

יוני 2009  
חוזר מקצועי מספר 53/09

לציבור לקוחותינו,

### הנדון: החלטה 1180 - בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים

ברצוננו לעדכנכם בדבר החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1180 "בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית". החלטה זו מבטלת את ההחלטות: 959, 988, 1002, 1110, 1084.

תחולת ההחלטה הינה החל מיום 12 במרץ 2009. הנהלת המינהל טרם קבעה הוראות מעבר ליישום ההחלטה.

**יצוין, כי ההחלטה מקשה בצורה ניכרת על ההרחבות במגזר החקלאי, זאת לעומת המצב ששרר עד כה.**

בחוזר זה נביא בפניכם את עיקרי החלטה, כאשר בהמשך ייצא חוזר מפורט לגבי ההבדלים בין החלטה 1180 להחלטות אותן ביטלה.

### להלן עיקרי החלטה 1180:

1. עבודות הפיתוח יבוצעו על ידי המועצה האזורית על בסיס חוקי העזר הקיימים.
2. המועצה האזורית רשאית להטיל את עבודות הפיתוח על הישוב או על מי מטעמו. בכל מקרה המועצה האזורית תפקח ותהיה אחראית על עבודות הפיתוח.
3. במקרה והמועצה האזורית תחליט להטיל את עבודות הפיתוח על הישוב או מי מטעמו, המינהל יבדוק ויאשר את גובה הוצאות הפיתוח.
4. במקרה ואומדן הוצאות הפיתוח יהיה עד 100,000 ש"ח (כולל מע"מ), המינהל לא יבדוק את האומדן.
5. על הישוב חל איסור לגבות הוצאות נוספות מהמשתכן.
6. גובה הוצאות הפיתוח יפורסם באתר האינטרנט של המינהל.
7. במקרים בהם המינהל משתתף בהוצאות הפיתוח, על הישוב לקזז מהוצאות הפיתוח שהוא גובה מהמשתכן את גובה הסבסוד.
8. הישוב יהיה חייב לפרסם את גובה הוצאות הפיתוח שאושרו על ידי המינהל ואת גובה הסבסוד של המינהל, באם קיים.
9. על הישוב ועל המשתכן להעביר למינהל את החוזה שנכרת ביניהם ואת הדיווח שמסרו למיסוי מקרקעין.
10. המינהל יסייע בשדרוג תשתיות בחלק הוותיק של הישוב בגובה של 15,000 ש"ח למגרש בקו העימות ובאזור עדיפות לאומית א', 10,000 ש"ח למגרש באזור עדיפות לאומית ב' ו- 3,000 ש"ח למגרש במרכז הארץ.

11. כספים אלו יועברו למועצה האזורית לאחר שזו תתחייב שכספים אלו יועדו לפיתוח תשתיות, וכן לאחר שהיא והוועדה המקומית לתכנון ובניה יתחייבו כי אין להם טענות למינהל בנושא חלף היטל השבחה, ולאחר שהיא תתחייב להפקיד את הכסף בחשבון נפרד.
12. כספי המינהל לשדרוג תשתיות מהווים את הפיצוי הסופי לישוב בגין גריעת השטח ממשבצת הישוב.
13. שיווק מגרשים בפטור ממכרז באזור עדיפות לאומית יוקצה על ידי המינהל בהתאם להמלצת היישוב.
14. שיווק מגרשים בפטור ממכרז במרכז הארץ יוקצה על ידי המינהל בהתאם להמלצת היישוב למספר מגרשים השווה ל- 115% ממספר תקן הנחלות.
15. במרכז הארץ המינהל יבצע שיווק מקדים של 10% ממספר המגרשים המיועדים לשיווק.
16. ניתן יהיה להקצות מגרש בהרחבה גם לחבר. במקרה כזה ייאסר עליו להעביר את הזכויות במשך 5 שנים.
17. המינהל יתיר לישוב בניה מרוכזת לאחר מכרז שתנאיו יאושרו על ידי המינהל.
18. שיעור הבניה המרוכזת לא יעלה על 50% מסך המגרשים המיועדים לשיווק. במקרה ובו שווקו כל המגרשים, שיועדו לבניה מרוכזת ונותרו מגרשים, יאפשר המינהל להגדיל את שיעור הבניה המרוכזת ל- 80%.
19. הישוב יהיה חייב לאפשר, בכל עת, למומלצים לבחור בין האפשרות לבניה עצמית לאפשרות לבניה מרוכזת בהתאם לשיעורים שנקבעו ואושרו.

לפרטים נוספים, לחוזרים קודמים ולעדכונים שוטפים מומלץ להיכנס לאתר הברית המחודש:  
[www.brit.org.il](http://www.brit.org.il)

ניתן להתעדכן גם באתר הבית של "מבט יועצים" [www.mbt.org.il](http://www.mbt.org.il) ולהירשם לקבלת עדכונים שוטפים לדוא"ל.