

נספח

מדינת ישראל

החלטת ממשלה מס' 3776 מיום 14 באוגוסט 1994

שינוי ייעוד של קרקע חקלאית

מחליטים

להטיל על יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להמליץ למועצה על אישור ההחלטות המפורטות להלן שיחליפו את החלטות 533 ו-611 שהוקפאו בהחלטה 640 של מועצת מקרקעי ישראל ותרגומן להחלטות מועצה אופרטיביות.

1. תכנון

שינוי הייעוד של קרקע חקלאית ייעשה ביוזמת המדינה מתוך ראייה תכנונית לאומית. למעט ייזום תוכנית לשינוי ייעוד קרקע במסגרת פרויקט עפ"י החלטה 441 בכפוף לאישור מינהל מקרקעי ישראל והוועדות הסטטוטוריות.

2. תחולה

א. ההחלטה המומלצת להלן בדבר הפיזיו תחול על קרקעות חקלאיות שיייעודן שונה למטרת מגורים, תעשייה, מסחר, תיירות וקייט, למעט שינוי ייעוד במסגרת החלטה 441.

ב. ההחלטה תחול על קרקעות שהוחכרו בתנאי נחלה כמשמעותה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 8 ו-9 ומיום 5.7.1966 או קרקעות שההחלטות האמורות חלות עליהן.

ג. בקיבוץ, במושב-שיתופי, במושב עובדים ובכפר שיתופי יהיה השטח שעליו תחול ההחלטה: מכפלת מספר יחידות התקן שהיו מאוישות ביישוב ב-11.5.92 (מועד קבלת החלטה 533) בגודל הנחלה לפי נתוני הרשות לתכנון במשרד החקלאות. האמור בסעיף זה מתייחס לשאלת היקף הקרקע שבגינה יהיה החוכר זכאי לפיזיו לפי החלטה זו ואין בו משום קביעה כלשהי לגבי תנאים אחרים של חכירת הקרקע. בנוהלי העבודה של המינהל יקבע כי שינוי הייעוד של קרקע לפי החלטה זו יעשה תחילה על חשבון הנחלות המאוישות.

ד. ההחלטה תחול על קרקעות שהוקצו בתנאי נחלה לפני ה-11.5.92, ועל פי נתוני הרשות לתכנון הנכונים למועד זה.

ה. לחקלאים פרטיים יהיה הפיזיו על בסיס של גודל נחלה למשפחה.

ו. ההחלטה תחול גם על קרקעות שהוחכרו לחברות העוסקות בעיבוד שטחים חקלאיים.

ז. על קרקעות חקלאיות אחרות, לרבות קרקעות שאינן ראויות להיכלל בחוזה חכירה לדורות, יחולו תנאי החוזה.

ת. ההחלטה לא תחול על שטחי מרעה וטרשים. פינוי שטחים אלו ייעשה על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

3. הפיצוי לחוכר

החוכר יקבל פיצוי כספי, בשיעור של 27% במרכז הארץ, 28% באזור עדיפות לאומית ב', 29% באזור עדיפות לאומית א' (אזורי עדיפות לאומית לפי כל משרדי הממשלה - עפ"י ועדת אזורי עדיפות לאומית), מתוך התמורה אותה יקבל המינהל בשיווק הקרקע במכרז. הפיצוי כולל בתוכו את כל הפיצויים החקלאיים המגיעים בעבור השקעות החוכר.

לחוכר עומדת הזכות להחליט על קבלת פיצוי בהקצאת קרקע, לאחר תכנון, ששווייה 27%, 28%, 29% (בהתאמה לאזור) משווי הקרקע שייעודה שונה. החוכר יהא רשאי לפעול בקרקע זו כיוזם, יהא רשאי לקבל חלק יחסי מהפיצוי בקרקע וחלק אחר בפיצוי כספי ויהא רשאי להעביר את הקרקע שקיבל כפיצוי ובתנאי שמקבל הזכויות החדש יתחייב לעמוד בתנאים המתחייבים והחלים על החוכר, על פי החלטה זו. קביעת השטח המועבר לחוכר כפיצוי, בשלמותו או בחלקו תיקבע על ידי ממ"י בהתחשב בשיקולים תכנוניים, בהתייעצות עם החוכר. בחוזה החכירה ייקבע כי יראו את ההקצאה כאילו שולמו מלוא דמי החכירה המהוונים הנהוגים באותו אזור.

החוכר יהיה רשאי לפעול כיוזם רק על פי התוכנית שהוגשה על ידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי ואושרה לפי חוק התכנון והבנייה. תנאי זה יובטח בהסכם שבין המינהל והחוכר. החוכר יתחייב כי לא יפעל להכנסת שינויים בתוכנית המאושרת.

חברות לעיבוד חקלאי יקבלו פיצוי בשיעור של 50% מהפיצוי שנקבע ליישובים חקלאים.

כל אחד מן הצדדים ישא בתשלום המיסים החלים עליו על פי על דין.

הוחלט על פיצוי בקרקע ישמרו העקרונות הבאים:

- א. קביעת הזכויות בקרקע תיעשה על פי טבלאות איוון, לפי קביעת השמאי הממשלתי.
- ב. סטנדרט הפיתוח הנדרש לביצוע בשטח שהוקצה לחוכר יהיה ברמה זהה לקרקע ששווקה.
- ג. הסדרי פיתוח ולוחות הזמנים יהיו כפי שיקבע לגבי כלל האתר.

במקומות בהם נהוג על פי החלטות ממשלה מתן הנחות במחירי קרקע, יהיה הפיצוי 27%, 28%, 29% מהערכת השמאי או מתוצאות מכרז בפועל, ובלבד שההכנסה תרשם בערכה המלא ושמתן ההנחה יהיה מתקציב המדינה. הפיצוי המינימלי הקבוע בסעיף 3 (א) (5) כהחלטה 611 לא יבוטל.

4. תאום עם החוכרים

במקרה של הגשת תוכנית לשינוי ייעוד ע"י ממ"י ו/או משב"ש מתוך משבצת יישוב חקלאי יפעל המינהל להגיע להסכמה עם החוכרים לגבי שינוי הייעוד. במקרה של אי הסכמה לגבי שינוי הייעוד יוכל החוכר להציג את התנגדותו (שלא מטעם הפיצוי הכספי), בפני ועדה מקצועית קבועה בהרכב משפטן, מתכנן, כלכלן ואיש ציבור שימונה לעניין זה על-ידי שר הפנים באישור ועדת השרים לכלכלה. הוועדה תידרש להכריע בשאלה האם יש בשינוי הייעוד משום פגיעה בלתי סבירה ביישוב.

5. **התנאים והמועדים להעברת הפיצוי לחוכר**
- א. החוכר יוכל לקבל מקדמות על בסיס הערכת השמאי הממשלתי ועל פי התוכנית שהופקדה, זאת לאחר החזרת הקרקע למינהל.
 המקדמות ישולמו כמפורט להלן:
 לאחר פרסום הפקדת התוכנית - 20%.
 עם מתן תוקף לתוכנית - השלמה ל-60%.
- ב. המועצה תקבע כללים וקריטריונים להעברת המקדמות, ככל שידרשו.
- ג. יתרת הפיצוי הסופי תועבר לחוכר לאחר שיווק הקרקע.
- ד. במועד קבלת הפיצוי או המקדמות כאמור לעיל, לפי המוקדם, יתוקן חוזה החכירה הקיים של החוכר. המינהל יפעל להסדרת חוזה החכירה לדורות עם החוכר תוך גריעת גודל השטח שייעודו שונה, ממכסת הקרקע המגעת לו בחכירה לדורות עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- ה. כל פיצוי שינתן כפוף לאישור מרשויות המס על הסדר לתשלום המס המגיע.
- ו. שרי האוצר והחקלאות ימנו צוות שימליץ על נקיטת צעדים נדרשים בתחום מכסות המים.
6. **מינהלה לשיווק קרקע עפ"י החלטה זו**
 על מנת לייעל את הטיפול בהכנת הקרקע החקלאית לשיווק תוקם מינהלה.
- המינהלה תפעל כחלק ממינהל מקרקעי ישראל ותלווה ע"י צוות היגוי בראשות מנהל ממ"י שיכלול את מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מנכ"ל משרד החקלאות, מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים ונציג משרד האוצר.
- צוות ההיגוי יזמן לדיוניו, לפי העניין, נציגי משרדי ממשלה הרלוונטים לדיונים בתוכניות ספציפיות.
7. **שיווק קרקע לא מתוכננת**
 שרי השיכון והאוצר ימנו צוות שיציע תוך 60 יום דרכים לשיווק קרקע לא מתוכננת, תוך הבטחת תנאי מינימום תכנוניים של פרוגרמה לייעוד השטח, זכויות הבנייה וצפיפות הבנייה.
8. **פיתוח האתר ומימונו**
- א. מיסוי מוניציפלי לרבות אגרות בנייה ופיתוח והיטל השבחה (כולל ההיטל המשולם ע"י המינהל) ייכנסו לחשבון סגור למימון התשתיות עבור האתר, לרבות השתתפות בתשתיות מחוץ לגבולות האתר. הוועדה המקומית או המפתחת, לפי העניין, ינהלו חשבון זה.
- ב. היזמים באתר יחוייבו בתשלום הסדרי הפיתוח כפי שיידרשו על-פי מכרזי פיתוח.
- ג. ליישום סעיף זה יפעל משרד הפנים להתקנת הצווים הנדרשים.

9. טיפול בעיסקות שבתהליך

עסקאות שאושרו בעבר על-ידי הנהלת המינהל לפי החלטות 533 ו-611, ואשר יש לגביהן תוכנית מפורטת מאושרת, המאפשרת קבלת היתרי בנה מידיים, יאושרו ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:
א. החוכר ימלא אחר כל תנאי החלטות הנהלת המינהל בעניינו, כלשונן, ללא כל ערעור כספי או שמאי.

ב. הסכם הפיתוח שייחתם יכלול התחייבות לעמידה בלוח זמנים קצר וקצוב.

ג. תופקד ערבות ביצוע הולמת.

שר הבינוי והשיכון ושר האוצר ימנו צוות בראשות מנכ"ל ממ"י שיכלול משפטנים ואנשי מקצוע מהמשרדים הנוגעים בדבר, לבחון את העסקאות שבהן החל המינהל לטפל לפי החלטות 533 ו-611 וימליץ על מקרים שבהם יש מחוייבות משפטית ויש מקום לבצע את העסקאות לפי ההחלטות האמורות, כלשונן או בשינויים.

הצוות יתבקש לסיים את עבודתו מוקדם ככל האפשר (הצוות מונה והחל בעבודתו בהתאם לכתב המינוי שנחתם על ידי השרים, המצ"ב).

10. החלטה 441

החלטה 441 תישאר ותישמר במתכונתה הנוכחית (החלטה 441 והוראות אגף מס' 25 מ-7.9.92 ו-37 מ-12.10.93 המתייחסות לבעלות, שליטה ורווח).

שיעור תשלום דמי חכירה מהוונים יהיה כדלקמן:

- 51% במרכז הארץ.

- 26% באזור עדיפות לאומית ב'.

- 16% באזור עדיפות לאומית א'.

תשלום היטל השבחה יחול על החוכרים.

11. הסדר הקיבוצים

קיבוץ אשר בקרקעותיו ייעשה שינוי ייעוד, ייעודו התמורות משיווק הקרקע בסדר עדיפות ראשון לכיסוי חובותיו במתכונת הספציפית כפי שתיקבע במסגרת ההחלטות על "הסדר משלים" להסדר הקיבוצים. במידה ובמסגרת הדיון המתקיים בהסדר הקיבוצים יתקבלו החלטות הקושרות עזרה הדדית בין הקיבוצים לקרקע, יובאו החלטות אלה לדיון ואישור במועצת מקרקעי ישראל.

הסדרים בקרקע במסגרת החלטה 441 ו/או במסגרת ההחלטה המתוקנת ל-611 ו-533 יבוצעו אך ורק לאחר קבלת אישור של מטה ההסדר בדבר הסדר החוב, כולל סיוע הדדי של קיבוצים.

12. ביטול

ההחלטה המתוקנת תבוא במקום החלטות 611 ו-533 שתתבטלנה.

דברי הסבר

בבחינת החלטות ממ"י 533 (יוני 92) ו-611 (אוק' 93) שעסקו בשינוי ייעוד של קרקע חקלאית התגלו 3 כשלים; האחד- קרקע חקלאית שייעודה שונה לא מומשה בסופו של תהליך שינוי הייעוד לצרכי בנייה. השני- נקשרו עסקאות באמצעות מתווכים שונים שהעבירו את קרקע המדינה לידי גורמים שונים שעשו בקרקע שימושים ספקולטיביים. השלישי- המדינה איבדה את השליטה על תהליך התכנון שעבר לידיהם של היוזמים והמתווכים.

שרי האוצר והשיכון הקימו ב- 7.4.94 ועדת מנכ"לים שתפקידה היה לבחון את הנושא. הוועדה הגישה את המלצותיה לשרים ולאחר דיון בהמלצותיה בפורום שרים בהשתתפות רה"מ, שר האוצר, שר המשפטים, שר השיכון ושר החקלאות גובשו ההמלצות המובאות לאישור הממשלה. החלטות הממשלה מהוות המלצה למועצת מינהל מקרקעי ישראל.

מוגש על ידי

ראש הממשלה, שר האוצר, שר הבינוי והשיכון, שר החקלאות ושר המשפטים

תוספת לדברי ההסבר

לחברות העוסקות בעיבוד חקלאי נקבע שיעור פיצוי מופחת מזה הניתן ליישוב חקלאי ולחקלאי פרטי החוכר במסגרת נחלה למשפחה. מהסיבה המרכזית:

ביישוב חקלאי ולחקלאי פרטי גודל השטח הרלוונטי לפיצוי כספי הוגבל למספר הנחלות המאוישות במועד קבלת החלטה 533, לעומת חברות שבהן ההחלטה חלה על כל השטח במסגרת חוזה החכירה לדורות.

directed by remote control, from across continents and waterways.

This is followed by a translated abstract by **Yaacov Laks** of an article published by the Suffolk County Planning Commission. **Farmland Preservation Program - History and Current Perspective** proves most instructive for purposes of comparison with local policy.

In **The Leasing Policy of the Israel Lands Administration**, **Yehuda Ziv**, former director of the ILA's Jerusalem district, responds to Gideon Witkon's article, "The Capitalization of Leasing Fees," which appeared in our previous issue. Ziv firmly opposes abandoning the capitalization policy and returning to a biennial rating system.

The issue closes with a review of **Activities of the Institute**.

Most of **Karka's** upcoming issue will be devoted to Israel's changing agricultural-land policy and ILC decisions following the amendments to be made, as well as to the Cross-Country Highway, Road No. 6.

Readers are invited to contribute.

Decision No. 611 (which has been frozen), concluding that the latter is basically sound but requires amending according to recommendations that he supplies.

In the third article, **Redemption from the Land**, economist **Dr. Yoram Nimrod** analyzes the significance of the land asset and the position of the kibbutzim which view land use as a new factor in their attempt to extricate themselves from severe financial difficulty.

These articles are followed by one by **Prof. Elisha Efrat** of Tel Aviv University on **Israel's Cross-Country Highway and Land Repercussions**. This controversial issue has been dealt with at length by, among others, the institute's land policy forum. In Prof. Efrat's view, the project, in all its aspects, has not been subjected to thorough study and should the highway nonetheless be built, provisions must be made to ensure protected status for land tracts adjoining it.

Architect **Dina Rachewsky** reports on **NOS 31, National Outline Plan for Construction, Development and Immigrant Absorption - the Follow-Up Process**.

In **Tourism in the Rivalry for Land Uses**, economist **Israel Kurz** concludes that if the tourism industry is to enjoy accelerated development, the bottleneck created at the national planning level must be dealt with.

Dan Raz, architect and Tel Aviv district planner, in **Metropolitan Tel Aviv - Countdown** cautions of an impending "big boom" in the metropolitan area that could well extend from Hadera to Gedera.

Writing on **The Urban Registration Center at the Israel Lands Administration (ILA)**, **Mordechai Tanuri**, division director of ILA Acquisitions, Ownership and Registration, describes the center's work, noting the efforts and resources that have been invested in streamlining the registration process, a national task of the first order.

Leah Doukhan Landau contributes to the issue **The Story of the Brenner Neighborhood Lands**, based on material from her archives.

Joseph B. Glass, of the Hebrew University's Geography Department, devotes his article to **The American Zion Commonwealth: its Policy of Action in Eretz Israel**. The lesson to be learned from this experience is that an institution cannot be