

מספר החלטה : 1560

תאריך : 10/10/18

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 א' בחשון תשע"ט (10 באוקטובר 2018) לתקן את החלטת מועצה מספר 1455 כלהלן :

1. בסעיף ההגדרות תתוסף ההגדרה שלהלן :

אתר לשימור - בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, שהוקם/מו בין השנים 1700 - 1958, וסביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון וועדות המשנה שלו הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית וסומנו ככאלו בתכנית שאושרה כדין על ידי ועדת תכנון.

2. בסעיף ההגדרות יתוקנו ההגדרות הבאות ונוסחן יהא כלהלן :

בעל שליטה בתאגיד - מי שמתקיימים בו כל אלה : הוא מחזיק ב - 26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד, הוא בעל זכות למנות לפחות 26% ממנהלי התאגיד והוא בעל זכות לקבל לפחות 26% מרווחי התאגיד.

תעסוקה - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות או לשימוש כלכלי אחר, למעט תוכנית למטרת משק חקלאי ולמטרת מגורים.

3. סעיף 2.1 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :

2.1" השטח המרבי של עסקאות למטרת תעסוקה

2.1.1. שטח המרבי של עסקאות למטרת תעסוקה (להלן – השטח המרבי), יהיה כלהלן :

2.1.1.1 ביישוב חקלאי שאינו באזור עדיפות לאומית או קו עימות – עד 60 דונמים נטו.

2.1.1.2 ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' - עד 80 דונמים נטו.

2.1.1.3 ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א' או בקו עימות – עד 120 דונמים נטו.

2.1.2 ביישוב מוניציפלי אשר בתחומו מצויות מספר אגודות להן מוכרת הקרקע בתנאי נחלה יחושב השטח המרבי לתעסוקה ליישוב חקלאי אחד ולא על פי מספר האגודות המצויות בתחומו.

2.1.3 אזור העדיפות לעניין סעיף זה הוא אזור העדיפות למגורים. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע הוראות מעבר לסעיף זה, אם יידרשו.

2.1.4 הסכמת הרשות לתכנון שטח לתעסוקה החורג ממכסת השטח המרבי הקבועה בסעיף זה, אינה מהווה הסכמה להקצאה בחריגה ממכסת השטח."

4. סעיף 2.2.1 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :

"2.2.1. כל שטחי הקרקע נטו אשר בוצעו לגביהם עסקות על פי החלטת מועצה מספר 717 ועל פי החלטות מאוחרות יותר."

5. יתווסף סעיף 2.2.3 ונוסחו יהא כלהלן :

"2.2.3. על אף האמור בסעיף 2.2.1, שטחי תעסוקה במסגרת עסקאות לפי החלטת מועצה מספר 1426 וכל החלטה שתבוא במקומה, לא יבואו במניין השטח המרבי. החלטה בדבר פדיון שטח ושיווקו על ידי הרשות, נתונה לשיקול דעת הרשות ותבוא ככלל רק מקום בו התוכנית אינה ביוזמת היישוב או קיימת חשיבות ציבורית במימוש התוכנית."

6. סעיף 2.3.4 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :

"2.3.4. בעת הגשת בקשה להרחבה תידרש האגודה להציג בפני הרשות את התייחסות המשרד הממשלתי הרלוונטי לבקשה. הנהלת הרשות רשאית לדרוש מהאגודה מסמכים והמלצות נוספים בהתאם לעניין."

7. סעיף 2.4 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :

"2.4. עסקת תעסוקה באתר לשימור תחשב לעניין מניין השטחים להיקף השטח המרבי בהיקף של 10% משטח העסקה בלבד. בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה ממכסת השטח המרבי לשם עריכת עסקה לאתר לשימור, וזאת אם מיצה היישוב החקלאי את מכסת השטח או אם כתוצאה מהעסקה המבוקשת יעבור היישוב החקלאי את השטח המרבי."

8. סעיף 3.1 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :

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

9. סעיף 3.2 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :

3.2" בעד ההקצאה ישולמו לרשות מלוא דמי החכירה המהוונים, על פי השיעור הנהוג לאותו ייעוד באזור בו מצוי היישוב, על פי מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להקצאה וזאת בהתאם להחלטת מועצה מספר 1537 או כל החלטה שתבוא במקומה. מועד הגשת הבקשה להקצאה לעניין סעיף זה הוא המועד בו הומצאו לרשות מלוא המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההקצאה."

10. סעיף 3.3 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :

3.3" דמי החכירה שישולמו לרשות יקבעו על פי שומה פרטנית, אשר תתייחס למלוא קיבולת הבנייה במגרש, ללא פיתוח."

11. סעיף 3.7 יתקן ונוסחו יהא כלהלן :

3.7" דמי השימוש בהרשאות לשימוש זמני, הניתנות על פי היתר לשימוש חורג, יהיו בתשלום מהוון לתקופת השימוש בשיעור שנתי שלהלן :

3.7.1 באזור שאינו אזור עדיפות לאומית או קו עימות - 5% מערך הקרקע לשימוש החורג.

3.7.2 באזור עדיפות לאומית ב' - 3% מערך הקרקע לשימוש החורג.

3.7.3 באזור עדיפות לאומית א' - 2% מערך הקרקע לשימוש החורג.

3.7.4 בקו עימות - 0%.

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

12. סעיף 5.1 יתוקן ויהא כלהלן :

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

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום א' בחשון תשע"ט (10 באוקטובר 2018) לתקן את החלטת מועצה מספר 1455 כלהלן:

1. הגדרות

- **אתר לשימור** - בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, שהוקם/מו בין השנים 1700 - 1958, וסביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון וועדות המשנה שלו הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית וסומנו ככאלו בתכנית שאושרה כדין על ידי ועדת תכנון.
- **בעל שליטה בתאגיד** - מי שמתקיימים בו כל אלה: הוא מחזיק ב - 26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד, הוא בעל זכות למנות לפחות 26% ממנהלי התאגיד והוא בעל זכות לקבל לפחות 26% מרווחי התאגיד.
- **יישוב חקלאי** - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית אשר מושכרים או מוחכרים 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** - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות או לשימוש כלכלי אחר, למעט תוכנית למטרת משק חקלאי ולמטרת מגורים.

2. השטח שיוקצה לתעסוקה

2.1 השטח המרבי של עסקאות למטרת תעסוקה

2.1.1 שטח המרבי של עסקאות למטרת תעסוקה, יהיה כלהלן:

2.1.1.1 ביישוב חקלאי שאינו באזור עדיפות לאומית או קו עימות – עד 60 דונמים נטו.

2.1.1.2 ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' - עד 80 דונמים נטו.

2.1.1.3 ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א' או בקו עימות – עד 120 דונמים נטו (להלן - השטח המרבי).

2.1.2 ביישוב מוניציפלי אשר בתחומו מצויות מספר אגודות להן מוכרת הקרקע בתנאי נחלה יחושב השטח המרבי לתעסוקה ליישוב חקלאי אחד ולא על פי מספר האגודות המצויות בתחומו.

2.1.3 אזור העדיפות לעניין סעיף זה הוא אזור העדיפות למגורים. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע הוראות מעבר לסעיף זה, אם יידרשו.

2.1.4 הסכמת הרשות לתכנון שטח לתעסוקה החורג ממכסת השטח המרבי הקבועה בסעיף זה, אינה מהווה הסכמה להקצאה בחריגה ממכסת השטח.

2.2 בחישוב השטח המרבי יובאו בחשבון השטחים שלהלן:

2.2.1 כל שטחי הקרקע נטו אשר בוצעו לגביהם עסקות על פי החלטת מועצה מספר 717 ועל פי החלטות מאוחרות יותר.

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.

2.2.3 על אף האמור בסעיף 2.2.1, שטחי תעסוקה במסגרת עסקאות לפי החלטת מועצה מספר 1426 וכל החלטה שתבוא במקומה, לא יבואו במניין השטח המרבי. החלטה בדבר פדיון שטח ושיווקו על ידי הרשות, נתונה לשיקול דעת הרשות ותבוא ככלל רק מקום בו התוכנית אינה ביוזמת היישוב או קיימת חשיבות ציבורית במימוש התוכנית.

2.3 הנהלת רשות מקרקעי ישראל 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 בעת הגשת בקשה להרחבה תידרש האגודה להציג בפני הרשות את התייחסות המשרד הממשלתי הרלוונטי לבקשה. הנהלת הרשות רשאית לדרוש מהאגודה מסמכים והמלצות נוספים בהתאם לעניין.

2.4 עסקת תעסוקה באתר לשימור תחשב לעניין מניין השטחים להיקף השטח המרבי בהיקף של 10% משטח העסקה בלבד. בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה ממכסת השטח המרבי לשם עריכת עסקה לאתר לשימור, וזאת אם מיצה היישוב החקלאי את מכסת השטח או אם כתוצאה מהעסקה המבוקשת יעבור היישוב החקלאי את השטח המרבי.

2.5 לאחר שינוי ייעודו של השטח יוקצו המגרשים הסחירים בתכנית ליישוב החקלאי או לתאגיד אשר היישוב החקלאי הינו בעל שליטה בו, זאת בתנאים כמפורט בהחלטה זו (להלן-"ההקצאה").

3. התשלומים ותקופת החכירה

3.1 בין הרשות לבין היישוב החקלאי או התאגיד אשר היישוב החקלאי הוא בעל שליטה בו ייחתם הסכם פיתוח בהתאם למדיניות הרשות ונוהליה, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם בין הצדדים הסכם חכירה ל - 49 שנים. הסכם 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 בעד ההקצאה ישולמו לרשות מלוא דמי החכירה המהוונים, על פי השיעור הנהוג לאותו ייעוד באזור בו מצוי היישוב, על פי מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להקצאה וזאת בהתאם להחלטת מועצה מספר 1537 או כל החלטה שתבוא במקומה. מועד הגשת הבקשה להקצאה לעניין סעיף זה הוא המועד בו הומצאו לרשות מלוא המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההקצאה.

3.3 דמי החכירה שישולמו לרשות יקבעו על פי שומה פרטנית, אשר 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 על פי אישור לשימוש חורג. עסקת ההרשאה תהיה תואמת לתקופת האישור לשימוש החורג.

3.7 דמי השימוש בהרשאות לשימוש זמני, הניתנות על פי היתר לשימוש חורג, יהיו בתשלום מהוון לתקופת השימוש בשיעור שנתי שלהלן:

3.7.1 באזור שאינו אזור עדיפות לאומית או קו עימות – 5% מערך הקרקע לשימוש החורג.

3.7.2 באזור עדיפות לאומית ב' – 3% מערך הקרקע לשימוש החורג.

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

3.7.4 בקו עימות – 0%.

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

3.8 לאחר תשלום דמי השימוש וחתימת הסכם הרשאה, האגודה תהיה רשאית להשכיר את השימוש ו/או לבצע אותו על ידי 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 ותדווח על כך למועצת מקרקעי ישראל 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 ההתיישבות 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 החקלאי, 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.

5 העברת זכויות

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

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

6 תחולה

6.1 החלטה זו לא תחול על עסקות עליהן חלו הוראות המעבר אשר נקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטת מועצה 972 על עדכונה 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.

6.2 החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1455.