

מס' החלטה : 1455

תאריך : 27/1/16

החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ז בשבט תשע"ו (27 בינואר 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1226 כלהלן:

1. סעיף 2.1.4 ימחק ושאר הסעיפים ימוספרו בהתאמה.
2. יתווסף סעיף 2.3 ויהא כלהלן:
 - 2.3" הנהלת רשות מקרקעי ישראל תהא רשאית לאשר הרחבת עסקאות לתעסוקה בישובים חקלאיים אשר אושרו בעבר גם אם תוספת השטח למטרת ההרחבה תיצור חריגה מסך השטחים המותרים לתעסוקה במשבצת בהתאם לאמור לעיל.
 - אישור ההנהלה יהיה בהתאם לתנאים הבאים:
 - 2.3.1 עסקת התעסוקה המאושרת הינה למטרת תעשייה, מלאכה, אחסנה או תיירות.
 - 2.3.2 עסקת התעסוקה מומשה ומשמשת בפועל לאותה מטרה.
 - 2.3.3 היקף השטח המבוקש להרחבה לא יעלה על 25% משטח העסקה המקורית המותר לתעסוקה, או 10% מהשטח המותר לתעסוקה (60, 80 או 120 דונם), לפי הגבוה.
 - 2.3.4 הנהלת הרשות תקבע כללים בקשר לקבלת התייחסות משרדי הממשלה הרלוונטיים לבקשת ההרחבה."
3. שאר הסעיפים יעודכנו בהתאמה.
4. סעיף 4.2 יתוקן ויהא כלהלן:
 - 4.2" הקצאת הקרקע למטרת תעסוקה במשבצת ישוב חקלאי מותנית בהסדרת גבולות משבצת הקבע של הישוב, תשלום חובות האגודה בפועל וקבלת התחייבות הישוב החקלאי למתווה להסדרת השימושים הלא מוסדרים הקיימים בחלקות ב' ו - ג' במשבצת, לרבות העמדת ערבויות לצורך הבטחת הסדרת השימושים הלא מוסדרים כאמור.
5. מקום בו נרשם "מינהל מקרקעי ישראל" או "המינהל", יתוקן ויהא מעתה "רשות מקרקעי ישראל" או "הרשות" בהתאמה.
6. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מס' 1226.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ז בשבט תשע"ו (27 בינואר 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1226 כלהלן:

1. הגדרות

- בעל שליטה בתאגיד** - מי שמתקיימים בו כל אלה: הינו מחזיק ב - 26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד, הינו בעל זכות למנות לפחות 26% ממנהלי התאגיד והינו בעל זכות.
- ישוב חקלאי** - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי-או אגודה חקלאית שיתופית אשר מושכרים או מוכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה.
- שימוש חורג** - שימוש במקרקעין לתעסוקה שלא עפ"י תכנית תקפה ובהתאם לאישור תקף של רשויות התכנון.
- תאגיד** - כל אחד מאלה: חברה הרשומה בישראל, בין מוגבלת במניות ובין מוגבלת בערבות, שותפות רשומה עפ"י פקודת השותפויות (נוסח חדש) התשל"ה - 1975, אגודה שיתופית רשומה עפ"י הוראות פקודת האגודות השיתופיות.
- תעסוקה** - מקרקעין המיועדים בתכנית תקפה למטרת תעשייה, מלאכה, אחסנה, מסחר, משרדים, תיירות ונופש, תחנות דלק או לשימוש כלכלי אחר, למעט תכנית למטרת משק חקלאי ולמטרת מגורים.

2. השטח שיוקצה לתעסוקה

- 2.1 שטח המרבי של תכניות לשינוי יעוד למטרת תעסוקה, אשר הרשות תיתן הסכמתה להן, יהיה כלהלן, זאת בין אם קיימת תכנית מאושרת שזה יעודה ובין אם תאושר בעתיד:
 - 2.1.1 בישוב חקלאי במרכז הארץ – עד 60 דונם נטו.
 - 2.1.2 בישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' ובישובי מרחב התפר- עד 80 דונם נטו.
 - 2.1.3 בישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א', בקו עימות וברמת הגולן – עד 120 דונם נטו(להלן השטח המירבי).

- 2.1.4 בישוב מוניציפלי אשר בתחומו מצויות מספר אגודות להן מוכרת הקרקע בתנאי נחלה יחושב השטח המרבי לתעסוקה לישוב אחד ולא על פי מס' האגודות המצויות בתחומו.
- 2.2 בחישוב השטח המרבי יובאו בחשבון השטחים שלהלן:
- 2.2.1 כל שטחי הקרקע נטו אשר בוצעו לגביהם עסקות עפ"י החלטת מועצה 717.
- 2.2.2 שטחים המשמשים לצורכי תעסוקה עפ"י אישור לשימוש חורג שניתן כדון, למעט אם הודיע הישוב החקלאי והתחייב כי יחדל להשתמש בשטחים אלה בשימוש חורג עם אישור התכנית.
- 2.3 הנהלת רשות מקרקעי ישראל תהא רשאית לאשר הרחבת עסקאות לתעסוקה בישובים חקלאיים אשר אושרו בעבר גם אם תוספת השטח למטרת ההרחבה תיצור חריגה מסך השטחים המותרים לתעסוקה במשבצת בהתאם לאמור לעיל. אישור ההנהלה יהיה בהתאם לתנאים הבאים:
- 2.3.1 עסקת התעסוקה המאושרת הינה למטרת תעשייה, מלאכה, אחסנה או תיירות.
- 2.3.2 עסקת התעסוקה מומשה ומשמשת בפועל לאותה מטרה.
- 2.3.3 היקף השטח המבוקש להרחבה לא יעלה על 25% משטח העסקה המקורית המותר לתעסוקה, או 10% מהשטח המותר לתעסוקה (60, 80 או 120 דונם), לפי הגבוה.
- 2.3.4 הנהלת הרשות תקבע כללים בקשר לקבלת התייחסות משרדי הממשלה הרלוונטיים לבקשת ההרחבה.
- 2.4 ישוב חקלאי העושה שימוש לתעסוקה בשטח שגודלו עולה על השטח המרבי ללא שקיבל את אישור הרשות לשימוש זה, והשימוש בשטח החל לפני מועד אישורה כדון של החלטת מועצה 949, רשאי לפנות לוועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, בבקשה להסדיר השימוש. ועדת המשנה תחליט, בכפוף לכללים שיקבעו על ידה, באם יורשה הישוב להסדיר השימוש האמור.
- 2.5 לאחר שינוי ייעודו של השטח יוקצו המגרשים הסחירים בתכנית לישוב החקלאי או לתאגיד אשר הישוב החקלאי הינו בעל שליטה בו, זאת בתנאים כמפורט בהחלטה זו (להלן-"ההקצאה").

3. התשלומים ותקופת החכירה

- 3.1 בין הרשות לבין הישוב החקלאי או התאגיד אשר הישוב החקלאי הינו בעל שליטה בו ייחתם הסכם פיתוח ל-3 שנים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם בין הצדדים חוזה חכירה ל - 49 שנים. חוזה החכירה יכלול תנאי בדבר אפשרות חידושו לתקופה של 49 שנים נוספות. מימוש זכות החידוש האמורה תותנה במילוי התנאים אשר ינהגו ברשות במועד החידוש.

3.2 בגין ההקצאה ישולמו לרשות מלוא דמי החכירה המהוונים, על פי השיעור הנהוג לאותו יעוד באזור בו מצוי הישוב, עפ"י מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להקצאה. מועד הגשת הבקשה להקצאה לעניין סעיף זה הינו המועד בו הומצאו לרשות מלוא המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההקצאה.

3.3 דמי החכירה שישולמו לרשות יקבעו עפ"י שומה פרטנית שיערוך השמאי הממשלתי, שמאי הרשות או מי מטעמם, ואשר תתייחס למלוא קיבולת הבנייה במגרש, ללא פיתוח.

3.4 היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

3.5 עבור תוספת זכויות במגרשים 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 דמי היוון בשיעור כאמור בסעיף 3.2 לעיל, כפי שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה. מועד הגשת הבקשה לעניין סעיף זה הינו המועד בו הומצאה לרשות תכנית הבניה למתן היתר.

3.6 האגודה תהיה רשאית לבצע שימוש לתעסוקה עפ"י אישור לשימוש חורג.

עסקת ההרשאה תהיה תואמת לתקופת האישור לשימוש החורג

3.7 דמי השימוש בהרשאות לשימוש זמני, הניתנות עפ"י היתר לשימוש חורג, יהיו בשיעורים שלהלן:

3.7.1 במרכז הארץ – 5% משווי הקרקע לשימוש החורג.

3.7.2 באזור עדיפות ב' ובמרחב התפר – 3% משווי הקרקע לשימוש החורג.

3.7.3 באזור עדיפות א' – 2% משווי הקרקע לשימוש החורג.

3.7.4 בקו עימות – 0%.

היטל השבחה בגין השימוש החורג, אם יידרש כזה, לא יחול על הרשות.

3.8 לאחר תשלום דמי השימוש וחתימת חוזה הרשאה, האגודה תהיה רשאית להשכיר את השימוש ו/או לבצע אותו ע"י מי מטעמה ובתנאי שלא תבצע העברת זכויות בגין הקרקע, ובלבד שתקופת ההשכרה אינה עולה על תקופת האישור לשימוש החורג

3.9 הרשות תגיש תביעות בגין שימושים חורגים שאינם מוסדרים וידווח על כך למועצה אחת לחצי שנה.

4 תנאים ואישורים נדרשים

4.1 ישוב חקלאי אשר אינו צד להסכם דו-צדדי תקף עם הרשות ואשר לא היה צד להסכם דו-צדדי, תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לתכנית. הסכמה זו תהווה הסכמתה לתכנית ולגריעת המגרשים מהמשבצת לאחר אישור עסקות למטרת תעסוקה עפ"י התכנית.

4.2 הקצאת הקרקע למטרת תעסוקה במשבצת ישוב חקלאי מותנית בהסדרת גבולות משבצת הקבע של הישוב, תשלום חובות האגודה בפועל וקבלת התחייבות הישוב החקלאי למתווה להסדרת השימושים הלא מוסדרים הקיימים בחלקות ב' ו - ג' במשבצת, לרבות העמדת ערבויות לצורך הבטחת הסדרת השימושים הלא מוסדרים כאמור.

5 העברת זכויות

5.1 בעל השליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד, לאחר ההעברה, לא תפחתנה מ- 26% בכל אחד מאלה: בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד.

5.2 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל תהא הרשות רשאי, במקרים חריגים, ובאישור מראש של ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, לאשר לישוב החקלאי כי חלקו בתאגיד יפחת מ- 26%.

6 תחולה

6.1 תוקף החלטה זו מיום אישורה כדין.

6.2 החלטה זו לא תחול על עסקות עליהן חלו הוראות המעבר אשר נקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטת מועצה 972 על עדכוניה בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון מיום 29.8.02 בתיקי בג"צ (מאוחדים) 244/00 13939/99 ואח', אלא אם כן יבקשו הישוב החקלאי או התאגיד להחילה עליהם.

6.3 החלטה זו מבטלת את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1226.