

הצעה לתיקון פרק משנה 8.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים במושב

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. בסעיף 8.9.3(א) בפסקה (1)(ב) במקום "46%" יבוא "91%", ובמקום ". בעל הזכויות בנחלה יישא בהיטל השבחה" יבוא ", בניכוי היטל ההשבחה ששולם על ידי בעל הזכויות בנחלה ובלבד ששיעור דמי ההיתר לא יפחת מ- 46% משווי הקרקע".
3. בסעיף 8.9.4:
 - (א) בסעיף קטן (ב) במקום "פנסיה" יבוא "62", ובמקום "תוך שנתיים מיום 13.1.2019" יבוא "עד ליום 31.12.2022";
 - (ב) בסעיף קטן (ב) בפסקה (1) במקום "13.1.2019" יבוא "1.1.2021", במקום "6%" יבוא "5%", ובמקום "24%" יבוא "20%";
 - (ג) בסעיף קטן (ב) בפסקה (2) במקום "13.1.2019" יבוא "1.1.2021", ובמקום "6%" יבוא "5%";
 - (ד) בסעיף קטן (ב) בפסקה (3) ימחק "ויעודכן אם יעודכן סעיף 5.9.9";
 - (ה) בסעיף קטן (ב) בפסקת משנה (3)(א) במקום "6%" יבוא "5%";
 - (ו) בסעיף קטן (ב) בפסקת משנה (3)(ב) במקום "4%" יבוא "3%";
 - (ז) בסעיף קטן (ב) בפסקת משנה (3)(ג) במקום "3%" יבוא "2%";
4. אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:
 - (ג) "בהסדרת שימושים שלא כדין במסגרת הסדרה גורפת המקודמת ומרוכזת על ידי אגודת המושב, מוסמכת הנהלת הרשות להפחית את הסכום לתשלום של דמי שימוש בעד תקופת עבר בשיעור של 20%, בהתאם לתנאים שיקבעו על ידה. ההפחתה בעת הסדרה גורפת היא בנוסף ולאחר הפחתות אחרות, אם ישנן.לעניין סעיף זה, "הסדרה גורפת" - הסדרה באחריות ובהובלת אגודת המושב הכוללת את כל השימושים המפרים בחלקות ב' ו- ג' והסדרה של לפחות 80% מהמשקים בהם יש הפרות בחלקות א'.
5. בסעיף 8.9.5 במקום "סעיף 4.3 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 979" יבוא "סעיף 8.3.44".

6. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

התופעה של שימושים שאינם מוסדרים בחלקות א' במושבים היא תופעה רחבת היקף אשר השלכותיה השליליות מחייבות נקיטת אמצעים שונים לשם מיגורה.

הסדרת השימושים נעשית הן במסגרת עריכת עסקות התואמות את מדיניות המועצה והן במסגרת הפסקת שימושים שלא ניתן להסדירם בהתאם למדיניות התקפה.

להסדרת השימושים חשיבות לכלל הציבור ולפרט המתנהל באופן לא חוקי.

בכדי להקל ולתמרץ את הסדרת ההפרות קיבלה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 24.12.18 את החלטת מועצה מספר 1581 במסגרתה ניתנה תקופה של שנתיים להסדיר את השימושים בהפחתה של תשלום דמי השימוש בעד השימוש הלא חוקי שנעשה קודם לתאריך 13.1.2019, כך שהתשלום יהיה עבור תקופת השימוש אך לא יותר מ- 4 שנים, גם אם השימוש נעשה יותר שנים מכך. ההטבה ניתנה לבעל זכויות אשר הגיע לגיל הפנסיה.

בכדי לעודד את המשך ההסדרה מוצע לחדש הטבה זו למשך שנתיים נוספות, עד ליום 31.12.2022. כן מוצע לאפשר הקלות נוספות, כך שהטבה זו תינתן לבעל זכויות שהגיע לגיל 62, וכן כי התשלומים בהסדרה לא יכללו את מרכיב התשלום הנוסף עקב הפרה.

בנוסף מוצע לאפשר מסלול נוסף אשר יתמרץ הסדרה גורפת במושבים. במסגרת מסלול זה ניתנת חשיבות ללקיחת אחריות ומעורבות מלאה של האגודה בכל הליך ההסדרה והתשלום של השימושים המפרים ולהיקף ההסדרה הכולל אשר צריך לכלול את הסדרת כלל השימושים המפרים בחלקות ב' ו- ג', והסדרת לפחות 80% מהמשקים בהם יש הפרות בחלקות א'. מוצע לקבוע כי במסגרת מסלול זה, אשר יש בכוחו להביא להסדרת נפח משמעותי של הפרות, מוסמכת הנהלת הרשות בהתאם לתנאים שייקבעו על ידה, לתת הנחה נוספת של 20% בדמי השימוש בעד תקופת העבר.

כן מוצע לקבוע כי מקום בו שולם בפועל היטל השבחה, התשלום לרשות יופחת בסכום התשלום להיטל ההשבחה ובלבד שהסכום לתשלום לא יפחת מ- 46%.

השפעה תקציבית

התיקון המוצע להחלטה בא להתמודד עם התופעה של שימושים אשר אינם מוסדרים בחלקות א' במושבים. התיקון לסעיף 8.9.3(א) בא לתקן את ההפחתה בסכום התשלום להיטל השבחה. אם עד היום תשלום דמי חכירה בשיעור של 91% היה מופחת בעת הגשת אישור על תשלום היטל השבחה ל-46%, בעקבות התיקון ההפחתה תהיה בהתאם לסכום היטל השבחה (הרשום בחשבונית) ועד לגובה של 46%, המשמעות היא שתהיה תוספת הכנסה.

התיקון לסעיף 8.9.4 בא להקל ולתמרץ את החוכרים המבוגרים מגיל 62 לבוא ולהסדיר את השימושים אשר אינם מוסדרים, עיקר ההקלה היא בתשלום דמי שימוש עבר עבור 4 שנים אחרונות במקום 7 שנים אחרונות כפי שנהוג כיום ברשות. מאחר ומדובר באוכלוסייה מצומצמת בלבד, לא מדובר בהשפעה תקציבית מהותית.

לעניין סעיף 8.9.4(ג) אשר מציע הנחה נוספת של 20% בעת הסדרה גורפת המקודמת ע"י אגודת המושב – אין כרגע אפשרות להעריך מהי ההשפעה שכן מדובר במהלך מורכב עבור האגודות, יחד עם זאת הסדרה גורפת כזו, כוללת מחד גיסא גביית חובות עבר על היקף משמעותי של הפרות כך שההשפעה הצפויה על ההכנסות תעלה, ומאידך גיסא תינתן הנחה נוספת של 20%.

נוסח משולב

8.9. תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים במושב

הגדרות

8.9.1

בפרק משנה זה -

"בעל זכויות בנחלה" - מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהוא החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בהסכמים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהוא בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברשות ובספרי היישוב החקלאי.

תנאים לאישור
תעסוקה לא חקלאית

8.9.2

הרשות תתיר לבעל זכויות בנחלה לקיים בחלקת המגורים של נחלתו שימוש למטרת תעסוקה לא חקלאית, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (9):

(1) זכויות הבנייה לתעסוקה לא חקלאית, יישארו תמיד חלק בלתי נפרד מהנחלה;

(2) השימושים לתעסוקה לא חקלאית, אושרו בתוכנית או בהיתר תקף לשימוש חורג;

(3) השטח המבונה הכולל לתעסוקה לא חקלאית, לא יעלה על 500 מ"ר וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בנייה מעבר לשטח זה;

(4) מכסת השטח המבונה המרבי המותר, כמפורט בפסקה (3), תכלול גם שימושי תעסוקה לא חקלאית מחוץ לחלקת המגורים, שאושרו כדין לבעל הזכויות בנחלה, לפני יום 27.3.2007;

(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. ואולם, הרשות תאשר שימוש לתעסוקה לא חקלאית בשטח חלקה א' שמחוץ לחלקת המגורים בכפוף לקיומה של תוכנית או היתר תקף לשימוש חורג, ובהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג):

(א) במקרים שבהם אין אפשרות פיזית למקם את המבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, כאשר חלקת המגורים היא בשטח של עד 1.5 דונמים, ובכפוף לחוות דעת תכנונית הקובעת כי בהתחשב בכך שנבנו או שייבנו בה 2 יחידות דיור, לא ניתן למקם בה תעסוקה לא חקלאית, ניתן יהיה לאשר עסקה להקמת מבנה תעסוקה לא חקלאית חדש בהיקף של עד 500 מ"ר מחוץ לחלקת המגורים. השטח לתעסוקה לא חקלאית יהיה ככל הניתן צמוד לחלקת המגורים, בשטח מזערי;

(ב) במבנה לתעסוקה לא חקלאית הממוקם מחוץ לחלקת המגורים, ובוצעה לגביו בעבר עסקה מהוונת, ניתן לאשר את הרחבת המבנה בכפוף לכך שתוספת השטח המבוקשת לא תעלה על 100% מהשטח הבנוי של העסקה המקורית וסך שטח התעסוקה הלא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר. ההרחבה תהא ככל האפשר לכיוון חלקת המגורים;

(ג) במבנה שמשמש לתעסוקה לא חקלאית מחוץ לחלקת המגורים והרשות אישרה לגביו שימוש חורג בעבר, ניתן לאשר הרשאת שימוש נוספת לתקופה של עד 5 שנים, ממועד האישור החדש, ובכפוף לתנאים אלה:

(1) תקופת ההרשאה לא תהא ארוכה יותר מהתקופה שאושרה על ידי מוסד התכנון ובכל מקרה לא יותר מ- 5 שנים;

(2) בעל הזכויות בנחלה יתחייב כי בתום תקופת ההרשאה יפסיק את שימוש התעסוקה הלא חקלאית במבנה שמחוץ לחלקת המגורים, אלא אם כן תאושר, עד תום תקופת ההרשאה, תוכנית אשר תאפשר את השימוש בתעסוקה הלא חקלאית האמורה, תוך שינוי הייעוד לחלקת מגורים, ובלבד ששטח חלקת המגורים לא יגדל מ- 2.5 דונמים;

(6) על אף האמור בפסקאות (3) ו-(5), בוצעה בעבר עסקה מהוונת לתעסוקה לא חקלאית בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי 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;

(7) השימוש לתעסוקה לא חקלאית יכול להיעשות במבנה קיים על ידי הסבת השימוש בו או בהקמת מבנה חדש;

(8) אם בעל הזכויות בנחלה לא הצטרף להסדר בדבר קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים המפורט בסימן ז' לפרק משנה 8.3, הקמת המבנה לתעסוקה לא חקלאית, לא תמנע את האפשרות להקים יחידת דיור נוספת בנחלה עבור בן ממשיד או דור המשך, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל;

(9) תשלום דמי חכירה והסדרת חובות עבר כמפורט בפסקאות (3) ו-(4) לפי העניין.

תשלומי דמי החכירה 8.9.3. (א) כתנאי לאישור תעסוקה לא חקלאית בהתאם להוראות פרק משנה זה, ישלם בעל הזכויות בנחלה לרשות, כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) כאשר קיימת תוכנית המתירה שימוש לתעסוקה לא חקלאית:

(א) אם חובת תשלום היטל ההשבחה לא חלה על בעל הזכויות בנחלה - דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% משווי הקרקע המיועדת לתעסוקה לא חקלאית. הרשות תישא בחלף היטל השבחה;

(ב) אם חובת תשלום היטל ההשבחה חלה על בעל הזכויות בנחלה - דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% משווי הקרקע, המיועדת לתעסוקה לא חקלאית, בניכוי היטל ההשבחה ששולם על ידי בעל הזכויות בנחלה ובלבד ששיעור דמי ההיתר לא יפחת מ- 46% משווי הקרקע;

(ג) אם שולמו בעבר דמי חכירה מהוונים בעד השימושים לתעסוקה לא חקלאית - בעל הזכויות בנחלה לא יידרש לשלם תשלום נוסף;

(2) בעד שימוש שהותר על פי אישור תקף לשימוש חורג, המוגבל בזמן, ישלם בעל הזכויות בנחלה בדמי שימוש בשיעור של 5% לשנה משווי הקרקע המשמשת לתעסוקה לא חקלאית, לכל תקופת ההיתר כאמור. הרשות תישא בחלף היטל השבחה.

(ב) הנחות אזור לא יחולו על התשלומים המפורטים בסעיף קטן (א), למעט תשלום דמי חכירה מהוונים עבור מבני קיט כפרי.

הסדרת שימושי עבר 8.9.4. (א) תנאי לביצוע עסקה בהתאם להוראות פרק משנה זה הוא הסדרת השימושים הלא מוסדרים בנחלה, אם שישנם, לרבות תשלום בעד תקופת העבר ועד למועד ההסדרה בפועל והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

(ב) בעל זכויות שהגיע לגיל 62 אשר יסדיר, עד ליום 31.12.2022, את השימושים הלא מוסדרים בנחלה, יהיה זכאי להסדרת חובותיו בקשר לשימושים שניתן להסדירם בהתאם לפרק משנה זה, עבור שימושי התעסוקה הלא חקלאית הלא מוסדרים, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) עבור חובות עבר שנוצרו עד ליום 1.1.2021 - תשלום של 5% לשנה מערך הקרקע למועד ההסדרה עבור תקופה של 4 שנים (עד 20% מערך הקרקע במצטבר לתקופה שקדמה ליום 1.1.2021, גם אם משך השימוש הבלתי מוסדר לתעסוקה לא חקלאית היה ארוך יותר);

(2) עבור חובות עבר שנוצרו מיום 1.1.2021 ועד למועד ההסדרה בפועל - תשלום של 5% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה;

(3) שיעור התשלום לשנה עבור חובות עבר למבני קיט כפרי יהיה כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ד):

(א) 5% מערך הקרקע - באזור שאינו אזור עדיפות לאומית;

(ב) 3% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית ב';

(ג) 2% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית א';

(ד) 1% מערך הקרקע - באזור קו עימות;

(4) (א) ההסדר המפורט בסעיף זה לא יחול על שימוש שלגביו ניתן פסק דין והתשלום בעד השימוש יעמוד על כל תקופת השימוש הלא מוסדר בנחלה;

(ב) בסמכות ועדת פשרות של הרשות ובמסגרת שיקול דעתה הבלעדי, להחיל את ההסדר המפורט בסעיף זה במסגרת פשרה בהליכים המתנהלים בבתי המשפט.

(ג) בהסדרת שימושים שלא כדין במסגרת הסדרה גורפת המקודמת ומרוכזת על ידי אגודת המושב, מוסמכת הנהלת הרשות להפחית את הסכום לתשלום של דמי שימוש בעד תקופת עבר בשיעור של 20%, בהתאם לתנאים שיקבעו על ידה. ההפחתה בעת הסדרה גורפת היא בנוסף ולאחר הפחתות אחרות, אם ישנן.

לעניין סעיף זה, "הסדרה גורפת" - הסדרה באחריות ובהובלת אגודת המושב הכוללת את כל השימושים המפריים בחלקות ב' ו-ג', והסדרה של לפחות 80% מהמשקים בהם יש הפרות בחלקות א'.

תעסוקה לא חקלאית 8.9.5. בעל זכויות בנחלה אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בשטח נוסף המיועד למגורים, בחלקת מגורים על פי סעיף 8.3.44 (להלן בסעיף זה - השטח הנוסף), רשאי לעשות שימוש לתעסוקה ששטחה עולה על 2.5 דונמים לא חקלאית גם בשטח הנוסף, בכפוף לתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) בעל הזכויות שילם לרשות דמי חכירה מהוונים, בהתאם לקבוע בסעיף 8.9.3;

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

8.9.6. היקף המבנים החקלאיים בחלקה א' של הנחלה והפעילות החקלאית המתבצעת בנחלה ובתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר. גודל המבנים החקלאיים בנחלה ומספרם ייקבעו בהתחשב, בין היתר, בשטח חלקה א' של הנחלה והפעילות החקלאית המתבצעת בנחלה ובתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

8.9.7. (א) השכרה בעל זכויות בנחלה אשר ביצע עסקה בהתאם להוראות פרק משנה זה, רשאי להשכיר, בשכירות בלתי מוגנת, את השטח הבנוי או המוסב לשימושים בעלי זיקה למשק החקלאי ולמרקם הכפרי בהתאם לרשימת שימושים שתקבע הנהלת רשות מקרקעי ישראל.

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

(ג) 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.

8.9.8. ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בהוראות פרק משנה זה, תמשיך הרשות
לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף
מעת לעת.

תחולה