	מס' נוהל 90.07B
	הסדרת הפרות במגזר החקלאי
תאריך פרסום: 17.06.2019	עמוד 1 מתוך 9


שם הנוהל	90.07B הסדרת הפרות במגזר החקלאי	מס' שורה במפתח	3.4.7
מספר נוהל אב	-	סעיף הפטור	25 (1)
סימוכין	קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן "קובץ החלטות המועצה") <ul style="list-style-type: none"> פרק משנה 8.9 – תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים במושב פרק משנה 8.17 – תעריפים לתשלום במגזר החקלאי החלטות הנהלה <ul style="list-style-type: none"> מספר 4525 מיום 29/01/2019 - "שיעור תשלום דמי שימוש עבר" מספר 3694 מיום 24/2/2015 - "תשלום דמי שימוש בעסקאות" 	סמל גבייה	60 6
תאריך פרסום	17.06.2019		
באחריות אגף לשימושים חקלאיים וחיבת השמירה			
נוהל חדש.			
נוהל זה מבטל את החלטות הנהלה 3899 ו- 3967 וגובר על החלטת הנהלה 1243 -מספר קודם 37.13B. ב 12.08.2019 הוחלף מספר הנוהל ל 90.07B- מספור נהלים משותפים.			
הנוהל אושר בהחלטת הנהלה מס' 4614 מיום 22.05.2019			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע כללי ומדיניות

<p>1. רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) מתקשרת עם בעלי זכויות באמצעות חוזה המפרט את תנאי ההתקשרות (להלן: החוזה). במקרה של חריגה או הפרה של תנאי החוזה על בעל הזכויות להסדירה באמצעות עריכת עסקה בהתאם לנהלי רמ"י או באמצעות הפסקת / הסרת השימוש.</p> <p>2. נוהל זה מפרט את תהליך העבודה המשותף של צוות עסקות חקלאיות במרחב העסקי ושל מרחב השמירה לצורך הטיפול בהסדרת השימושים שאינם מורשים במגזר החקלאי.</p> <p>3. במקרה של הסדרה באמצעות עריכת עסקה, המשך התהליך העסקי יבוצע בהתאם לנוהל הביצוע המתאים.</p> <p>4. במקרה שהשימוש שאינו מורשה לא הוסדר - רמ"י תגיש תביעה משפטית והמשך תהליך האכיפה יתבצע בהתאם לנהלי חטיבת השמירה/ נוהל אכיפה.</p> <p>5. למעט סעיף 7.1.4, נוהל זה אינו עוסק בפלישות לשטחים בהם לא הוקצו ע"י רמ"י זכויות במסגרת חוזה.</p>
<p>6. הגדרות</p> <p>6.1 שימוש שאינו מורשה / הפרה - שימוש שאינו מותר על פי תנאי החוזה שנחתם בין רמ"י לבעל הזכויות במקרקעין, או על פי תנאי חוזה המשבצת.</p> <p>6.2 הסדרה – תהליך שמטרתו התאמת השימוש במקרקעין לתנאי החוזה ו/או להחלטות הרשות ונהליה בדרכ של הפסקת השימוש שאינו מורשה, הסרתו או עריכת עסקה מתאימה.</p> <p>6.3 מתווה הסדרה – מתווה להסדרת שימושים שאינם מורשים שייחתם בין רמ"י לאגודה (ככלל לא ייחתם מתווה הסדרה בין רמ"י לבעלי זכויות שאינם אגודה) כמפורט בחלק ד' סעיף 5 להלן.</p> <p>6.4 אגודה - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה.</p> <p>6.5 המפר- אגודה/ בעל זכויות המבצע שימוש שאינו מורשה.</p>

ב. מסמכי חובה


[תצהיר ביחס לנתוני הפרה ובקשה להסדרה](#) - בצירוף מסמכי החובה המפורטים בו

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 90.07B
	הסדרת הפרות במגזר החקלאי
תאריך פרסום: 17.06.2019	עמוד 2 מתוך 9

ג. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך: יש לעיין בתרשים התהליך המצורף כנספח 1

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך: מיפוי
לצורך ביצוע סקר בשטח משבצת בלבד – אורתופוטו עליו יסומנו העסקות המאושרות הקיימות בשטח המשבצת	מפת אורתופוטו	
<ul style="list-style-type: none"> • כמפורט בחלק ד' סעיף 1. • לדוח יצורף תשריט הכולל את מיקום השימושים, שטחם ותמונות. בסקר בשטח משבצת יש לסמן את הפרות על האורתופוטו. • ככל האפשר, במסגרת הכנת דו"ח בשטח משבצת, יש לתאם בדיקה בשטח עם מרכז המשק על מנת לקבל מידע מפורט נוסף. 	דו"ח פיקוח	מרחב השמירה
<ul style="list-style-type: none"> • כמפורט בחלק ד' סעיפים 2-3. • למכתב התראה לאגודה בגין הפרות במשבצת חקלאית- יצורף אורתופוטו עליו יסומנו הפרות. • העתק מכתב ההתראה ונספחיו יישלחו לצוות עסקות חקלאיות. 	מכתב התראה ותצהיר למילוי על ידי המפר (נספח 2)	
<p>במקרים הבאים בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לאחר הסרת / הפסקת שימוש שאינו מורשה. 2. יש פער בין נתוני התצהיר והאסמכתאות שצורפו אליו לבין דוח הפיקוח הראשון ולהערכת המפקח יש צורך בבדיקה וביורור נוספים מול המפר. ראו פירוט בחלק ד' סעיף 4. 	דו"ח פיקוח שני	
במקרה של אי עמידה בתנאי ההסדרה כמפורט בחלק ד סעיפים 8-9.	הכנת התיק לתביעה	
<ul style="list-style-type: none"> • יועמ"ש מרחב השמירה יעביר את התיק לעו"ד חיצוני לצורך הגשת תביעה וירשום במערכת המידע הערה על מניעה משפטית לביצוע פעולות. • עו"ד החיצוני ישלח מכתב התראה נוסף טרם הגשת התביעה. 	הגשת תביעה	
<ul style="list-style-type: none"> • אם התצהיר שהוגש תואם לדוח הפיקוח יש להמשיך בתהליך ההסדרה. • אם יש פער בין נתוני השטח והתקופה המפורטים בתצהיר ובאסמכתאות שצורפו אליו לבין דוח הפיקוח יש להעבירם למפקח לבחינת הצורך בבדיקה וביורור נוספים מול המפר והכנת דוח סופי. • אם המפר הצהיר כי השימוש שאינו מורשה הוסר / הופסק – יש להזמין דוח פיקוח שני. 	בדיקת התצהיר	צוות עסקות חקלאיות


<ul style="list-style-type: none"> • בישוב חקלאי (ככלל למעט בשטח חלקות א') ניתן לחתום על מתווה הסדרה. • לאחר קבלת תצהיר מלא ותקין. • טופס בקשה לעריכת עסקה יישלח רק במקרה שניתן להסדיר את השימוש בעסקה. • במקרה שלא ניתן להסדיר את השימוש בעסקה - מכתב ההסדרה יכלול הוראה לפינוי או הפסקת השימוש שאינו מורשה והתייחסות לתשלום דמי שימוש מופחתים בהסדרה שלא במסגרת תביעה. • עותק ממכתב ההסדרה יועבר למרחב השמירה. 	<p>מכתב הסדרה למפר + טופס בקשה מתאים לעריכת עסקה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • בישוב חקלאי (ככלל למעט בשטח חלקות א'). • כמפורט בחלק ד סעיף 5. 	<p>חתימת מתווה הסדרה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • במקרה של אי עמידה בתנאי ההסדרה כמפורט בחלק ד סעיף 8. 	<p>העברת התיק למרחב השמירה לתביעה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • עסקת ההסדרה תבוצע בהתאם לנוהל הביצוע הרלוונטי. • יש לבצע קשר בין תיק הנכס לתיק עסקת ההסדרה. 	<p>פתיחת תיק עסקת הסדרה</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. במתווה הסדרה - השומה תוזמן לאחר קבלת תצהיר מלא ותקין והשלמת בירור נתוני ההפרה. 2. שלא במתווה הסדרה: <ol style="list-style-type: none"> 2.1 במקרה של הסרה / הפסקת שימוש בהסכמה - השומה תוזמן לאחר קבלת תצהיר מלא ותקין. 2.2 במקרה של הסדרה באמצעות עריכת עסקה - השומה תוזמן לאחר קבלת טופס הבקשה המלא ומסמכי החובה. 3. חלופות השומה יהיו כמוגדר בנוהל הזמנת שומה. 4. <u>בהסדרה בהסכמה בלבד</u> - עבור שימוש למטרות חקלאיות - דמי השימוש יחושבו על בסיס המחירים המפורטים בסעיף 7.1.4. 	<p>הזמנת שומה</p>	
<p>כמפורט בחלק ד' סעיף 7</p>	<p>חישוב דמי שימוש</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • בעסקת הסדרה - השובר יכלול את דמי ההיוון ודמי השימוש בגין שנים קודמות. • במתווה הסדרה מול האגודה - דמי השימוש ייגבו בהתאם לקבוע במתווה. 	<p>שליחת שובר לתשלום</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • אפשרי לצורך תשלום חובות דמי שימוש בהתאם לנוהל התחייבות לרישום משכנתא וסילוקה 	<p>מתן כתב התחייבות לרישום משכנתא</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לנוהל הזמנת שומה • במתווה הסדרה ניתן לחשב את דמי השימוש על בסיס אומדן ערך הקרקע עד לקבלת שומות פרטניות • השגה על שומה בלבד בהתאם לנוהל השגה על שומות 	<p>שומה</p>	<p>שמאות</p>
<p>במקרה של אי עמידה בתנאי ההסדרה כמפורט בחלק ד סעיף 8.</p>	<p>בדיקת ואישור תחשיב דמי השימוש</p>	
<p>במתווה הסדרה בלבד</p>	<p>קליטת הערבות הבנקאית במערכת ערבויות</p>	<p>כספים</p>

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 90.07B
	הסדרת הפרות במגזר החקלאי
תאריך פרסום: 17.06.2019	עמוד 4 מתוך 9

פריסת תשלומים	בהתאם לנוהל גביית חובות (בהכנה)
---------------	---------------------------------

ד. דגשים מיוחדים לתהליך

<p>1. דוח פיקוח</p> <p>בדו"ח הפיקוח יש לפרט את הפרטים הבאים:</p> <p>1.1 זהות המשתמש כולל מספר ת.ז.</p> <p>1.2 מהות ההפרה</p> <p>1.3 מיקום ההפרה</p> <p>1.4 היקף השטח</p> <p>1.5 היקף הבינוי</p> <p>1.6 תקופת ההפרה (על בסיס דוחות פיקוח קודמים ובמידת הצורך – אורתופוטו לשנים קודמות)</p> <p>1.7 האם קיים היתר בניה</p> <p>2. מכתב התראה</p> <p>2.1 במכתב ההתראה יפורטו:</p> <p>2.1.1 מהות ההפרה</p> <p>2.1.2 היקף השטח</p> <p>2.1.3 היקף הבינוי</p> <p>2.2 מכתב ההתראה יתייחס לאפשרות לקבל חיוב כספי מופחת בגין דמי שימוש, במסגרת הסדרה בהסכמה בהתאם לתנאי נוהל זה וללא הליך משפטי.</p> <p>2.3 על המפר להחזיר לצוות עסקות חקלאיות במרחב העסקי את התצהיר המלא והחתום, בתוך 60 יום ממועד שליחת מכתב ההתראה.</p> <p>3. תצהיר</p> <p>3.1 על המפר לצרף להצהרתו אסמכתאות לתקופת הפעילות המוצהרת כגון: אישור הרשות המקומית אודות תקופת תשלום הארנונה בגין השימוש הרלוונטי, אישור רואה חשבון ביחס לתקופת השימוש.</p> <p>3.2 אם קיים פער בין נתוני השטחים בתצהיר לבין הנתונים המפורטים במכתב ההתראה, על המפר לצרף אסמכתאות כגון: מפת מדידה מצבית כולל סימון המבנים ופירוט השימושים בכל אחד מהמבנים, היתרי בניה מהרשות המקומית, אישור הרשות המקומית אודות היקף השטח בגינו שולמה ארנונה עבור השימוש הרלוונטי.</p> <p>4. קביעת נתוני ההפרה במקרה של חוסר התאמה בין דוח הפיקוח לתצהיר:</p> <p>4.1 קביעת היקף שטח ההפרה:</p> <p>4.1.1 אם הפער בין שטח ההפרה בהתאם לדוח הפיקוח לבין השטח המוצהר נמוך מ- 10% - אין להעביר למרחב השמירה אלא יש להשתמש בנתון המוצהר לצורך חישוב דמי השימוש (אם התקבלה מהמפר אסמכתא כגון מפת מדידה מצבית בה מצויין שטח גדול יותר - יש להסתמך עליה).</p> <p>4.1.2 אם הפער בין שטח ההפרה בהתאם לדוח הפיקוח לבין השטח המוצהר גבוה מ- 10% - יש להעביר את התצהיר והאסמכתאות לבדיקה של מרחב השמירה לקבלת התייחסות/ דוח פיקוח נוסף (בהתאם לצורך). מרחב השמירה יכין דוח סופי.</p> <p>4.2 קביעת תקופת השימוש:</p> <p>התצהיר והאסמכתאות שצורפו אליו יועברו למפקח לבחינת הצורך בבדיקה וברור נוספים מול המפר והכנת</p>


 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 90.07B
	הסדרת הפרות במגזר החקלאי
תאריך פרסום: 17.06.2019	עמוד 5 מתוך 9

דוח סופי.

5.

מתווה הסדרה

- 5.1 בעת הסדרת שימושים שאינם מורשים בשטח משבצת חקלאית מול האגודה, יש לחתום על מתווה הסדרה בתנאים המפורטים בסעיף זה. המתווה יחתם בפורמט המצורף כנספח 3 לנוהל זה.
- 5.2 טרם גיבוש מתווה ההסדרה יש לבדוק אם נותרה לישוב מכסת שטח עבור עסקות תעסוקה במשבצת ומה היקפה.
- 5.3 לאחר קבלת תצהיר האגודה והשלמת בירור נתוני ההפרה כאמור לעיל, יש לשלוח לאגודה מכתב המפרט את תנאי מתווה ההסדרה כמפורט בסעיף זה, רשימת השימושים שניתן להסדירם באמצעות עריכת עסקה (במידה והאגודה מעוניינת בכך) ורשימת השימושים שאינם ניתנים להסדרה ויש להסירם לחלוטין או להפסיק את השימוש האסור בהם.
- במכתב יצוין כי יש להשלים את חתימת מתווה ההסדרה בתוך חצי שנה מיום שליחת המכתב וכי במידה ולא יחתם מתווה הסדרה בתקופה זו, רמ"י תפעל להגשת תביעה לפינוי / הפסקת השימושים שאינם מורשים ולתשלום דמי שימוש מלאים.
- 5.4 במסגרת המתווה, האגודה תתחייב להפסיק את השימושים או להגיש בקשות מלאות לעריכת עסקה, כולל הגשת כל מסמכי החובה, כמפורט במתווה, בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על המתווה.
- 5.5 במתווה יפורטו ביחס לכל אחד מהשימושים שאינם מורשים המצויים בתחום המשבצת: מהות השימוש, היקף השטח והבינוי, תקופת השימוש, דמי השימוש ומסלול ההסדרה (עסקה, הפסקה, הסרה) כמפורט בנספח 3. דמי השימוש יכולים להיקבע גם באומדן לערך הקרקע עד לקבלת שומות פרטניות.
- 5.5.1 תקופת השימוש תחושב החל מתחילת השימוש או 7 שנים אחורה מיום משלוח מכתב ההתראה או 7 שנים אחורה מיום 17.06.2019, המאוחר מביניהם, ועד למועד חתימת המתווה. תוקף סעיף זה יהיה עד ליום 17.06.2021. לאחר מועד זה תקופת השימוש לחיוב לא תוגבל ל- 7 שנים ותקבע בהתאם לכללי חוק ההתיישנות.
- במקרים של הפרות שמיועדות להסרת / הפסקת שימוש – תקופת השימוש תהיה עד למועד שנקבע להסרת / הפסקת שימוש.
- 5.5.2 דמי השימוש יחושבו עבור תקופת השימוש וישולמו בתוך 90 יום ממועד החתימה על המתווה.
- 5.5.3 בסמכות מנהל המרחב לקבוע כי במקום תשלום בפועל של דמי השימוש תופקד ערבות בנקאית בגובה דמי השימוש. ערבות זו תהיה בנוסף לערבות האמורה בסעיף 5.6 להלן.
- 5.5.4 פריסה של תשלום דמי השימוש תתאפשר בהתאם לנוהל גביית חובות (בהכנה).
- 5.6 במועד חתימת המתווה תופקד ברמ"י ערבות בנקאית לצורך הבטחת העמידה בתנאי מתווה ההסדרה. הערבות תהיה בסכום של 10% מערך הקרקע עפ"י שומה או עפ"י אומדן לשימושים שיוסדרו בעסקות ללא הנחות איזור. ערך הקרקע לצורך הערבות לא יכלול רווח יזמי. הערבות תהיה בתוקף למשך שנתיים, החל ממועד החתימה על המתווה. במידה והאגודה לא תעמוד בתנאי מתווה ההסדרה רמ"י תהיה רשאית לחלט את הערבות.
- 5.7 לאחר חתימה על מתווה ההסדרה בפורמט המצורף כנספח 3, הפקדת הערבות הבנקאית, תשלום דמי השימוש בפועל או ערבות על סכום זה ועמידה ביתר תנאי המתווה, רמ"י תאפשר לאגודה לערוך עסקות בשטח המשבצת וזאת על אף שטרם הושלמה הסדרתם של כל השימושים.
- 5.8 ככל שיחולו עיכובים במימוש המתווה כתוצאה מהליך עריכת העסקה ברמ"י - תוארך התקופה להשלמת ההסדרה ויוארך תוקף הערבות בהתאם.
- בסמכות מנהל המרחב להאריך את המועדים שנקבעו במתווה ההסדרה בנסיבות המצדיקות זאת. תוקף הערבות יוארך בהתאם.
- 5.9 לא עמדה האגודה בתנאי מתווה ההסדרה – יש לחלט את הערבות ולהגיש תביעה כנגד האגודה לפינוי / הפסקת השימושים שאינם מורשים ולתשלום דמי שימוש מלאים כמפורט בסעיף 7.4.

	מס' נוהל 90.07B
	הסדרת הפרות במגזר החקלאי
תאריך פרסום: 17.06.2019	עמוד 6 מתוך 9

5.10 מתווה הסדרה שנחתם קודם לאישור נוהל זה יוגבל למימוש בתוך שנה ממועד אישור הנוהל. בסמכות מנהל המרחב לקבוע מועד מאוחר יותר למימוש המתווה. אם לא הושלם מימוש המתווה בתקופה זו - יש לחלט את הערבות ולהגיש תביעה כנגד האגודה לפינוי / הפסקת השימושים שאינם מורשים ולתשלום דמי שימוש מלאים.

6. מכתב הסדרה למפר:

- 6.1 בעת הסדרת שימושים בשטח משבצת חקלאית (למעט בשטח חלקות א') יש לפעול כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 6.2 לאחר קבלת התצהיר וקביעת נתוני ההפרה כאמור לעיל, יש לשלוח למפר מכתב המפרט את השימושים שניתן להסדירם באמצעות עריכת עסקה (במידה ומעוניין בכך) ואת השימושים שאינם ניתנים להסדרה ויש להסירם לחלוטין או להפסיק את השימוש האסור בהם.
- 6.3 במקרים בהם ניתן להסדיר את השימוש באמצעות עריכת עסקה - יצורף למכתב טופס בקשה מתאים ורשימת מסמכי חובה לצורך הכנת העסקה. במכתב יצוין כי יש להגיש את הטופס המלא בצירוף מסמכי החובה בתוך 6 חודשים ממועד שליחת מכתב ההסדרה וכי במידה ולא תוגש בקשה מלאה במועד וההפרה לא תופסק, תוגש ע"י רמ"י תביעה משפטית.
- 6.4 יש לסרוק להדמיה את מכתב ההסדרה ונספחיו ולהכניס את התיק לתור העבודה "תיקים בדחיית טיפול" לעוד 6 חודשים.

7. חישוב דמי השימוש בגין תקופת ההפרה:

7.1 חישוב דמי שימוש – הסדרה בהסכמה:

7.1.1 ערך הקרקע:

7.1.1.1 ערך הקרקע לצורך חישוב דמי השימוש עבור כל תקופת השימוש יהיה ערך הקרקע העדכני למועד הכנת השומה.

7.1.1.2 במקרה של היקף שימוש שונה לאורך השנים – המועד הקובע יהיה מועד הכנת השומה אך דמי השימוש יחושבו בהתאם להיקף השימוש בפועל לאורך השנים.

7.1.2 תקופת חיוב דמי השימוש

7.1.2.1 תקופת החיוב בדמי שימוש תהיה בהתאם לתקופת השימוש בפועל ועד ל- 7 שנים אחורה מיום משלוח מכתב ההתראה למפר או 7 שנים אחורה מיום 17.06.2019 לפי המאוחר. תוקף סעיף זה יהיה עד ליום 17.06.2021. לאחר מועד זה תקופת השימוש לחיוב לא תוגבל ל- 7 שנים ותקבע בהתאם לכללי חוק ההתיישנות.

7.1.2.2 לחישוב יתווספו דמי שימוש בגין תקופת השימוש מהמועד לחיוב לפי סעיף 7.1.2.1 ועד ההסרה / ההסדרה בפועל.

7.1.2.3 אם ההפרה הוסרה ותקופת השימוש בפועל קצרה מ- 6 חודשים, לא יגבו דמי שימוש.

7.1.3 שיעור דמי שימוש לשנה במסגרת הסדרה בהסכמה לשימושים שזכאים להנחת אזור עדיפות לאומית בלבד:


- אזור ללא עדיפות לאומית - 5%
- אזור עדיפות לאומית ב' - 3%
- אזור עדיפות לאומית א' - 2%
- קו עימות - 1%

לא ינתנו הנחות אזור לשימושים שאינם זכאים לקבלת הנחת אזור עדיפות לאומית, בהתאם לכללי המועצה (לדוגמא: פל"ח בנחלה, למעט קיט).

7.1.4 בהסדרה בהסכמה בלבד – דמי השימוש בעד שימוש בלתי מורשה בקרקע חקלאית, למטרות המפורטות להלן בלבד, יהיו כדלהלן:

דמי הרשאה לדונם לשנה בש"ח			
מטרת השימוש בפועל	באזור שאינו קו עימות	בקו עימות	
מטעי שלחין, מטעים לעבוד ולקטיפת פרי, גידולי שלחין, גידולים בחממות, גידולים תחת כסוי פלסטי, שטחים חקלאיים של חוות לגידול זרעים העוסקות במחקר ופתוח, ברכות דגים	120	20	
מטעי בעל או בהשקאת עזר	60	10	
גידולי שדה בעל וגידולי פלחה (בעל)	אזור 1	60	10
	אזור 2	50	10
	אזור 3	30	5
	אזור 4	10	2
	אזור 5	5	1
	אזור 6	3	0.5
מרעה (כל הסוגים)	אזור 1	5	1
	אזור 2	4	1
	אזור 3	2.5	0.5
	אזור 4	1	0.2
	אזור 5	0.5	0.1
	אזור 6	0.5	0.1
הצבת כוורות דבורים	8.5 לכוורת	1.5 לכוורת	

7.1.5 יישום התנאים הקבועים בסעיף זה, לעניין אופן חישוב דמי שימוש בעת הסדרה בהסכמה, לאחר הגשת כתב תביעה, מסור לשיקול דעתה של ועדת פשרות בהתאם לנסיבות ההליך. אין זכות קנייה

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 90.07B
	הסדרת הפרות במגזר החקלאי
תאריך פרסום: 17.06.2019	עמוד 8 מתוך 9

לתנאי ההסדרה המטיבים לאחר הגשת תביעה.

7.2 ביקש המפר לערוך שומה פרטנית לכל שנה ושנה מתקופת השימוש – תוזמן שומה לכל שנה בהתאם לחלופת השומה המוגדרת לצורך הגשת תביעה, יובהר כי חלופה זאת כוללת רווח יזמי. תחשיב דמי השימוש יכלול הצמדה וריבית ממועד השומה בכל שנה ועד למועד עריכת חשבון דמי השימוש. במקרה של בחירה בחלופה זו – לא תתאפשר חזרה למסלול של שומה אחת עדכנית. תקופת החיוב ושיעור דמי השימוש יהיו כמפורט בסעיפים 7.1.2-7.1.3 לעיל.

7.3 הוראת שעה

7.3.1 תנאי כניסה להוראת השעה:

- בעל הזכויות בנחלה הגיע לגיל פנסיה (די באחד מבעלי הזכויות)
- כלל השימושים שאינם מורשים בנחלה יוסדרו עד 13/01/2021
- ההוראה תחול על שימוש לפל"ח בלבד
- ההוראה תחול בתנאי שהשימוש לפל"ח ניתן להסדרה בהתאם לפרק 8.9 לקובץ החלטות המועצה, כלומר – לא חורג ממכסת השטח המותרת, מהמיקום המותר וכדומה.
- לא ניתן פסק דין ביחס לשימוש לא מורשה זה.
- בסמכות ועדת פשרות של הרשות ובמסגרת שיקול דעתה הבלעדי, להחיל את ההסדר האמור במסגרת פשרה בהליכים המתנהלים בבתי המשפט.

7.3.2 לאחר עמידה בתנאי הכניסה להוראת השעה, יחולו, במקום האמור בסעיפים 7.1.2, 7.1.3, 7.2 לעיל, התנאים הבאים:

7.3.2.1 עבור חובות עבר שנוצרו עד 13/01/2019 - 6% מערך הקרקע למועד ההסדרה עבור תקופה של 4 שנים (עד 24% מערך הקרקע במצטבר לתקופה שקדמה להחלטה זו, גם אם משך השימוש הבלתי מורשה היה ארוך יותר).

7.3.2.2 עבור חובות עבר שנוצרו מ-13/01/2019 ועד למועד ההסדרה בפועל - 6% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה.

7.3.2.3 שיעור התשלום לשנה עבור חובות עבר למבני קיט כפרי יהיה כלהלן ויעודכן ככל שיעודכן סעיף 5.5.9 לקובץ החלטות המועצה:

7.3.2.3.1 6% מערך הקרקע – באזור שאינו אזור עדיפות לאומית (עד 24%);

7.3.2.3.2 4% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית ב' (עד 16%);

7.3.2.3.3 3% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית א' (עד 12%);

7.3.2.3.4 1% מערך הקרקע – באזור קו עימות (עד 4%);

7.4 חישוב דמי שימוש לצורך הגשת תביעה – ללא הסדרה בהסכמה:

דמי השימוש בכל האזורים ולגבי כל השימושים, לרבות שימוש למטרות חקלאיות, יעמדו על 6% מערך הקרקע בגין כל שנה, לאורך כל תקופת השימוש, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד הקובע בשומה למועד התשלום וללא הנחות אזור. השומה תהא לכל שנה ושנה בנפרד ותכלול רווח יזמי.


7.5 בניה למגורים בנחלה, ללא אישור רמ"י, ביחידת הדיור הראשונה או השניה, עד לשטח של 160 מ"ר ליחידת דיור, תחוייב בתשלום דמי שימוש כמפורט בנוהל "תוספת בנייה במגזר החקלאי" (בהכנה). בניה כאמור, מעבר ל-160 מ"ר, תחוייב בתשלום דמי שימוש כמפורט בנוהל זה.

7.6 בדמי שימוש עבר יש לקלוט סמל גביה 60 המפריש חלף היטל השבחה. גביית דמי שימוש במסגרת עיסקה בגינה שולם היטל השבחה וסמל הגביה הוא 48 (שאינו מפריש חלף היטל השבחה), יש לקלוט סמל גביה 6 (שאינו מפריש חלף היטל השבחה).

8. אי עמידה בתנאי ההסדרה:

8.1 התיק יועבר להכנת תביעה משפטית במקרים הבאים:

- אי החזרת תצהיר מלא ותקין על ידי המפר במועד.
- המפר לא הגיש בקשה מלאה לעריכת עסקה במועד.
- המפר לא עמד במועדי ותנאי העסקה לרבות תשלום.
- אי הסרת השימוש (במקרה שלא ניתן לערוך עסקה או שהמפר מבקש להסיר את השימוש).

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 90.07B
	הסדרת הפרות במגזר החקלאי
תאריך פרסום: 17.06.2019	עמוד 9 מתוך 9

8.2 הסדרה תתאפשר גם במקרים המנויים בסעיף 8.1 ככל שטרם הועבר התיק להכנת תביעה משפטית. אם הועבר התיק להכנת תביעה משפטית - יש לקבל את אישור היועץ המשפטי למרחב השמירה. אם הוגשה תביעה – בסמכות ועדת פשרות בלבד.

9. הגשת תביעה

- 9.1 במקרים בהם השימושים שאינם מורשים לא הוסדרו ולאחר אישור מנהל מרחב השמירה ויועמ"ש מרחב השמירה, התיק יועבר להגשת תביעה ע"י עו"ד חיצוני.
- 9.2 יש לקבל את אישור מנהל המרחב העסקי לפני הגשת תביעה כנגד אגודת ישוב חקלאי.
- 9.3 לצורך הכנת התביעה יש להעביר לעו"ד החיצוני את המסמכים הבאים:
- חוזה חכירה / פיתוח/ הרשאה
 - דוח פיקוח עדכני ודוחות פיקוח קודמים
 - תמונות, תשריט/ תצלום אוויר/ מדידה*
 - נסחי רישום ודו"ח בעלויות מורחב מספר נכסים
 - שומה וחשבון דמי שימוש
 - העתקי המסמכים הבאים (במידה וישנם): מכתבי ההתראה שנשלחו, תצהירים שהתקבלו מהמפר, מכתב הסדרה למפר, מתווה הסדרה חתום, טפסי בקשה לעריכת עסקה, תכתובות רלוונטיות אחרות בין רמ"י למפר.
- * הזמנת מדידה למבנים שבהפרה, למעט מקרים בהם קיים היתר בניה מאושר התואם למבנה בשטח או שנערכה מדידה ע"י המפר המקובלת על המפקח לצורך הגשת תביעה.

ה. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	1. הכנת עסקה בהתאם לנוהל ביצוע רלוונטי – במקרים המתאימים
	2. הסרת / הפסקת השימוש האסור – במקרים המתאימים
	3. תשלום דמי שימוש
	4. הגשת תביעה – במקרים המתאימים

ו. מידע נוסף

1.	תרשים תהליך
2.	מכתב התראה מפקח - בצירוף תצהיר
3.	מתווה הסדרה
4.	דף מידע

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

ישראל סקופ
מנהל חטיבת שמירה על הקרקע

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכיר שימושים חקלאיים