

הרצאה-יישום

החלטת מועצה -1271

תכנון מגרשים וגודלם

- 1- הבנייה למגורים תתוכנן בתוך משבצת היישוב.
- 2- התוכנית תתואם עם המינהל ותקבל אישור המינהל לפני רשויות התכנון המוסמכות (וועדה מקומית + וועדה מחוזית)

מספר המגרשים

- 1- מספר המגרשים וגודלם יקבע ע"י וועדות התכנון

אחריות בגין הפיתוח

- 1- אחריות בגין הפיתוח מוטלת על המועצה האזורית .
- 2- אם המועצה החליטה להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על היישוב החקלאי המועצה תפקח והאחריות מוטלת עליה .
- 3- אומדני הפיתוח יבדקו ויאושרו על ידי המינהל .

סכום הוצאות פיתוח ללא בדיקת המינהל .

- 1- הוצאות הפיתוח עד 100.000 ₪ לא יבדקו על ידי המינהל .

שדרוג תשתיות קיימות

- 1- המינהל יסייע בשדרוג תשתיות קיימות באופן שניתן יהיה לגבות בנוסף להוצאות פיתוח גם:
 - א- במרכז הארץ- 3000 ₪
 - ב- באזור עדיפות לאומית ב-10.000 ₪
 - ג- באזור עדיפות א-15.000 ₪כאשר סכומים אלה צמודים למדד תשומות הבנייה נכון ליום 1.1.09

הליכי הקצאת המגרשים

תיקון מס' 8 לפקודת האודות השיתופיות

- 1- מספר בתי האב ביישוב אינו עולה על 400
- 2- המספר המירבי של בתי האב מוגבל בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית ואו מחוזית .

- 1- מי שעבר וועדת קבלה ושילם הוצאות פיתוח עד 6/6/11
ניתן להקצות מגרשים ללא מכרז
- 2- מי שלגביו הייתה וועדת קבלה מ-7/6/11 ועד 22/5/12 יש לקיים מכרז מקדים.

מומלץ

- 1- לפנות למחוז במנהל ולהציג סטטוס מתחם ההרחבה.
האם מדובר ביישוב אשר המומלצים עברו וועדות קבלה ושילמו הוצאות עד 6/6/11 .
 - א- האם היו וועדות קבלה וכן תשלום הוצאות פיתוח לאחר המועד הנ"ל
 - ב- האם מדובר באזור עדיפות א ואו ב
 - ג- האם מדובר באזור הנגב והגליל (בו חל תיקון מס' 8 לפקודת באגודות השיתופיות .
 - ד- האם מדובר ביתרת מגרשים בהרחבה עד 25 מגרשים .
 - ה- האם מדובר בהרחבה חדשה
- 2- לאחר בחינת סטטוס ההרחבה תינתנה הנחיות מהמינהל האם צריך לקיים מכרז מקדים, האם לכל המגרשים /האם רק ל10%, האם ניתן לקיים וועדות קבלה / האם לא ניתן וכו"

דמי חכירה למינהל ותקופת החכירה

- 1- ההקצאה תהיה ע"פ שומה פרטנית שהשמאי הממשלתי ואו שמאי המינהל למלוא קיבולת הבנייה ע"פ תוכנית בתוקף .
- 2- דמי החכירה המהוונים יהיו לפי השיעור הנהוג למגורים בהתאם למיקום היישוב ע"פ מפת אזורי העדיפות אשר תהיה בתוקף לעת ההקצאה .
החלטה 1273 – מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע
דמי החכירה יהיו ע"פ החלטת מועצה 1273 –מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע קרי:
 - בישובי קו עימות- פטור מלא מתשלום.
 - בישובי עדיפות א – 31% מערך הקרקע
 - בישובי עדיפות ב – 51% מערך הקרקע
 - מרכז הארץ תשלום מלא-91%בנספח א להחלטה ישנה רשימת היישובים

החלטה 1269 – הנחות בקרקע לחיילי מילואים

ההחלטה קובעת הנחה לחיילים המוגדרים כחיילי מילואים פעילים:

חייל מילואים פעיל " חייל מילואים אשר צבר שתי תקופות מילואים בנות 3 שנים כל אחת ואשר בכל אחת מהן שירת לפחות 20 ימי מילואים בכפוף להמצאת אישור אכ"א. ואו חייל שצבר 80 ימי מילואים ב-6 שנים שקדמו לשנה בה מתבקשת ההנחה

שיעור ההנחה

מרכז הארץ 10%

אזור עדיפות לאומית ב 20%

אזור עדיפות לאומית א - 35%

ובלבד שההנחה לא תעלה על 50.000 ₪

בין המומלץ למינהל יחתם חוזה פיתוח ל-3 שנים לאחר, עמידה בהסכם פיתוח

יחתם עימו הסכם חכירה ל-49 שנה עם זכות חידוש ל-49 שנה נוספות בהתא לתנאים שינהגו בעת החידוש .

תוספת בנייה

עבור השלמת זכויות במגרשים בהרחבה שלא ע"פ מלוא קיבולת הבנייה בתכנית יחויבו ע"פ החלטת מועצה 1245 (1184) כדלהלן :

אזור עדיפות א – ללא תשלום

אזור עדיפות ב – עד 240 מ"ר ללא תשלום מעל 240 מ"ר 31% מערך הקרקע

מרכז הארץ - כנ"ל

בנייה מרוכזת

תותר ל-50% מכלל המגרשים המיועדים לשווק על ידי היישוב .

לאחר גמר ה-50% שאושרו לבנייה מרוכזת ניתן לאפשר 80% מכלל המגרשים המיועדים לשווק על ידי האגודה .

מסמכים נדרשים

- 1- רשימה שמית של כל מומלץ על ידי האגודה
- 2- תצהיר ביחס לתשלום הוצאות פיתוח של המושב – כפי שאושרו.
- 3- תצהיר המושב ביחס לתשלום הוצאות פיתוח ששילם המומלץ .
- 4- תצהיר המומלץ כי אין לו זכות בנחלה, במשק עזר, ואו במגרש מגורים כל שהוא אותו קיבל בפטור ממכרז .
- 5- אישור המושב / המועצה בדבר אחריותם לעבודות פיתוח במתחם .
- 6- אישור סוכנות אם זו לא חתמה על התב"ע .
- 7- הסדרת חובות אגודה למינהל .

הוראות כלליות

- 1- לא תותר העברת זכויות במגרש אלא לאחר 5 שנים ממועד חתימה על חוזה חכירה .
- 2- במקרים מיוחדים כגון-מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין ע"פ פס"ד או מימוש משכנתא יאשר המינהל העברת זכויות במהלך תקופה זו בכפוף לתשלום של 3% מערך הקרקע המלא כפי שמופיע בחוזה

החלטת מועצה 1269

הגדרת משק עזר

- 1- קרקע שנמסרה למטרת משק עזר, הכוללת מגורים ועיבוד חקלאי ובלבד שהקרקע אינה מהווה נחלה .

על מי חלה ההחלטה

- 1- ההחלטה תחול רק על מי שמחזיק או זכאי להחזיק חוזה תקף למשק עזר .

גודל המגרש

בהתאם לגדלי המגרשים על פי תמ"א 35

אפשרות להמשיך ולהחזיק בזכויות למשק עזר ללא שינוי (ללא הוון)

- א. להמשיך ולשלם דמי חכירה כקבוע בחוזה עימו .
- ב. לשלם עבור תוספת בנייה מעל 160 מ"ר המוקנים לו בחוזה .
- ג. להעביר זכויות במשק תמורת תמורת תשלום של 1% דח"ש ע"ב שומה פרטנית

תשלום למינהל בגין החכרה בחוזה מהוון עד לשטח של 5 דונם

- 1- עד 1 דונם עם זכויות בנייה של 160 מ"ר דמי חכירה מהוונים -33% ע"ב שומה פרטנית
- 2- מעל 1 דונם ועד 5 דונם -91% ע"ב שומה פרטנית .
- 3- מעל 5 דונם יחתם חוזה למטעים בהתאם להחלטת מועצה 1146 .

תוספת בנייה ליחידה המקורית בהקצאות שבוצעו החל משנת 20/11/90

(החלטת מועצה 1245)

- 1- מעל 160 מ"ר ברוטו של היחידה המקורית במשק העזר ועד מלוא הזכויות ע"פ תוכנית קיימת ביחס למשק העזר ישלם דמי חכירה – 91% ע"ב שומה פרטנית
- 2- בגין תוספת בנייה של תוכנית חדשה (לא ע"פ תוכנית לפיה הוקצה משק העזר) ישלם- 46% בכפוף לתשלום היטל השבחה לוועדה המקומית .

תוספת בנייה ליחידה המקורית בהקצאות שבוצעו לפני שנת 20/11/90

(החלטת מועצה 1245)

- 1- עבור תוספת בנייה מעל 160 מ"ר ישלם 46% שומה פרטנית היטל השבחה יהיה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה .

מימוש שינוי ייעוד

- 1- בעל משק עזר רשאי לממש שינוי ייעוד בקרקע כולל השטח עליו בנוי הבית המקורי תמורת תשלום של 91%
- 2- אם חלה חובת היטל השבחה התשלום יהיה 51%
- 3- אם שולם 1% דמי חכירה שנתיים אזי במשך 5 שנים ומעלה ישלם 46% .
- 4- אם מימוש שנוי הייעוד כולל את בית המגורים ינתן לבעל משק העזר זיכוי מהתשלום בגין שינוי הייעוד בהתאם לערך זכויות משק עזר עם בינוי של 160 מ"ר במידה ושולמו דמי היתר .
- 5- אם מימוש שינוי הייעוד אינו כולל את בית המגורים – התשלום יהיה -91% הערה- כל התשלומים יהיו ע"פ שומה פרטנית

הוראות כלליות

- 1- בהעברת זכויות במשק עזר לא מהוון יש לשלם דמי הסכמה .
- 2- העברת זכויות במשק עזר תותנה בחתימת חוזה חכירה ישיר מול המינהל .

מסמכים נדרשים למימוש ההקצאה למשק עזר

- 1- פרוטוקול אסיפה כללית של המושב בדבר ההקצאה למשק עזר.
- 2- הסדרת חובות אגודה למינהל.
- 3- אישור הסוכנות היהודית לגבי חוזה תלת צדדי.
- 4- אישור המינהלה להסדרים..
- 5- אישור המושב ביחס למועד ההתיישבות.
- 6- תשלום.
- 7- חתימה על חוזה חכירה עם המינהל

הקצאת מגרש מבונה (מקצועי)

למי ניתן להקצות מגרש מבונה –

- 1- מי שמחזיק במגרש מבונה באישור המושב.

גודל המגרש

500-350 מ"ר.

עד 1000 מ"ר בתנאים מיוחדים כגון : בעיות טופוגרפיות

תשלום למינהל

91% משומה פרטנית

העברת זכויות

נדרש אישור המושב

מסמכים נדרשים

- 1- פרוטוקול אסיפה כללית ביחס להקצאת המגרש למחזיק במגרש המבונה.
- 2- הסדרת חובות אגודה למינהל.
- 3- אישור סוכנות בחוזה תלת צדדי של המושב
- 4- אישור המינהלה להסדרים.
- 5- תשלום בגין ההקצאה
- 6- חתימת חוזה חכירה.

– מרצה

מיכאל דהן- משפטן