

### החלטת הנהלה

מספר החלטה	: 5152	מועד החלטה	: 18/08/2021
אחראים לביצוע	: גלית ויטנברג	שם מציע	: גלית ויטנברג
נושא	: נוהל תעסוקה במשבצת	לפי הצעה מס'	: 7372

#### רקע מקוצר:

ביום 21.7.21 אישר צוות מפת"ח את הנוהל המצ"ב בכפוף לאישור ועדכון ההנהלה בסוגיות כמפורט להלן.

#### הסוגיה לדיון:

#### 1. קביעת מכסת שטחי תעסוקה לקיבוצים שנחתם עימם הסכם חכירה לדורות בנוסח הישן (בשנים 1986-1991)

בקיבוצים שנחתם עימם הסכם חכירה לדורות בנוסח הישן (בשנים 1986-1991) ביחס לשטח המשבצת, ובחורים בעריכת עסקת תעסוקה בהתאם להוראות הסכם החכירה ולא בהתאם לקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, מכסת שטחי התעסוקה תהיה כמפורט להלן:

מכסת שטח לתעסוקה לפי החלטות מועצה	מכסת שטח לתעסוקה לפי החלטות מועצה	אזור עדיפות למגורים
מכסת שטח לתעסוקה – בקיבוצים שנחתם עימם הסכם חכירה לדורות בנוסח הישן בשנים 1986-1991	מכסת שטח לתעסוקה לפי החלטות מועצה	אזור ללא עדיפות
עסקות תעסוקה שאושרו על ידי הרשות עד למועד פרסום הנוהל	60 דונם	
+ 60 דונם		
בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 250 דונם		

אזור עדיפות ב'	80 דונם	עסקות תעסוקה שאושרו על ידי הרשות עד למועד פרסום הנוהל + 80 דונם בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 300 דונם
אזור עדיפות א'	120 דונם	עסקות תעסוקה שאושרו על ידי הרשות עד למועד פרסום הנוהל + 120 דונם בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 350 דונם
קו עימות	120 דונם	עסקות תעסוקה שאושרו על ידי הרשות עד למועד פרסום הנוהל + 120 דונם בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 350 דונם

**הערה:** בקיבוץ בו אושרה תוכנית מפורטת למטרת תעסוקה, אשר מאפשרת הוצאת היתר בנייה, בהיקף שטחים העולה על האמור לעיל, רשות מקרקעי ישראל תאפשר לקיבוץ לממש את התוכנית.

הסבר למנגנון המוצע:

המנגנון המוצע מתחשב בכך שההבהרה כי חוזה משבצת חקלאית של קיבוץ, גם בנוסח הישן, הינו מוגבל בהיקף השימושים התעסוקתיים שאינם חקלאות ניתנת במועד זה, כך שמוצע לתת למעשה מכסה מלאה בנוסף על העסקות שאושרו עד היום.

עם זאת הוצבה מגבלה מקסימלית שהינה היקפי השטחים שהיו קבועים לאפשרות לתעסוקה לא חקלאית בהחלטת מועצה 717. בפסק דינו של ביהמ"ש העליון בבג"צ 244/00 עמותת שיח חדש נ' שר התשתיות הלאומיות ואח', נפסק כי היקפים אלה הם היקפים שאינם סבירים לחוזה חקלאי משכך מוצע שיהוו את הרף העליון לטווח הסבירות.

חריגה מהיקף זה תתאפשר מקום שבו אושרה תוכנית מפורטת למטרת תעסוקה אשר מכוחה ניתן להוציא היתרים וזאת מתוך הכרה במרכיב הסתמכות הקיים במצב זה.

יובהר כי קיבוצים הבוחרים בהחלת תנאי הסכם החכירה אינם זכאים להטבות מכח החלטות המועצה לרבות באשר לספירה חלקית של שימושים שונים ואלה יספרו באופן מלא.

## 2. בדיקת השליטה בתאגיד

בדיקת השליטה בתאגיד תעשה באמצעות "תצהיר ביחס לבעלי השליטה בתאגיד" עליו יחתמו מורשי החתימה מטעם התאגיד וכן עו"ד מטעם התאגיד. רק אם הוצהר כי ישנה שליטה של זרים בתאגיד, תיערך בדיקה של המחלקה המשפטית, בהתאם לנוהל 05.02M – "הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לזרים".

## 3. מעבר מהסכם פיתוח להסכם חכירה

לאחר סיום הבנייה ועמידה ביתר תנאי הסכם הפיתוח ייחתם הסכם חכירה עם האגודה/ תאגיד. סיום הבנייה לעניין סעיף זה הינו סיום בניית שלד וגג, בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל, של שטחים מבוניים בהיקף של לפחות 40% משטח המגרש. על אף האמור, ועדת העסקות רשאית לקבוע במועד אישור העסקה היקף בינוי שונה כתנאי לחתימת הסכם חכירה על סמך מסמכים תומכים. יש להכניס בכל עסקה תנאי מיוחד המפרט את היקף הבינוי הנדרש לצורך חתימת הסכם חכירה. במקרה של הסכם פיתוח שנחתם בעבר, ללא התייחסות להיקף הבינוי הנדרש לצורך מעבר להסכם חכירה, אם החוכר מימש את הבניה בהתאם לבקשה להיתר החתומה ע"י רמ"י ומתכנן המרחב אישר כי לא

מדובר בבינוי מינימלי קיצוני, ניתן לעבור להסכם חכירה.

#### 4. הקטנת שטח מיזם סולארי

במהלך תקופת הסכם הפיתוח, היזם רשאי לפנות לרמ"י ולבקש להקטין את שטח העסקה ולגרוע חלק מהשטח אשר אינו נדרש לשם קיום והפעלת המתקן. רמ"י תשקול את הבקשה בהתאם לשיקולים הבאים:

- לא הוחל בכל בניה בשטח המיועד לגריעה ולא נעשה בו כל שימוש
- קיומו של תשריט חלוקה מוסכם על רמ"י ומאושר ע"י רשויות התכנון המוסמכות. התשריט יובא לאישור רמ"י טרם הגשתו לרשויות התכנון.
- במקרים אלו, זכאות להחזר כספי, אם קיימת, תיבחן בהתאם למסלול התשלום בעסקה. בכל מקרה, רמ"י לא תחייב את היזם בדמי שימוש, הנהוגים בעת ביטול עסקה, בגין השטח שנגרע מהעסקה.

#### 5. הצעה להחלטה למועצת מקרקעי ישראל – הסכם הרשאה ל- 10 שנים למבנים קיימים או לאחסנה פתוחה בלבד

- 5.1. האגודה רשאית לבקש לערוך עסקת תעסוקה, למבנים קיימים או לאחסנה פתוחה בלבד, לטווח של 10 שנים עם אופציה להארכת התקופה.
- 5.2. ייחתם הסכם הרשאה לתקופה של 10 שנים, עם אופציה להארכת התקופה ב- 39 שנים נוספות ובסה"כ 49 שנים. בכל מקרה, לא תותר תקופה שנייה של 10 שנים.
- 5.3. בעת הכנת העסקה ייערכו שני תחשיבים:
  - 5.3.1. תחשיב דמי שימוש בגין תקופת ההרשאה של 10 שנים שישולם מיד עם אישור העסקה.
  - 5.3.2. תחשיב עבור תקופת האופציה, של 39 השנים הנוספות - ההפרש בין סכום דמי היוון לתקופה של 49 שנים לבין סכום דמי השימוש בגין 10 השנים הראשונות, בתוספת הצמדה וריבית.
- 5.4. על אף האמור, במועד החידוש, האגודה רשאית לבקש עריכת עסקה חדשה ל- 49 שנים נוספות, על בסיס שומה עדכנית.

#### הצעת החלטה לפרסום:

הנהלת הרשות אישרה את נוהל תעסוקה במשבצת. הנוהל מפורסם באתר הרשות.

#### **בתאריך 18/08/2021 סוכם:**

הנהלת הרשות מאשרת את הנוהל למעט סעיף 2 בהצעה "בדיקת השליטה בתאגיד" שיבחן באופן רוחבי. הנוהל יתוקן בהתאם.