



מינהל מקרקעי ישראל

מס' החלטה: 1101

תאריך: 27.3.2007

## הנדון : שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 27.03.07 לקבוע את התנאים לפיהם יאושר שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה.

### 1. הגדרות

**"נחלה"** – 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.

**"בעל זכויות בנחלה"** – 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 במינהל ובספרי הישוב החקלאי.

**"חלקה א"** – חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של בעל הזכויות בנחלה ולעיבוד חקלאי.

**"חלקת המגורים"** – חלקת המגורים במושב תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונם בלבד, שמתקיימים בו במצטבר התנאים שלהלן:

- א. חלקת המגורים תהיה שטח רציף.
- ב. השטח מיועד למגורים בתכנית תקפה.
- ג. השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א'.

על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, 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.

**תעסוקה לא חקלאית" -** 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.

**'אזורי עדיפות לאומית" -** אזורי עדיפות לאומית וקו עימות כהגדרתם בסעיף ה' (סיוע ותמריצים בתחום השיכון) להחלטת ממשלה מס' 2228 מיום 14.7.2002 וכל החלטת ממשלה המעדכנת החלטה זו.

## 2. תנאים לאישור תעסוקה לא חקלאית

מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") יתיר 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. החל ממועד אישור החלטה זו, המינהל לא יתיר הקמת מבנה לתעסוקה לא חקלאית ו/או שימוש במבנה קיים למטרה זו בשטח שהוא מחוץ לחלקת המגורים.

על אף האמור לעיל, במקרים מיוחדים וחריגים בהם אין אפשרות פיסית למקם את המבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, ובכפוף לקיומה של תוכנית תקפה או היתר תקף לשימוש חורג, יאשר המינהל שימוש לתעסוקה לא חקלאית בשטח חלקה א' שמחוץ לחלקת המגורים. אישור כאמור ינתן רק במקרים העומדים בקריטריונים שיגובשו על ידי ועדת המשנה ויאושרו על ידי המועצה

- 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 המינהל, 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 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית, 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.
- 2.10 הסדרת כל השימושים הלא מוסדרים בתוך הנחלה, אם ניתן לייחס שימושים אלו לחוכר.

### 3. דמי חכירה

- 3.1 כתנאי לאישור תעסוקה לא חקלאית בהתאם להחלטה זו ישלם בעל הזכויות למינהל, 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. המינהל ישא 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. המינהל ישא בחלף היטל השבחה.
- 3.2 הנחות אזורי עדיפות לאומית לא יחולו על התשלומים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל, למעט תשלום דמי חכירה מהוונים עבור מבני קיט כפרי.

### 4. הסדרת חובות עבר

- 4.1 בגין שימושים לתעסוקה לא חקלאית בתקופה שקדמה למועד הסדרתם החוזית של השטחים המשמשים לתעסוקה לא חקלאית, ישלם בעל זכויות בנחלה למינהל תשלום בגובה 5% מערך הקרקע ששימשה לתעסוקה לא חקלאית לכל שנה בה נעשה שימוש כאמור ללא ששולמה עבורו התמורה למינהל.

4.2 בעל זכויות אשר יסדיר, תוך שנתיים ממועד אישור החלטה זו, את השימושים הלא מוסדרים שנחלה בהתאם לאמור בהחלטה זו, לרבות צמצום השטח הבנוי/המוסב לתעסוקה לא חקלאית לשטח כולל שלא יעלה על 500 מ"ר בתוך חלקת המגורים, יהיה זכאי להסדרת חובותיו בתנאים שלהלן:

4.2.1 בגין חובות עבר שנוצרו עד למועד אישורה של החלטה זו - 5% מערך הקרקע לשנה עבור תקופה של 4 שנים בלבד (20% מערך הקרקע במצטבר לתקופה שקדמה להחלטה זו, גם אם משך השימוש הבלתי מוסדר לתעסוקה לא חקלאית היה ארוך יותר).

4.2.2 בגין חובות עבר שנוצרו ממועד אישורה של החלטה זו ועד למועד ההסדרה בפועל - 5% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה.

## 5. השכרה

בעל זכויות אשר ביצע עסקה לתעסוקה לא חקלאית ל-49 שנה על פי תכנית בתוקף, ושילם בגינה דמי חכירה מהוונים בהתאם לאמור בסעיף 3 לעיל, יהיה רשאי להשכיר, בשכירות בלתי מוגנת, את השטח הבנוי/המוסב המשמש בפועל לתעסוקה לא חקלאית, אך לא יהיה רשאי למכרו ו/או לפצלו מתוך הנחלה. [1]

## 6. 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 מס' 979 (להלן: "השטח הנוסף") יהיה רשאי לעשות שימוש לתעסוקה לא חקלאית גם בשטח הנוסף, בכפוף לתנאים שלהלן:

6.1 בעל הזכויות שילם למינהל דמי חכירה מהוונים בהתאם לקבוע בסעיף 3 לעיל.

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

## 7. היקף המבנים החקלאיים בחלקה א' של הנחלה

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

## 8. תחולת ההחלטה

א. לאור מורכבות ההסדרים הקבועים בהחלטה זו, מותנה יישומה בקבלת תקציב אשר יאפשר מימושה בהקדם. ועדת התקציב תגיש למועצה הצעתה בדבר התקציב הדרוש ליישום החלטה זו.

ב. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו, מבוטלות החלטות מועצה 653, 755, 880.

ג. ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בהחלטה זו, ימשיך המינהל לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי המינהל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

9. הוראות מעבר

המינהל יקבע הוראות מעבר לגבי בעל זכויות בנחלה שהגיש למינהל בקשה לתעסוקה לא חקלאית בהתאם להחלטות מועצה 755 ו/או הקמת מבני קייט כפרי בהתאם להחלטות מועצה 653 ו-880.

---

מאיר שיטרית

תאריך

---

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

---

[1] הסעיף בוטל ע"י ביהמ"ש העליון בשבתו כבג"צ במסגרת בג"צ 1027/04 פורום הערים העצמאיות ואח' נ' מועצת מקרקעי ישראל

ואח' ואין לפעול לפיו.