

מינהל מקרקעי ישראל

האגף החקלאי

תאריך פרסום: 6/12/2011

אל: _____

נוהל מס' 21.11 - חדש

הקמה ו/או שימוש במבנה לתעסוקה לא חקלאית

בחלקת המגורים של הנחלה

1. הנוהל הוכן על פי המתכונת החדשה ובו שלושה חלקים:
חלק א'- רקע, חלק ב'- מדריך למתיישב, חלק ג'- תהליך עבודה, כולל תרשים תהליך.
2. לפעולתכם בהתאם.

בברכה

בנצי ליברמן

מנהל המינהל

העתק:

מנהלת האגף החקלאי

מנהלת אגף למידע, שליטה, בקרה ואו"ש

ראש גף ניתוח מערכות

נהלי מינהל מקרקעי ישראל – האגף החקלאי

21.11 – הקמה ו/או שימוש במבנה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת

המגורים של הנחלה

הבהרה: נוהל זה הוא מסמך המסדיר את עבודת המינהל, ואין בו כדי לבסס זכויות או חובות. הקובע הוא החוזה שבין המינהל לחוכר והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

עמ'	תוכן עניינים
3	חלק א' – רקע
3	1. <u>הקמה ו/או שימוש במבנה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה - כללי</u>
3	2. <u>מדיניות</u>
5	חלק ב' - מדריך לבעל זכויות בנחלה (מתיישב)
5	1. <u>מי רשאי לפנות</u>
5	2. <u>לאן לפנות</u>
5	3. <u>מה להביא בעת הפנייה</u>
6	4. <u>התנאים לאישור עסקת תעסוקה לא חקלאית בחלקת מגורים</u>
6	5. <u>פעולות לאחר קבלת אישור המינהל</u>
6	6. <u>דחיית הבקשה</u>
8	חלק ג' – תהליך העבודה
8	1. <u>הגדרות</u>
8	2. <u>הליך הטיפול בבקשה להקמה ו/או שימוש במבנה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה</u>
9	
12	3. <u>הטיפול בנחלות להן חוזה חכירה לנחלה או לחלקה א'</u>
13	4. <u>הסדרת שימושים לא חקלאיים קיימים.</u>
13	5. <u>תשלום חובות עבר</u>
14	6. <u>אישור לתעסוקה לא חקלאית בשטח הנוסף</u>
14	7. <u>קביעת גבולות חלקת המגורים</u>
14	8. <u>החזר ערבויות/תשלומים</u>
15	9. <u>ועדת חריגים</u>

חלק א' – רקע

1. הקמה ו/או שימוש במבנה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה

- כללי

- 1.1 בעל הזכויות בנחלה רשאי לפנות למינהל מקרקעי ישראל בבקשה לבנות מבנה חדש בחלקת המגורים שברשותו או לאפשר שימוש במבנה קיים המצוי בחלקת המגורים שברשותו, למטרות תעסוקה לא חקלאית.
- 1.2 במקרים אלה, יבחן המינהל את בקשת בעל הזכויות בנחלה בהתאם למדיניות שנקבעה, הכללים והתהליך המפורטים בנוהל שלהלן.

2. מדיניות

- 2.1 המינהל יתיר לבעל זכויות בנחלה, הקמת מבנה לתעסוקה לא חקלאית ו/או שימוש במבנה קיים למטרת תעסוקה לא חקלאית, אך ורק בחלקת המגורים של הנחלה.
- 2.2 השימוש בחלקת המגורים למטרת תעסוקה לא חקלאית, יהא בהתאם לתוכנית תקפה, עפ"י חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, או עפ"י היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין.
- 2.3 שימוש למטרת תעסוקה לא חקלאית בהתאם להיתר לשימוש חורג יעשה במבנה קיים או במבנה יביל. לא תותר הקמת מבנה חדש שאינו יביל לשימוש לתעסוקה בהתאם להיתר לשימוש חורג.
- 2.4 הזכות לקיים תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, תעמוד לבעל זכויות בנחלה בלבד ללא זכות לשותפות או להשכרה. זכות זו תישאר תמיד חלק בלתי נפרד מהנחלה. לא תתאפשר העברת הזכויות לתעסוקה בנפרד מהנחלה. הפעלת התעסוקה על ידי קרוב משפחה, כהגדרתו להלן, המתגורר בנחלה, לא תחשב השכרה או שותפות אסורה.
- 2.5 השטח המבונה הכולל לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, לא יעלה על 500 מ"ר וזאת, אף אם אישרו מוסדות התכנון זכויות בנייה מעבר לכך. מכסה זאת תכלול גם שימושי תעסוקה לא חקלאית שאושרו כדין לבעל הנחלה לפני מועד אישור החלטת מועצה 1101 מ-27.3.2007, לרבות שימושים שאושרו מחוץ לחלקת המגורים.
- אם בוצעה בעבר עסקה בתשלום דמי חכירה מהוונים למבנה של תעסוקה לא חקלאית בשטח העולה על 500 מ"ר כולל ו/או בשטח מחוץ לחלקת המגורים, לא יידרש בעל הנחלה להרוס את המבנה, כולו או חלקו.
- 2.6 תנאי להכנת עסקה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים יהא הסכמה והתחייבות להסדרת כל השימושים הלא מוסדרים בנחלה. הסדרת השימושים תעשה במסגרת עסקה ו/או בפינוי/ הריסה, לפי העניין, וכן בתשלום בגין השימוש בעבר.

- 2.7 ערך הקרקע לביצוע עיסקה להקמת המבנה או לשימוש לתעסוקה לא חקלאית, ייקבע על ידי שמאי המינהל, השמאי הממשלתי או מי מטעמם, בהתאם ליעוד המותר בתוכנית (בחלוקה לפי תעשייה ומלאכה ו/או מסחר ו/או קיט) ובהתאם להיקף השימוש המבוקש.
- 2.8 דמי החכירה יהיו בשיעור של 91% ללא הנחות אזור. במקום בו המציא בעל הזכויות בנחלה קבלה המעידה על תשלום היטל השבחה בגין השימוש המבוקש, או מכתב של הועדה המקומית חתום ע"י יו"ר הועדה כי בגין השימוש המבוקש חל היטל השבחה, והחיוב בגינו חל על בעל הזכויות בלבד, דמי החכירה יהיו בשיעור של 46% מערך הקרקע המיועדת לתעסוקה.
- 2.9 במקרה של עיסקה על בסיס היתר לשימוש חורג, ישולמו דמי שימוש שנתיים ללא הנחות אזור בשיעור של 5% משווי הקרקע המשמשת לתעסוקה לא חקלאית לכל תקופת ההיתר, כאשר חלף היטל השבחה יחול על המינהל.
- 2.10 בעסקאות למבנה קיט כפרי יחולו על שיעורי התשלום הנקובים לעיל הנחות אזור עפ"י אזורי עדיפות לתיירות.

חלק ב' - מדריך לבעל זכויות בנחלה (מתיישב)

1. מי רשאי לפנות

בעל זכויות בנחלה (להלן: מתיישב) למעט נחלות בקיבוץ או מושב שיתופי.

2. לאן לפנות

המתיישב יפנה למחלקה החקלאית במחוז בו מנוהל הנכס נשוא הבקשה, בבקשה להקים מבנה חדש ו/או להשתמש במבנה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה בה יש לו זכויות. המתיישב ימלא טופס בקשה (ראו **נספח א'**), שיחתם על ידיו ועל ידי האגודה. בישוב המחזיק בקרקע מכח חוזה תלת צדדי, יחתם הטופס גם ע"י הסוכנות.

3. מה להביא בעת הפנייה

על המתיישב לצרף לטופס הבקשה החתום (**נספח א'**) את המסמכים הבאים:

- 3.1 בקשה להיתר לשימוש לתעסוקה לא חקלאית, בה מפורטים כלל השטחים הבנויים בחלקה א', לרבות השימוש המבוקש, חתומה ע"י המתיישב והאגודה. בישוב המחזיק בקרקע מכח חוזה תלת צדדי, תחתם הבקשה גם ע"י הסוכנות.
- 3.2 מפה מצבית (עותק פיזי וקובץ מחשב) של חלקה א' המציגה את השימוש המבוקש על רקע גושים וחלקות ו/או מגרש לפי תב"ע וסימון חלקת המגורים כפי שאושרה בהסדר על פי החלטת מועצה 979, חתום על ידי מודד מוסמך. במקרה ובמועד הגשת הבקשה טרם יושם ההסדר בהתאם להחלטת מועצה 979 או שהמתיישב אינו מעוניין להצטרף להסדר, תקבע חלקת המגורים בהתאם לכללים המפורטים בחלק ג' לנוהל בסעיף 7, ותהווה את חלקת המגורים גם עבור ישום החלטה 979, ככל שיתבקש. המתיישב והאגודה יוסיפו את חתימתם על התשריט.
- 3.3 במקרה והמתיישב מעוניין לקיים תעסוקה לא חקלאית בדרך של שימוש חורג, יצרף המתיישב את אישור הוועדה לתכנון ובנייה לשימוש חורג.
- 3.4 תצהיר, חתום ע"י המתיישב, שהשימוש המבוקש כתעסוקה לא חקלאית ייעשה רק ע"י המתיישב ו/או קרוב משפחה כהגדרתו להלן, המתגורר בנחלה והמתיישב לא ישכיר את השימוש לגורם שלישי או יקים שותפות במבנה (**נספח ב'**).
- 3.5 תצהיר, חתום ע"י המתיישב, המפרט את כל הפעילות הלא חקלאית שיש בנחלה (**נספח ג'**), תוך פירוט מאיזה תאריך כל אחד מהשימושים פעיל.
- 3.6 דו"ח רו"ח לגבי תקופת פעילות השימושים הלא חקלאיים בנכס או לחילופין אישור על תשלום ארנונה ומועד תחילת החיוב בגין אלו.

4. התנאים לאישור עסקת תעסוקה לא חקלאית בחלקת מגורים

- 4.1 השטח המיועד לתעסוקה לא חקלאית, או המבנה הקיים בפועל המוסב לתעסוקה לא חקלאית – חייב להיות ממוקם בחלקת המגורים של הנחלה. חלקת המגורים של הנחלה, תיחשב כחלקה בשטח רציף בגודל של עד 2.5 דונם המיועד למגורים והכולל את כל יחידות הדיור הקיימות בחלקה א' כמפורט בחלק ג' לנוהל בסעיף 1.4 ובסעיף 7.
- 4.2 השטח המבונה הכולל לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בנייה מעבר לשטח זה. בכלל מכסה זו יכללו גם שימושי תעסוקה בכל חלקה א' שאושרו בעבר.
- 4.3 קיימת תוכנית תקפה או היתר תקף לשימוש חורג המתירים את השימושים לתעסוקה לא חקלאית.
- 4.4 במידה וקיימים שימושים לא מוסדרים בנחלה, יש להסדיר את כל השימושים במסגרת עסקה ו/או בפינוי/הריסה, לפי העניין וכן יש לשלם בגין השימושים שבוצעו בעבר.

5. פעולות לאחר קבלת אישור המינהל

- 5.1 לאחר שהמינהל יאשר עקרונית את עסקת התעסוקה הלא חקלאית בנחלה, יועבר למתיושב מפרט כספי המפרט את התשלומים שעליו לשלם.
על הערכים המפורטים במפרט הכספי, יחולו החלטת מועצה מס' 1181 מ-2.3.09 ונוהל 12.02 – הליך השגה על שומות מקרקעין.
- 5.2 לאחר אישור המפרט הכספי ע"י המתיושב, או כשנדרש קידום העסקה בהתאם לנוהל 12.02, ישלח המינהל שובר לתשלום וחזרה חכירה או חוזה הרשאה לשימוש בגין עסקת התעסוקה לחתימת המתיושב.
- 5.3 לאחר שישלם המתיושב את הסכום הנדרש (לרבות המצאת ערבות עפ"י נוהל 12.02), יחזיר המתיושב את חוזה החכירה או חוזה הרשאה לשימוש חתום על ידו, בצירוף העתק מהשובר ששולם.
- 5.4 במקרים בהם אישור המינהל הינו בהתאם להיתר לשימוש חורג, יש לחתום על כתב התחייבות לפינוי המבנה (נספח ד') וכן המצאת ערבות בנקאית שתבטיח את הפסקת השימוש החורג בתום תקופת ההרשאה (נספח ה').
גובה הערבות הבנקאית יהיה 10% מהערך שנקבע בשומה.

6. דחיית הבקשה

- 6.1 במקרה בו לא יאשר המינהל את עסקת התעסוקה הלא חקלאית בחלקת המגורים, תישלח הודעה על ההחלטה למתיושב.

6.2 במידה ומדובר במבנה קיים, יפעל המינהל להפסקת השימוש בו, לרבות ע"י הגשת תביעה לפינוי ואם נבנה שלא כדין, בתביעה לפינוי והריסה וכן ידרוש תשלום דמי שימוש בגין השימוש בעבר.

חלק ג' – תהליך העבודה

המחלקות המטפלות	סימוכין	נספחים
ה.1. כל המחלקות	החלטות מועצה 1101 מ-27.3.07	<p>נספח א' - בקשה להקמת מבנה חדש ו/או שימוש במבנה קיים לתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>נספח ב' - תצהיר לשימוש בשטח ע"י בעל הנחלה.</p> <p>נספח ג' - תצהיר על השימושים הקיימים בשטח בעת הבקשה</p> <p>נספח ד' - כתב התחייבות לפינוי מבנה יביל שניתן בהרשאה זמנית.</p> <p>נספח ה' - ערבות בנקאית</p> <p>נספח ו' - תרשים תהליך</p>
ג. ממונים מחוזיים:	החלטת מועצה 1155 מ-6.7.08	
ד. חוזים חקלאיים	החלטת מועצה 1181 מ-12.3.09	
ר. יועץ משפטי	נוהל מס' 12.02 - השגה על שומות	
ו. מח' מיפוי ומדידות	נוהל מס' 13.40 - חתימה על מסמכים	
ז. מח' בעלות ורישום	בשם המינהל	
ח. מח' תכנון ופיקוח	נוהל מס' 31.01 - הכנת עסקה	
מ.1.1. ועדת חריגים		
מ.1.1. אגף חקלאי		

- ממונה מחוזי לחוזים חקלאיים.

- 1.2 **מתיישב** - בעל זכויות בנחלה למעט נחלות בקיבוץ או מושב שיתופי.
- 1.3 **חלקה א'** – חלק מנחלה שהינו שטח רציף של קרקע המיועדת בתוכנית תקפה למגורים של בעל הזכויות בנחלה, למבני משק ולעיבוד חקלאי.
- 1.4 **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:
 - 1.4.1 שטח רציף.
 - 1.4.2 השטח מיועד למגורים בתכנית תקפה.
 - 1.4.3 השטח כולל את כל יחידות הדיור הקיימות בחלקה א'.
- אם עד לתאריך 27.3.2007 צורף כדין שטח לא רציף לחלקה א' של הנחלה, בשל מגבלות פיסיות או תכנוניות בנחלה, חלקת המגורים תכלול גם את השטח שצורף, ובלבד ששטחה הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2.5 דונם.
- 1.5 **השטח הנוסף** – שטח המיועד למגורים, הממוקם בחלקת מגורים ששטחה עולה על 2.5 דונם ואשר נרכש ע"י בעל הזכויות בנחלה בתנאי החלטת מועצה 979 כהגדרתה להלן.
- 1.6 **תעסוקה לא חקלאית** – שימוש בקרקע בתחום חלקת המגורים למטרות לא חקלאיות, לרבות מבני קיט כפרי, עפ"י תוכנית תקפה, בהתאם לחוק התכנון והבניה, או עפ"י היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין.

- 1.7 **החלטה 979** – החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 979 בדבר קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ, או אגודה חקלאית שיתופית, עדכונה בהחלטת מועצה 1155 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- 1.8 **אזור עדיפות לאומית** – אזורי עדיפות לאומית וקו עימות, כהגדרתם בסעיף ה' (סיוע ותמריצים בתחום השיכון) להחלטת ממשלה מס' 2228 מיום 14.7.02 וכל החלטת ממשלה המעדכנת החלטה זאת.
- 1.9 **קרוב** - בן זוג, לרבות ידוע בציבור כבן זוג, הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה המתגורר בנחלה.

2. הליך הטיפול בבקשה להקמה ו/או שימוש במבנה לתעסוקה לא חקלאית

בחלקת המגורים של הנחלה

ראו גם תרשים תהליך נספח ו'.

- 2.1 כללי
- 2.1.1 הליך הטיפול בבקשות להקמה ו/או שימוש במבנה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה, נועד לקדם את המענה למגיש הבקשה, תוך בדיקת ההיבטים החוקיים והמנהליים המתלווים לאישורה.
- 2.1.2 עסקות להקמה ו/או שימוש במבנה לתעסוקה לא חקלאית, יטופלו ככלל עפ"י ההנחיות המפורטות בנוהל מס' 31.01 – הכנת עסקה.
- 2.1.3 תנאי לטיפול בבקשה להקמה ו/או שימוש במבנה לתעסוקה לא חקלאית הוא הסכמה והתחייבות למתווה הסדרה של כל השימושים הלא מוסדרים בעסקה ו/או בפינוי / הריסה, לפי העניין ותשלום בגין השימוש בעבר.
- 2.1.4 קבלת הבקשה וביצוע עסקה.
- 2.1.5 על המחלקה החקלאית לבדוק האם כל מסמכי הבקשה המפורטים בחלק ב' בסעיף 3, הועברו במלואם למחוז. במידה והמסמכים לא הועברו במלואם, יפנה המחוז לבעל הזכויות להשלים את המסמכים הנדרשים. השלמת המסמכים ונתונים חסרים תהווה תנאי להמשך הטיפול בבקשה.
- 2.1.6 באחריות המחלקה החקלאית לבדוק ולוודא שהחתום על הבקשה הינו בעל הזכויות בנחלה הרשום במינהל.
- 2.2 המחלקה החקלאית תבדוק, על בסיס הבקשה להיתר, כי היקף הבינוי המבוקש בצירוף היקף הבינוי שאושר בעסקאות תעסוקה לא חקלאית בעבר אינו חורג מ- 500 מ"ר בנוי.
- 2.3 משנמצא ע"י המחלקה החקלאית שהבינוי המבוקש אינו חורג מהיקף הבינוי המותר, ידרש הפונה לשלם אגרה בגין ביצוע עסקה.
- 2.4 לאחר התשלום, יקלוט הפקיד המקצועי את העסקה כעסקת חשבון-חשבון .

- 2.5 את מספר החשבון יש לקבל ממחלקת הארכיב במחוז ובמסך בחירת תיק, יש לקלוט מספר תיק = מספר חשבון.
- 2.6 סוג ההקצאה: חוזה חכירה ללא הסכם פיתוח/הרשאה לשימוש - בהתאמה
- 2.7 מטרות ההקצאה: (145) מסחר בנחלה (146) קייט בנחלה (147) תעשייה/מלאכה בנחלה - בהתאמה
- 2.8 במסך קשר בין תיקים יש לקלוט קשר לתיק הנחלה עם קשר מסוג "תעסוקה בנחלה"
- 2.9 במסך בסיס משפטי יש לקלוט פטור ממכרז על פי תקנה (1)25.
- 2.10 **חובה לקלוט החלטת מועצה 1101 בביצוע העסקות כאמור, על מנת שיופק חוזה חכירה/הרשאה מתאים מהמערכת הממוכנת.**
- 2.11 בדיקת הבקשה
- 2.11.1 כללי-
- 2.11.1.1 העסקה תועבר לקבלת חו"ד המחלקות במחוז.
- 2.11.1.2 במקרה והבקשה מתייחסת לחלקת מגורים לא רציפה, תועבר הבקשה לאישור גבולות חלקת המגורים לוועדת חריגים המורכבת מנציגי האגף החקלאי, האגף המשפטי ואגף התכנון, וזאת קודם להעברת התיק למחלקות להמשך טיפול.
- 2.11.2 בדיקת מחלקת תכנון
- 2.11.2.1 מחלקת תכנון תבדוק אם הבקשה לתעסוקה לא חקלאית תואמת תכנית תקפה או אישור תקף לשימוש חורג מהועדה לתכנון ובנייה.
- 2.11.2.2 במידה והמתיישב המציא בקשה להיתר, על מח' תכנון להתייחס גם לאפשרויות הבניה המפורטות בבקשה להיתר.
- 2.11.2.3 מחלקת התכנון תאשר כי גבולות חלקת המגורים עומדים בקריטריונים המפורטים בסעיף 7 להלן.
- 2.11.2.4 במקרים בהם בעל הזכויות לא יצטרף להסדר המפורט בהחלטת מועצה 979, תבדוק המחלקה שהמבנה לתעסוקה לא חקלאית אינו מונע הקמת יחידת מגורים שנייה בנחלה עבור דור ההמשך.
- 2.11.3 בדיקת מחלקת מיפוי ומדידות
- מחלקת מיפוי ומדידות תכין תשריט של השטח נשוא הבקשה על רקע חלקה א' וחלקת המגורים.
- 2.11.4 בדיקת מחלקת פיקוח
- 2.11.4.1 מחלקת פיקוח תעביר דו"ח מעודכן על כל השימושים הלא חקלאיים בנחלה וכן על כל הבנוי בה.
- 2.11.4.2 חו"ד הפיקוח תסתמך על דו"ח פיקוח עדכני ועל דוחות פיקוח קודמים, צילומי אוויר או מיפוי קיים וכל נתון נוסף בר השגה (תשלומי ארנונה וכיו"ב).

- 2.12 הכנת שומה
- 2.12.1 לאחר שיהיו בידי המחלקה החקלאית חוות דעת חיוביות ממחלקות התכנון, המיפוי והפיקוח, תיערך פנייה לשמאי המינהל, השמאי הממשלתי או מי מטעמם לקביעת ערך הקרקע. במקרים של הסדרת שימוש עבר, תוזמן השומה בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5.3 להלן.
- 2.12.2 ערך הקרקע ייקבע בהתאם להוראות נוהל זה, בהתאם לתוכנית התקפה ובהתאם ליעוד המותר בתוכנית או באישור לשימוש חורג (בחלוקה לפי תעשייה ומלאכה ו/או מסחר ו/או קיט) ובהתאם להיקף השימוש המבוקש. על השמאי להביא בחשבון השומה בין היתר, אלמנטים של שטח מסחרי שאינו מבונה כדוגמת חניות, חצר, ככל שנלווים לשימוש המבוקש.
- 2.13 דמי חכירה / דמי שימוש
- 2.13.1 דמי החכירה יהיו בשיעור של 91% ללא הנחות אזור. במקום בו המציא המתיישב קבלה המעידה על תשלום היטל השבחה בגין השימוש המבוקש, או מכתב של הועדה המקומית חתום ע"י יו"ר הועדה כי בגין השימוש המבוקש חל היטל השבחה, והחייב בגינו חל על בעל הזכויות בלבד דמי החכירה יהיו בשיעור של 46% מערך הקרקע המיועדת לתעסוקה. הומצאה קבלה על תשלום היטל השבחה, לאחר תשלום למינהל בשיעור של 91% וחתימת חוזה, יושב הסכום ששולם ביתר, כך שהתשלום למינהל יעמוד על שיעור של 46%. הסכום יושב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
- 2.13.2 במקרה של עסקה על בסיס היתר לשימוש חורג, ישולמו דמי שימוש שנתיים ללא הנחות אזור בשיעור של 5% משווי הקרקע המשמשת לתעסוקה לא חקלאית לכל תקופת ההיתר, כאשר חלף היטל השבחה יחול על המינהל.
- 2.13.3 בעסקאות שמטרתן מבנה קיט כפרי, יחולו על שיעורי התשלום האמורים לעיל הנחות האזור הרלבנטי עפ"י אזורי עדיפות לתיירות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- החלת הנחות אזור ביחס לשימושים הנלווים לקיט תובא לאישור ועדת החריגים הקבועה בסעיף 9 להלן.
- 2.14 המצאת ערבות
- בעסקות שעניינן שימוש חורג המובאות לאישור, יש לדרוש המצאת ערבות בנקאית בשיעור של 10% מהערך שנקבע בשומה ולציין בתנאים המיוחדים בחוזה את התנאים לחילוטה.
- 2.15 ועדת עסקות מחוזית תדון בבקשה ותחליט, לאור המסמכים וחוות הדעת שהונחו בפניה, אם לאשר את בקשת המתיישב.
- 2.16 אושרה בקשת המתיישב באופן עקרוני על ידי ועדת העסקות, תשלח אליו המחלקה החקלאית מפרט כספי בצרוף השומה.
- המתיישב רשאי להשיג על ערך הקרקע בהתאם לנוהל השגה על שומות.

- 2.17 אושר המפרט הכספי ע"י המתיישב, או נדרש קידום העסקה בהתאם לנוהל השגה על שומות (בכפוף לתשלום ולהמצאת ערבות), תאשר המחלקה החקלאית את העסקה באישור סופי ותשלח אל המתיישב שובר לתשלום וחוזת חכירה למטרת "תעסוקה לא חקלאית בנחלה", או חוזת הרשאה לשימוש - במקרה והשימוש הינו בהתאם לאישור לשימוש חורג - לחתימת המתיישב.
- 2.18 תקופת החכירה
- 2.18.1 תקופת החכירה הקבועה בחוזת תהיה ל-49 שנה במקרה וקיימת תוכנית תקפה לשימוש המבוקש.
- 2.18.2 במקרה של שימוש חורג- הרשאת השימוש תהיה לתקופה שתיקבע בהיתר לשימוש החורג.
- 2.19 לאחר ביצוע התשלום והשבת חוזת חתום על ידי המתיישב, ייחתם חוזת החכירה או חוזת ההרשאה לשימוש בהתאם לנוהל חתימה על מסמכים בשם המינהל מס' 13.40.
- 2.20 במקרה של שימוש חורג, יש לקבל מהמתיישב ערבות בנקאית אוטונומית וכתב התחייבות לפינוי המבנה (נספחים ד', ה'). גובה הערבות יהיה 10% מהערך הקבוע בשומה. המצאת הערבות לפינוי הינה תנאי לחתימה על חוזת ההרשאה. הערבות תהיה בתוקף עד ל-60 יום מתום תקופת ההרשאה.
- 2.21 המינהל יעביר הודעה על ביצוע העיסוק לאגף מיסוי מקרקעין שבמשרד האוצר. בהודעה יצויין כי מדובר בעסקת תעסוקה בקרקע חקלאית.
- 2.22 אם חלף המועד לתשלום הקבוע בשובר התשלום בלי ששולם ע"י המתיישב - תבטל המחלקה החקלאית את העסקה. במקרה ומדובר בשימוש המתקיים כבר בנחלה יועבר התיק למחלקה המשפטית להמשך טיפול לרבות הגשת תביעות, ככל שידרש.
- 2.23 במקרים בהם נדחתה הבקשה, תועבר הודעה על כך למתיישב, בה יצוינו נימוקי הדחייה.

3. הטיפול בנחלות להן חוזת חכירה לנחלה או לחלקה א'

- במקרים שלבעל הזכויות בנחלה יש חוזת חכירה אישי לגבי נחלתו או לגבי חלקה א', יש לפעול כדלקמן:
- 3.1 במקרה בו קיים חוזת שאינו קלוט במערכת הממוכנת יש תחילה לקלוט עסקת עבר בגין חוזת זה.
- 3.2 אישור לקיום התעסוקה הלא חקלאית בחלקת המגורים יתבצע מיכונית בדרך של הוספת שימוש בעיסוקה המקורית, כאמור בסעיף 2 לעיל.
- 3.3 תקופת העסקה לא תהיה מעבר לתקופת החכירה שנקבעה בחוזת הנ"ל.
- 3.4 שיעור התשלום יהיה כמפורט בסעיף 2.13 לעיל.
- 3.5 במקרים אלה תחתם תוספת לחוזת החכירה.

- 3.6 נגבו תשלומים כמפורט בסעיף 2.13.1 לעיל (בדומה לגביה בגין עיסקה ל- 49 שנה) ובמועד חידוש חוזה הנחלה/חלקה א', לא יחודש חוזה החכירה לרבות התעסוקה, יהיה המתיישב זכאי להחזר על התקופה ששולמה ביתר בהתאם לנוהלי המינהל.
- 3.7 חודש חוזה החכירה, יש לגבות במועד החידוש תשלום יובל חכירה בגין התעסוקה באופן יחסי על התקופה מתום 49 שנה מעסקת התעסוקה ועד לתום חוזה הנחלה/ חלקה א' המחודש, תוך שקלול הקדמת התשלום.

4. הסדרת שימושים לא חקלאיים קיימים.

- 4.1 שימושים לא חקלאיים שניתן להכשיר בהתאם לכללים המפורטים בנוהל זה יידרש המתיישב להכשירם.
- 4.2 במקרים בהם לא ניתן להכשיר שימושים לא חקלאיים בהתאם לכללים המפורטים בנוהל זה, יידרש המתיישב להפסיק את השימוש הלא חקלאי. במידה ונבנה מבנה שלא כדין, יידרש המתיישב להרוס את המבנה.
- 4.3 הסכמה והתחייבות לפינוי או הריסה של שימושים שלא ניתן להכשירם, יהווה תנאי לאישור הסדרת השימושים אותם ניתן להכשיר.
- 4.4 לא פעל המתיישב כאמור בסעיף 4.1 ו/או 4.2 לעיל, יועבר הטיפול למחלקה המשפטית להמשך טיפול, לרבות הגשת תביעות ככל שידרש.

5. תשלום חובות עבר

- 5.1 אם עולה מהנתונים שבידי המחלקה החקלאית כי בוצעו או מבוצעים שימושים אשר אינם מוסדרים בנחלה, יקבע הממונה, יחד עם מחלקת הפיקוח, את התקופה בה הופעלו השימושים הלא מוסדרים ואת היקף המבנים הלא מוסדרים אשר שימשו בפועל לפעילות לא חקלאית.
- 5.2 הממונה יכלול בעסקת התעסוקה הלא חקלאית תשלומי דמי שימוש עבור שימושי העבר.
- 5.3 דמי השימוש שיידרשו לתקופה בה השימוש היה פעיל, יהיו בשיעור של 5% מערך הקרקע לתעסוקה לא חקלאית עבור כל שנה, ללא הנחות אזור.
- 5.4 דמי השימוש יחושבו על בסיס שומת שמאי המינהל, השמאי הממשלתי או מי מטעמם, אשר יערוך שומה לכל אחת מהשנים בהם השימוש היה פעיל.
- 5.5 לאחר קבלת השומה, הקובעת את דמי השימוש אשר המינהל זכאי לו לכל שנה, תוסיף המחלקה החקלאית כחיוב נוסף ב"מערכת הכוכב" את הסכומים שנקבעו בשומה בכל אחת מהשנים שהשימוש היה פעיל. סכומים אלו ישוערכו ע"י "מערכת כוכב" בתוספת הצמדה וריבית עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה עד ליום אישור העסקה.
- 5.6 תשלום זה לא יהווה אישור לשימוש הלא מוסדר.

- 5.7 הסדרה במסגרת עסקה ו/או בפינוי/הריסה, לפי העניין, שתושלם עד ליום 9.6.2013 תחויב בתשלום בגין חובות עבר החל מיום השימוש או החל מיום 27.3.2003 לפי המועד המאוחר מבין השניים.
- 5.8 למען הסר ספק מובהר כי הסדרה שתושלם עד ליום 9.6.2013 תזכה באפשרות לתשלום בגין חובות עבר כמפורט בסעיף זה ואין בסעיף זה כדי להתיר המשך שימוש לא חקלאי שאינו מוסדר בנחלה.
- 5.9 ועדת חריגים תהיה מוסמכת לאפשר ארכה לקבלת ההטבה הקבועה בסעיף 5.6 לעיל גם להסדרה שהושלמה לאחר 9.6.2013 אם נמצא כי ההסדרה לא הושלמה עד ליום 9.6.2013 מטעמים התלויים במינהל בלבד.

6. אישור לתעסוקה לא חקלאית בשטח הנוסף

- 6.1 ניתן לאשר עסקה לשימוש לתעסוקה לא חקלאית גם בשטח הנוסף ובתנאי שסך היקף השימוש הלא חקלאי בחלקת המגורים כולל השטח הנוסף לא יעלה על 500 מ"ר בנוי.
- 6.2 יש לוודא כי השטח הנוסף אכן נרכש ע"י בעל הזכויות בתנאי החלטת מועצה 979.

7. קביעת גבולות חלקת המגורים

- 7.1 בקביעת גבולות חלקת המגורים יש לעמוד בכללים המפורטים להלן:
- 7.1.1 חלקת המגורים לא תעלה על 2.5 דונם.
- 7.1.2 כל מבני המגורים הקיימים יכללו בתחום החלקה.
- 7.1.3 שמירה על רציפות חלקת המגורים.
- 7.1.4 מניעה של "מובלעות חקלאיות" בחלקה א' (מובלעות אשר לא ניתן לעבדן, ולמעשה הן נהפכות לחלק מחלקת המגורים).
- 7.1.5 כל חזית הנחלה הנסמכת על הכביש תיכלל בחלקת המגורים.
- 7.1.6 ככל הניתן, יש לשמור על הרציפות התכנונית מול הנחלות הסמוכות כדי לשמור על רציפות היעוד למגורים.
- 7.1.7 ככל הניתן, עורף חלקת המגורים יקבע בקו מקביל לחזית חלקת המגורים.
- 7.1.8 ככל הניתן, יש לשמור על צורת מגרש רגולארית.
- 7.2 היה ובמסגרת נוהל זה, אושרה חלקת המגורים בהתאם לתשריט שהועבר למחוז, התשריט החתום ע"י המתיישב והאגודה, ייחתם ע"י המינהל, יתוייק לתיק הנחלה ועל בסיסו תיושם החלטת מועצה 979, ככל שתיושם.

8. החזר ערבויות/תשלומים

- 8.1 בהסדרת שימושי עבר (בעסקה ו/או בפנינו /הריסה) בהתאם להחלטת מועצה 1101, במסגרתה שולמו תשלומים בגין חוב לתקופה שלפני 27.3.2003, או הומצאה ערבות לתשלום חוב זה, יוחזרו למתיישב הערבות או התשלומים, במידה ושולמו, בתוספת ריבית והצמדה מיום התשלום.
- 8.2 בהסדרת שימושי עבר, אשר אושרה בהתאם להוראות המעבר של החלטת מועצה 755 אחרי 27.3.2007, ובמסגרת התשלומים ששולמו בגינה הומצאו ערבויות לתשלום חוב שנוצר לפני 27.3.2003, תיערך בדיקה פרטנית.
- 8.3 במקרה שלא ניתן לאשר את העסקה בהתאם לכללי החלטת מועצה 1101 (מבנה בחלקה א' החורג מהשטח הצהוב) תחולט הערבות.
- 8.4 במקרים בהם ניתן לאשר את העסקה בהתאם לכללי החלטה 1101 (מבנה בתחום השטח הצהוב) תינתן למתיישב זכות הבחירה בין האפשרויות להלן:
- א. ביצוע ההסדר הקבוע בהחלטה 979 ורכישת השטח הנוסף בהתאם לכללים הקבועים בהחלטה 979, תוך שנה מיום פרסום נהל ליישום החלטה 979. במקרה זה תושב הערבות.
- ב. חילוט הערבות (הישארות במסלול לפי החלטה 755).

9. ועדת חריגים

- 9.1 לעניין נהל זה תוקם ועדת חריגים בראשות מנהלת האגף החקלאי וחברים בה נציגי האגף המשפטי ואגף הכספים.
- 9.2 היה והמחוז הרלבנטי סובר שבתיק מסוים נדרשת החלטה חריגה מנהל זה, יעביר מנהל המחוז את התיק להחלטת ועדת החריגים בצירוף מסמך המפרט את הנושא, התייחסות מדוע נסיבות התיק חריגות, התייחסות המחלקה המשפטית והמלצה לפעולה.
- 9.3 בסמכות הוועדה לקבל החלטות לגבי תיקים פרטניים.
- 9.4 מקרים בהם מבוקשת תעסוקה לא חקלאית בחלקה א' שלא בחלקת המגורים מהטעם שאין אפשרות פיסית למקם את המבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים יובאו לוועדת החריגים לשם גיבוש הצעה לקריטריונים לוועדת המשנה. במקרים אלה לא תהיה לוועדת החריגים סמכות לקבל החלטות.