<u>תנאי הסף ליישום ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז'</u>
<u>עבודות ומבנים הפטורים מהיתר</u>

עו"ד אביגדור ליבוביץ

במסגרת יישום ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' בהליך יזום או בהליך מכר של נחלה, יש לעמוד במספר תנאי סף, כלהלן:

<u>תנאי הסף לכניסה להחלטה</u>:

1. **חלקה א' של הנחלה רשומה כיחידה נפרדת ובשלמות בטאבו** - ניתן להמציא אישור על הליך תצ"ר במושב או תצ"ר פרטני.

2. **כל השימושים מוסדרים בחלקה א' ובחלקה ב' של הנחלה** (מיוחס למגורים ופל"ח ולא למבנים חקלאיים).

3. **תשלום חובות דמי חכירה שנתיים ודמי שימוש.**

4. **לא הוגשה תביעת בעלות או תביעה להכרה בזכויות היסטוריות.**

<u>נוהל עבודה 38.04B - יישום ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז'</u>:

ביום 29.7.2020 פורסם נוהל עבודה מעודכן ליישום ההחלטה במסגרתו נקבעו הוראות חדשות שמשליכות על תהליך העבודה מול רמ"י בכניסה יזומה ובמכר. ברשימה זו אבקש להתייחס למפה המצבית אותה יש להגיש לרמ"י ביחד עם המסמכים הנדרשים ליישום ההחלטה ולבעיות הרבות בהן אנו נתקלים בהליך אישור המפה המצבית והמבנים הבנויים בנחלה המפורטים במפה ובהתאם לכך להציע פתרונות להתמודדות.

בתהליך יישום ההחלטה בעל הנחלה נדרש להתקשר עם מודד מוסמך הבקיא בהחלטה על מנת שיכין עבורו מפה מצבית שתהא תקפה לחצי שנה בטרם ההגשה. על גבי המפה המצבית יסומן גבול חלקת המגורים 2.5 דונם, גבול חלקת המגורים בהתאם לתב"ע, כל המבנים הבנויים בחלקה א' של הנחלה, כולל טבלת שטחים וטבלת מבנים, המפרטת את שטח המבנים והשימוש בפועל.

בכדי שניתן יהיה לאשר את המפה המצבית, **שטח המבנים בפועל חייב להתאים במדויק לשטח המבנים בהיתר הבניה ובהתאם לכך גם השימוש המבוצע במבנים בפועל חייב להתאים לשימוש בהיתר הבניה**.

רמ"י בוחנת את המבנים הבנויים בחלקה א' של הנחלה וכן בוחנת את המבנים שחורגים מתוך שטח הנחלה לנחלות שכנות או מנחלות שכנות לשטח הנחלה וככל וקיימת חריגה, רמ"י דורשת חתימה על "תצהיר שכנים".

כמו כן, קיימת דרישה להמציא "תצהיר העדר חריגות בחלקות ב' של הנחלה" שייחתם על ידי האגודה, כאשר לא ניתן להגדיר במדויק את שטחי ב' ו- ג' של הנחלה באישור הרכב הנחלה שיומצא מהאגודה המהווה חלק ממסמכי ההחלטה. בנושא זה יש לשים לב, כי בהרבה מהמקרים האגודות לא מודעות לשימושים המבוצעים על ידי החברים בחלקות החקלאיות ועל כן, חתימה של האגודה על תצהיר העדר חריגות בחלקות החקלאיות של הנחלה, תבוצע רק לאחר שבעל הנחלה חתם על כתב שיפוי כלפי האגודה המבטיח כי לא מבוצע שימוש חורג בחלקות החקלאיות וככל ויבוצע שימוש חורג, בעל הנחלה ישפה את האגודה בגין כל נזק או הוצאה שתיגרם לה.

במקרים בהם קיים "אירוע פיקוח" בחלקות החקלאיות במשבצת האגודה נמצא "הערה" באישור הזכויות בתיק הנחלה ורמ"י תדרוש הסדרה בטרם יישום של ההחלטה.

רמ"י פועלת כיום באכיפה אינטנסיבית מול אגודות בכל הקשור לשימוש בשטחי המשבצת ובהתאם נשלחים מכתבים הדורשים הסדרה ותשלום דמי שימוש לפי נוהל הסדרת הפרות במגזר החקלאי 90.07B.

<u>פערים בשטח המבנים במפה המצבית</u>:

במקרים רבים מצאנו, כי קיימת אי התאמה בין שטח המבנים בהיתר הבניה לשטחים המצוינים במפה המצבית שנערכה על ידי המודד. במקרים אלה ככל ומדובר במבני מגורים ופל"ח (לא מדובר במבנים המוגדרים כחקלאיים ומשמשים בפועל לייעוד חקלאי), רמ"י תשיב את המפה לבעל הנחלה ותפנה אותו "לצוות נחלות" בכדי לבצע הסדרה ולשלם דמי שימוש, ככל ונדרש.

הסיבה לפערים בין המפה המצבית להיתר כאשר לא בוצעו שינויים במבנים, נובע מהעובדה שבמהלך השנים נערכו שינויים בשיטות המדידה. בנוסף מצאנו, כי פערים בשטחים של המבנים, עשויים לנבוע גם ממדידה של עובי הקירות החיצוניים בקונטור של הבית, מה שמביא לכך, כי באופן "מלאכותי" נראה כי המבנה "גדל" במהלך השנים למרות שלא בוצעו בו שינויים.

אנו פועלים בנושא זה ועד שיחול שינוי בנהלים, ההמלצה היא לבחון היטב את המצב בפועל מול היתרי הבניה ולאחר שתומצא מפה מצבית בהתאם להנחיות של ההחלטה, לבצע התאמות בשטח בטרם הגשת המסמכים לרמ"י על מנת לצמצם את העיכובים בכניסה להחלטה. ככל ואכן לא בוצעו שינויים במבנים ועדיין קיימים פערים בין המצב בפועל להיתרי הבניה, יש להמציא לרמ"י מכתב מהמודד המסביר את הפער וכן הוכחות כי לא בוצעו שינויים ביחס להיתר הבניה לרבות תצ"א.

נדגיש היטב, **כי אין להגיש מסמכים לרמ"י ככל ובנחלה מתקיימים שימושים חורגים או חריגות בניה או השכרות למגורים או לעסק או לכל שימוש אחר ובנוסף יש לפנות קרוואנים ו/או מכולות ללא היתר, לרבות לקבל היתר בניה בהתאם לנוהל הקיים ברמ"י למגורים לעובדים זרים**.

ככל וימצאו שימושים חורגים או חריגות בניה, תחויבו בדמי שימוש עבור תקופת העבר בגין מגורים ופל"ח עד 7 שנים אחורה ובמקרה שבו אחד מבעלי הנחלה הוא מעל גיל פנסיה, עבור 4 שנים בגין פל"ח בלבד (נוהל זה לא חל על יורשים).

<u>כלים מעשיים להתמודדות בתהליך יישום ההחלטה</u>:

במהלך השנים נבנו בנחלה מבנים, פרגולות, סככות, מחסנים, גדרות, תוספות בניה וכו' ובנושא זה עולה השאלה - **האם אני נדרש לקבל היתר לכל בניה?**

חשוב להכיר, כי לא בכל מקרה נדרש לקבל היתר בניה וגם אם סומנו מבנים במפה המצבית שלא מופעים בהיתר הבניה, ניתן לפעול בהתאם **לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד - 2014** (להלן: "**התקנות**") ולהמציא לרמ"י הוכחות, בכדי להתמודד עם טענות לחריגות בניה ודרישות לדמי שימוש ולהסיר מניעות באישור המפה המצבית ויישום ההחלטה.

ערכתי עבורכם רשימה של מקרים שכיחים שעלו בעת יישום ההחלטה, בהם לא נדרש לקבל היתר בניה בהתאם לתקנות. במקרים אלה הוסרה המניעה ליישום ההחלטה כאשר הוסבר לרמ"י מהו השימוש בפועל במבנה והעובדה כי לא נדרש לקבל היתר למרות הטענה כי מדובר בחריגת בניה.

אני ממליץ להכיר את התקנות ולעשות בהן שימוש כאשר עולות טענות לחריגות בניה מול רמ"י.

<u>יישום ההחלטה בעסקאות מכר</u>:

בטרם ביצוע עסקת מכר של נחלה, יש לערוך מפה מצבית ולבחון את המצב של המבנים בפועל מול היתרי הבניה ולבצע הסדרה באמצעות השבה למצב ההיתר המקורי או הריסה או הוצאת היתרים, על מנת שלא להימצא בהפרה מול קונה ובכדי שלא יידרשו תשלומי דמי שימוש במסגרת ביצוע המכירה.

החל מיום 10.4.2018 רמ"י מחייבת תשלום דמי רכישה בעת ביצוע עסקת מכר ונוכח התהליך המורכב ביישום ההחלטה בעת מכירת הזכויות, חל שינוי מהותי בדרך בה מבוצעות כיום עסקאות מכר של נחלות, כאשר אנו נדרשים ליישם את ההחלטה בכדי לקבל שומה לדמי רכישה.

אי עמידה בתנאי הסף (ראו רשימה של ארבעת תנאי הסף העיקריים לעיל), תמנע קבלת שומה לדמי רכישה ובהתאם לכך תעכב את העברת הזכויות ע"ש הקונה, תמנע את האפשרות לקבל היתרי בניה ותביא להימשכות של ההליכים שעשויה להגיע גם לשנתיים ויותר ממועד עריכת הסכם המכר.

לאור הדרישה לתשלום דמי רכישה ויישום ההחלטה, ההתמודדות מול רמ"י בעת ביצוע עסקאות מכר, הפכה להיות מורכבת וסבוכה ועל כן אני ממליץ, **לא להתקשר בהסכמי מכר בטרם בחינה של תנאי הסף, הכנת מפה מצבית והגשה של המסמכים לרמ"י לצורך בדיקתם על ידי אגף חוזים לדורות**.

<u>תביעה לזכויות היסטוריות והשפעה על עסקאות מכר</u>:

במושבים בהם קיימת תביעה לזכויות היסטוריות, לא ניתן ליישם את ההחלטה ולשלם דמי רכישה.

במסגרת העברת הזכויות, המוכר ישלם את דמי ההסכמה והזכויות יועברו ע"ש הקונה בהתאם לכללים החלים בהחלטה 534 של מועצת מקרקעי ישראל.

בכל הקשור לבניה בנחלה, יחולו הכללים הקבועים בנוהל עבודה B 37.15 - תוספת בניה במגזר החקלאי, וכן יחול החיוב ברצף הבין דורי ותשלום מעבר ל - 160 מ״ר בכל אחת משתי היחידות.

רק לאחר שתסתיים התביעה לזכויות היסטוריות, ניתן יהיה בתוך 6 חודשים לבקש ליישם את ההחלטה. **איחור בהגשת המסמכים יביא לביטול הזכות להתחשבנות מחדש והפסד של מיליוני ₪ לקונה**.

משומת דמי הרכישה שתתקבל במסגרת ״ההתחשבנות מחדש״, יקוזזו דמי ההסכמה במלואם וכן גובה דמי הרכישה יקבע בהתאם לשווי שנקבע בשומת דמי ההסכמה ולא בהתאם לשווי במועד הוצאת השומה, שיכול להיות מספר שנים לאחר תשלום דמי ההסכמה.

בנושא זה יש לשים לב היטב ולקבוע הוראות שיסדירו את היחסים בין המוכר לקונה, לרבות מנגנון נאמנות שיבטיח כי המוכר ישלם את ההשלמה לדמי רכישה לאחר סיום הליכי התביעה, לרבות מס רכישה בסך 6% מגובה מלוא דמי הרכישה!

<u>רשימת מקרים בהם לא נדרש היתר בניה</u>:

א. **״<u>סוככים ופרגולות</u>״**:

בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), נקבע בסעיף 11 כך:
״גגון, סככת צל, סוכך מתקפל״
הקמת גגון או סוכך המחובר באחת מפאותיו לפחות למבנה פטורה מהיתר ובלבד שיתקיימו בו תנאים אלה:
1. לא יבלוט מקיר המבנה יותר משני מטרים (ובלבד שלא יחרוג מקווי הבניין).

2. נבנה מחומרים קלים.

עד 20 מ״ר אין צורך לקבל היתר בניה, אך הקמת סוכך שעולה על 20 מ״ר נדרשת הודעה לרשות בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה בצירוף אישור מהנדס.

ב. **<u>״מצללה״</u>**:
נקבע בסעיף 12 - הקמת מצללה פטורה מהיתר ובלבד שמתקיימים בה התנאים האלה:

1. שטחה אינו עולה על 50 מ״ר או על 1/4 משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג - לפי הגדול.

2. המצללה תוקם על גבי הקרקע או גג המבנה.

החידוש בנושא המצללות נקבע בתיקון מס׳ 2 תש״ף - 2020 כך:
״כללה המצללה קירוי שקוף, הקירוי האמור יותקן בצמוד לתקרת המצללה ולא יחרוג מהיקף המצללה״.

הגדרת ״מצללה״ - ״מבנה ללא קירות הבנוי **מחומרים קלים** שתקרתו משטח המצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח המצללה **מחולקים באופן שווה ומהווים 40 אחוזים ממנו לפחות** (עד 60% קירוי). יראו מבנה כמצללה **גם אם על תקרתו מותקן קירוי שקוף** או שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה האמור עשויים מחומר שקוף״

ג. **<u>״מחסנים״</u>**:

בסעיף 29 לתקנות נקבע, כי הקמת מחסן אחד לכל יחידת דיור פטור מהיתר אם מתקיימים התנאים הבאים:

1. המחסן נבנה מחומרים קלים (גבס, עץ, זכוכיות אלומיניום, פלסטיק וכו׳).

2. הגודל אינו עולה על 6 מ״ר והגובה עד 2.05 מ׳. אם המחסן הוא בעל גג משופע גובהו לא יעלה על 2.4 מ׳.

3. המחסן לא מחובר לתשתיות כמו מים ביוב וחשמל.

4. לא יוקם בשטח המיועד בהיתר לחניה ולא יוצב במרפסת לא מקורה בחזית הקדמית.

5. הודעה בדבר הקמת מחסן יש לשלוח לרשות בתוך 45 ימים ממועד ההקמה.

ד. "גדר וקיר תומך":

הקמת גדר או קיר תומך פטורה מהיתר ובלבד שמתקיימים התנאים שלהלן:

1. הגובה לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע משני הצדדים.
2. לא תוקם בחזית הפונה לרחוב או בשצ"פ.
3. לא תגרם פגיעה בתשתיות.
4. לא תבוצע פלישה לשכנים.

ה. "גדר בשטח חקלאי":

הקמת גדר בשטח חקלאי פטורה מהיתר ובלבד שיחול התנאים הבאים:

1. הגדר לא תפגע בתשתיות או בניקוז הקרקע.
2. תוקם בשטח חקלאי מעובד בלבד.
3. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' משני הצדדים.
4. הגדר מחומרים קלים בלבד ולא תהיה אטומה.
5. יובטח מעבר נגר עילי.
6. גדר מרעה – עד גובה 1.5 מ' ומעמודים ותילים העשויים מתכת.

ו. "מבנה זמני":

הצבה או הקמה של מבנה זמני כגון: מכולה, אוהל, סככה שמתקיימים בהם התנאים הבאים, פטור מהיתר:

1. המבנה הזמני מוצב על הקרקע ואינו משמש למגורים או לצורכי ציבור.
2. הקמה או הצבה לתקופה שלא תעלה על 120 ימים במשך 12 חודשים רצופים.
3. שטח המבנה לא יעלה על 50 מ"ר.
4. גובה מבנה מסוג אוהל או סככה לא יעלה על 3 מ' והמפתח בין העמודים לא יותר מ 5 מ' ומשקל הקירוי לא יעלה על 3.5 ק"ג למ"ר.
5. הודעה על הצבת מבנה זמני לתקופה רצופה העולה על 10 ימים תימסר לרשות בתוך 14 ימים מהצבת המבנה.

ז. "מנהרה חקלאית ורשת צל":

הקמת מבנה קל זמני ופריק מחומרים קלים שהוא חיפוי קרקע שקוף או חיפוי רשת על גבי קשתות בשטחים חקלאיים מעובדים לפי התקן, פטור מהיתר אם מתקיימים התנאים הבאים:

1. הגובה לא יעלה על 4.5 מ'.
2. משקל הכיסוי לא יעלה על 2 ק"ג למ"ר.
3. משקל כל אחד מהעמודים או התרנים התומכים בקירוי אינו עולה על 30 ק"ג.
4. הקמת רשת צל הפרוסה מעל גידולים חקלאיים לקירוי עונתי של גידול צמחי פטור מהיתר.

ח. "ריצוף חצר, הקמת מסלעה ועבודות פיתוח":

עבודות פיתוח לרבות מסלעה חיפוי קרקע וריצוף חצר פטור מהיתר ובלבד שעבודות הפיתוח אינן כוללות מסלעות או קירות בגובה העולה על 1 מ'.

ט. **"<u>מחסום כניסה לחניה ושער</u>"**:

התקנת מחסום או שער פטור מהיתר בתנאים הבאים:

1. שער חשמלי - הותקן בידי חשמלאי מוסמך.
2. יותקן בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו לרבות בעת פתיחתו.
3. יותקן לרוחב פתח הכניסה להולכי רגל או כניסה לרכבים או בכניסה לדרך עפר פרטית.

י. **"<u>החלפת רכיבים בבניין</u>"**:

החלפת רכיב במבנה הניתן להחלפה ברכיב אחר בעל מידות זהות כגון: רעפים, חלונות, צנרת מים, כבלי חשמל ותקשורת, חיפוי אבן בחזיתות - פטור מהיתר **ובלבד שהרכיב שיוחלף יהיה באותו מיקום**.

אסבסט - החלפה של רכיב העשוי מאסבסט מותנית בהחלפה ברכיב שאינו עשוי אסבסט ובקבלת היתר מהממונה על החוק למניעת מפגעי אסבסט (למעט מבקרים שלא נדרש היתר לפי התקנות למניעת מפגעי אסבסט פטור מרישיון).