

# החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

## החלטה 737

מיום 17/12/95 בנושא הרחבות למגורים באגודות יישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ, או אגודה שיתופית חקלאית

### 1. מספר המגרשים

(א) מספר המגרשים למגורים בכל יישוב, במסגרת ההרחבה, יהיה עד למספר הנחלות המאושר על פי התכנון ליישוב, בתוספת של עד 15% ממספר הנחלות המתוכננות (להלן – ההרחבה). אגודה שיתופית חקלאית שאינה מהווה יישוב נפרד ונמצאת בתחום מועצה מקומית, שמוחכרת לה משכצת כתנאי נחלה, תיחשב יישוב לצורך החלטה זו.

(ב) ליישובים באזורי עדיפות לאומית תינתן אפשרות להרחבה גם מעבר לאמור לעיל. הרשאה כאמור בסעיף זה טעונה אישור ועדת המשנה של המועצה.

(ג) ביישובי ההר הגבוה, ברום טופוגרפי של למעלה מ-400 מ' מעל פני הים, אשר מספר הנחלות המתוכנן בהם קטן מ-70, ואינם באזור עדיפות לאומית, תתאפשר הרחבה בהיקף של 80 מגרשי בנייה.

(ד) על מספר המגרשים בהרחבה יוחלט באסיפה הכללית של האגודה השיתופית החקלאית של היישוב (להלן – האגודה), בכפוף לתנאי סעיף 1 זה. האגודה תפנה לוועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון חקלאי, שבמשרד החקלאות ופיתוח הכפר (להלן – ועדת הפרוגרמות).

(ה) מספר המגרשים בהרחבה, על פי האמור לעיל, לא יהיה מעבר למגבלות תכנוניות, כנובע מהחלטות שהתקבלו על פי חוק התכנון והבנייה.

- (1) מספר המגרשים שיתוכנן במסגרת ההרחבה יהיה בהתאם להמלצת ועדת הפרוגרמות.  
 (2) שטח תכנית ההרחבה יחושב במסגרת מכסת הקרקע המגיעה לאגודה כמשבצת, על פי החלטות המועצה.

## 2. תכנון המגרשים וגודלם

(א) האגודה תתאם עם המינהל את התכנית, לקבלת הסכמתו להגשתה לאישור הוועדות לתכנון ולבנייה.

(ב) המגרשים יתוכננו בקרקע שעליה חל חוזה המשבצת של האגודה, בתחום השטח הבנוי של היישוב, ו/או בצמידות אליו, לרבות בשטחים פנויים המיועדים כיום למגורים, בשטחי ציבור שלא יהיה בהם צורך, בשטחים חקלאיים וכדומה.

(ג) גודל המגרשים יהיה עד חצי דונם. כאשר קיים אילוץ תכנוני ו/או טופוגרפי ניתן להקצות מגרש שגודלו יותר מחצי דונם אך לא יותר מדונם אחד, באישור ועדת חריגים ארצית של המינהל.

(ד) ביישובים המוגדרים כיישובי עדיפות לאומית, ישתתף המינהל בהוצאות הכנת התוכנית, בהתאם לנהלים שייקבעו על ידו.

(ה) באגודה שחוזה המשבצת שלה הוא משולש (מינהל – הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית – אגודה), תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית לתכנית ולגריעת השטח ממשבצת האגודה.

## 3. פיתוח

(א) פיתוח התשתית יהיה באחריות האגודה ובכל מקרה ייעשה הפיתוח באישור ובפיקוח המועצה האזורית או המועצה המקומית שבתחומה נמצא היישוב.

(ב) בהסכמת האגודה והמועצה האזורית, המינהל יהיה רשאי לקבוע כי תכנית פיתוח התשתית תביא בחשבון אפשרות עתידית של תכנית למגרשי מגורים נוספים. במקרה כזה תוכן תכנית הפיתוח בתיאום עם המינהל, והמינהל יישא בהוצאה הנוספת הנובעת מדרישתו, כקדם מימון. תשלומים אלו יוחזרו למינהל, אם וכאשר תאושר תכנית הרחבה נוספת, על ידי חוקרי המגרשים הנוספים.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

#### 4. החכרת המגרשים בהסכם פיתוח לחוכר

(א) מגרשי המגורים יוחזרו על ידי המינהל למועמדים שיומלצו על ידי האגודה, ובלבד שהמגרש מיועד למגורים והמועמד אינו בעל זכות של נחלה, מגרש מגורים או משק עזר ביישוב, או ביישוב אחר, וכן אינו חבר קיבוץ או חבר מושב שיתופי.

(ב) אגודת מושב שיתופי שהחליטה לבצע שינוי ארגוני על פי החלטת המועצה 692 מיום 23.1.95, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ובמסגרת השינוי תרשם זכות החכירה של מגרשי המגורים המכונים הקיימים על שם חבריה, יהיה חבר אגודה זו, אשר לא יקבל זכות לאחד ממגרשים מכונים אלו, זכאי להיות מועמד למגרש בהרחבה.

(ג) רשימת המועמדים, בציון מספר המגרש המומלץ להחכרה לכל אחד מהם, תומצא למינהל כשהיא חתומה על ידי מורשי החתימה של האגודה, בצירוף תצהיר חתום על ידי כל מועמד, כמתחייב מס"ק (א) ו-(ב) לעיל, וכי אין ולא יהיו לו כל טענות כלפי המינהל בנושא הפיתוח ותשלום הוצאות הפיתוח, או לגבי כל סכום אחר שיידרש ממנו על ידי האגודה, וכן בקשר לפינוי המגרש שהחכרתו תאושר לו בהרחבה ממחזיקים אחרים.

(ד) בטרם הקצאה וכתנאי להקצאת המגרשים תודיע האגודה למינהל בכתב כי המגרשים המומלצים להחכרה למגורים פנויים וחופשיים מכל חפץ ואדם ומכל תביעה שהיא, וכי אם תהיינה תביעות כאלו היא תשפה את המינהל על כל ההוצאות והתוצאות שינבעו מתביעה כזו, אם יהיו, ושהמינהל יחויב בהן.

(ה) החכרת המגרשים תהיה לבני זוג או לאנשים בודדים בלבד. חברות, תאגידים ועמותות, לא יהיו זכאים להסכם פיתוח ו/או לחכירת מגרשים במסגרת הנ"ל.

(ו) בחוזה החכירה של המועמדים ייכלל סעיף לפיו במקרה של בקשה להעברת זכויות תיירש, בין היתר, הסכמת האגודה. במקרה של סירוב האגודה יוכלו החוכר או רוכש הזכויות לפנות לרשם האגודות השיתופיות, והחלטתו לעניין מתן ההסכמה תהיה סופית.

(ז) עד לחתימת הסכמי פיתוח יהיו המגרשים במסגרת חוזה המשכצת של האגודה.

מעט שייחתם הסכם פיתוח יראו את אותו מגרש כנגרע ממשבצת האגודה. במקרה של ביטול הסכם הפיתוח על ידי המינהל, עקב אי מימוש הבנייה או מכל סיבה אחרת, ישוב המגרש להיות חלק ממשבצת האגודה, עד להקצאתו מחדש לפי ייעודו, על פי כללי החלטה זו.

## 5. דמי החכירה

(א) חוכרי המגרשים ישלמו למינהל דמי חכירה מהוונים מופחתים, שיוכרו כמלוא דמי החכירה המהוונים בשיעור 91%, לתקופה של 49 שנים, בשיעורים כדלהלן:

- (1) ביישובים במרכז הארץ – 66% מערך הקרקע.
- (2) ביישובי עדיפות לאומית ב' – 36% מערך הקרקע.
- (3) ביישובי עדיפות לאומית א' – 22% מערך הקרקע.
- (4) ביישובים שלגביהם נתקבלה החלטה ייחודית של מועצת מקרקעי ישראל – בשיעור שייקבע בהחלטה.

(ב) דמי החכירה בשיעורים הנ"ל ישולמו גם בעד תוספת בנייה למגורים בנחלות ובמשקי עזר, אשר חלה כגינה חובת תשלום דמי חכירה בהתאם להחלטת המועצה 479 מיום 31.12.90, ובהתאם לשיעורים הנקובים בה.

(ג) שומת הקרקע תהיה למ"ר מבונה, ללא פיתוח, ותקבע על ידי השמאי הממשלתי.

(ד) ביישובים במרכז הארץ, שאינם מוגדרים כיישובים באזורי עדיפות לאומית ואינם בטיפול נקודתי, יהיה התשלום לפי הבנייה בפועל, ולא פחות מ-140 מ"ר, ובכל מקרה לא יותר ממלוא קיבולת הבנייה המותרת לפי תקנון התב"ע.

(ה) ביישובים שבאזורי עדיפות לאומית או שהינם בטיפול נקודתי יהיה התשלום כאמור בס"ק (ד) לעיל, ולא פחות מ-100 מ"ר.

## 6. פינוי השטח והסרת שעבודים

(א) פינוי השטח המיועד להרחבה למגורים יהיה באחריות האגודה ועל חשבונה.

(ב) היה ועל השטח המיועד להרחבה למגורים קיימות חכירות, או שקיים לגביו שעבוד, עיקול, משכון וכיוצא בזה, תהיה האגודה אחראית לביטולם ו/או להסרתם, לפי העניין.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

(ג) המינהל יחזיר את מגרשי המגורים בכפוף לאמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל.

#### 7. תקופת הביצוע

(א) האגודה תבצע את ההרחבה תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית על פי חוק התכנון והבנייה התש"ס-1980, לגבי תכניות תקפות יהיה מניין תקופת חמש השנים החל מיום החלטה זו.

(ב) מגרשים שלא יוקצו תוך התקופה הנ"ל, יהיה המינהל רשאי לשווקם במכרז, לאחר הודעה מוקדמת של שישה חודשים שייתן המינהל לאגודה. המכרז יהיה בתיאום עם האגודה וייקבעו בו תנאי ההשתתפות במכרז. אם לא תהיה הסכמה בעניין בין המינהל לבין האגודה, יובא הנושא להכרעת ועדת המשנה של המועצה.

#### 8. היטל השבחה

המינהל יעביר לרשות המקומית 10% מתקבוליו עבור הקרקע.

9. כתנאי להקצאת המגרשים על ידי המינהל תמציא האגודה למינהל אישור של יו"ר מטה הסדר הקיבוצים, או של מנכ"ל המנהלה להסדרים במגזר החקלאי – לפי העניין.

#### 10. חריגים

(א) במקרה של יישוב שלא ניתן לתכנן לו הרחבה למגורים במסגרת המשבצת, ויש צורך לצרף שטח למשבצת בצמידות לשטח הבנוי (המחנה) למטרה הנ"ל, יובא הנושא בפני ועדת המשנה של המועצה, עם כל הפרטים הנוגעים לדבר, לקבלת אישור ולהמלצה לפטור ממכרז, וכן לקביעת תנאי ההקצאה ושיעור דמי החכירה, בהתחשב במיקום היישוב ובתנאים הייחודיים של המקרה, אם ישנם.

(ב) ביישובים שאינם מוגדרים יישובים באזור עדיפות לאומית, ומספר המגרשים שיתוכנן בהם יעלה על מספר המגרשים על פי האמור בהחלטה זו, יוקצו המגרשים כמספר המגרשים העודפים בדרך של מכרז, בתיאום עם האגודה, ובתשלום פיצוי לאגודה בשיעור של 27% מהתקבולים בפועל. היטל השבחה יחול על המינהל.

(ג) האגודה תהיה רשאית לפנות למינהל בהצעה שהחזרת מגרשי המגורים בהרחבה,

כולם או מקצתם, תיעשה לפי כללי החלטת המועצה 727, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. המינהל יודיע לאגודה אם קיבל את הצעתה, במלואה או בחלקה, ככפוף לתנאים שיקבע המינהל ולתנאי החלטה זו, כמתחייב.

#### 11. הוראות מעבר

המינהל יוציא הוראות מעבר לגבי השלמת ביצוע עסקות שהוחל בטיפול בהן לפי החלטת המועצה מספר 612, ובלבד שתשלום דמי החכירה וחתימת הסכם הפיתוח עם המינהל יבוצעו לא יאוחר מתאריך 29.2.96.

12. החלטה זו מבטלת את החלטת המועצה 612 מיום 13 באוקטובר 1993.

### החלטה 727

מיום 03/07/95 בדבר קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל (להלן – המועצה) בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה בישיבתה מיום ה' בתמוז תשנ"ה (3 ביולי 1995) כדלקמן:

#### הגדרות

1. בהחלטה זו –

– "המינהל" –

– "נחלה" –

מינהל מקרקעי ישראל;  
קרקע חקלאית המהווה מקרקעי ישראל, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה;

– "חוכר בתנאי נחלה" –

חוכר שהוחכרה לו קרקע לדורות בתנאי נחלה, בהתאם להחלטות המועצה וכן אגודה שיתופית חקלאית המהווה יישוב חקלאי שהושכרה לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה בחוזים זמניים מתחדשים;

– "חקלאי פרטי" –

חוכר שאינו חוכר בתנאי נחלה שהוחכרה לו קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי;

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

"חברה לעיבוד חקלאי" – (1 חברה רשומה שאינה חוכר בתנאי נחלה, שהוחכרה לה קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי; או:

(2 אגודה שיתופית חקלאית שאינה חוכר בתנאי נחלה ושאינה מהווה יישוב חקלאי, שהוחכרה לה קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי;

שוכר קרקע חקלאית שאינו חוכר בתנאי נחלה, למטרת עיבוד חקלאי בחוזים זמניים מתחדשים לתקופה של לא יותר מ-3 שנים, שחודשו ברציפות לאותו שוכר ובאותה קרקע לתקופה שאינה פחותה מ-15 שנים עד התאריך הקובע, או שהקרקע מוחזקת ומעובדת על ידו ברציפות משך 15 שנים לפחות עד התאריך הקובע;

שינוי ייעודה של קרקע חקלאית ביוזמת המינהל, או ביוזמה ממשלתית אחרת, או המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, בתיאום עם המינהל, מתוך ראייה תכנונית ממלכתית ובהתאם למדיניות המועצה, על פי תכנית מאושרת למטרת מגורים, תעשייה, מסחר, תיירות או קיט. ביקש המינהל לממש שינוי ייעוד בקרקע חקלאית, שלא שונה ביוזמתו, ייחשב שינוי הייעוד, לעניין החלטה זו, כעומד בתנאי הגדרה זו;

מספר הנחלות המתוכננות, שאישרה הרשות לתכנון במשרד החקלאות, לאגודת יישוב חקלאי;

י"ד בתשרי התשנ"ה (19 בספטמבר 1994).

"התאריך הקובע" –

"אזור עדיפות לאומית א",

"אזור עדיפות לאומית ב"

ו"מרכז הארץ" –

כמשמעותם בהחלטת הממשלה מס' 721, מיום ב' בשבט

התשנ"ג (24 בינואר 1993), כמצוין במפה מס' 1 בהחלטת

הממשלה וכפי שתתוקן מעת לעת בהחלטת הממשלה.

## פיצויים לחוכר בתנאי נחלה

2 (א) בקיבוץ, במושב שיתופי, במושב עובדים, בכפר שיתופי ובאגודה שיתופית חקלאית המהווה יישוב – לא יעלה גודל השטח שעליו תחול החלטה זו על מכפלת מספר

הנחלות שהיו מאוישות ביישוב בתאריך הקובע בגודל הנחלה. עבור שטח מעבר לשטח דלעיל, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כאמור בסעיפים 5(א) ו-5(ב) להלן.

בסעיף קטן זה – "מושב שיתופי" – לרבות מושב שיתופי שיחולו בו שינויים במבנה ארגוני והקצאת קרקע, על פי החלטת המועצה מס' 615 מיום 13.10.93 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

(ב) קרקע ששונה ייעודה ושולמו פיצויים בהתאם להחלטה זו, לא תינתן תמורתה קרקע חליפה, וקרקע בגודל השטח ששונה ייעודו תיגרע ממכסת הקרקע המגיעה לאותו יישוב לפי תקן הנחלות שלו. כל שינוי ייעוד בתוך משבצת יישוב ייחשב תחילה על חשבון הנחלות המאוישות.

(ג) בוטל חוזה חכירה של חוכר בתנאי נחלה בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי כמפורט להלן:

- במרכז הארץ – 27% מבסיס הפיצוי כמפורט להלן;
- באזור עדיפות לאומית ב' – 28% מבסיס הפיצוי;
- באזור עדיפות לאומית א' – 29% מבסיס הפיצוי.

הבסיס לחישוב הפיצוי יהיה תקבולי המינהל, כפי שיתקבלו בפועל משיווק הקרקע שייעודה שונה במכרז.

במקומות בהם שווקה הקרקע שייעודה שונה ללא מכרז או נהוג בהם פטור או הנחה במחיר הקרקע, לפי החלטות הממשלה או המועצה, יהיה הבסיס לפיצוי בהתאם לשיעור המלא של היוון ב-91% מהערכת השמאי הממשלתי ובלבד שההכנסה תירשם במינהל בערכה המלא ומתן ההנחה יהיה מתקציב המדינה, בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3776 מיום ז' באלול התשנ"ד (14 באוגוסט 1994).

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ג) לעיל, הפיצוי הכולל שישולם לחוכר לא יפחת מהסכומים המפורטים להלן:

- בעד קרקע מטע – 15,000 שקלים חרשים לדונם.
- בעד קרקע שלחין – 9,000 שקלים חרשים לדונם.



החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

### בעד קרקע בעל – 3,000 שקלים חדשים לרונם.

הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מן המדד שפורסם לחודש אפריל 1994 עד המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי.

(ה) החוכר זכאי, במקרים שהדבר מתאפשר על פי שיקול דעת המינהל, לקבל מקדמות על חשבון הפיצוי הכספי על בסיס הערכת השמאי הממשלתי ועל פי התכנית שהופקדה, זאת לאחר החזרת הקרקע למינהל, ביטול חוזה החכירה בשל השטח שהוכנה לגביו תכנית שינוי ייעוד, חתימה על כתבי ויתור והסכמה לתכנית מטעם החוכר.

המקדמות ישולמו כמפורט להלן:

(1) לאחר פרסום הפקדת התכנית – 20%;

(2) עם מתן תוקף לתכנית – השלמה ל-60%;

(3) יתרת הפיצוי תשולם עם שיווק הקרקע.

(1) (1) החוכר יהיה זכאי לבקש ולקבל מהמינהל, במקום הפיצוי הכספי המגיע לו לפי סעיפים קטנים (א) עד (ד), (או חלק ממנו) ובהתאם לו, חכירה של חלק מהקרקע ששונה ייעודה, ששווייה יהיה 27% או 28% או 29%, לפי האזור, משווי הקרקע בהתאם לזכויות הבנייה לפי תכנית שינוי הייעוד. בחר החוכר לקבל חכירה של חלק מהקרקע כאמור, יבוטל חוזה החכירה החקלאי, הקרקע תוחזר בשלמותה למינהל ולאחר שינוי הייעוד ייחתם עם החוכר, או מי מטעמו, הסכם פיתוח לחוזה חכירה מהוון ב-91% בלא תמורה לגבי החלק מהקרקע כמפורט לעיל.

(2) קביעת השטח שיוחכר לחוכר, או למי מטעמו, תיעשה בידי המינהל, לפי שיקול דעתו, בהתחשב בין היתר בשיקולים תכנוניים ובהתייעצות עם החוכר, בהתאם לטבלת איוון שיכין השמאי הממשלתי.

(3) בעד שטח ששונה ייעודו לפי תכנית אחת, הכוללת קרקע המוחכרת ביותר מחוזה חכירה אחד לחוכרים שהחלטה זו חלה עליהם, ישולם לחוכרים פיצוי בכסף או בקרקע, על פי טבלת איוון שיכין השמאי הממשלתי לגבי התכנית בשלמותה, בהתייחס לשטח היחסי של כל בעל זכויות בשטח ששונה ייעודו.

(4) הודיע המינהל לחוכר כי לדעתו לפי תכנית שינוי הייעוד אין אפשרות להקצות לחוכר חלק מהשטח במקום הפיזיו הכספי, או ביקש החוכר שיוקצה לו חלק אחר מזה שהציע המינהל, יהיה החוכר רשאי לערור על החלטת המינהל לפני הוועדה לקרקע עירונית של מועצת מקרקעי ישראל. החלטתה תהיה מנומקת והחוכר יהיה רשאי לערער עליה בפני מועצת מקרקעי ישראל אשר החלטתה תהיה סופית.

### פיצויים לחקלאי פרטי

3. בוטל חוזה חכירה של חקלאי פרטי בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כאמור בסעיף 2, ובלבד שגודל השטח שבשלו יקבל פיצוי, כאמור, לא יעלה על גודל נחלה כמקובל באותו אזור, לפי קביעת שר החקלאות כפי שהייתה בתוקף בתאריך הקובע; בשל יתרת השטח שייעודו שונה יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כאמור בסעיפים 5 (א) ו- (ב) להלן.

### פיצויים לחברה לעיבוד חקלאי

4. בוטל חוזה חכירה של חברה לעיבוד חקלאי בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי בכסף או בקרקע בעד כל הקרקע ששונה ייעודה, כמפורט להלן:  
 במרכז הארץ – 13.5% מבסיס הפיצוי כמוגדר בסעיף 2 (ג) לעיל;  
 באזור עדיפות לאומית ב' – 14% מבסיס הפיצוי;  
 באזור עדיפות לאומית א' – 14.5% מבסיס הפיצוי.

### פיצויים למעבד עונתי

5. (א) שונה ייעוד הקרקע שהושכרה למעבד עונתי, יהא השוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כמפורט להלן:

בעד קרקע מטע – 10,000 שקלים חדשים לדונם.

בעד קרקע שלחין – 6,000 שקלים חדשים לדונם.

בעד קרקע בעל – 2,000 שקלים חדשים לדונם.

הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מן המדד שפורסם לחודש אפריל 1994 עד המדד שפורסם לאחרונה לפני יום תשלום הפיצוי.

(ב) אם הקרקע נמצאת מדרום לקו קריית גת-אשקלון יהיו הפיצויים בשיעור 50% מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א).

(ג) על-אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), למעבד עונתי שהחוזים הזמניים עמו חודשו ברציפות, עם אותו שוכר ובאותה קרקע, משך תקופה שאינה פחותה מ-21 שנים עד

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

התאריך הקובע – יינתן פיצוי כספי בשיעורים האמורים בסעיף 4 לעיל, וכלכך שלא יינתן פיצוי על קרקע בגודל העולה על גודל נחלה כמקובל באותו אזור, על פי קביעת שר החקלאות כפי שהייתה בתוקף בתאריך הקובע האמור.

(ד) שונה ייעודה של קרקע בגודל העולה על הגודל המזכה את השוכר בפיצוי כאמור בסעיף קטן(ג), יהא השוכר זכאי לפיצוי כספי עבור השטח העודף בהתאם לתנאי החוזה שבינו ובין המינהל.

(ה) הפיצוי למעבד עונתי כאמור בסעיפים קטנים (א) עד (ג) לעיל, יהיה פיצוי כספי בלבד. אולם המינהל רשאי, לפי שיקול דעתו, להשכיר למעבד העונתי קרקע חליפה בהשכרה עונתית, במקום הפיצוי הכספי.

(ו) הוראות סעיף זה לא יחולו על שוכר שהוא גם חוכר בתנאי נחלה או שוכר שהוא תאגיד.

**תכנון לשינוי ייעוד בשטח המהווה משבצת של אגודת יישוב חקלאי**  
6. (א) בתכנון של שינוי ייעוד בשטח המהווה חלק ממשבצת של אגודת יישוב חקלאי יפעל המינהל להגיע להסכמה עם החוכר לגבי תוכנית שינוי הייעוד.

(ב) במקרה של אי הסכמה לשינוי הייעוד יוכל החוכר להציג עמדתו, שלא ביחס לפיצוי הכספי, בפני ועדה מקצועית קבועה שימנה שר הפנים על דעת יושב ראש המועצה ובאישור ועדת השרים לענייני כלכלה ושחבריה יהיו: משפטן, מתכנן, כלכלן ונציג ציבור.

(ג) הוועדה תהיה מוסמכת להכריע בשאלה האם יש בשינוי הייעוד משום פגיעה בלתי סבירה ביישוב; קבעה הוועדה כי יש בשינוי הייעוד משום פגיעה בלתי סבירה ביישוב, היא תהיה רשאית לחוות דעתה באשר לתיקון הרצוי בתכנית שינוי הייעוד.

### תנאים למתן הפיצוי

7. (א) פיצוי על פי החלטה זו ישולם רק לחוכר שחוזה החכירה או חוזה השכירות עמו הינו בתוקף ערב שינוי הייעוד או שהחוכר זכאי לחדשו לפי נוהלי המינהל והחוכר לא הפר את החוזה הפרה יסודית.

(ב) פיצוי על פי החלטה זו ישולם רק לחוכר שיפנה את הקרקע שייעודה שונה על פי דרישת המינהל.

(ג) החלטה זו אינה חלה על שטח מרעה או טרשים; פינוי שטחים כאלה, אם הם מוחזקים בידי החוכר, והשבת החזקה בהם למינהל, יהיו ללא תשלום פיצויים, ואולם אם בשטח המרעה קיימים מתקני מרעה אשר שייכים לחוכר יהיה החוכר זכאי לפיצוי בעד המתקנים לפי החלטת ועדת הפיצויים שמינה שר החקלאות לפי החלטות המועצה.

(ד) במקרים שבהם אין חוזה לגבי קטע מן המשבצת של אגודת היישוב החקלאי, אך המינהל סבור שקיימת זכאות להכללתו בחוזה המשבצת, מוסמכת הוועדה לקרקע חקלאית של המועצה להחליט אם יש להחיל החלטה זו על אותו שטח.

(ה) כל פיצוי שיינתן לפי החלטה זו הינו פיצוי סופי הכולל את כל הפיצויים המגיעים לחוכר, לרבות על פי החוזה.

(ו) כל צד יישא בתשלום המסים החלים עליו על פי כל דין. לשם הבהרה, תשלומי מסים, אגרות וכיוצא באלה החלים על הקרקע עד למועד הפינוי וכן תשלום מס שבח – יחולו על החוכר. בנוהלי המינהל ייקבע שחווה החכירה יבוטל לפני שינוי הייעוד כאמור בסעיף 2(ו) (1) לעיל.

(ז) תשלום כל פיצוי לפי החלטה זו מותנה באישור רשויות המס על הסדר לתשלום המס המגיע.

(ח) על החוכר להודיע למינהל, תוך 30 יום מיום קבלת הודעה בכתב מהמינהל על מתן התוקף לשינוי הייעוד, אם הוא מבקש לקבל פיצוי כספי או פיצוי בקרקע; ביקש החוכר לקבל פיצוי בקרקע, יישמרו העקרונות הבאים:

- (1) רמת הפיתוח הנדרשת לביצוע בשטח שיוקצה לחוכר תהיה ברמה זהה לזו הנדרשת לגבי יתרת הקרקע;
- (2) הסדרי הפיתוח ולוחות הזמנים לפיתוח ולבנייה יהיו כפי שייקבע לגבי כלל האתר;
- (3) החוכר יישא בכל הוצאות הפיתוח באופן יחסי לחלקו בקרקע ובכל תשלומי המסים ותשלומי החובה החלים עליו כדין בשל השטח שנשאר בידו;

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

(4) החוכר יפקיד בידי המינהל ערבות בנקאית כמקובל במינהל באותו זמן להבטחת מילוי התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח;  
(5) חוזה הפיתוח ייחתם בתוך 60 ימים מיום שהמינהל הודיע לחוכר על השטח שיוקצה לו כפיצוי בקרקע, בכפוף לערעור לפי סעיף 2 (ו) (4) לעיל;  
(6) נמסר חוזה הפיתוח לחוכר ולא נחתם בידו, או בוטל בגין הפרתו בידי החוכר, תוחזר הקרקע למינהל לאלתר ולחוכר לא יהיו כל זכויות בה.  
במקרה זה יהיה החוכר זכאי לקבל פיצוי כספי בלבד כאמור בהחלטה זו, בניכוי דמי שימוש ראויים והוצאות המינהל לפי תנאי הסכם פיתוח.

(ט) (1) פיצוי לפי החלטה זו יינתן רק למי שהיו בעלי זכויות בקרקע בתאריך הקובע.  
(2) בשל שינוי ייעוד בקרקע שהזכויות בה הועברו לאחר התאריך הקובע, או שהוחכרה לראשונה לאחר התאריך הקובע, ישולם לחוכר פיצוי כספי בהתאם לתנאי חוזה החכירה בלבד.  
(3) פיצוי לאגודת מושב ישולם בהתאם לזכויות שהיו בתאריך הקובע בלי קשר להעברת זכויות אחרי התאריך הקובע.  
(4) העברת זכויות לצאצאים או יורשים לא תיחשב כהעברת זכויות לעניין סעיף קטן זה.  
(5) חידוש חוזה זמני לחוכר בתנאי נחלה לא ייחשב כהעברת זכויות או כחכירה ראשונה של הקרקע לעניין סעיף קטן זה.  
(י) פיצוי כספי לפי החלטה זו, שישולם כנגד חשבונית מס, ישולם בתוספת מס ערך מוסף.

#### התחייבות החוכר

8. החוכר יהיה רשאי לפעול כיום רק על פי תכנית שינוי הייעוד שאושרה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 או לפי חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן-1990. תנאי זה יובטח בהסכם שבין המינהל והחוכר; החוכר יתחייב כי לא יפעל לשינוי התכנית המאושרת.

#### הסדר הקיבוצים

9. קיבוץ אשר בקרקעותיו ייעשה שינוי ייעוד, ייעוד הפיצוי תחילה לכיסוי חובותיו והתחייבויותיו, כולל בשל סיוע הדדי במתכונת שתיקבע במסגרת ההחלטות וההסכמות על "הסדר משלים" להסדר הקיבוצים.

הסדרים בקרקע במסגרת החלטה זו או במסגרת החלטות המועצה מס' 441 ו-717, יבוצעו רק לאחר קבלת אישור של מטה ההסדר בדבר הסדרת החוב של הקיבוץ או הסדרת חלקו בסיוע הדדי של הקיבוצים, כפי שייקבע בהסדר המשלים.

### טיפול בעסקות שבתהליך

10. (א) תנאי לאישור עסקות שהנהלת המינהל אישרה בעבר לפי החלטות המועצה מס' 533 ו-611, ואשר יש לגביהן תכנית מפורטת מאושרת, המאפשרת קבלת היתרי בנייה מיידיים, הינו קיום התנאים הבאים:

- 1) החוכר ימלא אחר כל תנאי החלטות הנהלת המינהל בעניינו, כלשונן, ללא כל ערעור כספי או שמאי;
- 2) הסכם הפיתוח שייחתם יכלול התחייבות לעמידה בלוח זמנים קצר וקצוב;
- 3) תופקד ערבות ביצוע הולמת.

(ב) אישור העסקות ייעשה בידי הוועדה שמונתה לנושא זה, בהתאם לקריטריונים שתקבע ולאור שאלת קיום המחויבות המשפטית.

### נוהלי ביצוע

11. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות הסדרים ומסמכים שייחתמו בקשר לביצועה, יקפיד על חתימת חוזים מתאימים ויבטיח עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהם.

### ביטול

12. ככל שלא בוטלו כבר, החלטות המועצה מס' 666, 611, 548, 533 ו-667 – בטלות. אולם אין בהחלטה זו כדי לפגוע בתוקפן של עסקות שאושרו בהנהלת המינהל עד יום 20 ביוני 1995 לפי החלטות המועצה מס' 666 ו-667.

## החלטה 717

מיום 20/06/95 בנושא החכרת קרקע לדורות לצורכי מפעל של קיבוצים, מושבים שיתופיים, מושבי עובדים וכפרים שיתופיים.

1. קרקע בשטח שבחזקת קיבוץ, המשמשת למפעל, כהגדרתו בחוזה החכירה לקיבוץ, לא תיכלל בחוזה החכירה לקיבוץ, או תוצא ממנו, לפי העניין.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

2. קרקע בשטח שהוחכר, או שיוחכר, בחוזה חכירה לקיבוץ, שהקיבוץ יבקש להקים עליה מפעל, בהתאם לייעודה המאושר כחוק, תוצא מחוזה החכירה לקיבוץ, או לא תיכלל בו, לפי העניין.

3. לגבי קרקע למפעל, כאמור בסעיפים 1 ו-2, ייחתם חוזה חכירה נפרד בין המינהל ובין הקיבוץ, או התאגיד שבשליטת הקיבוץ, אם הוא בעל שליטה בו למשך כל תקופת החכירה, והכול בתנאים הנהוגים במינהל למפעל מאותו הסוג ובאותו אזור.

בסעיף זה –

“קיבוץ” – לרבות הקיבוץ ביחד עם קיבוצים אחרים, ולרבות תאגיד שבו הקיבוץ, בין בעצמו ובין יחד עם קיבוצים אחרים, הוא בעל השליטה.  
“בעל שליטה” בתאגיד – המחזיק ב-26% לפחות מהון המניות הנפרע על התאגיד, שהינו בעל הזכות למנות 26% לפחות ממנהלי התאגיד והינו בעל הזכות לקבל 26% לפחות מרווחי התאגיד.

4. לגבי קרקע למפעל שייחתם לגביה חוזה נפרד, כאמור בסעיף 3, ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעורים הבאים:

א. במרכז הארץ – 51% מערך הקרקע.

ב. באזור עדיפות לאומית ב' – 26% מערך הקרקע.

ג. באזור עדיפות לאומית א' – 16% מערך הקרקע.

לשימושים שאינם תעשייה ישולמו 51% מדמי החכירה לאותו שימוש באותו אזור. תשלום היטל השבחה יחול על החוכרים.

5. א. לגבי קרקע למפעל הכלולה בחוזה החכירה לקיבוץ, או שתיכלל בו, אשר לא נחתם לגביה חוזה חכירה נפרד, ישולמו דמי חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע, למעט במקרים שנקבעו בעבר לגבי קרקע זו דמי חכירה למפעל בשיעור שונה ותשלומם הוסדר לפי אותה הקביעה.  
ב. האמור בסעיף קטן (א) יחול רק אם הקיבוץ הוא בעל השליטה במפעל, כהגדרת “שליטה” בחוזה החכירה לקיבוץ.

6. החלטה זו תחול רק על שטח שאינו עולה בגודלו על המפורט להלן:

- א. במרכז הארץ – 250 דונם ליישוב.  
 ב. באזור עדיפות לאומית ב' – 300 דונם ליישוב.  
 ג. באזור עדיפות לאומית א' – 350 דונם ליישוב.  
 (להלן: "הגודל המרבי").
7. מינהל מקרקעי ישראל יקים ועדת חריגים – המוסמכת, במקרים חריגים ויוצאי דופן, להחליט כדלקמן:  
 א. לאשר הקמת מפעל נוסף – כגון: מפעל תעשייתי, תחנת דלק, בית הארחה – על שטח נוסף שלא יעלה על 30 דונם יותר מהגודל המרבי.  
 ב. לאשר הקצאת שטח העולה על הקבוע בסעיף 6 לעיל – למיזם מיוחד שמעצם טיבו מחייב שימוש בשטח העולה על הגודל המרבי.  
 ג. על הקצאת שטח נוסף לפי החלטת ועדת החריגים, כאמור לעיל, יחולו כל תנאי החלטה זו.  
 ד. כל החלטות ועדת החריגים תובאנה לאישור מועצת מקרקעי ישראל.
8. החלטה זו לא תחול על בקשה להקצאה שהליך התכנון הכרוך בה יושלם לאחר תום 10 שנים ממועד קבלת ההחלטה.
9. החלטה זו תחול גם על החלטות המועצה מיום 28 בנובמבר 1988 בדבר החכרה לתקופה ארוכה של מקרקעין למושבים שיתופיים, ומיום 11 במאי 1989 בדבר חוזי חכירה במושבי עובדים, וכן לגבי כפרים שיתופיים.
10. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות קריטריונים להגדרת שימושי הקרקע המותרים לפי החלטה זו.
11. א. סעיף 11 בהחלטה מס' 666 של מועצת מקרקעי ישראל, בדבר קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת (יל"פ תשנ"ה, עמ' 411) – מבוטל.  
 ב. החלטה מס' 441 של מועצת מקרקעי ישראל, בדבר החכרת קרקע לדורות לצורכי מפעל של קיבוצים, מושבים שיתופיים, מושבי עובדים וכפרים שיתופיים (יל"פ התש"ן, עמ' 2271) – מבוטלת.
12. מועצת מקרקעי ישראל תשוב ותבחן החלטה זו מחדש, כעבור 10 שנים מיום קבלתה.



## החלטה 666 מיום 19/09/94 בנושא קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת.

### הגדרות

1. בהחלטה זו –
- "המינהל" – מינהל מקרקעי ישראל;
  - "נחלה" – קרקע חקלאית המהווה מקרקעי ישראל, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה;
  - "חוכר בתנאי נחלה" – חוכר שהוחכרה לו קרקע לדורות בתנאי נחלה, בהתאם להחלטות המועצה, וכן אגודה שיתופית חקלאית המהווה יישוב חקלאי שהושכרה לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה בחוזים זמניים מתחדשים;
  - "חקלאי פרטי" – חוכר שאינו חוכר בתנאי נחלה, שהוחכרה לו קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי;
  - "חברה לעיבוד חקלאי" – (1) חברה רשומה שאינה חוכר בתנאי נחלה שהוחכרה לה קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי; או:
  - (2) אגודה שיתופית חקלאית שאינה חוכר בתנאי נחלה ושאינה מהווה יישוב חקלאי, שהוחכרה לה קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי;
  - "מעבד עונתי" – שוכר קרקע חקלאית שאינו חוכר בתנאי נחלה, למטרת עיבוד חקלאי בחוזים זמניים מתחדשים לתקופה של לא יותר מ-3 שנים, שחודשו ברציפות לאותו שוכר ובאותה קרקע לתקופה שאינה פחותה מ-15 שנים עד התאריך הקובע, או שהקרקע מוחזקת ומעובדת על ידו ברציפות משך 15 שנים לפחות עד התאריך הקובע;
  - "שינוי ייעוד" – שינוי יעודה של קרקע חקלאית ביוזמת המינהל, או ביוזמת רשות ממשלתית אחרת, או המועצה הארצית לתכנון ולבנייה,

- כתיאום עם המינהל, מתוך ראייה תכנונית ממלכתית ובהתאם למדיניות המועצה, על פי תכנית מפורטת מאושרת למטרת מגורים, תעשייה, מסחר, תיירות או קייט. ביקש המינהל לממש שינוי ייעוד בקרקע חקלאית, שלא שונה ביוזמתו, ייחשב שינוי הייעוד, לעניין החלטה זו, כעומד בתנאי הגדרה זו;
- מספר הנחלות המתוכננות, שאישרה הרשות לתכנון במשרד החקלאות, לאגודת יישוב חקלאי;
- ח' באייר התשנ"ב (11 במאי 1992);
- "תקן נחלות"
- "התאריך הקובע"
- "אזור עדיפות לאומית א'",
- "אזור עדיפות לאומית ב'"
- "מרכז הארץ"
- כמשמעותם בהחלטת הממשלה מס' 721, מיום ב' בשבט התשנ"ג (24 בינואר 1993), כמצוין במפה מס' 1 בהחלטת הממשלה;

### פיצויים לחוכר בתנאי נחלה

2. (א) בקיבוץ, במושב שיתופי, במושב עובדים, בכפר שיתופי ובאגודה שיתופית חקלאית המהווה יישוב – לא יעלה גודל השטח שעליו תחול החלטה זו על מכפלת מספר הנחלות שהיו מאוישות ביישוב בתאריך הקובע בגודל הנחלה. עבור שטח מעבר לשטח דלעיל, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, בהתאם להוראות חוזה החכירה. בסעיף קטן זה – "מושב שיתופי" – לרבות מושב שיתופי שיחולו בו שינויים במבנה ארגוני והקצאת קרקע, על פי החלטת המועצה מס' 615 מיום 13.10.93 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- (ב) קרקע ששונה ייעודה ושולמו פיצויים בהתאם להחלטה זו, לא תינתן תמורתה קרקע חליפה, וקרקע כגודל השטח ששונה ייעודו תיגרע ממכסת הקרקע המגעת לאותו יישוב לפי תקן הנחלות שלו. כל שינוי ייעוד בתוך משבצת יישוב ייחשב תחילה על חשבון הנחלות המאוישות.
- (ג) בוטל חוזה חכירה של חוכר בתנאי נחלה בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי כמפורט להלן:

- במרכז הארץ – 27% מבסיס הפיצוי כמפורט להלן;
- באזור עדיפות לאומית ב' – 28% מבסיס הפיצוי;
- באזור עדיפות לאומית א' – 29% מבסיס הפיצוי.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

הבסיס לחישוב הפיצוי יהיה תקבולי המינהל, כפי שיתקבלו בפועל משיווק הקרקע שייעודה שונה במכרז. במקומות בהם שווקה הקרקע שייעודה שונה ללא מכרז, או נהוג בהם פטור או הנחה במחיר הקרקע, לפי החלטות הממשלה או המועצה, יהיה הבסיס לפיצוי בהתאם לשיעור המלא של היוון ב-91% מהערכת השמאי הממשלתי ובלבד שההכנסה תירשם כמינהל בערכה המלא ומתן ההנחה יהיה מתקציב המדינה, בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3776 מיום ז' באלול התשנ"ד (14 באוגוסט 1994).

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ג) לעיל, הפיצוי הכולל שישולם לחוכר לא יפחת מהסכומים המפורטים להלן:

בעד קרקע מטע – 15,000 שקלים חדשים לדונם.

בעד קרקע שלחין – 9,000 שקלים חדשים לדונם.

בעד קרקע בעל – 3,000 שקלים חדשים לדונם.

הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מן המדד שפורסם לחודש אפריל 1994 עד המדד שפורסם לאחרונה לפני יום תשלום הפיצוי.

(ה) החוכר זכאי, במקרים שהדבר מתאפשר על פי שיקול דעת המינהל, לקבל מקדמות על חשבון הפיצוי הכספי על בסיס הערכת השמאי הממשלתי ועל פי התכנית שהופקדה, זאת לאחר החזרת הקרקע למינהל, ביטול חוזה החכירה בשל השטח שהוכנה לגביו תכנית שינוי ייעוד, חתימה על כתבי ויתור והסכמה לתכנית מטעם החוכר.

### המקדמות ישולמו כמפורט להלן:

(1) לאחר פרסום הפקדת התכנית – 20%;

(2) עם מתן תוקף לתכנית – השלמה ל-60%;

(3) יתרת הפיצוי תשולם עם שיווק הקרקע.

(ו) (1) החוכר יהיה זכאי לבקש ולקבל מהמינהל, במקום הפיצוי הכספי המגיע לו לפי סעיפים קטנים (א) עד (ד), (או חלק ממנו) ובהתאם לו, חכירה של חלק מהקרקע ששונה ייעודה, ששווייה יהיה 27% או 28% או 29%, לפי האזור, משווי הקרקע בהתאם לזכויות הבנייה לפי תכנית שינוי הייעוד. בחר החוכר לקבל חכירה של חלק מהקרקע כאמור, יבוטל חוזה החכירה החקלאי, הקרקע תוחזר בשלמותה למינהל ולאחר שינוי הייעוד ייחתם עם החוכר, או מי מטעמו, הסכם פיתוח לחוזה חכירה

מהוון ב-91% בלא תמורה לגבי החלק מהקרקע כמפורט לעיל.

(2) קביעת השטח שיוחכר לחוכר, או למי מטעמו, תעשה בידי המינהל, לפי שיקול דעתו, בהתחשב בשיקולים תכנוניים ובהתייעצות עם החוכר, בהתאם לטבלת איזון שיכין השמאי הממשלתי.

(3) בעד שטח ששונה ייעודו לפי תכנית אחת, הכוללת קרקע המוחכרת ביותר מחוזה חכירה אחד לחוכרים שהחלטה זו חלה עליהם, ישולם לחוכרים פיצוי בכסף או בקרקע, על פי טבלת איזון שיכין השמאי הממשלתי לגבי התכנית בשלמותה, בהתייחס לשטח היחסי של כל בעל זכויות בשטח ששונה ייעודו.

(4) הודיע המינהל לחוכר כי לדעתו לפי תכנית שינוי הייעוד אין אפשרות להקצות לחוכר חלק מהשטח במקום הפיצוי הכספי, או ביקש החוכר שיוקצה לו חלק אחר מזה שהציע המינהל, יהיה החוכר רשאי לערור על החלטת המינהל לפני הוועדה לקרקע עירונית של מועצת מקרקעי ישראל. החלטתה תהיה מנומקת והחוכר יהיה רשאי לערער עליה בפני מועצת מקרקעי ישראל אשר החלטתה תהיה סופית.

### פיצויים לחקלאי פרטי

3. בוטל חוזה חכירה של חקלאי פרטי בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כאמור בסעיף 2, ובלבד שגודל השטח שכשלו יקבל פיצוי כאמור לא יעלה על גודל נחלה כמקובל באותו אזור, לפי קביעת שר החקלאות כפי שהייתה בתוקף בתאריך הקובע; בשל יתרת השטח שייעודו שונה יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כאמור בסעיף 5.

### פיצויים לחברה לעיבוד חקלאי

4. בוטל חוזה חכירה של חברה לעיבוד חקלאי בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי בכסף או בקרקע בעד כל הקרקע ששונה ייעודה, כמפורט להלן:

- במרכז הארץ – 13.5% מבסיס הפיצוי כמוגדר בסעיף 2 (ג) לעיל;
- באזור עדיפות לאומית ב' – 14% מבסיס הפיצוי.
- באזור עדיפות לאומית א' – 14.5% מבסיס הפיצוי.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

### פיצויים למעבד עונתי

5. (א) שונה ייעוד הקרקע שהושכרה למעבד עונתי, יהא השוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כמפורט להלן:  
בעד קרקע מטע – 10,000 שקלים חדשים לדונם;  
בעד קרקע שלחין – 6,000 שקלים חדשים לדונם;  
בעד קרקע בעל – 2,000 שקלים חדשים לדונם.

הסכומים האמורים יהיו צמודים למדר המחירים לצרכן מן המדר שפורסם לחודש אפריל 1994 עד המדר שפורסם לאחרונה לפני יום תשלום הפיצוי.

(ב) אם הקרקע נמצאת מדרום לקו קריית-גת – אשקלון יהיו הפיצויים בשיעור 50% מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א).

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) רשאי המינהל, לפי שיקול דעתו, להשכיר למעבד העונתי קרקע חליפה בהשכרה עונתית, במקום הפיצוי הכספי.

### תכנון לשינוי ייעוד בשטח המהווה משבצת של אגודת יישוב חקלאי

6. (א) בתכנון של שינוי ייעוד בשטח המהווה חלק ממשבצת של אגודת יישוב חקלאי יפעל המינהל להגיע להסכמה עם החוכר לגבי תכנית שינוי הייעוד.

(ב) במקרה של אי הסכמה לשינוי הייעוד יוכל החוכר להציג עמדתו, שלא ביחס לפיצוי הכספי, בפני ועדה מקצועית קבועה שימנה שר הפנים על דעת יושב ראש המועצה ובאישור ועדת השרים לענייני כלכלה ושחבריה יהיו: משפטן, מתכנן, כלכלן ונציג ציבור.

(ג) הוועדה תהיה מוסמכת להכריע בשאלה האם יש בשינוי הייעוד משום פגיעה בלתי סבירה ביישוב; קבעה הוועדה כי יש בשינוי הייעוד משום פגיעה בלתי סבירה ביישוב, היא תהיה רשאית לחוות דעתה באשר לתיקון הרצוי בתכנית שינוי הייעוד.

### תנאים למתן הפיצוי

7. (א) פיצוי על פי החלטה זו ישולם רק לחוכר שחווה החכירה או חווה השכירות עמו

הינו בתוקף ערב שינוי הייעוד או שהחוכר זכאי לחדשו לפי נוהלי המינהל והחוכר לא הפר את החוזה הפרה יסודית.

(ב) פיצוי על פי החלטה זו ישולם רק לחוכר שיפנה את הקרקע שייעודה שונה על פי דרישת המינהל.

(ג) החלטה זו אינה חלה על שטח מרעה או טרשים; פינוי שטחים כאלה, אם הם מוחזקים בידי החוכר, והשבת החזקה בהם למינהל, יהיו ללא תשלום פיצויים, ואולם אם בשטח המרעה קיימים מתקני מרעה אשר שייכים לחוכר, יהיה החוכר זכאי לפיצוי בעד המתקנים לפי החלטת ועדת הפיצויים שמינה שר החקלאות לפי החלטות המועצה.

(ד) במקרים שבהם אין חוזה לגבי קטע מן המשכצת של אגודת היישוב החקלאי, אך המינהל סבור שקיימת זכאות להכללתו בחוזה המשכצת, מוסמכת הוועדה לקרקע חקלאית של המועצה להחליט אם יש להחיל החלטה זו על אותו שטח.

(ה) כל פיצוי שיינתן לפי החלטה זו הינו פיצוי סופי הכולל את כל הפיצויים המגיעים לחוכר, לרבות על פי החוזה.

(ו) כל צד יישא בתשלום המסים החלים עליו על פי כל דין. לשם הבהרה: תשלומי מסים, אגרות וכיוצא באלה החלים על הקרקע עד למועד הפינוי וכן תשלום מס שבח – יחולו על החוכר. בנוהלי המינהל ייקבע שחוזה החכירה יבוטל לפני שינוי הייעוד כאמור בסעיף 2(ו)1 לעיל.

(ז) תשלום כל פיצוי לפי החלטה זו מותנה באישור רשויות המס על הסדר לתשלום המס המגיע.

(ח) על החוכר להודיע למינהל תוך 30 יום מיום קבלת הודעה בכתב מהמינהל על מתן התוקף לשינוי הייעוד, אם הוא מבקש לקבל פיצוי כספי או פיצוי בקרקע; ביקש החוכר לקבל פיצוי בקרקע, יישמרו העקרונות הבאים:  
 (1) רמת הפיתוח הנדרשת לביצוע בשטח שיוקצה לחוכר תהיה ברמה זהה לזו הנדרשת לגבי יתרת הקרקע;

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

- (2) הסדרי הפיתוח ולוחות הזמנים לפיתוח ולבנייה יהיו כפי שייקבע לגבי כלל האתר;
- (3) החוכר יישא בכל הוצאות הפיתוח באופן יחסי לחלקו בקרקע ובכל תשלומי המסים ותשלומי החובה החלים עליו כדין בשל השטח שנשאר בידו;
- (4) החוכר יפקיד בידי המינהל ערבות בנקאית כמקובל במינהל באותו זמן להבטחת מילוי התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח;
- (5) חוזה הפיתוח ייחתם בתוך 60 ימים מיום שהמינהל הודיע לחוכר על השטח שיוקצה לו כפיצוי בקרקע, בכפוף לערעור לפי סעיף 2 (ו) (4) לעיל;
- (6) נמסר חוזה הפיתוח לחוכר ולא נחתם בידו, או בוטל בגין הפרתו בידי החוכר, תוחזר הקרקע למינהל לאלתר ולחוכר לא יהיו כל זכויות בה. במקרה זה יהיה החוכר זכאי לקבל פיצוי כספי בלבד כאמור בהחלטה זו, בניכוי דמי שימוש ראויים והוצאות המינהל לפי תנאי הסכם הפיתוח.

- (ט) (1) פיצוי לפי החלטה זו יינתן רק למי שהיו בעלי זכויות בקרקע בתאריך הקובע.
- (2) בשל שינוי ייעוד בקרקע שהזכויות בה הועברו לאחר התאריך הקובע, או שהוכרה לראשונה לאחר התאריך הקובע, ישולם לחוכר פיצוי כספי בהתאם לתנאי חוזה החכירה בלבד.
- (3) פיצוי לאגודת מושב ישולם בהתאם לזכויות שהיו בתאריך הקובע בלי קשר להעברת זכויות אחרי התאריך הקובע.
- (4) העברת זכויות לצאצאים או יורשים לא תיחשב כהעברת זכויות לעניין סעיף קטן זה.
- (5) חידוש חוזה זמני לחוכר בתנאי נחלה לא ייחשב כהעברת זכויות או כחכירה ראשונה של הקרקע לעניין סעיף קטן זה.
- (י) פיצוי כספי לפי החלטה זו שישולם כנגד חשבונית מס, ישולם בתוספת מס ערך מוסף.

#### התחייבות החוכר

8. החוכר יהיה רשאי לפעול כיום רק על פי תכנית שינוי הייעוד שאושרה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. תנאי זה יובטח בהסכם שבין המינהל והחוכר; החוכר יתחייב כי לא יפעל לשינוי התכנית המאושרת.

### הסדר הקיבוצים

9. קיבוץ אשר בקרקעותיו ייעשה שינוי ייעוד, ייועד הפיצוי תחילה לכיסוי חובותיו והתחייבויותיו, כולל בשל סיוע הרדי במתכונת שתיקבע במסגרת ההחלטות וההסכמות על "הסדר משלים" להסדר הקיבוצים. הסדרים בקרקע במסגרת החלטה זו, או החלטת המועצה מס' 441 או החלטה שתבוא במקומה, יבוצעו רק לאחר קבלת אישור של מטה ההסדר בדבר הסדרת החוב של הקיבוץ או הסדרת חלקו בסיוע הרדי של הקיבוצים, כפי שייקבע בהסדר המשלים.

### טיפול בעסקות שבתהליך

10. (א) תנאי לאישור עסקות שהנהלת המינהל אישרה בעבר לפי החלטות המועצה מס' 533 ו-611, ואשר יש לגביהן תכנית מפורטת מאושרת, המאפשרת קבלת היתרי בנייה מיידיים, הינו קיום התנאים הבאים:

- 1) החוכר ימלא אחר כל תנאי החלטות הנהלת המינהל בעניינו, כלשונו, ללא כל ערעור כספי או שמאי;
- 2) הסכם הפיתוח שייחתם יכלול התחייבות לעמידה בלוח זמנים קצר וקצוב;
- 3) תופקד ערבות ביצוע הולמת.

(ב) אישור העסקות יעשה בידי הוועדה שמונתה לנושא זה, בהתאם לקריטריונים שתקבע ולאור שאלת קיום המחויבות המשפטית.

## החלטה מס' 441

11. החלטת המועצה מס' 441 תישאר ותישמר במתכונתה הנוכחית (החלטה מס' 441 והוראות האגף החקלאי מס' 25 מיום 7.9.92 ומס' 37 מיום 12.10.93, המתייחסות לבעלות, שליטה ורווח), בשינויים המפורטים להלן:

שיעור תשלום דמי חכירה מהוונים יהיה כדלקמן:

במרכז הארץ – 51%;

באזור עדיפות לאומית ב' – 26%;

באזור עדיפות לאומית א' – 16%;

תשלום היטל השבחה יחול על החוכרים.



החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

נוהלי ביצוע

12. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות הסדרים ומסמכים שייחתמו בקשר לביצועה, יקפיד על חתימת חוזים מתאימים ויבטיח עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהם.

ביטול

13. החלטות המועצה מס' 548 ו-611 – בטלות.

## החלטה 611

מיום 13/10/93 בנושא קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת.

1. בהחלטה זו –

"הייעוד החדש" – הייעוד שנקבע על פי תכנית בניין עיר מאושרת. "ועדת הפיצויים" – הוועדה שמונתה בהחלטת המועצה מיום 11.11.86 לקביעת שיעור הפיצויים עבור קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת מינהל מקרקעי ישראל (להלן – ה"מינהל").

2. א. הוחכרה קרקע בחכירה לדורות או בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מעשרים ואחת שנים, למטרת שימוש חקלאי, בתנאי נחלה או שלא בתנאי נחלה, לרבות כמשבצת ליישוב חקלאי בחוזים זמניים מתחדשים, ושונה ייעודה, מוסמך בזה המינהל לפעול כאמור להלן ובלבד שהתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

- (1) שינוי הייעוד היה ביוזמת המינהל או שלמינהל עניין בשינוי הייעוד.
- (2) הייעוד שונה למטרת מגורים, תעשייה, מסחר או תירות וקייט.
- (3) החוזה עם החוכר היה תקף עובר למועד שינוי הייעוד או שהחוכר זכאי לחדשו, ולא הופר על ידו הפרה יסודית, כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970.

ב. על אף האמור בסעיף קטן א' לעיל רשאי המינהל להחליט, גם טרם שונה ייעוד הקרקע, כי יפעל לפי החלופות המפורטות בסעיף 3 להלן, ובלבד שיתקיימו, נוסף על תנאי החלטה זו, גם כל התנאים הבאים:

- (1) התכנון ייעשה על ידי המינהל, בכפוף לאמור בפסקה (2) להלן.

- (2) אם יחליט המינהל לפעול לפי סעיף 3.ב., המינהל יקבע, לפי שיקול דעתו, באם התכנון ייעשה על ידו או על ידי החוכר, לרבות מי מטעמו. התכנון, אם לא ייעשה על ידי המינהל, ייעשה בתיאום מלא עמו.
- (3) לחוכר או מי מטעמו לא יהיו, בשום מקרה, תביעות נגד המינהל בכל הנוגע לתכנון, לרבות להחזר הוצאות תכנון.
- (4) ייקבע על ידי המינהל פרק זמן, שלא יעלה על שלוש שנים, שבמסגרתו, אם יאושר התכנון, תחול לגביו החלטה זו.
- (5) יקוימו יתר התנאים שייקבע המינהל לגבי כל מקרה ומקרה.
3. משהתקיימו התנאים הנ"ל רשאי המינהל, לפי שיקול דעתו ובהתאם לצרכיו, לפעול לפי אחת או יותר מן החלופות הבאות:
- א. (1) ליתן לחוכר פיצוי כספי בעד ביטול החוזה והשבת הקרקע לידיו.

#### הפיצוי יהא מורכב כדלקמן:

- (א) 25% מתקבולי המינהל שיתקבלו בפועל בעקבות מכרז לגבי אותה הקרקע. אם תוקצה הקרקע שלא בדרך של מכרז – 25% מערך הקרקע לפי ייעודה החדש כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי, וכן-
- (ב) שווי השקעות החוכר בקרקע, על פי קביעת ועדת הפיצויים, בתנאי שהחלטת הוועדה תהא סופית ותתקבל על ידי החוכר ללא זכות ערעור, ובלבד שבכל מקרה לא יעלה הסכום שייקבע על ידי הוועדה על הסך של 15% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש על פי שומת השמאי הממשלתי.
- (2) על אף האמור בפסקה (1) לעיל – מקום שנהוגים פטורים או הנחות ממחיר הקרקע יהיו הפיצויים בשיעור 25% עד 40%, כאמור, מהמחיר הנוהג באותו מקום.
- (3) האמור בסעיף 3. א. יחול רק על חוכר שיסכים לפניו מיידית של הקרקע כנגד תשלום הפיצוי האמור כפיצוי סופי ללא קבלת קרקע חליפה.
- (4) תשלומי מסים, אגרות וכיוצא באלה החלים על הקרקע עד למועד הפנוי וכן תשלום מס שבח – יחולו על החוכר.
- (5) על אף האמור בפסקות (2) (1) שבסעיף קטן א', סכום הפיצויים המצטבר הנזכר באותן פסקות לא יפחת מהסכומים הנקובים להלן, כשהם צמודים למרד המחירים לצרכן לחודש אפריל 1992:
- (א) בעד קרקע נטועה – 12,500 שקלים חדשים לדונם;

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

(ב) בעד קרקע שלחין – 7,500 שקלים חדשים לדונם;

(ג) בעד קרקע בעל – 2,500 שקלים חדשים לדונם.

ב. (1) לאפשר לחוכר, לרבות לאחר מטעמו, לחכור את הקרקע ששונה ייעודה כאמור בסעיף 2, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת המינהל, למטרת שימוש לפי הייעוד החדש, ללא מכרז, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 51% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי, בכפוף למילוי תנאי חוזה פתוח מהוון המקובל במינהל (91 אחוז), שעליו יחתום החוכר.

(2) על אף האמור בפסקה (1) לעיל, מקום שנהוגים פטורים או הנחות ממחיר הקרקע יהיה התשלום למינהל בשיעור 51%, כאמור לעיל, מהמחיר הנהוג באותו מקום.

(3) תשלום דמי חכירה וחתמת חוזה פיתוח, כמפורט בפסקות (1) או (2) לעיל לפי המקרה, ייעשו תוך 60 יום מיום אישור העסקה על ידי הנהלת המינהל.

(4) היטל ההשבחה, אם יחול בגין שינוי הייעוד במקרה הנזכר בסעיף 3 ב' יחול על החוכר וישולם על ידו.

(5) להסרת ספק, ביצוע הפיתוח בקרקע או נשיאה בהוצאותיו, לפי שיקול דעת המינהל – יחולו על החוכר.

ג. למען הסר ספק, אין בהחלטה זו כדי לפגוע בזכות המינהל להמשיך את קיומו של החוזה למרות שינוי הייעוד, ואין בה כדי לפגוע בזכויות החוכר לפי החוזה.

4. א. החלטה זו אינה חלה על שטחי מרעה וטרשים.

ב. במקרים מיוחדים כשאין חוזה לגבי קטע מהמשבצת אך מוסכם שקיימת זכאות לחוזה כאמור בסעיף 2א., תחליט הוועדה החקלאית לגבי החלת החלטה זו ושיעוריה.

5. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות בקשר להסדרים ומסמכים שייחתמו בקשר לביצועה. בשל הצורך במימוש מהיר ככל שניתן של הבנייה לפי הייעוד החדש יש להקפיד על חתימת חוזים מתאימים, ולהבטיח עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהם.

6. החלטה זו באה במקום החלטת המועצה (מס' 533) בעניין שינויי ייעוד מיום ח' באייר תשנ"ב (11 במאי 1992).

## החלטה 533 מיום 11/05/92 בנושא קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת. (בוטלה על ידי החלטה 666).

1. בהחלטה זו –  
 "הייעוד החדש" – הייעוד שנקבע על פי תכנית בניין עיר מאושרת.  
 "ועדת הפיצויים" – הוועדה שמונתה כאמור בהחלטת המועצה מיום 11.11.86 לקביעת שיעור הפיצויים עבור קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת מינהל מקרקעי ישראל (להלן – ה"מינהל").
2. הוחכרה קרקע בחכירה לדורות או לתקופה שאינה פחותה מעשרים ואחת שנים, למטרת שימוש חקלאי, בתנאי נחלה או שלא בתנאי נחלה, לרבות כמשכצת ליישוב חקלאי בחוזים זמניים מתחדשים, ושונה ייעודה, מוסמך בזה המינהל לפעול כאמור להלן ובלבד שהתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:
  - א. שינוי הייעוד היה ביוזמת המינהל או במקום שלמדינת ישראל עניין בשינוי הייעוד.
  - ב. הייעוד שונה למטרת מגורים, תעשייה, מסחר או תירות וקייט.
  - ג. החוזה עם החוכר היה תקף עובר למועד שינוי הייעוד או שהחוכר זכאי לחדשו, ולא הופר על ידו הפרה יסודית, כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970.
3. משהתקיימו התנאים הנ"ל רשאי המינהל לפי שיקול דעתו ובהתאם לצרכיו לפעול לפי אחת מן החלופות הבאות:

א. (1) ליתן לחוכר פיצוי כספי בעד ביטול החוזה והשבבת הקרקע לידיו בשיעור של 25% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי,

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

בתוספת שווי השקעות החוכר בקרקע, על פי קביעת ועדת הפיזויים, בתנאי שהחלטת ועדת הפיזויים תתקבל ללא זכות ערעור, ובתנאי ששך שני הסכומים הנ"ל לא יעלה על 40%, לפי שומת השמאי הממשלתי, בהתאם לייעוד החדש.

(2) מקום שנהוגים פטורים או הנחות ממחיר הקרקע יהיו הפיזויים בשיעור 25% עד 40%, כאמור, מהמחיר הנהוג באותו מקום.

(3) האמור בסעיף 3. א' יחול רק על חוכר שיסכים לפינוי מידי של הקרקע כנגד תשלום הפיזוי האמור כפיזוי סופי ללא קבלת קרקע חליפה.

(4) תשלומי מסים, אגרות וכיוצא באלה החלים על הקרקע עד למועד הפינוי וכן תשלום מס שבח – יחולו על החוכר.

(5) הסכום הנזכר בסעיפים א. (2) (1) לא יפחת מהסכומים הבאים:

(1) בעד קרקע נטועה – 12,500 שקלים חדשים לדונם;

(2) בעד קרקע שלחין – 7,500 שקלים חדשים לדונם;

(3) בעד קרקע בעל – 2,500 שקלים חדשים לדונם;

הסכומים המפורטים בפסקאות (1) עד (3) יהיו צמודים למדר המחירים לצרכן לחודש אפריל 1992.

ב. (1) לאפשר לחוכר או לאחד מטעמו לחכור את הקרקע ששונה ייעודה כאמור בסעיף 2, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת המינהל, למטרת שימוש לפי הייעוד החדש, ללא מכרז, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 51% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי, ייחתם חוזה חכירה מהוון (91%) כמקובל במינהל.

(2) מקום שנהוגים פטורים או הנחות ממחיר הקרקע יהיה התשלום למינהל בשיעור 51%, כאמור לעיל, מהמחיר הנהוג באותו מקום.

(3) לא ישולמו לחוכר פיזויים בשל הקרקע הנזכרת בסעיף 3 ב'.

(4) היטל ההשבחה, אם יחול בגין שינוי הייעוד במקרה הנזכר בסעיף 3 ב' ישולם על ידי החוכר.

- ג. למען הסר ספק, אין בהחלטה זו כדי לפגוע בזכות המינהל להמשיך את קיומו של החוזה למרות שינוי הייעוד, ואין בה כדי לפגוע בזכויות החוכר לפי החוזה.
4. א. החלטה זו אינה חלה בגין שטחי מרעה וטרשים. אשר לשטחי מרעה וטרשים אם ישנם בתוך המשבצת – בשאלות עצם מתן פיצוי ושיעורו תקבע הוועדה החקלאית שליד המועצה.
- ב. במקרים מיוחדים, כשאין חוזה לגבי קטע מהמשבצת אך מוסכם שקיימת זכאות לחוזה כאמור בסעיף 2, תחליט הוועדה החקלאית לגבי החלת החלטה זו ושיעוריה.
5. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות בקשר להסדרים ומסמכים שייחתמו בקשר לביצועה. בשל הצורך במימוש מהיר ככל שניתן של הבנייה לפי הייעוד החדש, יש להקפיד על חתימת חוזים מתאימים, ולהבטיח עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהם.
6. החלטה זו באה במקום החלטות המועצה בעניין שנויי ייעוד מימים 2.11.89, 29.10.90 ו-24.6.91.

## החלטה 1 מיום 17/05/65 בנושא עקרונות המדיניות הקרקעית בישראל

א. מדיניות מסירת קרקע חקלאית (\*)

בחלק זה "קרקע חקלאית" – פירושה מקרקעי ישראל שאינם קרקע עירונית.

- קרקע חקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד לייצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצורכיהם האחרים וכן לצורכי הייצור החקלאי.
- ייעודה ושימושה של קרקע חקלאית לא ישונה על ידי הרשויות המוסמכות לכל ייעוד או שימוש אחר אלא במקרים יוצאים מן הכלל. נציגי הממשלה ברשויות המוסמכות הקובעות תכניות המתאר, ייעודן של קרקעות ותכניות בניין ערים מפורטות,

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

לא יסכימו לשינוי ייעודה של קרקע חקלאית, אלא אם הסכימה לכך הממשלה או ועדת השרים שתמונה על ידה לעניין זה.

3. קרקע חקלאית תוחכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנה. משתמש החוכר בקרקע למטרות החכירה, תוארך זכות החכירה, לבקשתו, לתקופה נוספת של 49 שנה לשימוש לאותן מטרות.

4. (א) קרקע חקלאית תוחכר במסגרת של נחלות. גודל נחלה ייקבע על ידי המרכז המשותף לתכנון ופיתוח חקלאי של משרד החקלאות (להלן – המרכז לתכנון). נחלות יוחכרו ישירות למתיישב במושב בתיאום עם האגודה. בקיבוץ יוחכרו הנחלות לקיבוץ.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) תהיה רשאית מועצת מקרקעי ישראל לקבוע בכללים שייקבעו על ידה, לאחר שתקבל לכך המלצת המרכז לתכנון, את המקרים בהם תוחכר קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה.

5. (א) דמי-החכירה בקרקע חקלאית יהיו בשיעור של 2% מגובה ההכנסה הנקייה מהנחלה.

(ב) בהתיישבות חקלאית, בשנים הראשונות לעלייה על הקרקע, תינתן הנחה בתשלום דמי-החכירה כדלקמן:

עבור השנתיים הראשונות – 10% מדמי החכירה לכל נחלה לכל שנה (\*\*).  
עבור השנתיים שלאחריהן – 25% מדמי החכירה לכל נחלה לכל שנה.

החל מהשנה החמישית ישולמו דמי החכירה בהתאם לסווג היישובים בהחלטה מישיבה 128.

(ג) מועצת מקרקעי ישראל רשאית לקבוע בכללים שיעור שונה של דמי-חכירה כשהאמור בהחכרת קרקע לעונות מסוימות, למשקי עזר, למוסדות חינוך חקלאיים או במקרים אחרים שייקבעו על ידה.

6. מתנחל ובני משפחתו הסמוכים על שולחנו לא יהיו זכאים להחזיק יותר מנחלה אחת על מקרקעי ישראל. הגיעה כדין לידי חוכר כאמור יותר מנחלה אחת, יהיה הוא חייב

להותיר בידו נחלה אחת בלבד והיתר – להחזיר למחכיר. לחוכר ישולם פיצוי עבור נחלה שנלקחה ממנו בשיעור השווה למחיר הנחלה במכירה ממוכר ברצון לקונה ברצון (להלן – ערך ריאלי של הנחלה). המינהל לא ישוב וימסור קרקע בתחום אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים אלא בתיאום עם האגודה.

7. חוכר של קרקע חקלאית חייב להתגורר בנחלה ולנצלה ולעבדה ברציפות ובקביעות למטרות לשמן הוחכרה הקרקע. זכות החכירה של החוכר אשר לא מילא אחר חובות אלה או שווערה מקצועית מיוחדת שמונתה לעניין זה על ידי שר החקלאות קבעה כי הזניח את עיבוד הקרקע – תיפקע והנחלה תוחזר למינהל, אשר יפצה את החוכר וישלם לו עבור השקעותיו בנחלה, בשיעור שייקבע על ידי מועצת מקרקעי ישראל (להלן – המועצה) בכללים. המועצה תקבע בכללים נוהלי הגשת ערר על החלטות הוועדה המקצועית. במקרה שהחוכר הזניח את עיבוד הקרקע בגלל מחלה, זקנה, או מסיבות שאינן תלויות בו – הוא יהא זכאי לפיצוי בשיעור השווה לערך הריאלי של הנחלה. באגודה שיתופית שהיא מושב עובדים לא תופקע זכות החכירה כאמור אלא בתיאום עם האגודה.

8. חוכר של קרקע חקלאית לא יהיה רשאי להחכיר החכרת משנה קרקע חקלאית שנמסרה לו, אלא אם נאלץ הוא להפסיק עיבוד הקרקע בדרך של ארעי לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מתוך תקופה של 10 שנות חכירה רצופות ולאחר שיקבל הסכמת מינהל מקרקעי ישראל לכך. חוכר רשאי להעביר את זכות החכירה לאחר ולאחר המטרה בלבד, באישורן המוקדם של המינהל. למינהל זכות ראשונית לקבל את הקרקע בתנאים המוצעים להעברה. העברה מסוג זה לא תבוצע אלא בתיאום עם האגודה השיתופית.

9. (א) נפטר חוכר נחלה, לא תפוצל זכות החכירה על הקרקע בין היורשים והנחלה תוחזר לחזקת מינהל מקרקעי ישראל. היורשים יהיו זכאים לפיצוי עבור השקעות שנעשו בקרקע, בשיעור השווה לערך הריאלי של הנחלה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא תוחזר נחלה למינהל אם ימצא הסדר בין יורשי נחלה, על פיו יקבל את הנחלה אחד היורשים למשך כל תקופת החכירה לאחר שיוכח, להנחת דעתו של מינהל מקרקעי ישראל, כי לרשות היורש האמצעים והיכולת להמשיך בעיבוד הנחלה ביעילות. באגודה שיתופית שהיא מושב עובדים לא תימסר הקרקע ליורשים, אלא בתיאום עם האגודה.



החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

10. בהסכמי חכירה של קרקע חקלאית ייקבע כי עם שינוי ייעודה של קרקע חקלאית לייעוד אחר, יבוא הסכם החכירה לידי גמר והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל. עם החזרת הקרקע יהיה המחזיק זכאי לפיצויים עבור השקעותיו בקרקע ועבור הפקעת זכותו, כשיעור שייקבע על ידי המועצה בכללים שתוציא.

### ב. מדיניות מסירת קרקע עירונית

1. קרקע עירונית תימסר בדרך של חכירה בלבד, להוציא קרקעות עירוניות עליהן קיימים מבנים נטושים תפוסים, אותם יהיה רשאי מינהל מקרקעי ישראל למכור וכן קרקעות שהממשלה תחליט בכל מקרה על מכירתן – וזאת בכפיפות להוראות בסעיף 7(2) לחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

2. קרקע עירונית תימסר רק לאחר שהושלם תכנונה ורק לשימוש לייעוד שנקבע לה בתכנון. הקרקע תימסר בשלב ראשון בדרך של הרשאה בלבד ואילו החכרת הקרקע תיעשה רק אחר שיושלם פיתוחה והבנייה עליה בהתאם לייעודה.

3. ערכה של קרקע עירונית הוא ערכה הריאלי, דהיינו, ערך הקרקע במכירה ממוכר ברצון לקונה ברצון על פי הערכת השמאי הממשלתי (להלן – ערך הקרקע). כדי שבערך הקרקע לא יילקחו בחשבון האמרות ספקולטיביות מקריות של מחירי קרקע, תקבע המועצה לאחר שתקבל המלצת ועדה מיוחדת, שתהיה מורכבת מהיועץ המשפטי לממשלה והמנהלים הכלליים של משרדי האוצר, השיכון, הפנים, העבודה ומינהל מקרקעי ישראל, הנחיות לשמאי הממשלתי בבואו לקבוע ערך הקרקע.

4. קרקע עירונית תוחכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנה. בתום תקופת 49 שנה תוארך זכות החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה, על פי בקשת החוכר ובמקרה זה תיעשה הערכה מחדש של הקרקע.

5. (א) עבור זכות החכירה ישלם חוכר דמי-חכירה כדלקמן: עם חתימת הסכם ההרשאה תשולם מקדמה כשיעור של 80%-40% מערך הקרקע, לפי בחירת החוכר (להלן – דמי חכירה ראשוניים). בנוסף לכך ישלם דמי-חכירה שנתיים כשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע שלא שולמה כדמי-חכירה ראשוניים, כשהאמור במבני תעשייה, מסחר ומלאכה, מבנים לצורכי תיירות ומבני מגורים ו-2% למבנים ציבוריים. דמי-החכירה יהיו צמודים למדד יוקר המחיה. המועצה תיקבע בכללים שיעור דמי-החכירה

הראשוניים אשר ייגבו בעת מסירת קרקע בהתאם למטרות החכירה, מיקום הקרקע או לפי כל סיווג.

(ב) המועצה רשאית לקבוע שיעורי דמי-חכירה אחרים מאלה שנקבעו בסעיף קטן (א) לגבי חכירת סוגי נכסים מסוימים או לקבוע לגביהם שיטות חישוב וצורות תשלום אחרות מאלה שנקבעו כאמור.

6. מסירה של קרקע עירונית, למעט קרקע המיועדת למטרות ציבוריות, תיעשה על פי מכרז פומבי. על פי המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל תהיה רשאית המועצה לשחרר את המינהל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי.

7. על אף האמור בסעיף 5 ו-6 ניתן יהיה למסור קרקע עירונית בתנאים שונים מאלה שנקבעו בסעיפים אלה, באזורים בהם תקבע הממשלה כי יש לה עניין מיוחד לעודד פיתוחם ויישובם. קרקעות באזורים כאמור יימסרו בתנאים שתקבע המועצה על פי הנחיות הממשלה או מי שיוסמך על ידה.

8. העברה או הענקת זכויות בקרקע עירונית על ידי המחזיק בה לאחר, טעונה הסכמתו המוקדמת של מינהל מקרקעי ישראל. המועצה תקבע מדי פעם בכללים שיעור דמי-הסכמה שייגבו מחוכר שזכה ברווח בעקבות העברת זכות החכירה שלו לאחר (להלן – דמי-הסכמה). מעת שתאושר מדיניות זו על ידי המועצה תיכלל בהסכם החכירה הוראה בדבר חיוב בתשלום דמי-הסכמה ושיעורם.

9. שונה ייעודה של קרקע עירונית או שונה היקף אפשרויות השימוש בקרקע, הרשות בידי המחזיק בקרקע לנצלה לפי ייעודה החדש. חוכר המבקש לנצל את הקרקע בהתאם לייעודה החדש יהיה חייב לשלם למינהל דמי-חכירה בהתאם לתעריפים הקבועים לגבי קרקע כשהיא משמשת לייעודה החדש, בהתאם להערכה שתיעשה על ידי השמאי הממשלתי ובשיעורים שייקבעו בכללים על ידי המועצה.

## ג. תכנון

1. על רשויות התכנון להשלים בהקדם ולהגיש לאישורה של הממשלה תכנית ארצית לייעוד, לשימוש וניצול קרקעות המדינה, אשר תבטא מגמות מדיניות הממשלה ובכלל זה מדיניות לפיזור האוכלוסייה, מדיניות הביטחון, שמירה על קרקע חקלאית, הקצאת שטחי ירק ואזורי נופש ושטחים פתוחים לצורכי ציבור, והבטחת רזרבה

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

קרקעית לצרכים ממלכתיים וציבוריים. רצוי להגיש את התכנית הארצית לביצוע בשלבים.

2. מספר התושבים שאליו מכוונת תכנית המתאר של כל יישוב יהיה במסגרת התכנית הארצית לפיזור אוכלוסייה כפי שתאושר על ידי הממשלה.

3. יש להגביר את פעולת הסדר הקרקעות ורישומן ולהשלים בהקדם את ספרי האחוזה. יש צורך לזרז גם את חתימת החוזים עם החוכרים של קרקעות חקלאיות ועירוניות. צריך להגיע בהקדם למצב בו יהיה במדינה רישום של כל נכסי דלא-ניידי ובעליהם, אשר יכול פרטים מלאים על הנכסים, איתורם, שטחיהם, גבולותיהם ובעלי הזכויות עליהם.

(\*) ראה החלטה מס' 185.

(\*\*) התיקון על פי החלטה מס' 205.