 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>
<b>תאריך פרסום: 07.11.2016</b>	<b>עמוד 1 מתוך 9</b>

3.1.2.2.1	<b>מס' שורה במפתח</b>	לבעלי זכויות בנחלה- שימוש נוסף במגזר החקלאי	<b>נושא</b>
(1) 25	<b>סעיף הפטור</b>	<b>37.04B</b> <b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	<b>שם הנוהל</b>
30 – דמי היוון 48 – דמי היתר מהוונים 560- דמי שימוש מראש 6- דמי שימוש -ראו פירוט בסעיף ה'	<b>סמל גבייה</b>		<b>מספר נוהל אב</b>
<b>סמלי מטרה לפל"ח:</b> 145- מסחר בנחלה 146- קייט בנחלה 147- תעשייה/מלאכה בנחלה  <b>סמלי מטרה לשימושים נלווים:</b> 148- שימושים נלווים לגידול בעלי חיים 149- עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית 161 - פעילות תיירותית וחינוכית	<b>סמל מטרה</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>החלטת מועצה</b> מס' 1316 מיום 12.02.2014-שימושים נלווים בנחלה</li> <li>מס' 1458 מיום 08.05.2016-שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה</li> <li>• <b>החלטת מועצה משנית</b> מס' 1399 מיום 29.07.2015</li> <li>מס' 1274 מיום 17.06.2013</li> <li>• <b>החלטת הנהלה</b> מס' 3929 מיום 09.03.2016</li> <li>מס' 3937 מיום 23.03.2016</li> </ul>	<b>סימוכין</b>
<b>בעסקת שימוש חורג</b> פל"ח : חוזה הרשאה לשימוש שימוש נלווה : טרם אושר חוזה מתאים <b>בעסקה לפי תוכנית תקפה</b> פל"ח :	<b>סוג חוזה</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• חוזה חכירה למטרת "תעסוקה לא חקלאית בנחלה".</li> <li>• כאשר קיים חוזה חכירה לנחלה או לחלקה א' – "חוזה חכירה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים בתיק עסקת נחלה". שימוש נלווה : טרם אושר חוזה מתאים</li> </ul>			

**תאריך פרסום** 07.11.2016

הנוהל עודכן בעקבות פרסום החלטת מועצה 1458 והחלטות הנהלה 3929 ו-3937. ראו סעיפים 4, 6, 12, 13.  
הנוהל המעודכן אושר בהחלטת צוות הטמעת מפת"ח ביום 27.07.2016.


**הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל**

#### **א. רקע כללי ומדיניות**

**1.** נוהל זה עוסק בעריכת עסקה להקמת מבנה חדש או לאפשר שימוש במבנה קיים המצוי בחלקת המגורים, למטרות תעסוקה לא חקלאית (להלן – "פל"ח") ובהקמת מבנה או שימוש במבנה קיים, לצורך פעילות לשימושים נלווים בעלי זיקה ישירה לפעילות החקלאית בנחלה.

#### **2. הגדרות**

- 2.1 חלקה א'-** חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של בעל הזכויות בנחלה ולעיבוד חקלאי.
- 2.2 חלקת המגורים-** חלקת המגורים במושב תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונם בלבד,

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>
<b>תאריך פרסום: 07.11.2016</b>	<b>עמוד 2 מתוך 9</b>

שמתקיימים בו במצטבר התנאים שלהלן:

2.2.1 חלקת המגורים תהיה שטח רציף.

2.2.2 השטח מיועד למגורים בתכנית תקפה.

2.2.3 השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א'.

על אף האמור, אם עד למועד אישור החלטה זו צורף כדין שטח לא רציף לחלקה א' של נחלה, בשל מגבלות פיסיות ו/או תכנוניות בנחלה, חלקת המגורים תכלול גם שטח זה ובלבד ששטחה הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2.5 דונם.

2.3 **בעל זכויות בנחלה** - מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהינו החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהינו בעל הזכויות בנחלה עפ"י הרישום ברמ"י ובספרי הישוב החקלאי.

-ההחלטות אינן חלות על יישוב חקלאי שהוא קיבוץ או מושב שיתופי.

2.4 **פל"ח** - 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 היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין.

2.5 **שימושים נלווים** \*

2.5.1 **גידול בעלי חיים:**

2.5.1.1 שירותי טיפול בבעלי חיים.

2.5.1.2 אחסנת בעלי חיים.

2.5.1.3 ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים.

2.5.1.4 ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם.

2.5.1.5 חנות ממכר בעלי חיים וצידוד לגידולם.

2.5.1.6 רכיבה טיפולית.

2.5.1.7 לימודי רכיבה.

2.5.2 **עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית** - עיבוד ראשוני עצמי אשר עיקרו תוצרת חקלאית של הנחלה, מן החי

ומן הצומח והוא אחד מאלה:

2.5.2.1 יצור שמן מזיתים - בית בד.

2.5.2.2 יצור יין מענבים - יקב.

2.5.2.3 יצור גבינות מחלב - מגבנה.

2.5.2.4 יצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם.

2.5.2.5 יבוש תבלינים ופרחים.

2.5.2.6 יצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים ותמציות.

2.5.2.7 הערה - ועדת המשנה של המועצה רשאית להוסיף לקבוע סוגי עיבודים נוספים.

2.5.3 **פעילות תיירותית וחינוכית** - פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה :


2.5.3.1 הצגת הענף החקלאי ומוצריו.

2.5.3.2 השתתפות בחוויית הקטיף, האסיף או החליבה.

2.5.3.3 שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות.

\* השימושים הנלווים המותרים יהיו בהתאם לסעיפים 2.5.1-2.5.3. תתאפשר הקמת חנות ממכר התומכת את השימוש הנלווה, בהתאם לכללים שיפורטו להלן.

2.6 **"קרוב"** - בן זוג, לרבות ידוע בציבור כבן זוג, הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>
<b>תאריך פרסום: 07.11.2016</b>	<b>עמוד 3 מתוך 9</b>

	<p>מאלה המתגורר בנחלה.</p> <p>2.7 <b>מבנה יביל</b> – מבנה שניתן להעביר ממקום למקום (כגון - קרוואן).</p> <p>2.8 <b>השטח הנוסף</b> – שטח המיועד למגורים, הממוקם בחלקת מגורים ששטחה עולה על 2.5 דונם ואשר נרכש ע"י בעל הזכויות בנחלה בתנאי החלטת מועצה מספר 1399.</p>
<b>3. המלצת משרד החקלאות</b>	<p>בקשות לשימושים נלווים יוגשו בכפוף לקבלת מסמך המלצה בפורמט אחיד (מצורף לטופס הבקשה) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
<b>4. תקופת ההקצאה</b>	<p>4.1 רמ"י תתיר לבעל זכויות בנחלה הקמת מבנה או שימוש במבנה קיים למטרת פל"ח ו/או שימושים נלווים, בהתאם לתוכנית תקפה, לתקופה של 49 שנה.</p> <p>4.2 בבקשה להסבת מבנה קיים לפל"ח בהתאם לתוכנית תקפה ניתן יהיה לאשר עסקה לתקופה הפחותה מ-49 שנה אך לא פחות מ-10 שנים וזאת בהתאם לבקשת בעל הזכויות.</p> <p>4.3 רמ"י תתיר לבעל זכויות בנחלה הקמת מבנה יביל או שימוש במבנה קיים למטרת פל"ח ו/או שימושים נלווים, עפ"י היתר לשימוש חורג.</p> <p>4.4 במבנה קיים המשמש לפל"ח שהרשות אישרה לגביו שימוש חורג לפני תאריך 27.3.2007, תנתן לו הרשאת שימוש נוספת ל-5 שנים (ממועד מתן הרשאת השימוש בהתאם לבקשה האחרונה שהוגשה ע"י החוכר) לכל היותר ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על התקופה המאושרת ע"י רשויות התכנון.</p>
<b>5. כללים לקביעת גבולות חלקת המגורים</b>	<p>5.1 חלקת המגורים לא תעלה על 2.5 דונם (למעט מקרים בהם בעל הזכויות בנחלה רכש את הזכויות ב"שטח הנוסף").</p> <p>5.2 כל מבני המגורים הקיימים יכללו בתחום החלקה.</p> <p>5.3 שמירה על רציפות חלקת המגורים.</p> <p>5.4 מניעה של "מובלעות חקלאיות" בחלקה א' (מובלעות אשר לא ניתן לעבדן, ולמעשה הן הופכות לחלק מחלקת המגורים).</p> <p>5.5 כל חזית הנחלה הנסמכת על הכביש תיכלל בחלקת המגורים.</p> <p>5.6 ככל הניתן, יש לשמור על הרציפות התכנונית מול הנחלות הסמוכות כדי לשמור על רציפות היעוד למגורים.</p> <p>5.7 ככל הניתן, עורף חלקת המגורים יקבע בקו מקביל לחזית חלקת המגורים.</p> <p>5.8 ככל הניתן, יש לשמור על צורת מגרש רגולארית.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>אם במסגרת נוהל זה אושרה חלקת המגורים בהתאם לתשריט שהועבר למרחב, התשריט החתום ע"י בעל הזכויות בנחלה והאגודה ייחתם ע"י רמ"י, יתייק לתיק הנחלה ועל בסיסו תיושם החלטת מועצה 1399, אם תיושם.</li> </ul>
<b>6. כללים לתכנון והיקפי בניה לפל"ח</b>	<p>6.1 תתאפשר הקמת פל"ח בתחום חלקת המגורים בלבד.</p> <p>6.1 היקף הבניה הכולל לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר מבונה, וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בניה מעבר לשטח זה. היקף הבניה הכולל לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר מבונה, וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בניה מעבר לשטח זה. במסכה זו יכללו גם שימושים לפל"ח שאושרו בעבר כדין לחוכר ושולמו בגינם דמי חכירה מהוונים, מחוץ לחלקת המגורים. השטח המבונה לפל"ח יכלול את כל השטחים הנלווים שבגינם נדרש היתר בניה וכן שטחי דק ומרוצף <u>מעל</u> 150 מ"ר המשמשים כשטח נילוה למסעדה. שטח <u>עד</u> 150 מ"ר לא יכלל במניין השטח לפל"ח</p>


- 6.2 בבקשה לאחסנה פתוחה שטח הקרקע ייחשב כשטח מבונה לעניין היקף הבנייה המותר בפל"ח
- 6.3 שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת, כגון: חצר וחניה, לא יכללו בשטח העסקה.
- 6.4 רמ"י תתיר לבעל הזכויות בנחלה הקמת מבנה יביל או שימוש במבנה קיים לפל"ח מחוץ לחלקת המגורים במקרים הבאים:

- אושרה עסקה מהוונת להקמת מבנה לפל"ח מחוץ לשטח חלקת המגורים במועד שלפני אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1101 מיום 27.3.2007.
- בחלקת מגורים ששטחה עד 1.5 דונם, בכפוף לחו"ד תכנונית אשר מעידה כי לא ניתן למקם בה פל"ח. מיקום הפל"ח ייעשה בצמידות לחלקת המגורים ככל שניתן.
- בבקשה לאישור הגדלת מבנה קיים הממוקם מחוץ לחלקת המגורים המשמש לפל"ח שלגביו אושרה בעבר עסקה מהוונת, במקרה זה, הגדלת המבנה הקיים לא תעלה על 100% מהשטח הבנוי של העסקה המקורית ועד 500 מ"ר כולל. הרחבת המבנה תעשה לכיוון חלקת המגורים אם ניתן.

**7. כללים לתכנון והיקפי בניה לשימוש הנלווה**

- 7.1 שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת, כגון: חניה וחצר, לא יכללו בשטח העסקה.
- 7.2 בעסקה שמטרתה חוות סוסים, שטח העסקה יכלול את כלל החווה למעט שטח הגדרה (מנאד').
- 7.3 שטח העסקה יכלול את שטח השימוש הנלווה והחנות, כלהלן:

היקף בניה לשימוש נלווה ופל"ח		היקף בניה ומיקום של חנות הממכר	היקף בניה כולל מותר	מיקום מותר לשימוש הנלווה	השימוש הנלווה
שימושים שלא יקודזו ממכסת הפל"ח (מ"ר)	שימושים שיקודזו ממכסת הפל"ח (500 מ"ר)				
100% משטח חנות הממכר	השימוש הנלווה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• עד 50 מ"ר</li> <li>• תמוקם מחוץ לחלקת המגורים, בתחום חלקה א' ובצמידות לשימוש הנלווה.</li> </ul>	אין מגבלה (בהתאם למגבלת התב"ע / אישור לשימוש חורג)	בתחום חלקה א'	<p><b>שימושים נלווים לגידול בעלי חיים</b></p> <p>א. שירותי טיפול.            ב. אחסנת בעלי חיים.            ג. ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים.            ד. ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם.            ה. רכיבה טיפולית.            ו. לימודי רכיבה.</p>
30% משטח השימוש הנלווה - 100% משטח חנות הממכר		<ul style="list-style-type: none"> <li>• אם השימוש נלווה הוקם בתוך חלקת המגורים - לא ניתן להקים חנות ממכר</li> <li>• אם השימוש הנלווה הוקם מחוץ לחלקת המגורים:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- החנות תמוקם בתוך המבנה המשמש לשימוש הנלווה.</li> <li>- החנות תמוקם מחוץ לחלקת המגורים.</li> <li>- היקף בניה – עד 50 מ"ר ובלבד שהיקף הבניה של השימוש הנלווה כולל חנות הממכר לא יעלו על 350 מ"ר.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>בתחום חלקת המגורים עד 500 מ"ר או מחוץ לחלקת המגורים בתחום חלקה א' עד 350 מ"ר.</b></p>	בתחום חלקת המגורים או בתחום חלקה א' בצמידות לחלקת המגורים	<p><b>עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית</b></p> <p>א. ייצור שמן מזיתים - בית בד.            ב. ייצור יין מענבים – יקב.            ג. ייצור גבינות מחלב – מגבנה.            ד. ייצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם.            ה. יבוש תבלינים ופרחים.            ו. ייצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות.</p>

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>
<b>תאריך פרסום: 07.11.2016</b>	<b>עמוד 5 מתוך 9</b>

100% משטח חנות הממכר	השימוש הנלווה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• עד 50 מ"ר</li> <li>• תמוקם מחוץ לחלקת המגורים,</li> <li>בתחום חלקה א' ובצמידות לפעילות התיירותית והחינוכית המוצגת.</li> </ul>	עד 150 מ"ר	בתחום חלקה א'	<b>פעילות תיירותית וחינוכית</b> <b>א.</b> הצגת הענף החקלאי ומוצרו. <b>ב.</b> השתתפות בחוויית הקטיף, האסיף או החליבה. <b>ג.</b> שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות.
----------------------------	------------------	--	------------	------------------	---

#### 8. כללים נוספים להצבת המבנים

8.1 בעל זכויות בנחלה שרכש זכויות מגורים בשטח העולה על 2.5 דונם (בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1399, או כל החלטה שתבוא במקומה. ראו בהגדרות "השטח הנוסף") (להלן – "חלקת המגורים המוגדלת") רשאי למקם את המבנה לפל"ח/שימושים נלווים בתוך חלקת המגורים המוגדלת ללא הגבלה, בתנאי ששילם לרשות דמי חכירה מהוונים כנהוג וכמקובל בהתאם להחלטות מועצה ונוהלי הרשות הנהוגים בעת רכישת הזכויות בחלקת המגורים המוגדלת ובנוסף שסך כל השטחים המבונים לפל"ח/שימושים נלווים שאושרו לו לא יעלה על המכסה המאושרת.

8.2 במידה ובעל הזכויות בנחלה לא הצטרף להסדר המפורט בהחלטה 1399 בדבר הסדרת זכויות המגורים בחלקת המגורים בנחלה, הקמת המבנה לפל"ח/שימושים נלווים לא תמנע את האפשרות להקים יחידת דיור נוספת בנחלה עבור בן ממשיר/דור המשך, בהתאם להחלטות מועצה ונוהלי הרשות התקפים מעת לעת.

9. שימוש לפל"ח/שימושים נלווים בהתאם להיתר לשימוש חורג יעשה במבנה קיים או במבנה יביל. לא תותר הקמת מבנה חדש שאינו יביל, בהיתר לשימוש חורג.

#### 10. קביעת שווי העסקה

10.1 ערך הקרקע לביצוע העסקה ייקבע על בסיס שומה מטעם השמאי הממשלתי, בהתאם לייעוד המותר ולהיקף השימוש המבוקש (בינוי בפועל).

10.2 בשומה יובאו בחשבון גם שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת שאינם מבונים כגון: חניה וחצר. שטחים אלו לא יכללו בשטח העסקה, אלא ילקחו בחשבון בשומה.

11. הסדרת השימושים שלא כדין ותשלום חובות לרמ"י, הינם תנאי לביצוע העסקה

#### 12. תוספת בניה לעסקת פל"ח קיימת


בבקשה לתוספת בניה לעסקת פל"ח קיימת יש לבצע שינויים בעסקה המקורית במערכת כוכב. התשלום בגין תוספת הזכויות יהיה 91% מערך הקרקע לפי שומה לזכויות המבוקשות.

#### 13. חובת הפעלה עצמית

תנאי לאישור עסקה לפל"ח/שימושים נלווים יהיה הסכמה והתחייבות המבקש להפעיל את השימוש באופן עצמאי ללא זכות לשותפות או להשכרה. הפעלת השימוש על ידי "קרוב", כהגדרתו בסעיף 2.6 לעיל, המתגורר בנחלה דרך קבע לא תחשב כהשכרה או כשותפות אסורה.

למרות האמור לעיל בשימושים הבאים ניתן יהיה לבצע השכרה:

אחסנה ומכירה של תוצרת חקלאית ומיכון חקלאי, מרכז מבקרים ומוזיאון הקשור לעולם החקלאי, משתלה, מבשלת בירה, חוות תבלינים, חנות ממכר לתוצרת חקלאית, מחלבה, מגבנה, יקב, רדית דבש, בית בד, ייצור בשמים וסבונים מצמחים, ייבוש פרחים, פירות מיובשים, הכנת מיצים, לימוד רכיבה על סוסים, גידול, טיפול אחסנה וממכר בעלי חיים, וטרינר, מסגריה/מוסך

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>
<b>תאריך פרסום: 07.11.2016</b>	<b>עמוד 6 מתוך 9</b>

לכלים חקלאיים, בריכה טיפולית

#### 14. איסור העברת זכויות

זכויות הבניה במבנה לפל"ח/שימושים נלווים, יישארו תמיד חלק בלתי נפרד מהנחלה. לא תתאפשר העברת הזכויות למבנה הפל"ח או השימוש הנלווה בנפרד מהנחלה.


- ב. מסמכי חובה** - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים. (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)
- טופס- [בקשה להקצאת קרקע לתעסוקה לא חקלאית או שימוש נלווה בנחלה](#) (פל"ח)

#### ג. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך- להסבר מפורט ראו נספח ג' "[הוראות תפעוליות](#)" התהליך יתבצע כמפורט בנוהל אב (עתידי)

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת ובדיקת המסמכים, שליחת שובר לתשלום אגרה, בדיקה כי מגיש הבקשה הוא בעל הזכויות בנחלה, חישוב השטחים בהתאם למכסות המאושרות, בדיקה כי המבנים יוצבו בהתאם לכללים, הכנת העסקה לדיון, שליחת שובר לתשלום.	מקדם עסקות
	הכנת תשריט לחלקה א'.	מיפוי
	חוו"ד תכנונית- יש לשים דגש על מקרים מיוחדים בהם חלקת המגורים נקבעה בדרך לא רגולרית או הקמת המבנה מונעת בניית שתי יח"ד בחלקת המגורים.	תכנון
	דו"ח פיקוח המתייחס לקיים בשטח: שימושים והיקפי שטח ובינוי.	מרחב השמירה על הקרקע
	שומה פרטנית בהתאם לנוהל הזמנת שומה (שורה מס' 3.1.2.2.1). * שווי הקרקע יקבע בהתאם לייעוד המותר ולהיקף השימוש המבוקש (בינוי בפועל). * בשומה יובאו בחשבון גם שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת שאינם מבוזבזים כגון: חניה וחצר. שטחים אלו לא יכללו בשטח העסקה, אלא ילקחו בחשבון בשומה.	שמאות

#### ד. דגשים מיוחדים לתהליך

<b>15.</b> הטיפול בנחלות להן חוזה חכירה (אישי) לנחלה או לחלקה א', יתבצע באופן שונה. להרחבה ראו נספח " <a href="#">הוראות תפעוליות</a> ".
<b>16.</b> בעסקה לשימושים נלווים יש לפרט בעסקה ובחוזה, את שטח השימוש הנלווה ושטח החנות (ככל שמבוקשת) בנפרד.
<b>17.</b> תנאי לחתימת חוזה הרשאה בעסקה לשימוש חורג, הוא המצאת המצאת ערבות בנקאית להבטחת הפינוי. גובה הערבות הבנקאית יהיה 10% מערך הקרקע שנקבע בשומה. הערבות תהיה בתוקף עד ל-60 יום מתום תקופת ההרשאה.
<b>18.</b> שימושים כגון: חצר וחניה, שאינם נכללים בשטח העסקה יכולים להתקיים רק בחלקת המגורים של הנחלה המוגבלת ל-2.5 דונם, ובחלקת המגורים המוגדלת ("השטח הנוסף") שנרכשה בתנאי החלטת מועצה מס' 1399. אם השימושים הללו חורגים מחלקת המגורים, יש לדרוש את פינוים.
<b>19.</b> במקרים בהם השימוש הנלווה המבוקש הוא עיבוד ראשוני לתוצרת חקלאית ו/או ישנה בקשה להקמת חנות ממכר לצד

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>
<b>תאריך פרסום: 07.11.2016</b>	<b>עמוד 7 מתוך 9</b>

השימוש הנלווה (תקף לכל השימושים הנלווים), יש לחשב את סך שטחי הפל"ח בנחלה, הן מוסדרים והן שאינם מוסדרים. לאחר החישוב, יש לבדוק האם השימוש הנלווה וחנות הממכר המבוקשים יכולים להכלל בסך השטחים המאושרים לפל"ח. ראו דוגמאות לחישוב בעמוד הבא.


דוגמאות לחישוב:

שטח פל"ח קיים ומוסדר בנחלה	שטח פל"ח נותר לניצול בהתאם למכסה (500 מ"ר)	שטח שימוש נלווה לעיבוד ראשוני מבוקש	שטח חנות ממכר מבוקש	קיזוז השימושים הנלווים והפל"ח שנוצל מהמכסה המאושרת לפל"ח	אישור הבקשה
0 מ"ר	500 מ"ר	300 מ"ר	50 מ"ר	$360 \text{ מ"ר} = (50 + (30\% * 300) - 500)$	ניתן לאשר את הבקשה
300 מ"ר	200 מ"ר	300 מ"ר	50 מ"ר	$60 \text{ מ"ר} = (50 + 300 + (30\% * 300) - 500)$	ניתן לאשר את הבקשה
450 מ"ר	50 מ"ר	300 מ"ר	50 מ"ר	$(-90) \text{ מ"ר} = (50 + 450 + (30\% * 300) - 500)$	לא ניתן לאשר את הבקשה לשימוש הנלווה. ניתן לצמצם את השימוש הנלווה ו/או החנות כך שיתאימו למכסת הפל"ח.

### ה. שיעורי תשלום ותקופת העסקה

1.

תכנון	תקופת העסקה	% לתשלום
תוכנית בתוקף	49 שנה	<p><b>אם המציא החוכר קבלה סופית על תשלום היטל השבחה לועדה המקומית –</b></p> <p>יש לסמן כי היטל השבחה יחול על החוכר.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שעור תשלום – 46%.</li> <li>החויב יקלט בסמל גביה 48.</li> <li>אם הומצאה הקבלה לאחר תשלום מלא, יש לבצע החזר כספים, ראו סעיף 4.</li> </ul>
אישור לשימוש חורג	תקופת ההיתר	<p><b>ברירת מחדל -</b></p> <p>היטל השבחה יחול על החוכר.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שעור תשלום – 5% מערך הקרקע לשנה, כפול מקדם</li> </ul>
		<p><b>ברירת מחדל -</b></p> <p>היטל השבחה יחול על החוכר.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שעור תשלום – 91%.</li> <li>החויב יקלט בסמל גביה 30.</li> </ul>

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>
<b>תאריך פרסום: 07.11.2016</b>	<b>עמוד 8 מתוך 9</b>

לתקופת ההרשאה. • החיוב יקלט בסמל גביה 560. • אם הומצא האישור האמור לעיל, לאחר התשלום בסמל גביה 6, יש לבצע העברת תקבול מסמל גביה 6 לסמל גביה 560.	ההיוון לתקופת ההרשאה. • החיוב יקלט בסמל גביה 6.		
<b>2. הנחות אזורי עדיפות לאומית</b>			
2.1 שימושים נלווים - יחולו הנחות איזורי עדיפות לאומית בהתאם לאזורי עדיפות לאומית למסחר כהגדרתם בהחלטות המועצה התקפות.			
2.2 פל"ח – לא יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית, למעט למטרת קיט כפרי. במקרה זה תחול הנחת אזורי עדיפות לאומית למגורים, בהתאם להחלטת מועצה מס' 1274.			
3. אם שילם בעל הזכויות היטל השבחה, הקבלה על תשלום היטל השבחה שתוצג בפני מקדם העסקות לצורך הפחתת תשלום דמי ההיוון, תהיה סופית. כלומר, לאחר תשובה סופית על השגה על תשלום היטל השבחה, ככל שהיה.			
4. לביצוע החזר כספים עקב הצגת קבלה על תשלום היטל השבחה, ראו נספח ג' " <a href="#">הוראות תפעוליות</a> ".			

### ו. רשימת מסמכי השלמה (ניתן להשלים תוך כדי הטיפול בבקשה)

1. אישור מהועדה המקומית על תשלום היטל השבחה (במידה וחל על החוכר).
2. בבקשה לשימוש חורג – ערבות בנקאית, כמפורט בסעיף ד'3.
3. קבלה על תשלום אגרה

### ז. סמכויות אישור העסקה


SLA	<b>סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 5 דונם:</b> (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	סמכות האישור צוות עסקות מרחבי	סכומים עד 1.5 מיליון ש"ח
	סמכות האישור מרחב עסקי	סכומים עד 5 מיליון ש"ח
	סמכות האישור מסלול ירוק+ועדת פטור	סכומים עד 14 מיליון ש"ח
	סמכות האישור מסלול אדום+ועדת פטור	סכומים מעל 14 מיליון ש"ח

SLA	<b>סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 5-7 דונם:</b> (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	מרחב עסקי	סכומים עד 5 מיליון ש"ח
	מסלול ירוק+ועדת פטור	סכומים עד 14 מיליון ש"ח
	מסלול אדום+ועדת פטור	סכומים מעל 14 מיליון ש"ח

### ח. סמכות אישור העסקה במחשב

SLA	סמכות אישור העסקה במחשב	
	ראש צוות	סכומים עד 1.5 מיליון ש"ח
	מנהל המרחב או סגנו	סכומים עד 5 מיליון ש"ח
	מנהל האגף או סגנו	סכומים מעל 5 מיליון ש"ח



 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>
<b>תאריך פרסום: 07.11.2016</b>	<b>עמוד 9 מתוך 9</b>

**ט. סמכויות חתימה על החוזה**

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	סכומים עד 1.5 מיליון ש"ח ראש צוות או סגנו + ראש תחום כספים
	סכומים עד 7 מיליון ש"ח מנהל מרחב + ראש תחום כספים
	סכומים עד 14 מיליון ש"ח מנהל אגף עסקות + חשב
	סכומים עד 20 מיליון ש"ח מנהל חטיבה עסקית + חשב
	ללא הגבלה מנהל הרשות + חשב

**י. השלמת העסקה/ התהליך**

SLA	
	1. חתימה של היזם על המפרט הכספי
	2. אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום
	3. תשלום שובר תשלום
	4. חתימה ע"ג חוזה
	5. שליחת התיק לתיוק / סריקה

**יא. מידע נוסף**

א. טופס- <a href="#">בקשה להקצאת קרקע לתעסוקה לא חקלאית או שימוש נלווה בנחלה</a> (פל"ח)
ב. דף מידע- <a href="#">בקשה להקצאת קרקע לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה</a> (פל"ח)
ג. <a href="#">הוראות תפעוליות</a>
ד. דף מידע- בקשה להקצאת קרקע לשימושים נלווים (עתידי)

**אפרת שטראוס**  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

**משה אהרוני**  
סגן מנהלת אגף בכירה לשימושים חקלאיים

---



---