

## פורסם נוהל חדש לנוהל עסקות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים

נובמבר 2021  
חוזר מקצועי מספר 113/21

ברצוננו לעדכןכם בדבר פרסומו של נוהל חדש לנוהל עסקות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים<sup>1</sup>.

מטרת הנוהל "עשות סדר" ולקבוע כללים לעריכת עסקות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים, הן בהקצאת הקרקע לתקופה ארוכה בהסכם חכירה והן בהרשאה לשימוש לזמן קצר, לרבות לשימוש חורג.

### להלן עיקרי הנוהל החדש:

- הקצאת הקרקע תיעשה לאגודת היישוב החקלאי או לתאגיד שהאגודה היא בעלת השליטה בו.
- עסקה לתעסוקה במשבצת חקלאית תבוצע רק במגרש סטוטורי, בהתאם לתכנית מפורטת או בהתאם לתשריט חלוקה מאושר על ידי הוועדה המקומית, שייעודו על פי התוכנית הינו לתעסוקה, למעט במקרה של הרשאה לזמן קצר על בסיס אישור הוועדה המקומית לשימוש חורג.
- שטחי עסקות התעסוקה ייספרו על חשבון מכסת קרקע המשבצת המגיעה לאגודה. שטחים אלו ייגרעו משטח חוזה המשבצת וייחתם בגינם חוזה נפרד.
- בעסקות למטרות הבאות השטח לא ייגרע משטח חוזה המשבצת: מתקנים סולאריים בשימוש דו-תכליתי, תחנות הסגר לבעלי חיים ותעסוקה בהיתר לשימוש חורג.
- לאחר עריכת העסקה, בקשות לתוספת בניה, יובל חכירה, שינוי ייעוד, שינוי ניצול, שדרוג חכירה, פיצול מגרש או איחוד חוזים ייערכו לפי הנוהל העירוני הרלבנטי.
- לא ניתן לרכוש את הבעלות במקרקעין בנכס שהוקצה למטרת תעסוקה ביישוב חקלאי, אף שנחתם הסכם חכירה נפרד בין הרשות לבין היישוב החקלאי או התאגיד.
- למרות האמור, במידה והחוכר ישלם לרשות את התשלום בהתאם לכללים הקבועים בהחלטת המועצה בנושא העברת הבעלות ועומד בשאר תנאי ההחלטה, לא יידרש החוכר לשלם לרשות תשלום כספי בגין כל תוספת בנייה, שינוי ייעוד, שינוי ניצול או פיצול של הנכס.
- שימושים לא חקלאיים בקיבוץ אשר הוסדרו בהתאם ל**נוהל 37.08B**, לא ייחשבו כעסקת תעסוקה במשבצת בהתאם לנוהל זה.
- מבנים המשמשים לפעילות חקלאית:
  - בגין מבנים המשמשים לצורך פעילות חקלאית עצמית או פעילות חקלאית משותפת, שאושרה וקיבלה היתר מאת הממונה לביצוע חוק ההתיישבות החקלאית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, לא תיערך עסקת תעסוקה במשבצת ולא ייגבה תשלום.

<sup>1</sup> נוהל מספר 37.21B.

- עבור מבנים המשמשים לצורך פעילות חקלאית שאינם נכללים בסעיף לעיל, לרבות השכרה לגורמים אחרים - תיערך עסקת תעסוקה במשבצת בהתאם להוראות נוהל זה.
- מכסת השטחים שיוקצו למטרת תעסוקה במשבצת יהיו כדלהלן:
  - ביישוב חקלאי שאינו באזור עדיפות לאומית - עד 60 דונם נטו.
  - ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' - עד 80 דונם נטו.
  - ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א' או בקו עימות - עד 120 דונם נטו.
- אזור העדיפות הלאומית לעניין מכסת שטחי התעסוקה יקבע בהתאם לאזור העדיפות של הקצאת קרקע למגורים שנקבע לאותו ישוב.
- בחישוב מכסת השטח לתעסוקה יובאו בחשבון השטחים שלהלן:
  - סך שטחי המשבצת ששונה ייעודם בתכניות למטרות תעסוקה ואשר בוצעו בגינם עסקאות, לרבות הסכמי הרשאה תקפים לשימוש זמני.
  - כל השטחים נטו המשמשים בפועל לתעסוקה גם אם אלו לא אושרו על ידי הרשות.
  - כל שטחי עסקאות תעסוקה במשבצת שאושרו מכוח החלטות מועצה, מלבד השטחים שאושרו לפני החלטת מועצה מקרקעי ישראל [מספר 717](#).
  - עסקאות לתעסוקה, שאושרו לאגודה במסגרת פדיון קרקע חקלאית.
- הנהלת רמ"י רשאית לאשר הרחבת שטח עסקה מאושרת למטרת תעשייה, מלאכה, אחסנה או תיירות, גם אם תוספת השטח תיצור חריגה ממכסת התעסוקה המותרת.
- רמ"י רשאית, בהתאם לשיקול דעת, לפדות שטחים שייעודם תעסוקה ולא נערכה בגינם עסקת תעסוקה.
- ככלל, לא יוקצה שטח לעסקת תעסוקה בפטור ממכרז מחוץ לגבולות משבצת הישוב במקרים חריגים הקצאה כאמור כפופה לאישור הנהלת הרשות לצירוף השטח למשבצת הישוב.
- תקופת ההקצאה תהיה ל 49 שנה.
- בין הרשות לבין האגודה או התאגיד יחתם הסכם פיתוח ל-4 שנים.
- האגודה תהא רשאית לבצע עסקת הרשאה לתעסוקה בכפוף לאישור לשימוש חורג מאת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, עסקת ההרשאה לזמן קצר תהיה תואמת לתקופת האישור לשימוש החורג.

לנוהל 37.21B עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים - [לחצו כאן](#)