקע, ישלם המינהל פיצויים חקלאיים כקבוע בחוזה ובהתאם להחלטות מועצת מקרקע ישראל התקפות במועד ההשבה.
10. המינהל רשאי לשווק במכרז פומבי, קרקע שהושבה לו, כאמור לעיל. אם מדובר בשטח משבצת של ישוב חקלאי, תתקיים ועדת קבלה לישוב כמקובל ובהתאם להחלטות המועצה שתהיינה בתוקף במועד השיווק.
11. תוספת בניה ליח"ד המקורית, בהקצאות שבוצעו החל מתאריך 20.11.90:
- א. מעל 160 מ"ר ברוטו של יחידת המגורים המקורית במשק עזר, ועד למלוא זכויות הבניה עפ"י התכנית שחלה על משק העזר במועד בו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות במשק העזר - יגבה המינהל דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות.
- ב. בגין תוספת בניה שמקורה בתכנית שאושרה לאחר המועד בו הוקצו למתיישב בחוזה חכירה הזכויות במשק העזר - יגבה המינהל דמי חכירה מהוונים בשיעור של 46% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות, בכפוף לתשלום היטל השבחה כאמור בסעיף 13 להלן, ובלבד שנרכשו קודם לכן מלוא הזכויות עפ"י התכנית שחלה על המקרקעין בעת הקצאת משק העזר.

12. תוספת בניה ליח"ד המקורית, בהקצאות שבוצעו לפני 20.11.90 :
עבור תוספת בניה שמעל 160 מ"ר ישולם 46% מערך התוספת ללא צורך בבדיקת התכנית שחלה במועד ההקצאה.
13. היטל השבחה בכל אחד מהמקרים הנ"ל ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
מתיישב אשר שילם היטל השבחה כאמור לא יהא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהמינהל בגין תשלומי ההיטל.
14. בעל זכויות במשק עזר רשאי יהיה להוון את זכויות מגרש המגורים עליו קיים בית המגורים המקורי.
השומה תהיה לשטח המגרש עם זכויות ל- 160 מ"ר בנויים כולל שטחי שרות.
שיעור ההיוון יהיה 5.5% ללא הנחות אזור, לתקופה של 49 שנה.
15. מקום בו החוזה מתיר הקמת 2 יח"ד, סעיף 14 הנ"ל יחול על 2 יח"ד בהתאמה, כל עוד 2 יח"ד מצויות במגרש אחד. פיצול אחת מיחה"ד הנ"ל יחייב השלמה ל- 51% עבור המגרש המפוצל.

16. מימוש שינוי היעוד

- א. בעל משק עזר רשאי יהיה לממש שינוי יעוד בקרקע כולל השטח עליו קיים הבית המקורי בתמורה ל- 91% משווי הקרקע.
אם חלה חובת היטל השבחה התשלום יעמוד על 51%.
למרות האמור לעיל, מי ששילם דח"ש בשיעור של 1% משווי משק העזר בעקבות העברת זכויות, בתקופה של 5 שנים ומעלה וחלה עליו חובת היטל השבחה, יעמוד התשלום על 46%.
- ב. אם מימוש שינוי היעוד כולל את בית המגורים, ינתן לבעל משק העזר זיכוי מהתשלום בגין שינוי היעוד בהתאם לערך זכויות משק העזר עם זכות בינוי של יח"ד אחת בגודל של 160 מ"ר, או של הבינוי בפועל במידה ושולמו דמי היתר.
- ג. אם מימוש שינוי היעוד אינו כולל את בית המגורים, יהיה רשאי לבצע שינוי יעוד על שטח משק העזר בתמורה ל- 91% משווי הקרקע. עבור מגרש המגורים לפי זכויות משק העזר (עם בניה ליח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר) עליו קיים הבית המקורי ישולם 5.5% כדמי היוון.
- ד. שינוי היעוד יכול להתבצע בהינף אחד או לפי מימוש בפועל, בכללים כאמור לעיל.
- ה. בוצע היוון לגבי מגרש עליו קיימת יחידת המגורים המקורית, ייחתם חוזה לעיבוד חקלאי על יתרת השטח החקלאי, הכולל סעיף השבה בעת שינוי היעוד.
17. בהעברת זכויות של משק עזר, יש לשלם דמי הסכמה כמקובל במינהל עפ"י החלטות

המועצה התקפות.

18. ניתן לבצע העברת זכויות תוך כדי שינוי יעוד. במקרה כזה ישולם עבור שינוי היעוד בכללים כאמור לעיל ולא ידרשו דמי הסכמה.
19. העברת זכויות במשק עזר הכלול בחוזה המשבצת של הישוב תותנה בחתימת חוזה חכירה ישירות עם הרוכש והשטח יגרע מחוזה המשבצת.
20. כל שינוי תכנוני ו/או העברת זכויות במשק עזר המצוי במשבצת של ישוב חקלאי תחייב את הסכמת האגודה. מובהר כי הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.
21. לא ניתן לבצע פעילות לא חקלאית במשק עזר ללא שינוי יעוד סטטוטורי והסדרת השימוש החדש בכללים שנקבעו בהחלטה זו.
22. ניתן לבצע יובל מוקדם במהלך 7 השנים לפני תום תוקפו של החוזה.
23. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1178.

אריאל אטיאס

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך