

מס' החלטה : 1271

תאריך : 31/10/12

**בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים,  
כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית**

מודיעים בזה כי 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) על תיקון החלטת מועצה מס' 1253 כלהלן :

1. תוקנו ההגדרות שלהלן :
  - 1.6 " **אזורי עדיפות לאומית**" – אזורי עדיפות לאומית בהתאם להחלטות המועצה כפי שמתקבלות מעת לעת.
  - 1.3 " **מומלץ**" – מי שהומלץ ע"י הישוב החקלאי לחכור מגרש מגורים בהרחבה.
2. התווספו ההגדרות שלהלן :
  - 1.4 " **ועדת קבלה**" – ועדת קבלה כמשמעותה בסעיף 6 לפקודות האגודות השיתופיות.
  - 1.8 " **הנגב**" – כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב–1991 ;
  - 1.9 " **הגליל**" – כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג–1993 ;
3. סעיף 4.9.6 יתוקן ויהא כלהלן :

"4.9.6 תוקף סעיף 4.9 עד ליום 31.12.2013."
4. סעיף 5 תוקן ויהא כלהלן :

**"5. הליכי הקצאת מגרשים לבניה למגורים**

- 5.1 שיווק בישובים באזורי עדיפות לאומית ו/או אזורי נגב וגליל
  - 5.1.1 מגרשי בניה למגורים ביישובי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל יוקצו על ידי המינהל, בפטור ממכרז, על פי המלצת

האגודה בהתאם לאישור ועדת קבלה. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.

#### שיווק בישובים באזורים ללא עדיפות לאומית

5.2

5.2.1 מגרשי בניה למגורים ביישובים באזורים ללא עדיפות לאומית, יוקצו על ידי המינהל, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת הקבלה לגבי מספר מגרשים השווה ל-115% מתקן הנחלות. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.

5.2.2 יתרת המגרשים מעבר ל-115% תשווק על ידי המינהל במכרז פומבי.

5.2.3 שיווק מגרשי בניה למגורים על פי המלצת האגודה ייעשה בתנאים שלהלן:

5.2.3.1 שיווק מקדים שיתבצע ע"י המינהל של 10% מכלל המגרשים המיועדים לשיווק ביישוב ובלבד שנותרו 25 מגרשים או יותר לשיווק בתוכנית ההרחבה. הנהלת המינהל תהיה רשאית בנסיבות מיוחדות לקבוע כמות מגרשים קטנה מזו שנקבעה לעיל ובלבד שלא תפחת מ-5 מגרשים. השיווק המקדים כאמור יתבצע גם במקום בו אין יתרת מגרשים מעבר ל-115% כאמור בסעיף 5.2.1. הנהלת המינהל רשאית לקבוע הוראות מעבר לסעיף זה.

5.2.3.2 שווי המגרשים בפטור ממכרז יקבע בהתייעצות עם השמאי הממשלתי בהתאם לממוצע סכומים שנתקבלו בגין המגרשים אשר שווקו במכרז בשיווק המקדים ע"י המינהל.

5.3 על אף האמור בסעיפים 5.1 ו-5.2, המינהל יבחן מקרים בהם תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה, ללא קיום ועדת קבלה תוך התייחסות לתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות. המינהל יביא מקרים אלה לאישור ועדת המשנה של המועצה.

5.4 במגרשים אשר ישווקו במכרז ואשר נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות, יגישו המציעים את הצעתם למכרז בצירוף בקשתם לקבלת אישור ועדת הקבלה אשר תתקיים לאחר הגשת ההצעות למכרז ובחירת הזוכים הפוטנציאליים.

## 5.5 הוראות כלליות

5.5.1 מגרשי בניה למגורים יוקצו בפטור ממכרז על פי החלטה זו רק ליחידים אשר אינם בעלי זכות בנחלה, במשק עזר או במגרש מגורים כלשהו אשר הזכויות בו נמסרו לראשונה למומלץ ו/או בן/בת זוגו, בתמורה או ללא תמורה.

5.5.2 למרות האמור בסעיף 5.5.1 לעיל, בישובים בקו עימות ו/או אזור עדיפות א' המינהל יתיר לאגודה לרכוש את הזכויות ב-7 מגרשים מתוך תוכנית ההרחבה. מגרשים אלה ישמשו אך ורק להשכרה למשפחות/יחידים אשר יבקשו לבחון את אופציית המגורים בישוב לפני רכישת מגרש בו. סעיף זה יהיה בתוקף ל – 3 שנים. כללי החלטה זו יחולו, בהתאמה, לגבי המגרשים המוקצים לאגודה בהתאם לסעיף זה.

5.5.3 לא תותר למקבל מגרש בפטור ממכרז העברת זכויות במשך 5 שנים מיום חתימת חוזה חכירה. במקרים חריגים כגון: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין עפ"י פס"ד או מימוש משכנתא יאשר המינהל העברת זכויות במהלך תקופה זו, בכפוף לתשלום של 3% מערך הקרקע המלא כפי שמופיע בחוזה (ללא הנחת אזור) לכל שנה שתחסר מתקופה זו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. החלטות מועצה 953 ו-1081 לא יחולו על עסקות שאושרו בהתאם להחלטה זו.

5.5.4 בישובים אשר נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות, המלצת ועדת הקבלה תידרש להעברת זכויות במגרשי בניה למגורים.

5.5.5 המינהל יודא שהאגודה או מי מטעמה אינם גובים כספים ממומלצי האגודה אלא על פי החלטה זו. במקרים בהם השתכנע המינהל כי האגודה מתנה את המלצתה בתשלום כספים שלא עפ"י החלטה זו, רשאי המינהל להקצות מגרשים אף ללא המלצת האגודה.

5.5.6 ביצוע ההרחבה מותנה במסירת הודעת היישוב החקלאי בדבר הסכמתו לביצוע ההרחבה בתנאי החלטה זו.

5.6 תנאי החלטה זו מהווים את הפיצוי הסופי בגין גריעת השטח ממשבצת הישוב, ולא ישולם עליהם כל פיצוי כספי."

5. סעיף 9.1.2.1 ימחק.

## נוסח משולב

### הגדרות

- 1.1 "ישוב חקלאי"  
אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה.
- 1.2 "בניה למגורים"  
מקרקעין במשבצת ישוב חקלאי אשר ייעודם שונה למטרת מגורים לרבות מקרקעין שייעודם למטרת מגורים אשר בוצע בהם ציפוף. למרות האמור לעיל, לא תחשב בניה במסגרת זכויות למגורים בנחלה כבניה למגורים לעניין החלטה זו.
- 1.3 "מומלץ"  
מי שהומלץ ע"י הישוב החקלאי לחכור מגרש מגורים בהרחבה.
- 1.4 "ועדת קבלה" -  
ועדת קבלה כמשמעותה בסעיף 6 לפקודות האגודות השיתופיות.
- 1.5 "בניה מרוכזת" -  
בניה המבוצעת באמצעות קבלן/חברת בניה שנקבע ע"י האגודה בתנאים המפורטים בהחלטה זו .
- 1.6 "אזורי עדיפות לאומית" -  
אזורי עדיפות לאומית בהתאם להחלטות המועצה כפי שמתקבלות מעת לעת.
- 1.7 "עסקה בפטור ממכרז" -  
עסקה שאינה טעונה מכרז בהתאם לחוק חובת מכרזים התשנ"ב – 1992 והתקנות שהותקנו מכוחו.
- 1.8 "הנגב" -  
כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב – 1991 ;
- 1.9 "הגליל" -  
כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג – 1993 ;

## 2. מספר המגרשים

- 2.1 מספר המגרשים בתכנית יקבע ע"י רשויות התכנון בתכנית תקפה.
- 2.2 מגרשי בניה למגורים יגרעו ממשבצת הקבע של האגודה. גריעת המגרשים כאמור לא תפגע בזכויות הישוב החקלאי לעניין תקנה 25(1) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993.
- לעניין סעיף זה "משבצת הקבע של האגודה" משמעו שטחה של נחלה בישוב החקלאי כשהוא מוכפל במספר הנחלות שבתקן הישוב החקלאי.
- 2.3 מגרשי בניה למגורים המצויים בשטח המתוכנן לבינוי בחלקה א' של נחלה, ייגרעו מהשטח המוכר לאותה נחלה ויוקצו למומלץ.

## 3. תכנון המגרשים וגודלם

- 3.1 בניה למגורים תתוכנן בתוך משבצת הקבע של הישוב החקלאי, ככל הניתן בתחום השטח הבנוי של הישוב החקלאי או בצמוד אליו.
- 3.2 תכנית לבניה למגורים תתואם עם המינהל ותוגש לרשויות התכנון לאחר שהתקבלה הסכמת המינהל לתכנית.
- 3.3 מספר המגרשים בתוכנית ושטחם/גודלם יהיה עפ"י קביעת מוסדות התכנון.

## 4. פיתוח ושדרוג תשתיות

- 4.1 עבודות התשתית המונציפלית יבוצעו ע"י המועצה האזורית על בסיס חוקי העזר (אגרות והיטלים).
- 4.2 החליטה המועצה האזורית להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על הישוב החקלאי או מי מטעמו, תפקח המועצה האזורית על ביצוע עבודות הפיתוח ועליה תוטל האחריות לביצועם.
- 4.3 החליטה המועצה האזורית להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על הישוב החקלאי, או מי מטעמו כאמור, יבדקו ויאושרו אומדני הפיתוח ע"י המינהל.
- 4.4 בעלויות הפיתוח יובאו בחשבון עלויות פינוי מחוברים ותשתיות משטח התכנית, אם יהיו כאלה.

- 4.5 למרות האמור בסעיף 4.3 לעיל, אם הוצאות הפיתוח כולל הסבסוד אינן עולות על 100,000 ₪ כולל מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.1.09), אומדני הפיתוח לא יבדקו על ידי המינהל.
- 4.6 הישוב החקלאי או מי מטעמו לא יגבה מהמומלצים כספים מעבר לעלויות הפיתוח שנקבעו כמפורט לעיל. המינהל יפרסם באתר האינטרנט שלו וכן יביא לידיעת הציבור, את שווי המגרשים בהרחבה, את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידו ואת האיסור לגבות כספים מעבר לעלויות אלו.
- במידה ומשרד ממשלתי משתתף בעלויות הפיתוח (להלן: "סבסוד") כולן או חלקן, עלויות הפיתוח שאושרו על ידי המינהל יכללו את סכום הסבסוד. גובה הסבסוד לכל ישוב יפורסם באתר האינטרנט של המינהל והאגודה רשאית לגבות רק את ההפרש בין עלויות הפיתוח המאושרות לסכום הסבסוד.
- 4.7 האגודה תתחייב לפרסם את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידי המינהל, ואת גובה הסבסוד בכל פרסום שלה לשיווק מגרשי ההרחבה, וכחלק מתנאי החוזה שלה עם המומלצים.
- המינהל יקבע את הסנקציות שינקטו כנגד אגודה שלא תפרסם את הוצאות הפיתוח וגובה הסבסוד
- 4.8 האגודה והמומלץ, יעבירו למינהל, כחלק ממסמכי הבקשה להקצאה את החוזה שנערך ביניהם ואת העתק הדיווח עליו לרשויות המס. המינהל יבדוק שאין בחוזה זה תנאים שונים מתנאי החלטה זו. המינהל לא יתיר לגבות במסגרת חוזה זה, סכומים מעבר לעלויות הפיתוח שאושרו על ידו, בהפחתת הסבסוד ויהיה רשאי במקרים אלה לשווק את המגרשים במכרז פומבי או להורות לאגודה לשנות את תנאי החוזה, לפי שיקול דעתו.
- 4.9 המינהל יסייע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות ביישוב החקלאי בהתאם לתנאים שלהלן:
- 4.9.1 היקף השדרוג שיבוצע בחלק הותיק של היישוב החקלאי ורמתו יתואם בין המינהל, האגודה והמועצה האזורית.
- 4.9.2 עלויות הפיתוח הנוספות שיאושרו יעמדו על סך כמפורט להלן כשהן צמודות למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.1.09:
- א. באזור עדיפות א' וקו עימות - 15,000 ₪ לכל מגרש.
- ב. באזור עדיפות לאומית ב' - 10,000 ₪ לכל מגרש.
- ג. באזורים שאינם מוגדרים כאזור עדיפות - 3,000 ₪ לכל מגרש.

4.9.3 כספי עבודות הפיתוח הנוספות יועברו למועצה האזורית לה שייד היישוב החקלאי, לאחר שזו תתחייב לפקח כי אלה ייועדו לפיתוח תשתיות כפי שתואם ואושר על ידי המינהל. הוראות סעיף 4.2 יחולו גם על הכספים המועברים אליה בהתאם לסעיף 4.9.

4.9.4 המינהל יעביר לקופת המועצה האזורית את מלוא חלף היטל ההשבחה בגין חטיבות הקרקע שיכללו בהסדר לשדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות.

למרות האמור לעיל, ובתאום עם המועצה האזורית רשאי המינהל להעביר מחצית כספי חלף היטל ההשבחה לקופת הפרויקט.

לעניין החלטה זו – "קופת הפרויקט" – משמעה קופה תקציבית נפרדת שתוקם לצורך הענקת הסיוע בשדרוג התשתיות הקיימות.

4.9.5 הועבר מחצית חלף היטל השבחה לקופת הפרויקט, המועצה האזורית והועדה המקומית לתכנון ובניה יוותרו על כל דרישה, טענה או תביעה כלפי המינהל באשר להעברת מחצית חלף היטל ההשבחה לקופת הפרויקט, ולא תהינה זכאיות לקבל כל תשלום חלופי מהמינהל בשל כך.

הועבר מלוא חלף היטל ההשבחה לקופת המועצה האזורית, מתחייבת המועצה האזורית להפקיד 50% מתקבולי חלף היטל ההשבחה שהתקבלו מהשיווקים האמורים, בחשבון נפרד שיועד לתוכנית של שדרוג תשתיות. (להלן: "החשבון"), מיד עם קבלת חלף היטל ההשבחה מהמינהל.

לא הופקדו 50% מתקבולי חלף היטל ההשבחה ע"י המועצה האזורית בקופה נפרדת בתום חודשיים מהמועד האמור לעיל, יושבו כספי העלויות הנוספות שהועברו על ידי המינהל לאוצר המדינה, וההסדר יבוטל.

4.9.6 תוקף סעיף 4.9 עד ליום 31.12.2013.

## **5. הליכי הקצאת מגרשים לבניה למגורים**

### **5.1 שיווק בישובים באזורי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל**

- 5.1.1 מגרשי בניה למגורים ביישובי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל יוקצו על ידי המינהל, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת קבלה. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות

השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.

## 5.2 שיווק בישובים באזורים ללא עדיפות לאומית

5.2.1 מגרשי בניה למגורים ביישובים באזורים ללא עדיפות לאומית, יוקצו על ידי המינהל, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת הקבלה לגבי מספר מגרשים השווה ל-115% מתקן הנחלות. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.

5.2.2 יתרת המגרשים מעבר ל-115% תשווק על ידי המינהל במכרז פומבי.

5.2.3 שיווק מגרשי בניה למגורים על פי המלצת האגודה ייעשה בתנאים שלהלן:

5.2.3.1 שיווק מקדים שיתבצע ע"י המינהל של 10% מכלל המגרשים המיועדים לשיווק ביישוב ובלבד שנתרו 25 מגרשים או יותר לשיווק בתוכנית ההרחבה. הנהלת המינהל תהיה רשאית בנסיבות מיוחדות לקבוע כמות מגרשים קטנה מזו שנקבעה לעיל ובלבד שלא תפחת מ-5 מגרשים. השיווק המקדים כאמור יתבצע גם במקום בו אין יתרת מגרשים מעבר ל-115% כאמור בסעיף 5.2.1. הנהלת המינהל רשאית לקבוע הוראות מעבר לסעיף זה.

5.2.3.2 שווי המגרשים בפטור ממכרז יקבע בהתייעצות עם השמאי הממשלתי בהתאם לממוצע סכומים שנתקבלו בגין המגרשים אשר שווקו במכרז בשיווק המקדים ע"י המינהל.

5.3 האמור בסעיפים 5.1 ו-5.2, המינהל יבחן מקרים בהם תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה, ללא קיום ועדת קבלה תוך התייחסות לתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות. המינהל יביא מקרים אלה לאישור ועדת המשנה של המועצה.

5.4 במגרשים אשר ישווקו במכרז ואשר נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות, יגישו המציעים את הצעתם למכרז בצירוף בקשתם לקבלת אישור ועדת הקבלה אשר תתקיים לאחר הגשת ההצעות למכרז ובחירת הזוכים הפוטנציאליים.



- 5.5.1 מגרשי בניה למגורים יוקצו בפטור ממכרז על פי החלטה זו רק ליחידים אשר אינם בעלי זכות בנחלה, במשק עזר או במגרש מגורים כלשהו אשר הזכויות בו נמסרו לראשונה למומלץ ו/או בן/בת זוגו, בתמורה או ללא תמורה.
- 5.5.2 למרות האמור בסעיף 5.5.1 לעיל, בישובים בקו עימות ו/או אזור עדיפות א' המינהל יתיר לאגודה לרכוש את הזכויות ב-7 מגרשים מתוך תוכנית ההרחבה. מגרשים אלה ישמשו אך ורק להשכרה למשפחות/יחידים אשר יבקשו לבחון את אופציית המגורים בישוב לפני רכישת מגרש בו. סעיף זה יהיה בתוקף ל - 3 שנים. כללי החלטה זו יחולו, בהתאמה, לגבי המגרשים המוקצים לאגודה בהתאם לסעיף זה.
- 5.5.3 לא תותר למקבל מגרש בפטור ממכרז העברת זכויות במשך 5 שנים מיום חתימת חוזה החכירה. במקרים חריגים כגון: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין עפ"י פס"ד או מימוש משכנתא יאשר המינהל העברת זכויות במהלך תקופה זו, בכפוף לתשלום של 3% מערך הקרקע המלא כפי שמופיע בחוזה (ללא הנחת אזור) לכל שנה שתחסר מתקופה זו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. החלטות מועצה 953 ו-1081 לא יחולו על עסקות שאושרו בהתאם להחלטה זו.
- 5.5.4 בישובים אשר נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות, המלצת ועדת הקבלה תידרש להעברת זכויות במגרשי בניה למגורים.
- 5.5.5 המינהל יוודא שהאגודה או מי מטעמה אינם גובים כספים ממומלצי האגודה אלא על פי החלטה זו. במקרים בהם השתכנע המינהל כי האגודה מתנה את המלצתה בתשלום כספים שלא עפ"י החלטה זו, רשאי המינהל להקצות מגרשים אף ללא המלצת האגודה.
- 5.5.6 ביצוע ההרחבה מותנה במסירת הודעת היישוב החקלאי בדבר הסכמתו לביצוע ההרחבה בתנאי החלטה זו.
- 5.6 תנאי החלטה זו מהווים את הפיצוי הסופי בגין גריעת השטח ממשבצת הישוב, ולא ישולם עליהם כל פיצוי כספי.

**6. דמי החכירה, קיבולת הבניה ותקופת החכירה**

- 6.1 בין המומלץ לבין המינהל ייחתם הסכם פיתוח ל-3 שנים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם עמו הסכם חכירה ל - 49 שנים עם זכות חידוש ל-

- 49 שנים נוספות. מימוש זכות החידוש האמורה יהיה בהתאם לתנאים שינהגו במינהל במועד החידוש.
- 6.2 בגין ההקצאה ישולמו מלוא דמי החכירה המהווים על פי השיעור הנהוג למגורים באזור בו מצוי הישוב, עפ"י מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת ההקצאה.
- 6.3 דמי החכירה שישולמו למינהל יקבעו מהשומה הפרטנית שיערוך השמאי הממשלתי או שמאי המינהל או מי מטעמם, ללא פיתוח.
- 6.4 הקצאת מגרש בניה למגורים תיערך למלוא קיבולת הבניה במגרש עפ"י התכנית שבתוקף במועד אישור העסקה במינהל.
- 6.5 עבור השלמת זכויות החכירה במגרשים בהרחבה אשר הוקצו בעבר ואשר דמי החכירה ששולמו בגינם חושבו בהתייחס להיקף בינוי הנמוך ממלוא הניצול שהותר לפי התכנית שחלה על המגרש במועד ההקצאה, ישלם החוכר כאמור בהחלטת מועצה מס' 1184 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- 6.6 היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

## **7. אישורים נדרשים**

בישוב חקלאי אשר אינו צד להסכם דו-צדדי תקף עם המינהל ובישוב חקלאי אשר לא היה צד להסכם דו-צדדי כאמור, תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית לגריעת מגרשי הבניה למגורים מהמשבצת.

## **8. חריגים**

ישוב חקלאי בו אין אפשרות לתכנן הרחבה למגורים בשטח הבנוי של המשבצת או בשטח הצמוד לשטח הבנוי (שטח המחנה) יהא רשאי להגיש למינהל בקשה לצרוף שטח למשבצת למטרה זו.

בסמכות הנהלת המינהל לדון ולהחליט בבקשה ואף לקבוע את התנאים לאישורה, בהתחשב במיקום הישוב ובתנאים הייחודיים שלו.

צרוף שטח לישוב חקלאי, אשר שטח המשבצת שהינו מחזיק תואם את גודל הישוב המתוכנן (מלוא המשבצת), יותנה בגריעת שטח זהה ממשבצת הישוב או העברתו לתקן זמני.

## **9. בניה מרוכזת**

9.1. המינהל יתיר בניה מרוכזת בתנאים הבאים :

- 9.1.1 הישוב החקלאי יבחר את הקבלן המבצע את הבניה המרוכזת באמצעות מכרז שפרסומו יותנה באישור תנאיו מראש ע"י המינהל.
- 9.1.2 שיעור הבניה המרוכזת לא יעלה על-50% מכלל המגרשים אשר מיועדים לשיווק ע"י האגודה ביישוב חקלאי.
- שווקו כל המגרשים שאושרו לבניה מרוכזת ונותרו מגרשים לבניה עצמית, יאפשר המינהל להגדיל את שיעור הבניה המרוכזת עד כדי 80% מכלל המגרשים אשר מיועדים לשיווק על ידי האגודה.
- 9.1.3 היישוב החקלאי יאפשר בכל עת למומלצים לבחור בין האפשרות למגרש בבניה עצמית לבין האפשרות למגרש בבניה מרוכזת בהתאם לשיעורים שנקבעו ואושרו.
- 9.1.4 במקרה בו מספר המבקשים מגרש לבניה עצמית יעלה על מספר המגרשים שנקבעו, תיערך הגרלה ע"י האגודה בפיקוח המינהל.

## 10. תוקף ותחולה

- 10.1 תוקף החלטה זו מיום אישורה כדין.
- 10.2 החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1253.

---

אריאל אטיאס

---

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל