

קביעת זכויות למגורים בחלקת המגורים במושבים חקלאיים

הוראות סימן ז' לפרק 8.3 בקובץ החלטות
מועצת מקרקעי ישראל

אוגוסט 2023

נעמה בן דיין

על מה נדבר?

עקרונות ההחלטה

מסלולי הצטרפות

תנאי הסף להצטרפות להחלטה

הסדרת שימושים



זכויות בנייה למגורים טרם הכניסה להחלטה

בית שלישי

בגודל של עד 55 מ"ר
בפטור מתשלום,
המותרת רק אם
בפועל מתגוררים
בנחלה שלושה דורות



בית שני

נועדה לשימוש של
דור ההמשך בפטור
מתשלום
עד 160 מ"ר



בית ראשון

לשימוש בעל הנחלה
בפטור מתשלום עד
160 מ"ר



טרם הכניסה להחלטה

תשלום דמי
הסכמה בעת
העברת זכויות

*לבעל זכויות במעמד חוכר

הפרדת מגרש
מנחלה מחויבת
בתשלום דמי חכירה
מהוונים בשיעור
91%

תוספת בנייה
מעבר למפורט
מחויבת
בתשלום דמי
היתר בשיעור
91%



מסלולי ההחלטה

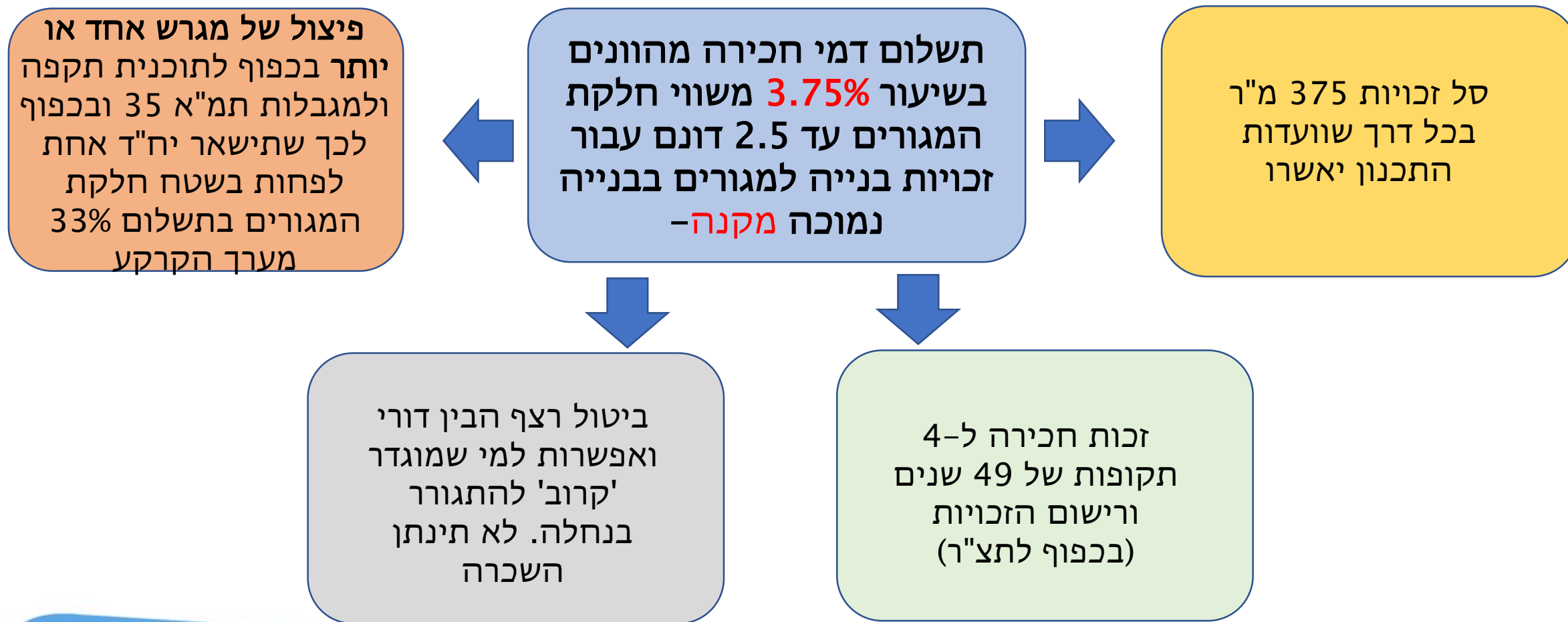
תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% בהצטרפות וולונטרית

תשלום דמי רכישה בשיעור 33% בהצטרפות וולונטרית

תשלום דמי רכישה בשיעור 33% + דמי הסכמה עבור השטחים
החקלאיים בהעברת זכויות

הצטרפות להסדר לפי סימן ז' לפרק 8.3 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל

הצטרפות במסלול דמי חכירה



הצטרפות להסדר לפי סימן ז' לפרק 8.3 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל

הצטרפות במסלול דמי רכישה

פיצול של מגרש אחד או יותר בכפוף לתוכנית תקפה ולמגבלות תמ"א 35 ובכפוף לכך שתישאר יח"ד אחת לפחות בשטח חלקת המגורים

תשלום דמי רכישה מהוונים בשיעור **33%** משווי חלקת המגורים עד 2.5 דונם עבור זכויות בנייה למגורים בבנייה נמוכה **מקנה** -

פטור מתשלום כלשהו לרשות בגין כל בנייה נמוכה למגורים בחלקת המגורים

החוכר יהיה רשאי להשכיר את יח"ד הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו (מלבד יח"ד למגורי בעל הזכויות בנחלה)

זכות חכירה ל-4 תקופות של 49 שנים ורישום הזכויות (בכפוף לתצ"ר)

תנאי סף להצטרפות להחלטה

1. קיימת תכנית לצרכי רישום בה חלקה א' של הנחלה מהווה יחידת רישום נפרדת בשלמות, במקרה של העדר רישום – הצגת הזמנת תצ"ר פרטנית, לחלופין קיומו של הליך להכנה ולרישום תצ"ר לכל הנחלות.
2. הסדרתם החוקית של כל השימושים בתחום הנחלה.
3. היעדר חובות דמי שימוש ודמי חכירה שנתיים.

הסדרה

1. ככל וקיימת הפרה בנחלה לשימוש שאינו חקלאי, יש לפעול לפינוי השימוש או לחלופין להגיש בקשה להסדרה במסגרת נוהל שימושים חורגים. לדוגמה – פל"ח ניתן להסדרה בשטח של עד 500 מ"ר, כל עוד הוא בשטח הצהוב ובתחום חלקת המגורים ב-2.5 דונם וזה יופחת משטח חלקת המגורים (2.5 דונם).

2. הסדרה למגורים, שלא במסגרת הליך משפטי, מתאפשרת כיום במסגרת ההצטרפות להסדר. השימושים הקיימים בהפרה יחויבו במסגרת עסקת ההצטרפות בשיעור חיוב של 91% כאשר יינתן קיזוז בשיעור חיוב העסקה ובנוסף חיוב בדמי שימוש לתקופת השימוש בפועל בגין אותו שימוש.

דגשים נוספים – דמי רכישה

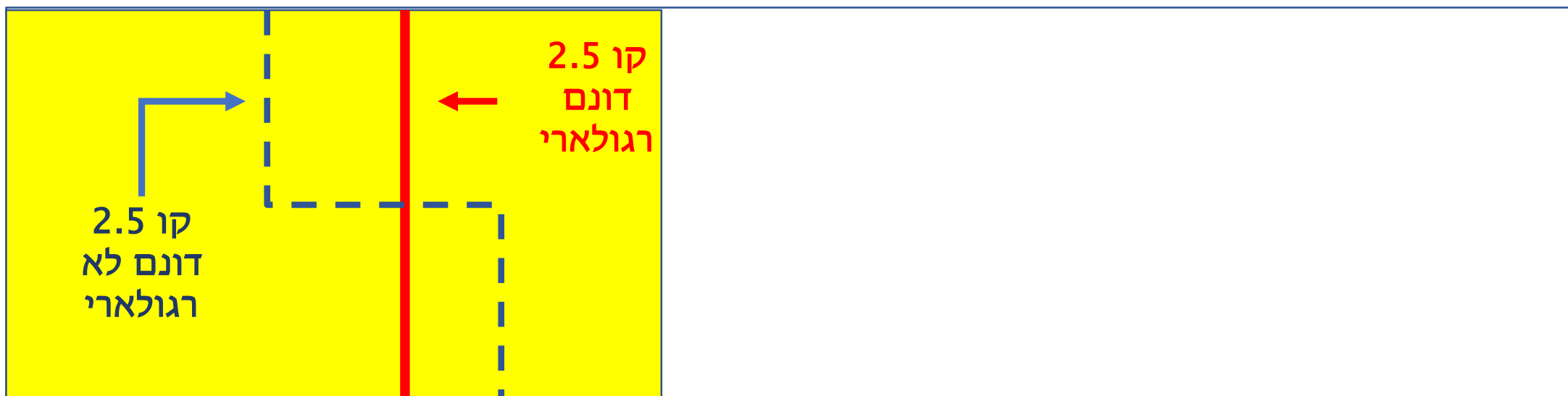
- בנחלות בהן בוצעו העברות זכויות החל מ- 01.01.93 (מועד ההסכם בין הצדדים) ושולמו דמי הסכמה – דמי הרכישה יוקטנו ל- 20%.
- בנחלות בהן בוצעו העברות זכויות לפני ה- 01.01.93 יקוזז מדמי הרכישה 80% מדמי ההסכמה ששולמו (בתוספת הצמדה בלבד). בכל מקרה דמי הרכישה לא יפחתו מ-20%.

העברת זכויות

במועד העברת זכויות בנחלה יידרש בעל זכויות בנחלה לשלם דמי רכישה (33%), בין אם ביקש להצטרף להסדר ובין אם לאו. בנוסף יהיה עליו לשלם דמי הסכמה בגין השטחים החקלאיים של הנחלה. חוזה חכירה לא ייחתם במקרה בו לא קיימת תצ"ר רשומה בלשכת רישום המקרקעין אלא תיתנן הודעה על זכויות המתארת את תנאי העסקה.

קו 2.5 דונם

- הגדרת חלקת המגורים תהיה ככל הניתן בקו ישר במקביל לחזית הכביש.
- במקרים בהם לא ניתן להגדיר כך בשל אילוצים או בשל העדפה של סימון לא רגולרי ע"י בעל הזכויות, הוא יתחייב שלא לעלות טענה על הפחתה משווי השומה בגלל הצורה הלא רגולרית אותה בחר.



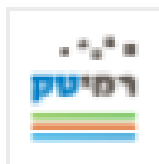
רכישת שטח נוסף – בשני המסלולים

אם במועד 27.3.2007 השטח המיועד למגורים בחלקה א' של נחלה גדול מ- 2.5 דונמים, החוכר זכאי לבקש את תחולת ההסדר גם על השטח הנוסף, תמורת תשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע.



כיצד ניתן לפנות אלינו?

נוהל הצטרפות להסדר מס' B38.04
נמצא באתר הרשות, בנוהל מצוינים
המסמכים שיש להגיש בבקשה
להצטרפות להסדר.



הגשת פניה מקוונת במערכת רמיטק



בדואר



במסגרת קבלת קהל

תודה על ההקשבה