

מספר החלטה : 1581
תאריך : 24/12/18

שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ט (24 בדצמבר 2018) על תיקון החלטת מועצה מספר 1458 כלהלן :

1. הגדרת חלקת המגורים בסעיף ההגדרות תעודכן ותהא כלהלן :

חלקת המגורים - כהגדרתה בהחלטת מועצה מספר 1553 או כל החלטה שתבוא במקומה.

2. סעיף 4 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

4" הסדרת שימושי עבר

4.1. תנאי לביצוע עסקה בהתאם להחלטה זו הינו הסדרת השימושים הלא מוסדרים בנחלה, ככל שישנם, לרבות תשלום בגין תקופת העבר ועד למועד ההסדרה בפועל והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

4.2. בעל זכויות שהגיע לגיל פנסיה אשר יסדיר, תוך שנתיים ממועד כניסתה לתוקף של החלטה זו, את השימושים הלא מוסדרים בנחלה, יהיה זכאי להסדרת חובותיו בקשר לשימושים שניתן להסדירם בהתאם להחלטה זו, עבור שימושי התעסוקה הלא חקלאית הלא מוסדרים, בתנאים שלהלן :

4.2.1. עבור חובות עבר שנוצרו עד למועד כניסתה לתוקף של החלטה זו - 6% מערך הקרקע למועד ההסדרה עבור תקופת השימוש אך לא יותר מתקופה של 4 שנים (עד 24% מערך הקרקע במצטבר לתקופה שקדמה להחלטה זו, גם אם משך השימוש הבלתי מוסדר לתעסוקה לא חקלאית היה ארוך יותר) ;

4.2.2. עבור חובות עבר שנוצרו ממועד אישורה של החלטה זו ועד למועד ההסדרה בפועל - 6% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה ;

4.2.3. שיעור התשלום לשנה עבור חובות עבר למבני קיט כפרי יהיה כלהלן ויעודכן ככל שיעודכן סעיף 1.10.1. להחלטת מועצה מספר 1567 :

4.2.3.1. 6% מערך הקרקע – באזור שאינו אזור עדיפות לאומית ;

4.2.3.2. 4% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית ב' ;

4.2.3.3. 3% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית א';

4.2.3.4. 1% מערך הקרקע – באזור קו עימות;

4.2.4.

4.2.4.1. הסדר זה לא יחול על שימוש לגביו ניתן פסק דין והתשלום בעד השימוש יעמוד על כל תקופת השימוש הלא מוסדר בנחלה;

4.2.4.2. בסמכות ועדת פשרות של הרשות ובמסגרת שיקול דעתה הבלעדי, להחיל את ההסדר האמור במסגרת פשרה בהליכים המתנהלים בבתי המשפט.

3. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1458.

נוסח משולב

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ט (24 בדצמבר 2018) על תיקון החלטת מועצה מספר 1458 כלהלן:

1. הגדרות

- | | |
|--|---|
| <p>אזורי עדיפות לאומית כהגדרתם בהחלטות מועצה תקפות אשר תעודכנה מעת לעת.</p> <p>מתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר שהינו החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר שהינו בעל הזכויות בנחלה עפ"י הרישום ברשות ובספרי הישוב החקלאי.</p> <p>חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של בעל הזכויות בנחלה ולעיבוד חקלאי.</p> <p>כהגדרתה בהחלטת מועצה מספר 1553 או כל החלטה שתבוא במקומה.</p> <p>מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם רשות התכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.</p> <p>שימוש בקרקע בתחום חלקת המגורים למטרות לא חקלאיות, לרבות מבני קיט כפרי, על פי תכנית תקפה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, או על פי</p> | <p>- אזורי עדיפות לאומית</p> <p>- בעל זכויות בנחלה</p> <p>- חלקה א'</p> <p>- חלקת המגורים</p> <p>- נחלה</p> <p>- תעסוקה לא חקלאית</p> |
|--|---|

2.

תנאים לאישור תעסוקה לא חקלאית

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") תתיר לבעל זכויות בנחלה (להלן: "בעל זכויות") לקיים בחלקת המגורים של נחלתו שימוש למטרת תעסוקה לא חקלאית בתנאים המפורטים להלן:

- 2.1 זכויות הבניה לתעסוקה לא חקלאית יישארו תמיד חלק בלתי נפרד מהנחלה.
 - 2.2 השימושים לתעסוקה לא חקלאית אושרו בתכנית תקפה או בהיתר תקף לשימוש חורג.
 - 2.3 השטח המבונה הכולל לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בניה מעבר לשטח זה.
 - 2.4 מכסת השטח המבונה המרבי המותר, כמפורט בסעיף 2.3 לעיל, תכלול גם שימושי תעסוקה לא חקלאית מחוץ לחלקת המגורים שאושרו כדין לבעל הנחלה לפני מועד אישור החלטה זו.
 - 2.5 המבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית ימוקם אך ורק בחלקת המגורים. הרשות לא תתיר הקמת מבנה לתעסוקה לא חקלאית ו/או שימוש במבנה קיים למטרה זו בשטח שהוא מחוץ לחלקת המגורים.
- על אף האמור לעיל, הרשות תאשר שימוש לתעסוקה לא חקלאית בשטח חלקה א' שמחוץ לחלקת המגורים בכפוף לקיומה של תוכנית תקפה או היתר תקף לשימוש חורג, ובהתאם לתנאים שלהלן:
- 2.5.1 במקרים בהם אין אפשרות פיסית למקם את המבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, כאשר חלקת המגורים היא בשטח של עד 1.5 דונם, ובכפוף לחו"ד תכנונית הקובעת כי בהתחשב בכך שנבנו או שיבנו בה שתי יח"ד, לא ניתן למקם בה פל"ח, ניתן יהיה לאשר עסקה להקמת מבנה פל"ח חדש בהיקף של עד 500 מ"ר מחוץ לחלקת המגורים. השטח לפל"ח יהיה ככל הניתן צמוד לחלקת המגורים, בשטח מינימאלי.
 - 2.5.2 במבנה פל"ח הממוקם מחוץ לחלקת המגורים, ובוצעה לגביו בעבר עסקה מהוות, ניתן לאשר את הרחבת המבנה בכפוף לכך שתוספת השטח המבוקשת לא תעלה על 100% מהשטח הבנוי של העסקה המקורית וסך שטח הפל"ח לא יעלה על 500 מ"ר. ההרחבה תהא ככל האפשר לכיוון חלקת המגורים.
 - 2.5.3 במבנה שמשמש לפל"ח מחוץ לחלקת המגורים והרשות אישרה לגביו שימוש חורג בעבר, ניתן לאשר הרשאת שימוש נוספת לתקופה של עד 5 שנים, ממועד האישור החדש, ובכפוף לתנאים שלהלן:
 - 2.5.3.1 תקופת ההרשאה לא תהא ארוכה יותר מהתקופה שאושרה ע"י מוסד התכנון ובכל מקרה לא יותר מ-5 שנים.

2.5.3.2 בעל הזכויות יתחייב כי בתום תקופת ההרשאה יפסיק את שימוש הפלי"ח במבנה שמחוץ לחלקת המגורים, אלא אם כן תאושר, עד תום תקופת ההרשאה, תוכנית אשר תאפשר שימוש בפלי"ח האמור, תוך שינוי היעוד לחלקת מגורים, ובלבד ששטח חלקת המגורים לא יגדל מ- 2.5 דונם.

2.6 על אף האמור בסעיפים 2.3 ו- 2.5 לעיל, בוצעה בעבר עיסקה מהוונת לתעסוקה לא חקלאית בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות, בשטח העולה על 500 מ"ר כולל ו/או בשטח אשר נמצא מחוץ לחלקת המגורים, לא יידרש בעל הזכויות בנחלה להרוס את המבנה, כולו או חלקו.

2.7 השימוש לתעסוקה לא חקלאית יכול להיעשות במבנה קיים ע"י הסבת השימוש בו או בהקמת מבנה חדש.

2.8 במידה ובעל הזכויות לא הצטרף להסדר המפורט בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, הקמת המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא תמנע את האפשרות להקים יחידת דיור נוספת בנחלה עבור בן ממשיד/דור המשך בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

2.9 תשלום דמי חכירה והסדרת חובות עבר כמפורט בסעיפים 3 ו- 4 להלן.

3. דמי חכירה

3.1 כתנאי לאישור תעסוקה לא חקלאית בהתאם להחלטה זו ישלם בעל הזכויות לרשות, כלהלן:

3.1.1 כאשר קיימת תכנית מאושרת המתירה שימוש לתעסוקה לא חקלאית:

3.1.1.1 אם חובת תשלום היטל ההשבחה איננה חלה על בעל הזכויות בנחלה - דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% משווי הקרקע המיועדת לתעסוקה לא חקלאית. הרשות תשא בחלף היטל השבחה.

3.1.1.2 אם חובת תשלום היטל ההשבחה חלה על בעל הזכויות בנחלה - דמי חכירה מהוונים בשיעור של 46% משווי הקרקע המיועדת לתעסוקה לא חקלאית. בעל הזכויות בנחלה ישא בהיטל השבחה.

3.1.1.3 אם שולמו בעבר דמי חכירה מהוונים בגין השימושים לתעסוקה לא חקלאית - בעל הזכויות בנחלה לא יידרש לשלם תשלום נוסף.

3.1.2 בגין שימוש שהותר עפ"י אישור תקף לשימוש חורג, המוגבל בזמן, ישלם בעל הזכויות בנחלה דמי שימוש בשיעור של 5% לשנה משווי הקרקע המשמשת לתעסוקה לא חקלאית לכל תקופת ההיתר כאמור. הרשות תשא בחלף היטל השבחה.

3.2 הנחות אזורי עדיפות לאומית לא יחולו על התשלומים המפורטים בסעיף 3.1, למעט תשלום דמי חכירה מהוונים עבור מבני קיט כפרי.

4. הסדרת שימושי עבר

4.1 תנאי לביצוע עסקה בהתאם להחלטה זו הינו הסדרת השימושים הלא מוסדרים בנחלה, ככל שישנם, לרבות תשלום בגין תקופת העבר ועד למועד ההסדרה בפועל והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

4.2 בעל זכויות שהגיע לגיל פנסיה אשר יסדיר, תוך שנתיים ממועד כניסתה לתוקף של החלטה זו, את השימושים הלא מוסדרים בנחלה, יהיה זכאי להסדרת חובותיו בקשר לשימושים שניתן להסדירם בהתאם להחלטה זו, עבור שימושי התעסוקה הלא חקלאית הלא מוסדרים, בתנאים שלהלן:

4.2.1 עבור חובות עבר שנוצרו עד למועד כניסתה לתוקף של החלטה זו - 6% מערך הקרקע למועד ההסדרה עבור תקופה של 4 שנים (עד 24% מערך הקרקע במצטבר לתקופה שקדמה להחלטה זו, גם אם משך השימוש הבלתי מוסדר לתעסוקה לא חקלאית היה ארוך יותר).

4.2.2 עבור חובות עבר שנוצרו ממועד אישורה של החלטה זו ועד למועד ההסדרה בפועל - 6% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה.

4.2.3 שיעור התשלום לשנה עבור חובות עבר למבני קיט כפרי יהיה כלהלן ויעודכן ככל שיעודכן סעיף 1.10.1. להחלטת מועצה מספר 1567:

4.2.3.1 6% מערך הקרקע – באזור שאינו אזור עדיפות לאומית;

4.2.3.2 4% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית ב';

4.2.3.3 3% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית א';

4.2.3.4 1% מערך הקרקע – באזור קו עימות;

4.2.4

4.2.4.1 הסדר זה לא יחול על שימוש לגביו ניתן פסק דין והתשלום בעד השימוש יעמוד על כל תקופת השימוש הלא מוסדר בנחלה;

4.2.4.2 בסמכות ועדת פשרות של הרשות ובמסגרת שיקול דעתה הבלעדי, להחיל את ההסדר האמור במסגרת פשרה בהליכים המתנהלים בבתי המשפט.

5. שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת מגורים ששטחה עולה על 2.5 דונם

בעל זכויות אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בשטח נוסף המיועד למגורים, עפ"י סעיף 4.3 בהחלטה מספר 979 (להלן: "השטח הנוסף") יהיה רשאי לעשות שימוש לתעסוקה לא חקלאית גם בשטח הנוסף, בכפוף לתנאים שלהלן:

5.1 בעל הזכויות שילם לרשות דמי חכירה מהוונים בהתאם לקבוע בסעיף 3 לעיל.

5.2 סך היקף השימוש הלא חקלאי, בחלקת המגורים ובשטח הנוסף, לא יעלה על 500 מ"ר בנוי.

6. היקף המבנים החקלאיים בחלקה א' של הנחלה

גודל המבנים החקלאיים בנחלה ומספרם יקבעו בהתחשב, בין היתר, בשטח חלקה א' של הנחלה והפעילות החקלאית המתבצעת בנחלה ובתאום עם משרד החקלאות.

7. השכרה

בעל זכויות אשר ביצע עסקה בהתאם להחלטה זו, יהיה רשאי להשכיר, בשכירות בלתי מוגנת, את השטח הבנוי/המוסב לשימושים בעלי זיקה למשק החקלאי ולמרקם הכפרי בהתאם לרשימת שימושים שתקבע על ידי הנהלת רשות מקרקעי ישראל.

תקופת השכירות לא תעלה על תקופת החכירה או תקופת ההיתר לשימוש חורג, לפי העניין.

אין בהיתר הניתן להשכרה כמפורט בסעיף זה לגרוע מחובתו של בעל הזכויות בנחלה לשלם דמי חכירה בהתאם לשימוש בפועל הנעשה בנחלה ולהפסקת השימוש בתום תקופה החכירה או ההרשאה, לפי העניין.

8. תחולת ההחלטה

8.1 החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1458.

8.2 ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בהחלטה זו, תמשיך הרשות לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.