

 רשות מקרקעי ישראל	37.07B
	מתן הרשאה לשימוש בקרקע למטרת מגורי עובדים זרים
תאריך פרסום: 22.05.2017	עמוד 1 מתוך 4

3.1.2.2.2- שימוש נוסף במגזר החקלאי – מגורי עובדים זרים בנחלה במושב ובשטח המחנה בקיבוץ או בקרקע חקלאית שהוקצתה למפוני גוש קטיף לתקופה ארוכה וחוות לגידול זרעים	מס' שורה במפתח	37.07B- מתן הרשאה לשימוש בקרקע למטרת מגורי עובדים זרים	שם הנוהל
25(1)	סעיף הפטור		מספר נוהל אב
60- דמי שימוש 6- דמי שימוש עבר	סמל גבייה	חוקים <ul style="list-style-type: none"> • חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) תשנ"א - 1991. • תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), התש"ס – 2000 החלטות מועצה <ul style="list-style-type: none"> • החלטה מס' 1448 מיום 27.01.16 - מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זרים באגודות חקלאיות 	סימוכין
מגורי עובדים זרים	סמל מטרה		
הרשאה	סוג חוזה	22.05.2017	תאריך פרסום
באחריות האגף החקלאי			
הנוהל אושר בהחלטת צוות הטמעת מפת"ח ביום 23.11.16			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע כללי ומדיניות

1.	ענף החקלאות במדינת ישראל נעזר בעובדים זרים, רשות מקרקעי ישראל מאפשרת שימוש בקרקע למטרת הלנת עובדים זרים וזאת בהתאם לחוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) תשנ"א-1991. ותקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים)(מגורים הולמים), התש"ס – 2000 והחלטות המועצה.
2.	מטרת נוהל זה היא לפרט את התנאים ואת דרך ביצוע עסקת הרשאה לשימוש בקרקע למטרה זו.
3.	מבני המגורים בהתאם להחלטה ולנוהל זה יהיו מבנים יבילים בלבד. לא תותר הסבת מבנים קיימים אשר אינם יבילים למטרת מגורי עובדים זרים גם אם נחתם לגביהם היתר כדין.
4.	הגדרות חוות חקלאיות - חווה שמטרתה פעילות חקלאית וכל הבנוי בה הינו לצרכי ניהול ותפעול החווה ואינה כוללת מגורים. מבנה יביל - מבנה יביל כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (מפרטים וכללים להקמת מבנה יביל-ארעי) (הוראת שעה), התשנ"א-1991 שטחי עיבוד - שטחים המיועדים לעיבוד חקלאי או לנטיעות לתקופה העולה על חמש שנים.
5.	הצבת המבנים היבילים תתאפשר במיקומים הבאים: 5.1 במושב: א. בשטח חלקה א' של הנחלה. ב. בנחלה שגודל חלקה א' שלה קטן מ- 1.5 דונם - ניתן לאשר את הצבת המבנים היבילים שלא בתחומי חלקה א'. במקרה זה ניתן לאשר את הצבת המבנים בחלקה ב', במידת האפשר צמוד לחלקה א'. ג. במתחם מבני משק המצוי והמשרת שטחי עיבוד של משבצת – שלא בשטח המחנה ו/או המגורים ככל שעומד בתנאים המפורטים בסעיף ד (2) להלן.

5.2 בקיבוץ

- א. בשטח המחנה המיועד למגורים.
- ב. במתחם מבני משק המצוי והמשרת שטחי עיבוד של משבצת – שלא בשטח המחנה ו/או המגורים ככל שעומד בתנאים המפורטים בסעיף ד (2) להלן.
- 5.3 בקרקע חקלאית שהוקצתה למפוני גוש קטיף (בלבד) למטרת עיבוד לתקופה ארוכה בחוזה מטעים שלא בדרך של נחלה, בתחום ההקצאה.
- 5.4 בחוות חקלאיות שהוקצו בהתאם לחוזה חכירה לתקופה ארוכה – בשטח המיועד למבנה משק של החווה בלבד. ככל שעומד בתנאים המפורטים בסעיף ד (2) להלן.
- 5.5 שטחי עיבוד לתקופה ארוכה (חברת עיבוד/אגודה חקלאית) במתחם מבני משק ובלבד שעומד בתנאים המפורטים בסעיף ד (2) להלן.
- 5.6 רמ"י לא תאשר שימוש בקרקע למטרות הצבת מבנים למגורי עובדים זרים בשטח שהוקצה בחוזה שכירות עונתית.

ב. מסמכי חובה -

(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

1. [טופס בקשת הרשאה לשימוש בקרקע למטרת מגורי עובדים זרים](#)

ג. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל האב (עתידי)

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת טופס בקשה ומסמכי החובה סריקתם וניתובם לגורם המטפל	ארכיב
	בדיקת המסמכים, הכנת עסקה	מקדם עסקות
	הכנת תשריט	מיפוי
	חוו"ד תכנונית	תכנון
	על פי טבלה וככל שאין טבלה בהתאם לנוהל הזמנת שומה 34.04MT.	שמאות

ד. דגשים מיוחדים לתהליך

1. תנאים מצטברים להקצאת הקרקע למטרת מגורים לעובדים זרים

- א. יש לוודא כי שם המבקש בבקשה להיתר תואם למסמכי האישור של רשות האוכלוסין וההגירה. מסמכי האישור יכללו את מספר העובדים הזרים המאושרים ותוקף האישור.
- ב. הצבת המבנים תיעשה ככל הניתן בצמידות לתשתיות קיימות.
- ג. הצבת המבנים מותרת בתכנית תקפה או עפ"י אישור לשימוש חורג למבנים להלנת העובדים, כמשמעותם בחוק התכנון הבניה התשכ"ה-1965.

2. תנאים מצטברים נוספים להקצאת קרקע למבני מגורי עובדים זרים בשטח **מבני משק מחוץ לשטח המחנה או המגורים.**

- א. בבקשה של אגודה השטח המבוקש שעבור העבודה בו מוגשת הבקשה, צריך להימצא במרחק שלא יקטן מ-25 ק"מ מהמיקום שבו ע"פ נוהל זה מותר להציב את המבנה היביל.

 רשות מקרקעי ישראל	37.07B
	מתן הרשאה לשימוש בקרקע למטרת מגורי עובדים זרים
תאריך פרסום: 22.05.2017	עמוד 3 מתוך 4

<p>ב. בבקשות של אגודה חקלאית/חברת עיבוד גודל שטחי העיבוד עבורם מוצבים מבני המגורים לעובדים הזרים, לא יפחת מ- 1,000 דונם.</p> <p>ג. נדרש אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר להצבת המבנים היבילים.</p> <p>ד. העובדים מועסקים על ידי אגודה/חברה</p>	<p>3. העסקה תבוצע כהרשאה זמנית לתקופה של עד 3 שנים.</p> <p>החייב בעסקה ייגזר משווי הקרקע בהתאם לטבלת ערכי קרקע או שומה ויחושב כדלקמן:</p> <p>% מערך הקרקע (בהתאם לטבלה בסעיף ו') X מקדם היוון בהתאם לתקופה = סה"כ לתשלום.</p> <p>התשלום עבור דמי שימוש בגין הצבת המבנים היבילים יגבה מראש לכל תקופת ההקצאה.</p>
<p>4. ערבות בנקאית</p> <p>להבטחת פינוי המבנים היבילים מהמקרקעין ולמילוי שאר תנאי ההרשאה תופקד ערבות בנקאית אוטונומית בגובה של 7000 ₪ לכל מבנה יביל. תוקף הערבות יהיה עד חודשיים לאחר תום תקופת ההרשאה.</p>	<p>5. חידוש ההרשאה</p> <ul style="list-style-type: none"> • הרשאה למטרת מגורי עובדים זרים תהא בהתאם לתקופת ההיתר לשימוש החורג ובכל מקרה לא יותר משלוש שנים (גם אם ההיתר לשימוש החורג ניתן לתקופה ארוכה יותר). בתום התקופה יבוצע חידוש בכפוף להמצאת אישורים כנדרש. • אישור רמ"י יבוטל במידה ולא יהיה לבעלי הזכויות אישור תקף להעסקת עובדים זרים המפרט את מספר העובדים הזרים ותוקפו.
<p>6. אם נמצא כי נעשה שימוש שאינו תואם את החוזה יש לחייב בגין דמי שימוש בהתאם לנהלים והחלטות המועצה.</p>	

ה. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה

<p>1. ידוע ליזם כי במידה ופג תוקף האישור להעסקת עובדים זרים במהלך תקופת ההקצאה רמ"י תראה את העסקה כמבוטלת ועל היזם לפנות את המבנים היבילים משטח ההקצאה.</p> <p>2. היזם לא יבוא בכל טענה או דרישה מרמ"י עקב ביטול ההקצאה והדרישה לפינוי המבנים.</p>	
--	--

ו. שיעורי תשלום דמי שימוש לשנה

	0%	קו עימות
	2%	אזור עדיפות א
	3%	אזור עדיפות ב
	5%	רגיל

ז. סמכויות אישור העסקה

SLA	סמכויות אישור עסקה (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	עד 1,500,000 ₪ ועדת עסקות צוותית

 רשות מקרקעי ישראל	37.07B
	מתן הרשאה לשימוש בקרקע למטרת מגורי עובדים זרים
תאריך פרסום: 22.05.2017	עמוד 4 מתוך 4

ח. סמכות אישור העסקה במחשב

SLA		עד 1,500,000 ₪	ראש צוות עסקות
------------	--	----------------	----------------

ט. סמכויות חתימה על החוזה

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	עד 1,500,000 ₪	ראש צוות עסקות + ראש תחום בכיר כספים
------------	--	----------------	--------------------------------------

י. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	אישור עסקה והנפקת שובר תשלום
	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת הפינוי
	הפקת חוזה הרשאה ושליחתו למבקש
	חתימת החוזה על ידי מורשה החתימה והעברת עותק לסריקה

יא. מידע נוסף

1. טופס- בקשת הרשאה לשימוש בקרקע למטרת מגורי עובדים זרים
2. דף מידע- הרשאה לשימוש בקרקע למטרת מגורי עובדים זרים

אפרת שטראוס
מנהלת בכירה אגף תורה ונהלים

משה אהרוני
סגן מנהל אגף בכיר לשימושים
חקלאיים