
 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<b>תאריך מקור: 06.10.2015</b>	<b>עמוד 1 מתוך 11</b>


שם הנוהל	37.04B תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה	מס' שורה במפתח	3.1.2.2.1 - שימוש נוסף במגזר החקלאי - תעסוקה לא חקלאית / שימושים נלווים בנחלה
<b>מספר נוהל אב</b>	-	<b>סעיף הפטור</b>	25 (1)
<b>סימוכין</b>	<b>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• פרק 4.2 - הנחות בהקצאות קרקע סימן א': הנחות אזור</li> <li>• פרק 7.3 - הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת - סולארי</li> <li>• פרק 8.3 - החכרה לדורות למושבים סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה</li> <li>• פרק 8.9 - תעסוקה שאינה חקלאית בחלקת המגורים במושב</li> <li>• פרק 8.10 - שימושים נלווים לפעילות החקלאית במושב</li> </ul> <b>החלטות הנהלה</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מס' 5528 מיום 28.11.2023 - תיקון נוהל 37.04B</li> <li>• מס' 5133 מיום 21.07.2021 - ערכים מייצגים - פל"ח</li> <li>• מס' 3937 מיום 23.03.2016 - השכרת הפל"ח - רשימת שימושים</li> <li>• מס' 3929 מיום 09.03.2016 - השכרת הפעילות הלא חקלאית בנחלה</li> </ul>	<b>סמל גבייה</b>	30 - דמי היוון 48 - דמי היתר מהוונים 560 - דמי שימוש מראש 6 - דמי שימוש -ראו פירוט בסעיף ה'
		<b>סמל מטרה</b>	<b>סמלי מטרה לפל"ח</b> 145 - מסחר בנחלה 146 - קייט בנחלה 147 - תעשייה/מלאכה בנחלה 244 - משרדים בנחלה 245 - אחסנה בנחלה 485 - מתקנים פוטו וולטאיים  <b>סמלי מטרה לשימושים נלווים</b> 148 - שימושים נלווים לגידול בעלי חיים 149 - עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית 161 - פעילות תיירותית וחינוכית
<b>סוג חוזה</b>	<b>בעסקת שימוש חורג</b> פל"ח : חוזה הרשאה לשימוש שימוש נלווה : טרם אושר חוזה מתאים <b>בעסקה לפי תוכנית תקפה</b> פל"ח : <ul style="list-style-type: none"> <li>• "חוזה חכירה/ הרשאה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים בנחלה"</li> <li>• כאשר קיים חוזה חכירה לנחלה או לחלקה א' - "חוזה חכירה לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים בתיק עסקת נחלה".</li> </ul> שימוש נלווה : טרם אושר חוזה מתאים		
<b>תאריך פרסום</b>	25.12.2023		
	הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 12.10.2021.		
	מהות העדכון: - הוספת התייחסות למתקן פוטו וולטאי בחלקה א' בנחלה בהתאם לפרק משנה 7.3 בקובץ החלטות המועצה. - עדכון רשימת המסמכים בטופס הבקשה בהתאם לנ"ל.		
	<b>עדכון הנוהל אושר בהחלטת הנהלה מס' 5528 מיום 28.11.2023 ובצוות מפתח ב 14.12.2023</b>		
	<b>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</b>		

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<i>תאריך מקור: 06.10.2015</i>	<b>עמוד 2 מתוך 11</b>


**א. רקע כללי ומדיניות**

1. נוהל זה עוסק בעריכת עסקה להקמת מבנה חדש או לאפשר שימוש במבנה קיים המצוי בחלקת המגורים, למטרות תעסוקה לא חקלאית (להלן: פל"ח) ובהקמת מבנה או שימוש במבנה קיים, לצורך פעילות לשימושים נלווים בעלי זיקה ישירה לפעילות החקלאית בנחלה.
2. **הגדרות**
  - 2.1 **חלקה א'**- חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של בעל הזכויות בנחלה ולעיבוד חקלאי.
  - 2.2 **חלקת המגורים**- חלקת המגורים במושב תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה, המיועד למגורים על פי תכנית תקפה וכולל את כל יחידות הדיור הקיימות ואת הפל"ח ועומד בכל התנאים המפורטים בנוהל [38.04B](#) בסעיף 1.5.2.9 "הגדרת חלקת המגורים".
  - 2.3 **בעל זכויות בנחלה**- מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהינו החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהינו בעל הזכויות בנחלה עפ"י הרישום ברמ"י ובספרי הישוב החקלאי.
  - 2.4 **פל"ח**- שימוש בקרקע בתחום חלקת המגורים למטרות לא חקלאיות, לרבות מבני קיט כפרי, על פי תכנית תקפה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, או על פי היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין.
  - 2.5 **שימושים נלווים** \*
    - 2.5.1 **גידול בעלי חיים**:
      - 2.5.1.1 שירותי טיפול בבעלי חיים.
      - 2.5.1.2 אחסנת בעלי חיים.
      - 2.5.1.3 ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים.
      - 2.5.1.4 ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם.
      - 2.5.1.5 חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם.
      - 2.5.1.6 רכיבה טיפולית.
      - 2.5.1.7 לימודי רכיבה.
    - 2.5.2 **עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית**- עיבוד ראשוני עצמי אשר עיקרו תוצרת חקלאית של הנחלה, מן החי ומן הצומח והוא אחד מאלה:
      - 2.5.2.1 יצור שמן מזיתים- בית בד.
      - 2.5.2.2 יצור יין מענבים- יקב.
      - 2.5.2.3 יצור גבינות מחלב- מגבנה.
      - 2.5.2.4 יצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם.
      - 2.5.2.5 יבוש תבלינים ופרחים.
      - 2.5.2.6 יצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים ותמציות.

○ הערה – ועדת המשנה של המועצה רשאית להוסיף לקבוע סוגי עיבודים נוספים.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<i>תאריך מקור: 06.10.2015</i>	<b>עמוד 3 מתוך 11</b>

<p><b>2.5.3 פעילות תיירותית וחינוכית- פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה :</b></p> <p>2.5.3.1 הצגת הענף החקלאי ומוצריו.</p> <p>2.5.3.2 השתתפות בחוויית הקטיף, האסיף או החליבה.</p> <p>2.5.3.3 שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות.</p> <p>○ השימושים הנלווים המותרים יהיו בהתאם לסעיפים 2.5.1-2.5.3. תתאפשר הקמת חנות ממכר התומכת את השימוש הנלווה, בהתאם לכללים שיפורטו להלן.</p> <p><b>2.6 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.</b></p> <p><b>2.7 מבנה יביל – מבנה שניתן להעביר ממקום למקום (כגון - קרוואן).</b></p> <p><b>2.8 השטח הנוסף – שטח המיועד למגורים, הממוקם בחלקת מגורים ששטחה עולה על 2.5 דונם ואשר נרכש ע"י בעל הזכויות בנחלה בהתאם לפרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה.</b></p> <p><b>2.9 ערך מייצג – ערך קבוע לייעודים ושימושים שונים הנפוצים באותו יישוב, כגון: מלאכה, מסחר, משרדים ואחסנה. הערך המייצג תקף לשנתיים ולא ניתן להשיג עליו. לבעל הזכויות עומדת הזכות לבקש שומה פרטנית ולהשיג עליה בהליכים המקובלים. אם בחר בעל הזכויות בשומה פרטנית, לא ניתן יהיה לבצע את העסקה / חישוב דמי השימוש בהתאם ל"ערכים מייצגים" כל עוד השומה בתוקף.</b></p> <p><b>2.10 מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי - מתקן לייצור חשמל, הממיר לרשת החשמל אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית, לרבות מתקן כאמור המשולב עם מתקן אגירת אנרגיה.</b></p> <p><b>2.11 מיזם אגרו וולטאי - מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי המוקם בקרקע המעובדת בפועל, ובלבד שהשימוש החקלאי מתקיים במקביל.</b></p> <p><b>2.12 תוספת בניה - תוספת שטח בנייה למבנה קיים או תוספת זכויות בנייה, שמשמשים למטרת החכירה המקורית, ובלבד שתוספת הבנייה תהא במסגרת הרחבת המבנה הקיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם לא יגדלו אחוזי הבנייה במגרש למעלה מפי שניים.</b></p>	<p><b>3. המלצת משרד החקלאות</b></p> <p>בקשות לשימושים נלווים יוגשו בכפוף לקבלת מסמך המלצה בפורמט אחיד (מצורף לטופס הבקשה) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p><b>4. תקופת ההקצאה</b></p> <p><b>4.1</b> רמ"י תתיר לבעל זכויות בנחלה הקמת מבנה או שימוש במבנה קיים למטרת פל"ח ו/או שימושים נלווים, בהתאם לתוכנית תקפה, לתקופה של 49 שנה.</p> <p><b>4.2</b> בבקשה להסבת מבנה קיים לפל"ח או לשימוש נלווה בהתאם לתוכנית תקפה ניתן יהיה לאשר עסקה לתקופה הפחותה מ-49 שנה אך לא פחות מ-10 שנים וזאת בהתאם לבקשת בעל הזכויות.</p> <p><b>4.3</b> רמ"י תתיר לבעל זכויות בנחלה הקמת מבנה יביל או שימוש במבנה קיים למטרת פל"ח ו/או שימושים נלווים, עפ"י היתר לשימוש חורג.</p> <p><b>4.4</b> במבנה קיים המשמש לפל"ח שרמ"י אישרה לגביו שימוש חורג לפני תאריך 27.3.2007, תנתן לו הרשאת שימוש נוספת ל-5 שנים (ממועד מתן הרשאת השימוש בהתאם לבקשה האחרונה שהוגשה ע"י החוכר) לכל היותר ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על התקופה המאושרת ע"י רשויות התכנון.</p>
---	---

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<i>תאריך מקור: 06.10.2015</i>	<b>עמוד 4 מתוך 11</b>

**4.5** בהקצאה למטרת מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי תקופת ההקצאה תהיה 24 שנים, כולל תקופת ההקמה והפירוק של המיזם. תינתן אפשרות להארכת תקופת החכירה לצורך המשך הפעלת המיזם בכפוף לאסדרה בתוקף של רשות החשמל שתאפשר המשך ייצור חשמל, ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד ההארכה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים.

## **5. כללים לתכנון והיקפי בניה לפל"ח**

**5.1** תתאפשר הקמת פל"ח בתחום חלקת המגורים בלבד כהגדרתה לעיל.

**5.2** היקף הבניה הכולל לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר מבונה, וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בניה מעבר לשטח זה. היקף הבניה הכולל לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר מבונה, וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בניה מעבר לשטח זה. במסכה זו יכללו גם שימושים לפל"ח שאושרו בעבר כדין לחוכר ושולמו בגינם דמי חכירה מהוונים, מחוץ לחלקת המגורים. השטח המבונה לפל"ח יכלול את כל השטחים הנלווים שבגינם נדרש היתר בניה וכן שטחי דק ומרוצף מעל 150 מ"ר המשמשים כשטח נילוה למסעדה. שטח עד 150 מ"ר לא יכלול במניין השטח לפל"ח

**5.3** בבקשה לאחסנה פתוחה שטח הקרקע ייחשב כשטח מבונה לעניין היקף הבניה המותר בפל"ח

**5.4** שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת, כגון: חצר וחניה, לא יכללו בשטח העסקה.

**5.5** רמ"י תתיר לבעל הזכויות בנחלה הקמת מבנה יביל או שימוש במבנה קיים לפל"ח מחוץ לחלקת המגורים במקרים הבאים:

- אושרה עסקה מהוונת להקמת מבנה לפל"ח מחוץ לשטח חלקת המגורים במועד שלפני אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1101 מיום 26/6/2007.
- בחלקת מגורים ששטחה עד 1.5 דונם, בכפוף לחו"ד תכנונית אשר מעידה כי לא ניתן למקם בה פל"ח. מיקום הפל"ח ייעשה בצמידות לחלקת המגורים ככל שניתן.
- בבקשה לאישור הגדלת מבנה קיים הממוקם מחוץ לחלקת המגורים המשמש לפל"ח שלגביו אושרה בעבר עסקה מהוונת, במקרה זה, הגדלת המבנה הקיים לא תעלה על 100% מהשטח הבנוי של העסקה המקורית ועד 500 מ"ר כולל. הרחבת המבנה תעשה לכיוון חלקת המגורים אם ניתן.

## **6. הקמת מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי בחלקה א' של נחלה**


**6.1** הקמת מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי בחלקה א' של נחלה תתאפשר באחד או יותר מהמסלולים הבאים:

- בחלקת המגורים בנחלה, במסגרת עסקת פל"ח כמפורט בנוהל זה.
- בשטח החקלאי של חלקה א' עד לשטח של 1 דונם שלא במסגרת מכסת הפל"ח.
- בכל השטח החקלאי של חלקה א' כמיזם אגרו – וולטאי.
- מתקנים על גגות בהתאם לתנאים המפורטים בנוהל [37.21B](#) סעיף 6.2.2.

**6.2** במיזם אגרו – וולטאי, השימוש החקלאי המקביל לייצור החשמל יהיה גידולי שלחין או מטעים. משרד החקלאות יקבע את הקריטריונים לקיומו של שימוש חקלאי מקביל, תנאים או מגבלות בנוגע לסוגי גידולים מסוימים וכן יבצע את הפיקוח והבקרה על קיומו של השימוש החקלאי המקביל.

**6.3** בעד הקצאת קרקע למיזם ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם כמפורט בסעיף 10.3 להלן.

**6.4** הוספת מתקן אגירה נלווה למיזם קיים לצורך אגירת אנרגיה מהמיזם לא תחייב בתשלום נוסף ובלבד שנכלל בשטח העסקה למיזם.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<b>תאריך מקור: 06.10.2015</b>	<b>עמוד 5 מתוך 11</b>

**6.5** עסקות בהתאם לסעיף זה לא יכללו במסגרת מכסת הקרקע למיזם סולארי או למיזם אגרו-וולטאי של משבצת ישוב חקלאי כמפורט בנוהל 37.21B.

**7. כללים לתכנון והיקפי בניה לשימוש הנלווה**


**7.1** שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת, כגון: חניה וחצר, לא יכללו בשטח העסקה.

**7.2** מבנים חקלאיים לשימוש עצמי לא יכללו בשטח העסקה. המבנה החקלאי יהיה במבנה נפרד מהשימוש הנלווה. אם מבוקש לקיים במבנה אחד עם השימוש הנלווה תדרש הפרדה בקיר בין השימושים.

**7.3** בעסקה שמטרתה חוות סוסים, שטח העסקה יכלול את כלל החווה למעט שטח הגדרה (מנאז').

**7.4** שטח העסקה יכלול את שטח השימוש הנלווה והחנות, כלהלן:

השימוש הנלווה	מיקום מותר לשימוש הנלווה	היקף בניה כולל מותר	היקף בניה ומיקום של חנות הממכר	היקף בניה לשימוש נלווה ופל"ח	
				שימושים שלא יקודזו ממכסת הפל"ח (500 מ"ר)	שימושים שלא יקודזו ממכסת הפל"ח
<b>שימושים נלווים לגידול בעלי חיים</b> א. שירותי טיפול. ב. אחסנת בעלי חיים. ג. ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים. ד. ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם. ה. רכיבה טיפולית. ו. לימודי רכיבה.	בתחום חלקה א'	אין מגבלה (בהתאם למגבלת התב"ע / אישור לשימוש חורג)	<ul style="list-style-type: none"> <li>עד 50 מ"ר</li> <li>אם מחוץ לחלקת המגורים - יש למקם בתחום חלקה א' ובצמידות לשימוש הנלווה.</li> </ul>	השימוש הנלווה	100% משטח חנות הממכר
<b>עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית</b> א. ייצור שמן מזיתים - בית בד. ב. ייצור יין מענבים - יקב. ג. ייצור גבינות מחלב - מגבנה. ד. ייצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם. ה. יבוש תבלינים ופרחים. ו. ייצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות.	בתחום חלקת המגורים או בשטח החקלאי הצמוד לה, בתחום חלקה א'.	<b>בתחום חלקת המגורים עד 500 מ"ר או מחוץ לחלקת המגורים בתחום חלקה א' עד 350 מ"ר.</b>	אם השימוש הנלווה הוקם מחוץ לחלקת המגורים: - החנות תמוקם בתוך המבנה המשמש לשימוש הנלווה. - החנות תמוקם מחוץ לחלקת המגורים. - היקף בניה - עד 50 מ"ר ובלבד שהיקף הבניה של השימוש הנלווה כולל חנות הממכר לא יעלו על 350 מ"ר.		30% משטח השימוש הנלווה ו- 100% משטח חנות הממכר
<b>פעילות תיירותית וחינוכית</b>	בתחום חלקה א'	עד 150 מ"ר	<ul style="list-style-type: none"> <li>עד 50 מ"ר</li> <li>אם מחוץ לחלקת המגורים -</li> </ul>	השימוש הנלווה	100% משטח חנות הממכר

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<b>תאריך מקור: 06.10.2015</b>	<b>עמוד 6 מתוך 11</b>

הממכר		יש למקם בתחום חלקה א' ובצמידות לפעילות התיירותית והחינוכית המוצגת.			א. הצגת הענף החקלאי ומוצריו. ב. השתתפות בחוויית הקטיף, האסיף או החליבה. ג. שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות.
-------	--	--	--	--	---

### 8. כללים נוספים להצבת המבנים

**8.1** בעל זכויות בנחלה שרכש זכויות מגורים בשטח העולה על 2.5 דונם (בהתאם לפרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה. ראו בהגדרות "השטח הנוסף") (להלן – "חלקת המגורים המוגדלת") רשאי למקם את המבנה לפל"ח/שימושים נלווים בתוך חלקת המגורים המוגדלת ללא הגבלה, בתנאי ששילם לרמ"י דמי חכירה מהוונים כנהוג וכמקובל בהתאם להחלטות מועצה ונוהלי רמ"י הנהוגים בעת רכישת הזכויות בחלקת המגורים המוגדלת ובנוסף שסך כל השטחים המבונים לפל"ח/שימושים נלווים שאושרו לו לא יעלה על המכסה המאושרת.

**8.2** במידה ובעל הזכויות בנחלה לא הצטרף להסדר המפורט בפרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה בדבר הסדרת זכויות המגורים בחלקת המגורים בנחלה, הקמת המבנה לפל"ח/שימושים נלווים לא תמנע את האפשרות להקים יחידת דיור נוספת בנחלה עבור בן ממשך/דור המשך, בהתאם להחלטות מועצה ונוהלי רמ"י התקפים מעת לעת. יש להכניס להסכם תנאי מיוחד בהתאם.

**9** שימוש לפל"ח/שימושים נלווים בהתאם להיתר לשימוש חורג יעשה במבנה קיים או במבנה יביל. לא תותר הקמת מבנה חדש שאינו יביל, בהיתר לשימוש חורג.

### 10. קביעת שווי העסקה

**10.1** ערך הקרקע לביצוע העסקה ייקבע על בסיס שומה פרטנית או על בסיס ערכים מייצגים, בהתאם לייעוד המותר ולהיקף השימוש המבוקש (בינוי בפועל).

**10.2** בשומה יובאו בחשבון גם שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת שאינם מבונים כגון: חניה וחצר. שטחים אלו לא יכללו בשטח העסקה, אלא ילקחו בחשבון בשומה.

#### 10.3 ערכים מייצגים

10.3.1 בעסקה למטרת מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי המחירים האחידים הם:


ההספק המותקן יקבע על בסיס הצהרה של מהנדס חשמל מטעם המבקש.	מחיר אחיד למיזם סולארי קרקעי – <b>200,000</b> ₪ למגה מותקן (DC)
	מחיר אחיד למיזם אגרו – וולטאי – <b>60,000</b> ₪ למגה מותקן (DC)

10.3.2 בעסקה למטרת "עיבוד ראשוני תוצרת חקלאית" – ראו נספח 3 "טבלת ערכי קרקע לשימושים נלווים לחקלאות - עיבוד ראשוני תוצרת חקלאית".

**11** הסדרת השימושים שלא כדין ותשלום חובות לרמ"י, הינם תנאי לביצוע העסקה. ההסדרה תהיה בהתאם לנוהל [90.07B](#)

#### "הסדרת הפרות במגזר החקלאי"

בבקשה להסדרת מבנה קיים, במסגרת ערכת עסקת חוזים לדורות בנחלה בהתאם לנוהל [38.04B](#) "קביעת הזכויות

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<i>תאריך מקור: 06.10.2015</i>	<b>עמוד 7 מתוך 11</b>


<p>למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית", ניתן לערוך את העסקה ללא הגשת היתר בניה, על בסיס שטח המבנה המשמש לפל"ח/ שימוש נלווה, כמפורט בטבלת השטחים במפת המדידה המצבית. במקרים אלו יש להוסיף תנאי מיוחד בהסכם כמפורט להלן:</p> <p>"אין באישור העסקה להוות אישור כי המבנים שנבנו בנחלה נבנו בהיתר. באחריות בעל הזכויות לוודא את קיומו של היתר בניה לשימוש המבוקש בהתאם לדין. נבנו מבנים ללא היתר, ידוע לבעל הזכויות כי חלה עליו חובת ההסדרה. בעל הזכויות לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לרשות בעניין זה".</p>
<p style="text-align: right;"><b>12. תוספת בניה לעסקת פל"ח קיימת</b></p> <p>בבקשה לתוספת בניה, כהגדרתה לעיל, לעסקת פל"ח קיימת יש לבצע במערכת רמיטק פעולה של תוספת בניה לתעסוקה בתשלום מלא (91% - לסמן "בינוי בפועל").</p> <p>ככל ותוספת זכויות הבניה המבוקשת לא עומדת בהגדרת "תוספת בניה", דהיינו אחוזי הבנייה גדלים למעלה מפי שניים או שהבקשה הינה לפל"ח למטרה שונה מעסקת הפל"ח הקיימת – יש לבצע עסקת פל"ח חדשה.</p>
<p style="text-align: right;"><b>13. חובת הפעלה עצמית</b></p> <p>תנאי לאישור עסקה לפל"ח/שימושים נלווים יהיה הסכמה והתחייבות המבקש להפעיל את השימוש באופן עצמאי ללא זכות לשותפות או להשכרה. הפעלת השימוש על ידי "קרוב", כהגדרתו בסעיף 2.6 לעיל, המתגורר בנחלה דרך קבע לא תחשב כהשכרה או כשותפות אסורה.</p>
<p style="text-align: right;"><b>14. למרות האמור לעיל בשימוש לפל"ח בלבד ניתן יהיה לבצע השכרה בשימושים המפורטים להלן:</b></p> <p>אחסנה ומכירה של תוצרת חקלאית ומיכון חקלאי, מרכז מבקרים ומוזיאון הקשור לעולם החקלאי, משתלה, מבשלת בירה, חוות תבלינים, חנות ממכר לתוצרת חקלאית, מחלבה, גבבנה, יקב, רדית דבש, בית בד, ייצור בשמים וסבונים מצמחים, ייבוש פרחים, פירות מיובשים, הכנת מיצים, לימוד רכיבה על סוסים, גידול, טיפול אחסנה וממכר בעלי חיים, וטרינר, מסגריה/מוסך לכלים חקלאיים, בריכה טיפולית.</p>
<p style="text-align: right;"><b>15. איסור העברת זכויות</b></p> <p>זכויות הבניה במבנה לפל"ח/שימושים נלווים, יישארו תמיד חלק בלתי נפרד מהנחלה. לא תתאפשר העברת הזכויות למבנה הפל"ח או השימוש הנלווה בנפרד מהנחלה.</p>

**ב. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.**  
(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

1. [טופס בקשה להקצאת קרקע לתעסוקה לא חקלאית או שימוש נלווה בנחלה](#) (פל"ח)

**ג. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך - להסבר מפורט ראו נספח 2 "הוראות תפעוליות"**  
**התהליך יתבצע כמפורט בנוהל אב (עתידי)**

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת ובדיקת המסמכים, שליחת שובר לתשלום אגרה, בדיקה כי מגיש הבקשה הוא בעל הזכויות בנחלה, חישוב השטחים בהתאם למכסות המאושרות, בדיקה כי המבנים יוצבו בהתאם לכללים, הכנת העסקה לדיון, שליחת שובר לתשלום.	מקדם עסקות
	הכנת תשריט לחלקה א'.	מיפוי

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<i>תאריך מקור: 06.10.2015</i>	<b>עמוד 8 מתוך 11</b>

	יש לשים דגש על מקרים מיוחדים בהם חלקת המגורים נקבעה בדרך לא רגולרית או הקמת המבנה מונעת בניית שתי יח"ד בחלקת המגורים.	
	שומה פרטנית או ערכים מייצגים לישוב בהתאם לנוהל הזמנת שומה (שורה מס' 3.1.2.2.1). * שווי הקרקע יקבע בהתאם לייעוד המותר ולהיקף השימוש המבוקש (בינוי בפועל). * בשומה יובאו בחשבון גם שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת שאינם מבוזים כגון: חניה וחצר. שטחים אלו לא יכללו בשטח העסקה, אלא ילקחו בחשבון בשומה.	<b>שמאות</b>


#### ד. דגשים מיוחדים לתהליך

1. הטיפול בנחלות להן חוזה חכירה (אישי) לנחלה או לחלקה א', יתבצע באופן שונה. להרחבה ראו נספח "[הוראות תפעוליות](#)".
2. בעסקה לשימושים נלווים יש לפרט בעסקה ובחוזה, את שטח השימוש הנלווה ושטח החנות (ככל שמבוקשת) בנפרד.
3. תנאי לחתימת חוזה הרשאה בעסקה לשימוש חורג, הוא המצאת המצאת ערבות בנקאית להבטחת הפינוי. גובה הערבות הבנקאית יהיה 10% מערך הקרקע שנקבע בשומה. הערבות תהיה בתוקף עד ל-60 יום מתום תקופת ההרשאה.
4. שימושים כגון: חצר וחניה, שאינם נכללים בשטח העסקה יכולים להתקיים רק בחלקת המגורים של הנחלה המוגבלת ל-2.5 דונם, ובחלקת המגורים המוגדלת ("השטח הנוסף") שנרכשה בתנאי פרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה. אם השימושים הללו חורגים מחלקת המגורים, יש לדרוש את פינויים.
5. במקרים בהם השימוש הנלווה המבוקש הוא עיבוד ראשוני לתוצרת חקלאית ו/או ישנה בקשה להקמת חנות ממכר לצד השימוש הנלווה (תקף לכל השימושים הנלווים), יש לחשב את סך שטחי הפל"ח בנחלה, הן מוסדרים והן שאינם מוסדרים. לאחר החישוב, יש לבדוק האם השימוש הנלווה וחנות הממכר המבוקשים יכולים להכלל בסך השטחים המאושרים לפל"ח. ראו דוגמאות לחישוב בטבלה מטה.

#### דוגמאות לחישוב:

אישור הבקשה	קיזוז השימושים הנלווים והפל"ח שנוצל מהמכסה המאושרת לפל"ח	שטח חנות ממכר מבוקש	שטח שימוש נלווה לעיבוד ראשוני מבוקש	שטח פל"ח נותר לניצול בהתאם למכסה (500 מ"ר)	שטח פל"ח קיים ומוסדר בנחלה
ניתן לאשר את הבקשה	$360 \text{ מ"ר} = (50 + (30\% * 300)) - 500$	50 מ"ר	300 מ"ר	500 מ"ר	0 מ"ר
ניתן לאשר את הבקשה	$60 \text{ מ"ר} = (50 + 300 + (30\% * 300)) - 500$	50 מ"ר	300 מ"ר	200 מ"ר	300 מ"ר



 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<i>תאריך מקור: 06.10.2015</i>	<b>עמוד 9 מתוך 11</b>

לא ניתן לאשר את הבקשה לשימוש הנלווה. ניתן לצמצם את השימוש הנלווה ו/או החנות כך שיתאימו למכסת הפל"ח.	$= (-90) \text{ מ"ר} = (300 * 30\% + 450 + 50) - 500$	50 מ"ר	300 מ"ר	50 מ"ר	450 מ"ר	.3
---	---	--------	---------	--------	---------	----

ה. שיעורי תשלום ותקופת העסקה


1.

% לתשלום	תקופת העסקה	תכנון
<b>אם המציא החוכר קבלה על תשלום היטל השבחה לועדה המקומית לפי שומה סופית ולאחר מיצוי הליכי ערר – יש לסמן כי היטל השבחה יחול על החוכר.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שיעור תשלום: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ שימוש נלווה - 46%</li> <li>○ פל"ח - 91% בניכוי היטל השבחה ששולם בפועל על פי שומה סופית, ובלבד ששיעור התשלום לא יפחת מ-46% מערך הקרקע.</li> </ul> </li> <li>• החיוב יקלט בסמל גביה 48.</li> <li>• אם הומצאה הקבלה לאחר תשלום מלא, יש לבצע החזר כספים, ראו סעיף 4 להלן.</li> </ul>	<b>ברירת מחדל -</b> חלף היטל השבחה יחול על רמ"י. <ul style="list-style-type: none"> <li>• שיעור תשלום – 91%.</li> <li>• החיוב יקלט בסמל גביה 30.</li> </ul>	תוכנית בתוקף 49 שנה
<b>אם הומצא אישור מהועדה המקומית כי לא נגבה היטל השבחה עבור עסקה זו – יש לסמן כי חלף היטל השבחה יחול על רמ"י.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שיעור תשלום – 5% מערך הקרקע לשנה, כפול מקדם ההיוון לתקופת ההרשאה.</li> <li>• החיוב יקלט בסמל גביה 560.</li> <li>• אם הומצא האישור האמור לעיל, לאחר התשלום בסמל גביה 6, יש לבצע העברת תקבול מסמל גביה 6 לסמל גביה 560.</li> </ul>	<b>ברירת מחדל -</b> היטל השבחה יחול על החוכר. <ul style="list-style-type: none"> <li>• שיעור תשלום – 5% מערך הקרקע לשנה, כפול מקדם ההיוון לתקופת ההרשאה.</li> <li>• החיוב יקלט בסמל גביה 6.</li> </ul>	אישור לשימוש חורג תקופת ההיתר

**2. הנחות אזורי עדיפות לאומית**

2.1 שימושים נלווים - יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית בהתאם לאזורי עדיפות לאומית למסחר (ראו סעיף 4.2.5 בקובץ

החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<i>תאריך מקור: 06.10.2015</i>	<b>עמוד 10 מתוך 11</b>

- 2.2 פל"ח – לא יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית, למעט למטרת קיט כפרי. במקרה זה תחול הנחת אזורי עדיפות לאומית למגורים, בהתאם לפרק 4.2 סימן א' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 2.3 מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי ומיזם אגרו וולטאי - לא יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית.
3. אם שילם בעל הזכויות היטל השבחה, הקבלה על תשלום היטל השבחה שתוצג בפני מקדם העסקות לצורך הפחתת תשלום דמי ההיוון, תהיה סופית. כלומר, לאחר תשובה סופית על השגה על תשלום היטל השבחה, ככל שהיה.
4. לביצוע החזר כספים עקב הצגת קבלה על תשלום היטל השבחה, ראו נספח 2  
**"הוראות תפעוליות".**

**ו. סמכויות אישור העסקה**

<u><a href="#">כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח</a></u>	
שטח עסקה עד 5 דונם וערך הקרקע עד 1.5	וועדת עסקות צוותית
שטח עסקה עד 20 דונם וערך הקרקע עד 5	וועדת עסקות מרחבית
ערך קרקע מעל 5 מלש"ח ועד 14 מיליון ₪	וועדת עסקות מסלול ירוק + וועדת פטור
או שטח מעל 20 דונם	וועדת עסקות מסלול אדום + וועדת פטור
ללא הגבלה	

**ז. סמכות אישור העסקה במחשב**

סכומים עד 1.5 מיליון ₪	ראש צוות
סכומים עד 5 מיליון ₪	מנהל המרחב או סגנו
סכומים מעל 5 מיליון ₪	מנהל האגף או סגנו


**ח. סמכויות חתימה על החוזה**

(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)

סכומים עד 1.5 מיליון ₪	ראש צוות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים
סכומים עד 7 מיליון ₪	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים
סכומים עד 14 מיליון ₪	מנהל אגף עסקות + חשב
סכומים עד 20 מיליון ₪	מנהל חטיבה עסקית + חשב
ללא הגבלה	מנהל הרשות + חשב

**ט. השלמת העסקה/ התהליך**

1.	חתימה של היזם על המפרט הכספי
2.	אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום
3.	תשלום שובר תשלום

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 37.04B</b>	
	<b>תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה</b>	
<b>תאריך פרסום: 25.12.2023</b>	<i>תאריך מקור: 06.10.2015</i>	<b>עמוד 11 מתוך 11</b>

	4. חתימה ע"ג חוזה
	5. שליחת המסמכים לסריקה להדמיה

**י. מידע נוסף**

1.	טופס- <a href="#">בקשה להקצאת קרקע לתעסוקה לא חקלאית או שימוש נלווה בנחלה</a> (פל"ח)
2.	<a href="#">הוראות תפעוליות</a>
3.	<a href="#">טבלת ערכי קרקע לשימושים נלווים לחקלאות - עיבוד ראשוני תוצרת חקלאית</a>

**אפרת שטראוס**  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

**גלית ויטנברג**  
מנהלת אגף בכירה לשימושים חקלאיים

---



---