

כרמל מיכאלי  
שמרית גיגי  
יואב אינגבר  
משה עוזיאל  
סמדר גל  
לירז גונן-אללוף

שרית ויור  
ענת סער  
לירון רז  
אוסנת קולודני-חיים  
ענבל זוסמן  
יוני אייזן

חגי שבתאי  
אריה שפירא  
דן גינר  
גלי פלד  
אלון וילנר  
אופיר לוי



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315  
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

## חוזר משרד 14/21 – נוהל עסקות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים

לאחרונה (13.9.21) פרסמה הנהלת רמ"י נוסח חדש לנוהל העוסק בשימושי תעסוקה במשבצות חקלאיות של קיבוצים ומושבים (B37.21). הנוהל עושה בעיקר סדר בכל הפרטים הקשורים לנושא זה, מבהיר את עמדת רמ"י בחלק מהסוגיות שהתעוררו במשך השנים, לעיתים בשינוי לנהלים הקודמים ותוך פגיעה באפשרויות העומדות לרשות היישובים. בחוזר זה נביא את עיקרי הנוהל, בחוזרים הבאים נתייחס גם לסוגיות שונות העולות ממנו.

להלן נקודות עיקריות:

עסקאות תעסוקה יכולות להיעשות **בשני מסלולים עיקריים**:

**עסקה שתואמת את הייעוד התכנוני** שבתוכנית המתאר ("תב"ע"), ואז העסקה מהוות לתקופה של 49 שנים, נחתם חוזה נפרד, והשטח נגרע מהמשבצת.

**עסקת "שימוש חורג"**, אשר אינה תואמת את הייעוד התכנוני שבתב"ע, ואז מדובר בעסקת הרשאה לתקופה מוגבלת של "שימוש החורג", והשטח אינו נגרע מחוזה המשבצת.

**יודגש, כי עסקאות שתואמות את הייעוד התכנוני שבתב"ע נעשות ביחס ל"מגרש סטטוטורי", ואילו עסקאות שאינן תואמות את הייעוד התכנוני שבתב"ע, נעשות ביחס ל"מ"ר המבנים של המבנה, נשוא העסקה.**

לאחר אישור עסקאות התעסוקה, כל תוספת/שינוי וכד' ייעשו לפי הנהלים של רמ"י שנהוגים **במגזר העירוני**, ולא במגזר החקלאי.

כל עסקאות התעסוקה כפופות ל"מכסת תעסוקה" שנקבעת לפי מיקום היישובים: מרכז הארץ - עד 60 דונם, אזור עדיפות לאומית ב' - עד 80 דונם, אזור עדיפות לאומית א' וקו עימות - עד 120 דונם. למעט חריגים, לא ניתן להגיש בקשה לוועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לחרוג מהמכסה, כפי שניתן היה בעבר. **אזור העדיפות הלאומית נקבע בהתאם לאזור העדיפות של הקצאת קרקע למגורים, שנקבע לאותו ישוב.**

עסקאות שלא נספרות במכסת התעסוקה:

עסקאות שאושרו לפני שנת 1995,

עסקאות לשימוש נלווה לחקלאות (בקיבוצים),

עסקאות בדרך של זכות יזום במסגרת פדיון קרקע חקלאית

ועסקאות להרחבת מפעל קיים (בכפוף לתנאים מיוחדים).

ישנן עסקאות שנספרות חלקית במכסת התעסוקה (לפי 10% מהמכסה המותרת):

עסקאות סולאריות/אגירה שאובה,  
עסקאות תשתית לאומית,  
אתרים לשימור  
וכן עסקאות לתחנות הסגר של בעלי חיים.

ניתן, רק בעסקאות הנ"ל, להגיש בקשה לוועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לחרוג מ"מכסת התעסוקה".

ככלל, מגבלת הדונמים תחול גם על **קידום תכניות** חדשות לתעסוקה, שחורגות מ"מכסת התעסוקה" והן לא תאושרנה ע"י רמ"י, אולם במקרים חריגים, רמ"י תאשר לקדם את התכניות הנ"ל, בכפוף לכך שהישוב יצהיר כי ידוע לו כי אין באישור רמ"י לקידום התכנית, משום הסכמה להקצאת שטחים מעבר ל"מכסת התעסוקה".

לגבי **תכניות** לתעסוקה, שכבר אושרו, והישוב לא ערך בגינם עסקת תעסוקה, **רשאת רמ"י לפדות את השטחים ולשווקם במכרז פומבי**, לרבות במקרים הבאים:

השטחים חורגים מ"מכסת התעסוקה",  
השטחים נכללים בתכנית שאינה ביוזמת הישוב,  
וכן שטחים שקיימת חשיבות ציבורית במימושם.

ככלל, רמ"י לא תאפשר להקצות שטחי תעסוקה שנמצאים מחוץ לגבולות המשבצת, אולם במקרים חריגים יאפשרו את צירוף השטח למשבצת, בתמורה לגריעת שטח אחר מהמשבצת.

כמו כן, במקרה שקיים שטח מחוץ למשבצת, ובצמידות אליו, אשר הינו דרכים שהשתנה ייעודם, רמ"י תבחן את צירופו למשבצת או להקצתו בפטור ממכרז מנימוקים מיוחדים.

**תנאי לעריכת עסקאות תעסוקה הינו הגדרת משבצת הקבע של הישוב, וכן הסדרת שימושים שאינם מורשים/הפרות/פלישות או חתימה על "מתווה הסדרה".**

עסקאות התעסוקה ייעשו מול אגודת הישוב, או תאגיד משותף עם צד ג' מטעם האגודה, שהאגודה הינה בעלת שליטה של לפחות 26% בתאגיד. בשונה מהעבר, **אחזקת האגודה בתאגיד המשותף צריכה להיעשות באופן ישיר, ולא באמצעות שרשור אחזקות של תאגידים שונים שבשליטת האגודה.**

פעילות חקלאית עצמאית או חקלאית משותפת, אשר אושרה לפי חוק ההתיישבות החקלאית, פטורה מעריכת עסקת תעסוקה, ובלבד שהפעילות אינה מושכרת לצד ג'.

**מעבר מחוזה פיתוח לחוזה חכירה: עסקאות התעסוקה נעשות בהקצאה דו שלבית -**

**בשלב הראשון - חתימה על חוזה פיתוח לתקופה של 4 שנים, אשר במהלכה יש לסיים בניית שלד וגג, בהתייחס לשטחי בניה בהיקף של לפחות 40% משטח המגרש, אלא אם כן נקבע היקף בינוי שונה.**  
**בשלב השני - חתימה על חוזה חכירה.**

לגבי חוזה פיתוח שנחתם בעבר ללא התייחסות להיקף הבינוי הנדרש לצורך מעבר לחוזה חכירה, אם נבנו מבנים בהתאם לבקשה להיתר בניה שרמ"י אישרה, ואין מדובר ב"בינוי מינימלי קיצוני", ניתן יהיה לעבור לחוזה חכירה.

בעסקאות תעסוקה, שבהם מרחיבים עסקת תעסוקה קיימת, שלא כתוצאה של פרצלציה, תיערך עסקת תעסוקה חדשה בהתייחס לשטח המבוקש להרחבה, ורק לאחר בניה ומעבר לחוזה חכירה, בגין שטח ההרחבה, ניתן יהיה לאחד את החוזה החדש עם חוזה החכירה שקיים, לחוזה חכירה מאוחד.

ככלל, בעסקאות תעסוקה בישובים חקלאיים, לא ניתן לעבור מזכות חכירה לזכות של בעלות פרטית, אולם במקרים שבהם העסקה עומדת בתנאים שנקבעו ביחס למעבר מזכות חכירה לזכות בעלות פרטית, **תינתן זכות "מעין בעלות"**, שמשמעותה פטור מתשלום לרמ"י בכל מקרה של שינוי תכנוני עתידי בנכס.

באשר לסוגית היטל השבחה - ככלל, בעסקת תעסוקה שתואמת את הייעוד התכנוני שבתוכנית המתאר, רמ"י מעבירה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה "חלף היטל השבחה" בגובה 12% מדמי ההיוון ששולמו בגין העסקה, ולכן הישוב אמור להיות פטור מהיטל השבחה (למרות שישנן ועדות מקומיות שמנסות בכל זאת לגבות היטל השבחה מהישוב).  
בעסקת תעסוקה שאינה תואמת את הייעוד התכנוני שבתב"ע ("שימוש חורג"), בנוסף לדמי השימוש שמשלם הישוב לרמ"י, על הישוב לשלם גם "היטל השבחה".

מעבר לעקרונות שפורטו לעיל, הנוהל החדש ממשיך ומתייחס גם לתנאים ספציפיים של "עסקאות ייחודיות" - עסקאות סולאריות/אגירה שאובה, עסקאות תשתית לאומית, עסקאות לתחנות הסגר של בעלי חיים, עסקאות לתחנות דלק, צרכניות במושבים, ואתרים לשימור.

אנו נעמוד על סוגיות שונות בקשר לנוהל בחוזרים הבאים.