

תכנון וקניין בקיבוץ

מבני ציבור ותעסוקה בשטח המחנה



חוזה חכירה לקיבוץ

"משק חקלאי" - קרקע המשמשת או נועדה לשמש את הקיבוץ ואת חבריו לייצור תוצרת חקלאית ו/או לגידול בעלי חיים ודגים להחזקתם, או לגינון ולייעור ו/או לצרכי מבני מגורים ו/או לצרכי **ציבור של הקיבוץ** ו/או למבני משק חקלאי, שירות או מלאכה, לרבות מבנים לצרכי קבוצות נוער, אולפן לעברית וכדומה - הכל למעט "מפעל".



מיכה דרורי, עו"ד - תכנון וקניין בקיבוץ

חוזה חכירה לקיבוץ

"מפעל" -



(1) שימוש בשטח קרקע מתוך המוחכר המשמש או נועד לשמש לתעשייה, לבתי הבראה ונופש, לחניונים (קמפינג), לתחנות דלק ולבריכות שחיה מסחריות, או לכל מטרה עיסקית אחרת שאינה "משק חקלאי" והכל על פי ובכפוף להחלטות המועצה.

(2) מבנה או מתקן לשרות או למלאכה שנועד לצרכי הקיבוץ וחבריו בלבד (לרבות לצרכי קבוצות נוער, אולפן לעברית וכד', כאמור בס"ק ד' לעיל), **המספק את השרות או המלאכה גם לאדם אחר, לא ייחשב כמפעל** אלא אם התמורה מתקבלת מאותו אדם עולה על 200 (מאתיים) ש"ח לשנה. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 1981 ויעודכן ליום אחד באוקטובר כל שנה.

מאיפה צמח הדיון במעמד שטחי ומבני ציבור



▶ תושבי קבע שאינם חברים;

▶ הקמת מבני ציבור במימון
ציבורי;

▶ תב"ע הקיבוץ;

▶ דרישות המועצות

החלטה 1514

- מבנים הבנויים על שטח ציבורי, הייחודים לצורת ההתאגדות של ההתיישבות העובדת (כולה או חלקה) ומשמשים מעצם טיבם, בעיקר את חברי האגודה (כדוגמת: חדר אוכל, מכבסה, מזכירות האגודה החקלאית).

- שטחי ציבור למעט שטחי ציבור עליהם בנויים מבני ציבור בעלי אופי פרטי.

- שטח שהוגדר בתכנית מאושרת לצורכי ציבור, לרבות מבני ציבור שהוקמו עליו.

**מבני ציבור
בעלי אופי
פרטי**

**שטחי ציבור
קלאסיים**

שטחי ציבור

החלטה 1514: אגודה שאינה בזהות ועדים

- האגודה, בתאום עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ועם המועצה האזורית, תבצע **אבחנה בין שטחי ציבור עליהם בנויים מבנים בעלי אופי פרטי לבין שטחי ציבור קלאסיים**. חלוקת השטחים, בהתאם לאבחנה זו, תערך באמצעות מפת מדידה אנליטית בחתימת הועדה המקומית או בדרך אחרת כפי שתקבע על ידי הנהלת הרשות.
- שטחי ציבור עליהם קיימים מבני צבור **בעלי אופי פרטי** יוחכרו לאגודה במסגרת חוזה החכירה לדורות.
- שטחי ציבור **קלאסיים** יושכרו לאגודה במסגרת חוזה זמני. שטחים אלה לא יכללו בחוזה החכירה לדורות.

ישוב ללא זהות-ועדים: הוראות החוזה הזמני

• **שלב/חלופה א'** על פי דרישה של המועצה האזורית, האגודה **תעמיד את שטחי הציבור הקלאסיים** לשימוש ציבורי של המועצה האזורית או הוועד המקומי.

• **שלב/חלופה ב'** על פי דרישת המועצה האזורית, ובכפוף לחתימתה על כתב שיפוי לטובת הרשות, **שטחי ציבור קלאסיים יגרעו מהמשבצת ויוקצו למועצה האזורית או לוועד המקומי** והכל בהתאם לבקשת המועצה האזורית. גריעת השטחים תעשה בכפוף לכך שתתקבל בקשה מאת המועצה האזורית לקבל לרשותה את השטחים ובכפוף לכך שהמועצה תשמע את עמדת האגודה והוועד המקומי בעניין.

ישוב ללא זהות ועדים: הוראות החוזה הזמני

- לאחר קבלת פניה מאת המועצה האזורית וקיום שימוע על ידי המועצה, תשלח הרשות הודעה לאגודה השיתופית, המעדכנת כי התקבלה בקשה **לגריעת שטחי ציבור קלאסיים מהמשבצת ולהקצאתם למועצה האזורית או לוועד המקומי**, וכי בכוונת הרשות לגרוע את השטח ולהקצותו כמבוקש בתוך פרק זמן קצוב של 60 יום מהמועד בו בוצע השימוע. באחריות המועצה האזורית להמציא מפת מדידה אנליטית בחתימה הועדה המקומית על בסיסה ניתן לבצע את הגריעה כאמור.
- בתום פרק הזמן הקצוב, **יגרע השטח ממשבצת הקבע** של האגודה השיתופית ויוקצה בהתאם לדרישה. החוזה הזמני יכלול הוראה לפיה החוזה אינו חל על שטחים לגביהם נחתם חוזה פרטני עם המועצה. החוזה הזמני יחודש ללא שטחים אלו.

ישוב בזהות ועדים

- למרות האמור לעיל בסעיף 3, בישוב חקלאי בו קיימת זהות ועדים, **ניתן יהיה לכלול גם את שטחי הציבור הקלאסיים בחוזה החכירה לדורות.**
- טרם החתימה על חוזה החכירה, תערך **פניה למועצה האזורית** ותינתן לה אפשרות להביע עמדתה, תוך פרק זמן קצוב של 60 יום, האם הינה מעוניינת כי שטחי הציבור הקלאסיים כולם או חלקם יגרעו מהמשבצת ויוקצו לה.
- **אם המועצה האזורית תבקש** כי שטחי הציבור הקלאסיים או חלקם יגרעו מהמשבצת ויוקצו לה, בכפוף לחתימה על כתב שיפוי לטובת הרשות, תשלח הרשות הודעה לאגודה השיתופית, המעדכנת כי התקבלה בקשה לגריעת שטחים מהמשבצת ולהקצאתם למועצה האזורית וכי בכוונת הרשות לגרוע את השטח משטח המשבצת ולהקצותו כמבוקש בתוך פרק זמן קצוב של 60 יום.

ישוב בזהות ועדים

- עם סיום התקופה האמורה בסעיף 4.3, ייחתם חוזה חכירה לדורות אשר יכלול תניות כאמור לעיל בסעיפים 3.1-3.4 לעיל, בהתאמות הנדרשות.
- ביצוע כל פעולה במקרקעי המשבצת אשר משמעותה קליטת תושבים שאינם חברים באגודה החקלאית (דוגמת הרחבה למגורים), יותנה בהעברת שטחי הציבור הקלאסיים למעמד של חוזה זמני כמפורט לעיל, עוד בשלב של הכנת התכנית.

התחשבות

- **בשטח פנוי** – האגודה אינה זכאית לתשלום בגין העמדה ו/או העברת השטח למועצה האזורית או לוועד המקומי.
- **בשטח עליו בנוי מבנה ציבור שהקמתו לא מומנה ע"י המועצה** – האגודה זכאית לתשלום מהמועצה האזורית או מהוועד המקומי בגין המבנה עפ"י ערכו נכון למועד העמדת המבנה לטובתם.
- דרישת תשלום, ככל ותהיה, לא תעכב את העמדת השטח הציבורי או מבנה הציבור לטובת המועצה האזורית או הוועד המקומי.
- **פסק השימוש על ידי המועצה האזורית** או הוועד המקומי בשטח שנגרע ממשבצת הישוב, תהא רשאית האגודה לפנות למועצה האזורית ולבקש לצרף את השטח לשטח המשבצת והכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.

החלטה 1472 "דו"ח רפלד"

- ▶ ככלל, בשטח המחנה בקיבוץ;
- ▶ שימוש עצמי, שימוש ביתי, שימוש משולב, שימוש חברתי, שימוש נלווה, שימוש עסקי;
- ▶ השכרת דירות;
- ▶ לעניין שימוש חברתי ושימוש משולב, **עסקת הרשאה** שתערך בהתאם לכללים שיקבעו על ידי הנהלת הרשות ללא צורך בגריעת שטח השימוש משטח המשבצת של הקיבוץ.
- ▶ שימוש עצמי ושימוש ביתי - **אינו מחייב עסקה ואינו מחייב תשלום.**
- ▶ כלל השימושים (פרט לעסקי) - **אינו נגרע משטח התעסוקה.**
- ▶ **חריגה במטר אחד... כל השטח נחשב "שימוש עסקי"!**

שימושים פטורים

- ▶ **שימוש עצמי** - שימוש הנעשה אך ורק **על ידי הקיבוץ** עבור חבריו וכן לאוכלוסייה נוספת המתגוררת בקיבוץ.
- ▶ **שימוש ביתי** - שימוש הנעשה על ידי חבר הקיבוץ או הקיבוץ בדירת המגורים שבו מתגורר חבר קיבוץ או במבנה פנוי ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר:
- ▶ רשות מקרקעי ישראל לא תדרוש תשלום עבור שימוש ביתי.
- ▶ חדל חבר קיבוץ להתגורר בדירת המגורים ו/או חרג מהשטח שנקבע לשימוש ביתי, יחויב הקיבוץ בעריכת עסקה ותשלום על כלל השטח בהתאם לכללי החלטת מועצה מספר 1226 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- ▶ שטח השימוש הביתי לא יגרע ממכסת התעסוקה המותרת.
- ▶ שימוש ביתי הנעשה שלא על ידי הקיבוץ או חבר קיבוץ, יהווה שימוש עסקי.

שימוש משולב

- ▶ שימוש הנעשה על ידי הקיבוץ **שעיקרו** לחברי הקיבוץ **ומקצתו** לציבור הרחב מתוך **רשימת שימושים סגורה**.
- ▶ רשימת השימושים אשר מהווים שימוש משולב תהיה מתוך **רשימת שימושים סגורה ובהיקף שטח מוגבל** כפי שיקבע על ידי הנהלת הרשות.
- ▶ שימוש משולב **מחייב עריכת עסקה** עם הרשות, תוך הגדרת סוג השימוש והיקף השטח המותר.
- ▶ שימוש משולב כאמור, לגביו נערכה עסקה עם הרשות **אינו כרוך בתשלום**.
- ▶ הרשות תהא רשאית לבצע עסקה לשימוש משולב ע"פ תשריט.
- ▶ שטח השימוש המשולב אשר נקבע בעסקה **לא יגרע ממכסת התעסוקה** המותרת.

שימוש משולב - החלטת הנהלה 4152

שימוש	קיבוץ קטן - עד 600 תושבים	קיבוץ גדול - מעל 600 תושבים	הערות
צרכניה	300 מ"ר	400 מ'	
מוסך	225 מ"ר	450 מ'	
מכבסה	130 מ'	175 מ'	מחסן בגדים שמשמש את חברי הקיבוץ לא נכלל
חדר כושר	80 מ'	150 מ'	
בית סיעודי	350 מ'	650 מ'	
מוסד משפחתי	באישור הביטוח הלאומי - ללא הגבלת שטח	באישור הביטוח הלאומי - ללא הגבלת שטח	
מרפאה	100 מ'	100 מ'	
גני ילדים	900 מ"ר	1,100 מ"ר	
בריכת שחיה	4 דונם	5 דונם	לא חל על בריכה המקיימת אירועים מסחריים. לא חל על בריכה של מלון

שימוש משולב: דברי הסבר להחלטת הנהלה

4152

- ▶ חשוב להדגיש כי כל שימוש ברשימת השימושים המשולבים יכול להיות כולו שימוש עצמי, שימוש משולב או שימוש מסחרי:
- ▶ שימוש עצמי - כאשר כל השימוש הוא שימוש עצמי של חברי הקיבוץ הרי שמגבלת השטח המפורטת להלן לא חלה והשימוש יחשב כשימוש עצמי גם אם חורג ממגבלת השטח המפורטת.
- ▶ שימוש משולב - בכפוף להצהרת הקיבוץ כי השימוש הנעשה על ידו מרביתו לחברי הקיבוץ ומיעוטו לציבור הרחב. במקרה כזה השימוש יחשב כשימוש משולב רק ככל שיעמוד בהיקף השטחים המפורט.
- ▶ שימוש מסחרי - שימוש אשר אינו משרת בעיקר את חברי הקיבוץ הינו שימוש מסחרי אף אם קטן מהיקף השטח המפורט להלן. כך גם שימוש החורג מהיקף השטח המפורט.
- ▶ מאחר וגני ילדים הועברו משימוש חברתי לשימוש משולב, ככל שקיבוץ יבקש להקים גן ילדים שרובו או כולו לציבור הרחב, לא ניתן לקבוע גן זה כשימוש חברתי אלא תידרש עריכת עסקה.

שימוש משולב: דברי הסבר להחלטת הנהלה

4152

- ▶ **בריכת שחיה** - היקף שטח הבריכה כולל את כל המתקנים והשטחים מסביב לבריכה לרבות מזנון הנלווה לשימוש כבריכה. השימוש המשולב לא יחול על בריכות בהן מתקיימים אירועים מסחריים. בריכה שהינה חלק ממלון - לא ניתן להפריד מהעסקה של בית המלון ולקבוע כשימוש משולב.
- ▶ **חדר אוכל** - חדר אוכל בכל היקף שטח הינו לשימוש עצמי ולכל היותר באופן שולי יכול להיות כשימוש משולב, לפיכך אין צורך בעריכת עסקות לחדר האוכל. מקום בו נעשה קייטרינג מדובר בשימוש מסחרי המחייב עסקת תעסוקה בהתייחס לשימוש הקייטרינג.
- ▶ שימוש שנכלל ברשימת השימושים המשולבים אך בהתאם לתצהיר האגודה **אינו שימוש עצמי או שימוש משולב** מחייב עריכת עסקת תעסוקה. בהתאם לנוהלי הרשות עסקת תעסוקה נערכת ל- 49 שנה.

שימוש חברתי

שימוש הנעשה על ידי הקיבוץ לצרכי חברה, קהילה וחינוך **מתוך רשימה סגורה.**

שימוש חברתי מחייב עסקה בתשלום **דח"ש סמלי** בהתאם לכללי החלטת מועצה מספר 1007 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ויהיה בהתאם **לרשימת השימושים** שתאושר על ידי הנהלת הרשות.

שימוש חברתי מחייב עריכת עסקה עם הרשות בה יוגדר סוג השימוש והיקף השטח המותר.

הקיבוץ יהיה רשאי לבצע ללא תשלום **עד שלוש עסקות לשימוש חברתי.**

הרשות תהא רשאית לבצע עסקה לשימוש חברתי ע"פ תשריט.

השימושים החברתיים יותרו, **ככלל, במבנים קיימים.**

שטח השימוש החברתי **לא יגרע ממכסת התעסוקה המותרת.**

שימוש חברתי: החלטת הנהלה 4152



▶ מכון גיור

▶ אולפן

▶ מרכז קליטה

▶ מכינה קדם צבאית

▶ מדרשה

(העסקאות בתשלום דח"ש סמלי)

שימוש נלווה

- ▶ שימוש באזור **מבנה המשק ו/או בשטחים החקלאיים הצמודים** לשטח המחנה לצורך פעילות הקשורה במישרין **לפעילות החקלאית ו/או המורשתית** של הקיבוץ **מתוך השימושים המפורטים בהחלטה מועצה מספר 1316** או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- ▶ שימוש נלווה **מחייב עריכת עסקה** עם הרשות בה יוגדר סוג השימוש והיקף השטח המותר.
- ▶ הרשות תאשר **עד עשרה שימושים נלווים, כאשר השטח לכל שימוש נלווה לא יעלה על 500 מ"ר מבונה.**
- ▶ הרשות תהא רשאית לבצע עסקה לשימוש נלווה ע"פ תשריט.
- ▶ הקיבוץ ישלם **דמי חכירה מהוונים מלאים.** על תשלומים אלו יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית בהתאם להחלטות מועצה התקפות.

החלטה 1316

- ▶ **שימושים נלווים לגידול בעלי חיים** - שירותי טיפול, אחסנת בעלי חיים, ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים, ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה.
- ▶ **עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית** - עיבוד ראשוני עצמי אשר עיקרו תוצרת חקלאית של הנחלה, מן החי ומן הצומח והוא אחד מאלה: ייצור שמן מזיתים - בית בד; ייצור יין מענבים - יקב; ייצור גבינות מחלב - מגבנה; ייצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם; יבוש תבלינים ופרחים; ייצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות .
- ▶ **פעילות תיירותית וחינוכית** - פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, הצגת הענף החקלאי ומוצריו, השתתפות בחוויית הקטיף, האסיף או החליבה או שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות.

השכרה למגורים

- ▶ הקיבוץ יהיה רשאי להעמיד דירות ללא תשלום לרשות, לטובת חיילים משוחררים יוצאי קיבוץ, מועמדים לחברות בקיבוץ וקבוצות נוער.
- ▶ הקיבוץ יהיה רשאי להשכיר דירות קיימות, עד גודל של 55 מ"ר, בתשלום דמי שימוש שנתי בשיעור של 5% מערך הקרקע לפי שומה להשכרה למגורים. על תשלום זה יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית בהתאם להחלטות המועצה התקפות.
- ▶ הנהלת הרשות מתבקשת לקבוע שימוש בטבלה של "תוספת בניה במרחב הכפרי" לשימוש של השכרת יח"ד למגורים. כיום מגלם הנחה של כ - 50% ממחיר לבעלות.

סוגיות נוספות

▶ **שימוש ביתי** - שימוש ביתי מוגדר כשימוש הנעשה ע"י חבר הקיבוץ או הקיבוץ בדירת המגורים שבו מתגורר חבר קיבוץ או במבנה פנוי ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר.

▶ דגשים:

1.1 המבנה הוא מבנה נפרד.

1.2 יהיה ניתן להכיר גם במבנה רכבתי כאשר לכל יחידה כניסה נפרדת.

1.3 שימוש כקייט לא יחשב כשימוש ביתי.

▶ **שימוש עצמי ע"י הקיבוץ** - שימוש בשירותי צד ג' לתחזוקה ו/או ניהול של השימוש ובלבד ואין מדובר בהשכרת הנכס לא תהווה חריגה מהתנאי הקבוע בהחלטת המועצה בדבר שימוש הנעשה ע"י הקיבוץ.

סוגיות נוספות

- ▶ מקום בו בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטה זו נדרש תשלום בעריכת עסקה - ישולמו גם תשלומים בגין דמי שימוש על העבר. התשלומים יהיו בהתאם להחלטת הנהלה 1243 הקובעת את שיעורי התשלום בגין שימוש עבר והחלטת הנהלה 3899 בדבר התיישנות שימושים שלא כדין במגזר החקלאי.
- ▶ מקום בו בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטה זו לא נדרש תשלום בעריכת עסקה / לא נדרשת עסקה - **לא יגבה תשלום בגין השימוש בעבר.**
- ▶ שימוש הנכלל ברשימת השימושים המשולבים אשר חרג בעבר מהיקף השטח הקבוע בהחלטה זו **ונעשתה התאמה בשטח המבנה** לקבוע בהחלטה זו באופן שעל השימוש קדימה לא נדרש תשלום בעריכת עסקה - **לא יגבה תשלום בגין השימוש בעבר.**
- ▶ הסדרת השימושים המשולבים והחברתיים במחנה **קיבוץ החתום על חוזה חכירה לדורות** תעשה או בהתאם לתנאי החלטה 1472 או בהתאם לסעי' 1(ה)(2) לחוזה החכירה בהתאם לבחירת הקיבוץ. לא ניתן להחיל את החוזה והחלטת המועצה יחדיו.

תודה על ההקשבה



מיכה דרורי, עו"ד - מכון וקניין בקיבוץ