

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 ונוהלי 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 46% משווי הקרקע, המיועדת לתעסוקה לא חקלאית. בעל הזכויות בנחלה יישא בהיטל השבחה ;
- (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.

8.9.4 הסדרת שימושי עבר (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 פנסיה אשר יסדיר, תוך שנתיים מיום 13.1.2019, 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 13.1.2019 - תשלום של 6% לשנה מערך הקרקע למועד ההסדרה עבור תקופה של 4 שנים (עד 24% מערך הקרקע במצטבר לתקופה שקדמה ליום 13.1.2019, גם אם משך השימוש הבלתי מוסדר לתעסוקה לא חקלאית היה ארוך יותר) ;

(2) עבור חובות עבר שנוצרו מיום 13.1.2019 ועד למועד ההסדרה בפועל - תשלום של 6% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה ;

(3) שיעור התשלום לשנה עבור חובות עבר למבני קיט כפרי יהיה כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ד) ויעודכן אם יעודכן סעיף 5.5.9 :

(א) 6% מערך הקרקע - באזור שאינו אזור עדיפות לאומית ;

(ב) 4% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית ב' ;

(ג) 3% 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.

8.9.5 תעסוקה לא חקלאית בחלקת מגורים ששטחה עולה על 2.5 דונמים בעל זכויות בנחלה אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בשטח נוסף המיועד למגורים, על פי סעיף 4.3 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 979 (להלן בסעיף זה - השטח הנוסף), רשאי לעשות שימוש לתעסוקה 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.

8.9.7 (א) 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 תחולה 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.