

שמרית גיגי  
איציק רביב  
מיכל בוסל  
סמדר גל  
ליאור ברוכים  
לירז גונן-אללוף

ענת סער  
לירון רז  
אסנת קולודני-חיים  
ענבל זוסמן  
יוני אייזן  
כרמל מיכאלי

חגי שבתאי  
אריה שפירא  
גלי פלד  
אלון וילנר  
אופיר לוי  
שרית ויור



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

מספרנו : 534

תאריך : 05/07/2017

## החלטת הנהלה

07/06/2017:	מועד החלטה	4152:	מספר החלטה
07/06/2018 :	החלטה בתוקף עד	07/07/2017:	לביצוע עד
		גלית ויטנברג :	אחראים לביצוע
6105:	לפי הצעה מס'	גלית ויטנברג :	שם מציע

נושא : יישום החלטת מועצה 1472 – שימוש משולב ושימוש חברתי במחנה

הקיבוץ

### רקע מקוצר :

1. החלטת מועצה מספר 1472 מיום 15.6.2016 קבעה כללים לגבי פעילות לא חקלאית בשטח המחנה של הקיבוץ. ההחלטה נשענת על מסקנות צוות בין משרדי שהוקם ע"י יו"ר מועצת מקרקעי ישראל במטרה לבחון את סוגיית השימושים הלא מוסדרים בקיבוצים, הגדרתם והמתווה להסדרתם.
2. החלטת המועצה קבעה הגדרות לשימושים המתקיימים במחנה הקיבוץ כדלקמן :
  - 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.
  - שימוש חברתי** - שימוש הנעשה על ידי הקיבוץ לצרכי חברה, קהילה וחינוך מתוך רשימה סגורה.
  - שימוש משולב** - שימוש הנעשה על ידי הקיבוץ שעיקרו לחברי הקיבוץ ומקצתו לציבור הרחב מתוך רשימת שימושים סגורה.
  - 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 עסקי** - כל שימוש אשר אינו מהווה שימוש ביתי או שימוש חברתי או שימוש משולב או שימוש נלווה, לרבות שימוש כאמור החורג מהשטח המרבי שנקבע לגביו.

**שימוש עצמי** - שימוש הנעשה אך ורק על ידי הקיבוץ עבור חבריו וכן לאוכלוסייה נוספת המתגוררת בקיבוץ.

3. במסגרת החלטת המועצה הוסמכה הנהלת הרשות לקבוע את רשימת השימושים הסגורה שתקבע כשימוש חברתי ואת רשימת השימושים הסגורה שתקבע כשימוש משולב.  
עוד נקבע בהחלטה כי לגבי שימוש משולב הנהלת רמ"י תקבע **היקף שטח** מוגבל לכל אחד מהשימושים.

### שימוש משולב

1. שימוש משולב הינו שימוש הדרוש במובהק לצרכי הקיבוץ וחבריו והינו שימוש אינהרנטי לחיים בקיבוץ כדוגמת הצרכנייה והמכבסה. שימושים אלה קיימים בקיבוצים וכל עוד משמשים רק את חברי הקיבוץ, הם חלק מהסכם המשבצת ואינם דרושים כל עסקה נוספת.  
יחד עם זאת, במהלך השנים החלו קיבוצים לתת שירותים אלה גם לציבור הרחב כאשר בהסכם חכירה לדורות עליו חתומים חלק מהקיבוצים עוגנה האפשרות לא לחייב ביצוע עסקה מקום בו השימוש לציבור הרחב הינו שולי וזאת בהתאם להיקף הכספי של מתן השירות לציבור הרחב.  
ביחס ליישום סעיף זה בהסכם החכירה לדורות התגלעו ויכוחים מול הקיבוצים הן באשר לסוג השימושים והן באשר להיקף המחייב עריכת עסקה.
2. המלצת הצוות כפי שאושרה בהחלטת מועצה 1472 היתה כי לשם היעילות התפעולית יהיה נכון לתרגם את השימוש העצמי לקיבוץ להיקף שטח התואם את צרכי הקיבוץ בהתאם לגודלו (מבחינת היקף התושבים).  
במידה והשימושים הינם במגבלת גודל הנדרשת לחברי הקיבוץ, ניתן לאפשר גם למי שאינו חבר קיבוץ לצרוך שירותים אלו ללא בדיקה באשר להיקף השימוש ע"י הציבור הרחב לו ניתן השירות, ובכל מקרה בו השטח בו נעשה שימוש חורג מהשטח האמור, חזקה כי השימוש הינו שימוש מסחרי ומחייב עסקה, שוב ללא בחינה של היקף השימוש בפועל ע"י הציבור הרחב לו ניתן השירות.
3. בהמשך להחלטת המועצה הוזמנה ע"י האגף החקלאי מחברת הסקרים אורי בר שישת – תכנון ערים, עבודה שתאפיין לגבי כל אחד מהשימושים המשולבים היקף שטח מתאים לקביעה כרף לשימוש המשולב שתשמש כלי עזר לקביעת הרשימה והיקף השטחים בה. בין היתר ניתן משקל להיקף המבנים הקיימים כבר בישובים ונשקלו שיקולים של ייעול ההתנהלות מול הקיבוצים.
4. הואיל וקיימת הלימה בין היקף התושבים לבין היקף השטח שיוגדר כשימוש משולב, ובמטרה לפשט את הבדיקות, נקבעו שתי קטיגוריות של קיבוצים: קיבוץ קטן וקיבוץ גדול. קיבוץ קטן הוא קיבוץ בו עד 600 תושבים. קיבוץ גדול הוא קיבוץ בו למעלה מ-600 תושבים. מניין התושבים נקבע בהתאם לפרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. (בנוהל הביצוע יעשה קישור למערכת הלמ"ס).
5. עם קבלת העבודה של אורי בר שישת – תכנון ערים ובהתאם להמלצות שהובאו במסגרתה, נקבעו מספר ישיבות בין רמ"י (אגף חקלאי, חטיבת השמירה, האגף המשפטי וכלכלן הרשות) לבין נציגי הקיבוצים. בתום ישיבות אלה סוכמה רשימת השימושים והיקפי השימוש במ"ר בינוי (בבריכה – היקף שטח) כדלקמן:

שימוש	קיבוץ קטן – עד 600 תושבים	קיבוץ גדול – מעל 600 תושבים	הערות



	צרכניה	300 מ"ר	400 מ'
	מוסך	225 מ"ר	450 מ'
מחסן בגדים שמשמש את חברי הקיבוץ לא נכלל	מכבסה	130 מ'	175 מ'
	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
לא חל על בריכה המקיימת אירועים מסחריים. לא חל על בריכה של מלון	בריכת שחיה	4 דונם	5 דונם

6. חשוב להדגיש כי כל שימוש ברשימת השימושים המשולבים יכול להיות כולו שימוש עצמי, שימוש משולב או שימוש מסחרי.

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 דוגמא: הכלל: צרכניה בקיבוץ קטן תוכר עד 300 מ"ר

גודל הצרכניה בקיבוץ קטן	כל השימוש עצמי	רובו של השימוש עצמי ומיעוטו הציבור הרחב	רובו של השימוש לציבור הרחב
100 מ"ר	עצמי	משולב	מסחרי
300 מ"ר	עצמי	משולב	מסחרי
500 מ"ר	עצמי	מסחרי	מסחרי

7. מספר דגשים לקביעת הטבלה המפורטת לעיל:

7.1 בית סיעודי ומוסד משפחתי שניהם טיפוסים של מגורים לאוכלוסיה הקשישה בקיבוץ (ככלל אינם באים יחד באותו קיבוץ). המוסד המשפחתי מאופיין באפשרות מגורים עצמאית בדירוניות ולעיתים אף בדירה המקורית של הקשיש ונתפס ע"י הביטוח הלאומי כמקביל למגורים בבית. בהתאם לכללי ביטוח לאומי, מוסד משפחתי מוכר ככזה רק ככל שמשמש אך את חברי הקיבוץ ובני משפחותיהם ולא יותר משני זקנים נוספים מבחוץ (כולל בני קיבוץ אחר), מוסד המופעל ע"י גוף עסקי לא יוכל להחשב כמוסד משפחתי. בבית סיעודי לעומת זאת ניתן גם טיפול מלא בקשיש ונכון לקבוע את היקפו לעניין שימוש משולב במ"ר (בית אבות).



7.2 גני ילדים – גני ילדים נכללו בהמלצות הצוות תחת שימוש חברתי. עמדת האגף היא כי גן ילדים במהותו הינו שימוש משולב.

היקפי השטח המוצעים מבוססים על הנחה של 5 כיתות גן בקיבוץ קטן ו- 6 כיתות גן בקיבוץ גדול (מאחר ובפועל ניתן לשלב בין שנתונים). היקף השטח מתייחס לשטח המבונה ולא לחצר. נתוני השטח מתבססים על נתונים שהובאו ע"י התנועה הקיבוצית בהתבסס על התקנים הנהוגים בחינוך הקיבוצי ובדיקת היקפי הבינוי הקיימים ולא על דו"ח בר שישת מאחר והשימוש לא נחשב בדוח הועדה כשימוש משולב (כשימוש חברתי לא היה נדרש תשלום או נדרש תשלום סמלי ללא הגבלת מספר גנים).

בנוסף יש להדגיש כי 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 תדרש עריכת עסקה.

7.3 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.

7.4 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.

8. 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.

מאחר ושינוי דמוגרפי (התבררות האוכלוסיה, תוספת תושבים וכיו"ב) יכול להביא לשינוי אופי השימוש משימוש מסחרי לשימוש משולב ואף לשימוש עצמי, **מוצע לאפשר עריכת עסקה מסחרית לשימוש הנכלל ברשימת השימושים המשולבים גם לתקופה קצרה מ- 49 שנה אך לא פחות מ- 10 שנים.**

9. בהתאם להחלטה נקבע כי לגבי השימושים המשולבים יש לבצע עסקה. יחד עם זאת נקבע כי אין לגבות תשלום בגין עסקות אלה, כי ניתן לערוך את העסקות גם עפ"י תשריט וכי שטח העסקה לא יגרע ממכסת התעסוקה של הישוב. למעשה מטרת העסקות הינה בעיקרה תיעוד ויצירת מסד נתונים באשר לשימושים שהותרו כשימוש משולב.

לאור האמור נוהל העבודה יקבע מנגנון עסקה המבוסס על קליטה כתיקי משתכן אשר יקושרו לתיקי המשבצת.

לחוזה חתום תצורף תוספת או מכתב נלווה מקום בו לא קיים חוזה.

## שימוש חברתי

1. האגף החקלאי ממליץ לקבל את רשימת השימושים החברתיים שהומלצו ע"י הצוות (להוציא גני ילדים) כדלקמן:

1.1 מכון גיור

1.2 אולפן

1.3 מרכז קליטה

1.4 מכינה קדם צבאית

1.5 מדרשה



2. החלטת המועצה קובעת בסעיף 6.1 כי שימוש חברתי מחייב עסקה **בתשלום דח"ש סמלי** בהתאם לכללי החלטת מועצה מספר 1007 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- בסעיף 6.3 נקבע כי הקיבוץ יהיה רשאי לבצע **ללא תשלום** עד שלוש עסקות לשימוש חברתי.
- מוצע להבהיר כי קיבוץ יוכל לעשות עד 3 עסקות לשימוש חברתי וזאת בתשלום סמלי.**

#### **סוגיות נוספות בהתייחס לישום החלטת מועצה 1472:**

1. 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.
2. 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.
3. השכרה למגורים – בהתאם לסעיף 8.2 להחלטת המועצה, 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 (כפוף להנחות איזור).
- בהתאם להחלטת מועצה 1323 מוסמכת הנהלת הרשות לקבוע כללים לשימוש בטבלאות שומה בכל סוגי השימושים ויעודי הקרקע.
- הנהלת הרשות מתבקשת לקבוע שימוש בטבלה של "תוספת בניה במרחב הכפרי" לשימוש של השכרת יח"ד למגורים.**
4. תשלום דמי שימוש עבר
  - 4.1 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.
  - 4.2 מקום בו בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטה זו לא נדרש תשלום בעריכת עסקה / לא נדרשת עסקה - לא יגבה תשלום בגין השימוש בעבר.
  - 4.3 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.
5. הסדרת השימושים המשולבים והחברתיים במחנה קיבוץ החתום על חוזה חכירה לדורות תעשה או בהתאם לתנאי החלטה 1472 או בהתאם לסעיף 1(ה)2 לחוזה החכירה בהתאם לבחירת הקיבוץ. לא ניתן להחיל את החוזה והחלטת המועצה יחדיו.

#### **הסוגיה לדיון:**

כללים ליישום החלטת מועצה 1472 בדבר התעסוקה הלא חקלאית בשטח המחנה בקיבוץ לרבות קביעת רשימת השימושים המשולבים והחברתיים וקביעת היקף שטח מוגבל לכל אחד מהשימושים המשולבים.



**הצעת החלטה לפרסום:**

רשימת השימושים המשולבים והיקפם:

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

רשימת השימושים החברתיים:

1. מכון גיור
2. אולפן
3. מרכז קליטה
4. מכינה קדם צבאית
5. מדרשה

**בתאריך 7/6/2017 סוכם:**

ההצעה מאושרת

אם תידרש מחיקת חובות, זו כפופה לאישור הגורמים המוסמכים ובהתאם לנוהלי הרשות.