

החכרת קרקע לצרכי תעסוקה במשבצת ישובים חקלאיים

לפעולה	סימוכין	נספחים
מנהלי מחוזות אחראיים מחוזיים לחוזים חקלאיים יועצים משפטיים מחוזיים גזבריים מחוזיים אחראים מחוזיים למיפוי אדריכלים מחוזיים	ה. מועצה 1226 מתאריך 6.12.10(מחליפה את 949 על עדכניה) ה. מועצה 1077 מתאריך 11.1.06 ה. מועצה 834 מתאריך 9.7.98 ה. מועצה 1054 מתאריך 27.7.05 ה. מועצה 1215 מתאריך 15.11.10 ה. מועצה 1186 מתאריך 28.12.09	נספח א' – טופס בקשה נספח ב' – הודעה לקיבוץ עם חוזה לדורות ישן נספח ג' – רשימת ישובים החתומים על חוזה ישן

כללי

- 1 מטרת הוראה זו לקבוע כללי טיפול בנושאי התעסוקה במשבצות חקלאיות לרבות הקצאת הקרקע לטווח ארוך, לשימוש זמני ולשימושים חורגים.
- 2 החכרת הקרקע תעשה רק לאגודת הישוב או לתאגיד שיוקם על ידה, והאגודה תהא בעלת שליטה בתאגיד עפ"י ההגדרה להלן.

הגדרות

"תעסוקה"
מקרקעין המיועדים בתכנית תקפה למטרת תעשיה, מלאכה, אחסנה, מסחר, משרדים, תיירות ונופש, תחנות דלק או לשימוש כלכלי אחר, למעט תכנית למטרת משק חקלאי ולמטרת מגורים.

"ישוב חקלאי"
אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי-או אגודה חקלאית שיתופית אשר מוכרים או מושכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה.

"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.

הוראת אגף חקלאי מס' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

"בעל שליטה בתאגיד" מי שמתקיימים בו שלושת אלה :
הינו מחזיק ב-26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד ;
הינו בעל זכות למנות לפחות 26% ממנהלי התאגיד ;
הינו בעל זכות לקבל לפחות 26% מרווחי התאגיד.
שימוש חורג" שימוש במקרקעין לתעסוקה שלא עפ"י תכנית, ובהתאם לאישור תקף של רשויות התכנון.

הקצאה לתעסוקה לטווח ארוך

1. גודל השטח שיוקצה לתעסוקה

- 1.1 בישוב חקלאי במרכז הארץ – עד 60 דונם נטו.
- 1.2 בישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' ובישובי מרחב התפר עד 80 דונם נטו. ישובי מרחב התפר הינם ישובים שהוגדרו ככאלה ע"י ממשלת ישראל במועד בו תאושר תכנית להפקדה ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- 1.3 בישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א', בקו עימות לבנון, ברמת הגולן ובקו עוטף עזה - עד 120 דונם נטו.
לענין סעיף זה שטח נטו הינו סך שטח המגרשים המיועדים לתעסוקה אשר בגינם אמורה להתבצע / אושרה עיסקה/ות. שטחים אלה אינם כוללים את שטחי ההפרשות לצרכי ציבור.

2. חישוב השטחים

- בחישוב השטח הכולל יובאו בחשבון כל השטחים עפ"י הפרוט שלהלן :
- 2.1 כל השטחים נטו ששונה יעודם בתכניות למטרות תעסוקה, ואשר בוצעו בגינם עיסקאות עפ"י החלטות מועצה 1226 , 1163 , 949 , 717.
 - 2.2 כל השטחים המשמשים בפועל לתעסוקה, בין אם ניתן לגבם אישור לשימוש חורג בין אם לאו.
 - 2.3 בישוב מוניציפלי אשר בתחומו מצויות מספר אגודות חקלאיות להן מוכרת הקרקע בתנאי נחלה, יחושב השטח המירבי לתעסוקה ליישוב (כיישוב אחד) ולא עפ"י מס' האגודות המצויות בתחומו.

3. בדיקות לפני הכנת עסקה

- 3.1 בטרם הכנת עסקת הקצאה לזמן ארוך לתעסוקה, יתקבל דו"ח מפורט ומעודכן של מחלקת הפקוח לגבי כלל השימושים הנעשים במשבצת. מטרת דו"ח הפיקוח לחייב את האגודה להגיע למתווה של הסדרת השימושים כאמור להלן, במידה ונמצאו כאלה.
- 3.2 במסגרת קביעת המתווה להסדרה יש לוודא :
 - 3.2.1 מניין השטחים שהאגודה כבר מימשה במסגרת השטחים המותרים לתעסוקה עפ"י החלטות מועצה 1226 + 1163 + 949 + 717 וזאת כדי שניתן יהיה לקבוע אם האגודה זכאית לשימוש שטחים נוספים לתעסוקה ע"פ החלטות המועצה.

הוראת אגף חקלאי מס' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

- 3.2.2 שטחים המשמשים למאגרי מים ומתקני תשתיות לאומיות (החלטות מועצה: 1157, 1162) – בחישוב מנין השטחים שנוצלו, יחשבו בחשבון רק 10% משטח הפרויקט, ולא יותר מ-10% מהשטח המותר ליישוב עפ"י החלטת מועצה 1162 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- 3.2.3 אם יתברר כי סה"כ השטחים המשמשים בפועל לתעסוקה אף שאינם מוסדרים, חורגים מסך השטחים המותרים לתעסוקה, המחוז יתאם עם האגודה אלו שימושים בכוונתה להסדיר, ואלו שימושים בכוונתה להפסיק השימוש בהם. אם השימושים המבוקשים להסדרה עולים על השטח המותר, האגודה תידרש לפנות לוועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, בבקשה להסדרת השימוש.
- 3.2.4 במקרים בהם קיימים שימושים חורגים שלא שקיבלו אישור ועדות התכנון לכך, ו/או שימושים לתעסוקה שלא נערכה לגבם עיסקה, על האגודה להמציא מפת מדידה מצבית שמגדירה את השטחים המשמשים לתעסוקה (ושלא קיבלו אישור) באותו הישוב.
- 3.2.5 האגודה תודיע בכתב אלו שימושים הינה מבקשת להסדיר באמצעות היתר לשימוש חורג או כעסקה לזמן ארוך, ואלו מהשימושים היא מבקשת לפנות.
- 3.2.6 האגודה תדרש לשלם עבור כל שימוש עד להסדרתו/פינוי עפ"י שומה כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- 3.2.7 במידה ולא קיימת שומה ברשות המחוז, יגבו דמי שימוש ע"ח כפי שיקבעו ע"י השמאי המחוזי, בהתאם להיקף ואופי השימוש, ותופקד ערבות בנקאית כבטוחה להבטחת יתרת דמי השימוש כפי שיקבעו ע"פ השומה בגובה התשלום הנדרש להבטחת ההסדרה (פינוי או עסקה) ותשלום דמי השימוש. יש להודיע לאגודה כי עם קבלת השומה תערך התחשבנות סופית לגבי דמי השימוש.
- 3.2.8 בגין השימושים שאינם ניתנים להסדרה יש לקבל התחייבות האגודה להפסקת השימוש, לרבות המצאת ערבות בנקאית כבטוחה להפסקת/פינוי השימוש. גובה הערבות יקבע ע"י השמאי המחוזי/מפקח מחוזי, אשר יביא בחשבון את עלויות הפינוי לפי העניין.
- 3.2.6 בגין השימושים הניתנים להסדרה תומצא ערבות בנקאית כבטוחה להסדרתם וכן לגבי ביצוע תשלומים המגיעים בגינם.
- 3.2.7 אין לקדם עסקה טרם כניסת האגודה למתווה של הליך הסדרה ו/או הפסקת השימושים העודפים מבין השימושים הקיימים, לרבות המצאת ערבות בנקאית והתחייבות בגין השימושים הניתנים להסדרה ותשלום דמי שימוש כאמור בסעיף זה.

הוראת אגף חקלאי מס' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

- 3.2.8 יש להדגיש, כי ניתן לקדם עסקה עפ"י החלטת מועצה 1226, טרם הסדרת כל השימושים החורגים. זאת רק לאחר סיכום של מתווה ההסדרה כאמור לעיל.
- 3.3 במידה ויתברר כי השימוש המבוקש קיים בפועל, בטרם ביצוע העסקה, יש לגבות דמי שימוש בגין תקופת השימוש עד למועד ביצוע העסקה בשיעורים שלהלן:
- 3.3.1 מרכז הארץ-6% משווי הקרקע עפ"י שומה לשימוש חורג.
- 3.3.2 אזור עדיפות לאומית ב' ובמרחב התפרי'-4.8% משווי הקרקע לשימוש חורג.
- 3.3.3 אזור עדיפות לאומית א'-3.2% משווי הקרקע לשימוש חורג
- 3.3.4 קו עימות-2% משווי הקרקע לשימוש חורג.
- התקופה בגינה יש לגבות דמי שימוש תיקבע בהתאם לאישור רוי"ח של האגודה.
- 3.4 במקרה בו נוצלו כל שטחי התעסוקה המותרים:
- 3.4.1 בבקשות שמוגשות לתכנון שטחים לתעסוקה ושמטברר כי היתרה שהתקבלה לפי סעיף 2.1 לעיל עולה על המותר כאמור בסעיף 1 לעיל, לא ניתן לאשר תכנון נוסף לתעסוקה, למעט באותם מקרים בהם מתקיים שימוש חורג שעם הפסקתו תיווצר יתרת "זכות" לתכנון ובתנאי שהשימוש החורג אכן יופסק בעתיד.
- 3.4.2 ישוב שקיימים בו שימושים לתעסוקה בשטח שגודלו עולה על השטח המירבי, מבלי שהישוב קיבל את אישור המינהל לשימושים אלו, והשימושים בשטח (כולם או חלקם) החלו לפני 10.3.03, האגודה תידרש לפנות לוועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, בבקשה להסדרת השימוש.
- פנייה זו חייבת להתבצע בתוך חצי שנה מהודעת המינהל על היקף השטח הגבוה מהמותר.
- ועדת המשנה תחליט, בכפוף לכללים שיקבעו על ידה, אם מאושר ליישוב להסדיר השימוש האמור.
- 3.4.2.1 במידה והשימוש יאושר ע"י ועדת המישנה, תערך עסקה בהתאם לכללים המקובלים במינהל, והמפורטים בהוראה זו.
- 3.4.2.2 במידה ולא תאושר הבקשה, יש לפעול להפסקה מיידית של השימוש.
- 3.5 בדיקת החוזה עליו חתומה האגודה**
- 3.5.1 בכל פנייה לביצוע עיסקות לתעסוקה, על המחוז לבדוק את סוג החוזה.
- 3.5.2 אם האגודה חתומה על חוזה לדורות בנוסח הישן אין להגביל את האגודה בהיקף השטחים שניתן להקצות למטרות תעסוקה. מנגד, חוזה זה אינו מאפשר השכרה ו/או הקמת תאגיד למטרות תעסוקה.

הוראת אגף חקלאי מס' 102 מתוקנת. מורסם ביום 6.1.11

- האגודה רשאית באישור המינהל להעביר זכויות בדרך של החכרת משנה לתאגיד, בתנאי שלאגודה יש שליטה של 51% לפחות בתאגיד.
- 3.5.3 אגודה החתומה על חוזה לדורות בנוסח הישן (סעיף 3.5.2 לעיל), תידרש לבחור בעת בקשה להקצאת מגרש לתעסוקה, אם העסקה תוכן עפ"י הוראות החוזה הישן או עפ"י החלטת המועצה התקפה .
- 3.5.3.1 ישובים אלו אינם יכולים להנות מ"אוסף הטבות", הן עפ"י החלטות מועצה והן בתאם לחוזה.
- 3.5.4 במקרה בו קיים חוזה לדורות בנוסח הישן, המחוז ישלח לאגודה מכתב כמופיע בנספח ב' .
- 3.5.5 קיימים 47 ישובים החתומים על חוזה לדורות ישן. רשימת הישובים מופיעה בנספח ג'.

4. דמי החכירה/דמי שימוש ותקופת ההקצאה :

- 4.1 עיסקות לתעסוקה במשבצות חקלאיות תעשינה בהתאם להוראה זו העיסקה תבוצע רק לגבי מגרש סטטוטורי.(פרט לעסקות קבורה אזרחית בקיבוצים בבתי קברות קיימים של מי שאינו תושב הישוב)
- 4.2 עסקה לגבי שימוש קיים בפועל תובא לדיון רק בתנאי ששולמו דמי השימוש לגביה . בגין השימושים שטרם הוסדרו ע"י האגודה, תוכן עסקה בכפוף להפקדת ערבות לביצוע ההסדרה כאמור להלן.
- 4.2.1 מרכז הארץ-6% משווי הקרקע עפ"י שומה לשימוש חורג.
- 4.2.2 אזור עדיפות לאומית ב ובמרחב התפר'-4.8% משווי הקרקע לשימוש חורג.
- 4.2.3 אזור עדיפות לאומית א'- 3.2% משווי הקרקע לשימוש חורג
- 4.2.4 קו עימות- 2% משווי הקרקע לשימוש חורג.
- 4.3 בין המינהל לבין האגודה או התאגיד ייחתם חוזה פיתוח ל-3 שנים. בכפוף לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, ייחתם עם האגודה חוזה חכירה ל-49 שנה, עם זכות לחידוש לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה, בתנאים שיהיו נהוגים במועד החידוש.
- 4.3.1 אם השימוש היה קיים בפועל, יש לגבות דמי שימוש בגין העבר ויחתם חוזה ליתרת השנים. (= שנות חזקה - 49) .
- 4.4 בגין ההקצאה האגודה תשלם דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא כפי שנהוג לגבי תעסוקה באזור בו הישוב ממוקם, וזאת עפ"י מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה למינהל ועפ"י החלטות מועצה שתהיינה בתוקף באותה עת.
- 4.4.1 עפ"י החלטת מועצה 817 בהקצאת מקרקעין לתעשייה מלאכה ותיירות ישולמו למינהל דמי חכירה מופחתים בישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומית עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959, כדלקמן :

הוראת אגף חקלאי מס' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

ישוּבי קו עימות בגזרת לבנון, רמת הגולן ועוטף עזה - פטור מלא מתשלום דמי הכירה. (הפטור לגבי קו עוטף עזה תקף עד 31.12.10).

איזור עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע, למעט קרקע למסחר ותיירות הנמצאת בטווח של 1 ק"מ מחוף ים, אשר תוקצה בתשלום מלא של 91%.

איזור עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע, למעט קרקע למסחר ותיירות הנמצאת בטווח של 1 ק"מ מחוף ים, אשר תוקצה בתשלום מלא של 91%.

אזורים ללא עדיפות לאומית - 91%.

4.5 מועד הגשת הבקשה הינו המועד בו הומצאו למינהל כל המסמכים הנדרשים לבצוע העיסקה.

יובהר, כי במקרים בהם המינהל אישר עיסקה והיזם לא עמד בתנאיה, ולפיכך העיסקה בוטלה, על האגודה להגיש בקשה לחידוש העיסקה. העיסקה תערך עפ"י הכללים וההוראות שתהיינה בתוקף במועד הגשת הבקשה החדשה.

4.6 דמי החכירה יקבעו על בסיס שומה פרטנית שתערך ע"י השמאי הממשלתי, או שמאי המינהל או מי שימונה מטעמם. השומה תעשה למלוא קיבולת הבנייה במגרש, ללא פיתוח וללא מע"מ.

4.6.1 במגרשים המיועדים לתעשייה, ושניתן לקבל בגינם היתר להקמת תחנת דלק

בהתאם לתיקון 2 לתמ"א 18, והיזם הביע את רצונו להקים תחנת דלק - דמי החכירה יקבעו עפ"י שומה שתערך ע"י השמאי הממשלתי, או שמאי המינהל או מי שימונה מטעמם. השומה תתיחס למלוא קיבולת בניית תחנת הדלק במגרש, ללא פיתוח וללא מע"מ.

במקרה זה מטרת החוזה תהא למגרש לתעשייה עם אפשרות להקמת תחנת דלק.

4.6.2 בעסקות לתחנות דלק, במקרים בהם האגודה טוענת כי תחנת הדלק תהיה סגורה

בשבתות וחגים, המחוז ידרוש מהאגודה להמציא את חוק העזר העירוני הקובע כי לא ניתן להפעיל תחנת דלק בשבתות וחגים.

בפניה לשמאי יש לציין עובדה זו, כדי שהשומה תביאה בחשבון.

בחוזה החכירה יש להוסיף תנאי מיוחד לפיו, אם ישתנו התנאים והתחנה תיפתח

בשבתות וחגים, האגודה תידרש לשלם למינהל את הפרשי הערך שהופחתו

מהשומה בגין אי הפעלת התחנה בשבת.

4.7 המינהל יעביר 10% מתקבוליו כחלף היטל השבחה לועדה המקומית, בהתאם להוראת

התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

4.8 דמי השימוש השנתיים בהרשאות לשימוש זמני יהיו בשיעורים דלהלן, כל עוד לא נתקבלה

החלטה אחרת על ידי מועצת מקרקעי ישראל.

4.8.1 במרכז הארץ - 5% משווי הקרקע עפ"י השימוש בפועל.

4.8.2 באזור עדיפות ב' - 3% משווי הקרקע עפ"י השימוש בפועל.

4.8.3 באזור עדיפות א' - 2% משווי הקרקע עפ"י השימוש בפועל.

הוראת אגף חקלאי מס' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

4.8.4 בקו עימות לבנון, רמת הגולן וקו עוטף עזה – 0%. לגבי קו עוטף עזה – הפטור עד 31.12.10.

היטל השבחה בגין השימוש החורג לא יחול על המינהל.

5. תנאים ואישורים נדרשים:

- 5.1 בישובים בהם הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית צד לחוזה משבצת, תדרש הסכמתם לתכנית לשינוי הייעוד.
הסכמה זו תהווה את ההסכמה לתכנית ולגריעת המגרשים מהמשבצת לאחר אשור העיסקות למטרת תעסוקה ע"פ התכנית. אין צורך בהסכמת הסוה"י או ההסתדרות הציונית לביצוע העיסקה.
במקרים בהם אושרה בעבר תכנית ללא חתימת הסוה"י או ההסתדרות הציונית, יש לדרוש את אישורן לתכנית ולגריעת המגרשים (חתימת הסוה"י על התכנית תהווה מתן הסכמתה לגריעת המגרשים ע"פ תכנית זו).
- 5.2 ההקצאה תותנה בהסדרת מלוא חובות האגודה למינהל.
- 5.3 באם קיימים שעבודים ו/או עיקולים בגין השטח המיועד לתעסוקה, יש לדרוש אישור הגורם לטובתו ניתן השעבוד ו/או העיקול לביצוע העיסקה.

6. העברת זכויות:

- 6.1 בעל השליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד לאחר ההעברה, לא תפחתנה מ-26% בכל אחד מאלה: בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד.
- 6.2 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל יהיה המינהל רשאי, במקרים מיוחדים, ובאישור מראש של ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר לאגודה כי חלקה בתאגיד יפחת מ-26%.
פנייה מנומקת תופנה ע"י האגודה למחוז אשר יעבירה לדיון בהנהלת המינהל ועם אישורה תועבר לוועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

7. החכרת משנה:

- 7.1 תאגיד שהוקצתה לו קרקע במשבצת ונחתם עימו חוזה חכירה למטרת תעסוקה כהגדרתו בהחלטת מועצה 1226 יהיה רשאי לפעול ע"פ החלטת מועצה 834 ועדכונה ב- החלטת מועצה 1077, להשכרה או החכרת משנה לתקופה של עד 25 שנה ללא צורך בקבלת אישור המינהל ובלבד שהנכס מהוון.

הוראת אגף חקלאי מס' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

7.2 במקרים של הרשאה לשימוש זמני, האגודה תהיה רשאית, לאחר תשלום דמי השימוש וחתימת חוזה הרשאה, להשכיר את השימוש ו/או לבצע אותו ע"י מי מטעמה ובתנאי שלא תבצע העברת זכויות בגין הקרקע. תקופת ההשכרה לא תעלה על תקופת האישור לשימוש חורג ותקופת ההרשאה.

8. תוספת זכויות:

במגרש שהוקצה לתעסוקה למלוא קיבולת הבניה בתשלום דמי חכירה מהוונים ונחתם לגביו חוזה חכירה, ובעקבות אישור **תכנית חדשה** נוצרו במגרש זכויות נוספות, תחול עליו החלטת מועצה 1186, או כל החלטת מועצה אחרת שתהא במקומה.
עבור תוספת הבניה לתעסוקה יגבו דמי היתר בשיעור של 31% מהערך המעודכן של זכויות הבניה הנוספות.

בחכירה לא מהוונת שיעור דמי היתר יהיה 25% מערך המעודכן של זכויות הבניה הנוספות, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם לתוספת הבניה.

8.1 במגרשים שהוקצו לתעסוקה בתשלום דמי חכירה מהוונים לחלק מקיבולת הבנייה שהיתה מותרת עפ"י אותה התב"ע לפיה נערכה העיסקה וכיום מבוקשת רכישת יתרת הזכויות, יש לגבות דמי היוון מלאים בשיעור הנהוג ביום הגשת הבקשה, ליתרת זכויות הבניה המבוקשות.

8.2 פיצול מגרש תעסוקה: עבור פיצול מגרש ייגבה המינהל שיעור של 31% מערך הקרקע של המגרשים שיווצרו עקב פיצול, למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי החכירה המקורית.
על שיעור התשלום יחולו ההנחות בהתאם להחלטות המועצה ולמפת אזורי העדיפות הלאומית, כפי שתקבע הממשלה מעת לעת.

9. הרשאה לשימוש זמני

9.1 אגודה של ישוב חקלאי רשאית לבקש אישור לשימוש זמני למטרת תעסוקה, כאשר יעוד השטח עפ"י תכנית תקפה אינו תואם את השימוש המבוקש.

9.2 הרשאה לשימוש זמני תבוצע עם האגודה בלבד.

9.3 הרשאה לשימוש זמני תאושר בכפוף:

9.3.1 להמצאת אישור תקף לשימוש חורג.

9.3.2 תהא לשטח אשר ניתן לגביו ההיתר לשימוש חורג

9.3.3 תאושר לתקופה שלא תעלה על התקופה שאושרה בהיתר לשימוש חורג.

9.4 במקום בו קיימת תכנית בנין עיר המתירה את השימוש המבוקש(שינוי יעוד), לא תתאפשר עריכת עסקה לשימוש זמני אלא לזמן ארוך ולמלוא זכויות הבניה עפ"י התוכנית.

9.5 דמי השימוש השנתיים בהרשאות לשימוש זמני הניתנות עפ"י היתר לשימוש חורג, יהיו בשיעורים שלהלן:

9.5.1 במרכז הארץ - 5% משווי הקרקע לשימוש החורג.

הוראת אגף חקלאי מס' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

- 9.5.2 באזור עדיפות ב' ובמרחב התפר - 3% משווי הקרקע לשימוש החורג.
- 9.5.3 באזור עדיפות א'- 2% משווי הקרקע לשימוש החורג .
- 9.5.4 בקו עימות - 0%.
- 9.6 היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .
ביצוע עיסקה להרשאה זמנית תותנה בהמצאת אישור יו"ר הועדה המקומית או מהנדס הועדה בעניין הסדרת תשלום היטל השבחה בין הועדה למורשה. כמו כן יצויין באישור כי לועדה אין ולא תהיינה תביעות לתשלום בגין תשלום היטל השבחה כלפי המינהל.

בברכה,

שולה בן צבי
מנהלת האגף החקלאי.

העתק:

מנהל המינהל.

חברי הנמו"ר

גב' ל. פרישמן – אגף מידע ושליטה.

מר נ. גולדנברג – אגף מידע ושליטה.

מר א. יצחקי, השמאי הממשלתי הראשי, משרד המשפטים, בנין כלל, יפו 97, ירושלים .

מר יוסי ישי, מנכ"ל משרד החקלאות, ת.ד. 30, בית דגן

מר יואל דוד הסוה"י, ת.ד. 92 י-ם 91000

מר י. שגיא, המרכז החקלאי, ת.ד. 40010, ת"א

מר ז. שור, התנועה הקיבוצית, לאונרדו דה וינצי 13, ת"א

מר ע. יפרח, תנועת המושבים, לאונרדו דה וינצי 19, ת"א

מר י. אליה, איגוד מושבי הפועל המזרחי, רח' שטמפפר 41, פתח תקוה 49290

מר ד. קוכמן, האיחוד החקלאי, דרך פיית 80, ת"א

מר מ. בן ישי, איגוד משקי חרות בית"ר, ת.ד. 23152, תל אביב 61230.

מר צ. מרום, ישובי העובד הציוני, שאול המלך 8 ת"א 64733

מר י. פולק, התאחדות האיכרים, קפלן 8, ת"א

מר ישראל עוז, יו"ר המטה לבצוע הסדר הקבוצים, אבן גבירול 124, ת"א

מר חיים בהומי, מנכ"ל המינהל להסדרים במגזר החקלאי, בנין שער הסיטי,

רח' שארית ישראל 37, יפו-ת"א

מעוצב

הוראת אגף חקלאי מס' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

נספח א' להוראת אגף 102

טופס בקשה

פרטי המבקש: _____

אגודת ישוב _____ מספר אישיות משפטית _____

תאגיד בבעלות הישוב: _____ מספר התאגיד: _____

כתובת: _____

הוראת אגף חקלאי מסי' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

טלפון: _____

איש קשר/מיופה כח: _____

פרטי הבקשה:

(מחק המיותר)

תכנית מסי' _____ בתוקף מיום _____ מגרש _____ גודל _____

השטח _____

אין תכנית תקפה

השימוש המבוקש _____

מצורפים: (סמך*)

- () תרשים עם סימון השטח על רקע גושים וחלקות
- () תזכיר ותקנון התאגיד
- () תעודת רישום חברה אצל רשם החברות או רשם האגודות השיתופיות
- () אישור מורשי חתימה מאומתים ע"י עו"ד או רו"ח.
- () פירוט בעלי המניות של החברה
- () פרוטוקול מאושר ע"י יו"ר החברה לחכירת קרקע
- () נסח רישום מלשכת רישום מקרקעין
- () אישור לגבי יעבודים ועיקולים, לפי הצורך
- () אישור הסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית לפי העניין.
- () אישור לשימוש חורג לפי הצורך

נספח ב'

הודעה לקיבוץ עם חוזה לדורות ישן

אל

_____ קיבוץ

הנדון: ביצוע עיסקה למטרת תעסוקה

1-2. הרינו להביא לידיעתכם את החלטה מספר 1054 של מועצת מקרקעי ישראל לפיה "חוכר המבקש למצות זכויות שבחווה החכירה הפרטני אשר הינו צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו ע"י מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה, לא יהיה זכאי להקלות ולתנאים מטיבים לפיהם נוהג המינהל עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל המאוחרות למועד תחילת החכירה, ויחולו עליו, לכל דבר ועניין, הוראות חוזה החכירה הפרטני".

2-3. לפיכך, ככל שתבחרו לבצע עסקת תעסוקה בהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה הפרטני המטיבים ביחס להסדרים תקפים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כדוגמת היקף השטח שניתן לשנות יעודו לתעסוקה, הקיבוץ לא יוכל לבקש לבצע עסקות בהתאם להקלות ולתנאים מטיבים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כגון הפחתת אחוז השליטה של הקיבוץ בתאגיד עימו תבוצע העסקה.

3-4. ככל שהקיבוץ מבקש לבצע עסקת תעסוקה בהתאם לתנאי החלטות המועצה המטיבים ביחס לתנאי חוזה החכירה הפרטני, כחלק מתנאי עסקה זו יקבע כי לא תעמוד לקיבוץ הזכות לבצע עסקות בתנאי חוזה החכירה הפרטני המטיבים ביחס להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בכבוד רב,

מינהל מקרקעי ישראל

נספח ג'

רשימת ישובים החתומים על חוזה חכירה לדורות בנוסח הישן.

1. קבוצים

צפון:

אילון, בית אלפא, בית העמק, גדות, גלעד, געתון, גשר הזיו, דן, דפנה, חוקוק, חניתה, חפציבה, יחיעם, יפתח, כברי, כפר בלום, כפר סאלד, להבות הבשן, לוחמי הגטאות, כברי, כפר סאלד, להבות הבשן, מגידו, מזרע, מנרה, מעין מנרה, מעין ברוך, ברוך, מצובה, משגב עם, נאות מרדכי, סער, עברון, עין חרוד איחוד, עין חרוד מאוחד, ראש הנקרה, רמות מנשה, שדה נחמיה, שמיר, תל יוסף.

חיפה

החותרים, יגור

מרכז

הוראת אגף חקלאי מסי' 102 מתוקנת. פורסם ביום 6.1.11

גבעת חיים איחוד, גבעת חיים מאוחד, יקום, קבוצת שילר.

ירושלים

חצור, כרמיה, רבדים

דרום

ניר יצחק, רעים

2. מושבים שיתופיים

צפון

רגבה