

8.15. הקצאת קרקע למטרות חקלאיות שונות, שלא בדרך של נחלה

סימן א': כללי

הגדרות

8.15.1. בפרק משנה זה -

"מבנה חקלאי" - מבנה המיועד לצורך העיבוד החקלאי של המוכר בלבד - מחסן ו/או סככה לציוד חקלאי ולאריזת היבול של הגידולים במוכר - המוקם על פי תוכנית בהתאם להמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר ;

"קרקע חקלאית" - קרקע שנמסרה למטרת פעילות חקלאית בלבד, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

8.15.2. קרקע חקלאית תוקצה בשכירות או בחכירה שלא בדרך של נחלה, לתקופות זמן שונות בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3) :

(1) לזמן קצר - לתקופה שלא תעלה על האמור בתקנה 25(7) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 ;

(2) לזמן ארוך - עד 21 שנים בשלוש תקופות של 7 שנים כל אחת, במסגרת הסכם לעיבוד יעיל בקרקע חקלאית ;

(3) למטרות שונות - עד 49 שנים, כשתקופת החכירה בכל מקרה תקבע לפי אופי המטרה.

8.15.3. הקצאה בהתאם לתקופת הגידול לא תוקצה קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה לגידולים אשר תקופת גידולם עולה על תקופת ההקצאה כפי שתקבע הרשות לגבי הקרקע.

8.15.4. תשלום בעד הקרקע דמי החכירה השנתיים יהיו בהתאם לפרק משנה 8.17 אלא אם נקבע אחרת.

סימן ב': הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר

8.15.5. (א) תנאים כלליים השכרת קרקע חקלאית לזמן קצר לא תקנה לשוכר זכות העברה, הורשה או משכון של השטח המושכר.

(ב) בקרקע חקלאית שהושכרה לזמן קצר יתאפשר עיבוד עצמי בלבד.

8.15.6. (א) מטרת ההסכם הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר תהיה למטרות הבאות :

(1) גידולי שדה - בעל ושלחין ;

(2) קטיפה ועיבוד במטע קיים ;

(3) מרעה ;

(4) הצבת כוורות.

(ב) בגידולי שדה - בעל ושלחין, הגידולים המותרים יהיו גידולים שאורך חייהם אינו עולה על תקופת ההסכם.

- תקופת ההסכם 8.15.7. תקופת ההסכם לא תעלה על התקופה הקבועה בתקנה 25(7) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.
- תנאי סף 8.15.8. תנאי סף להקצאת קרקע בשכירות לזמן קצר יהיו בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו-(2):
- (1) הגשת בקשה מלאה ;
- (2) אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב) :
- (א) בגידולים צמחיים - אישור בדבר יכולת העיבוד החקלאי של המבקש ;
- (ב) במרעה - אישור בדבר יכולתו של המבקש לקיים מרעה.
- דיון בבקשות 8.15.9. (א) בקשות להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר יידונו בוועדת עסקאות ייעודית ברמה מרחבית (להלן בסעיף זה - הוועדה). מנהל הרשות ימנה את חברי הוועדה ובהם שני נציגי משרד החקלאות ופיתוח הכפר - נציג האגף לגורמי ייצור ונציג המשרד המחוזי. כמשקיפים בוועדה ימונו שלושה נציגים של תנועות ההתיישבות, נציג הקק"ל, נציג רשות הטבע והגנים הלאומיים, לפי העניין, ונציג היחידה הארצית לפיקוח בשטחים הפתוחים. מנהל הרשות רשאי למנות משקיפים נוספים לוועדה.
- (ב) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע, בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שיקולים על בסיסם תבחן בקשה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר.
- (ג) הוועדה מוסמכת לדחות בקשה, לאשרה במלואה או בחלקה וכן מוסמכת להחליט על הקצאת שטח אחר מהשטח נשוא הבקשה. הוועדה תפעל לתת מענה לכלל המבקשים במידת האפשר, תוך השגת איזון אזורי ומתן הזדמנות למעבדים חדשים.
- (ד) מבקש שבקשתו נדחתה במלואה או בחלקה, יוכל להגיש בקשה לדיון חוזר בפני הוועדה.
- הצבת מתקנים חקלאיים 8.15.10. (א) ככלל, לא תאושר בקשה להצבת מתקנים חקלאיים במסגרת הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר. בהקצאות למטרת מרעה יהיה ניתן לבחון אפשרות הצבת מתקנים חקלאיים בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ב) ולהוראות שייקבעו על ידי הנהלת הרשות.
- (ב) הצבת מתקנים חקלאיים תותנה בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3) :
- (1) הצבת המתקנים מותרת בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ותקנותיו ;
- (2) המתקנים יהיו פריקים או יבילים ;
- (3) הצבת המתקנים תחויב באישור מנומק של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לעניין הצורך בהם, מספר המתקנים וגודלם.

(ג) עבור מתקנים חקלאיים שאושרו בשטח עסקה להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר, לא תידרש תוספת על דמי השכירות המשולמים בעד העסקה.

(ד) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע תנאים נוספים לעניין הצבת מתקנים חקלאיים.

מרעה עונתי

8.15.11. (א) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע את תהליך ההקצאה למרעה עונתי, את הרכב הוועדה הממליצה ואת הקריטריונים לפיהם תפעל הוועדה הממליצה.

(ב) הרשאות מרעה עונתי לתקופה שאינה עולה על 9 חודשים, יינתנו לרועים בהתאם להמלצת הוועדה הנזכרת בסעיף קטן (א).

(ג) השטחים בהם יותר מרעה עונתי ייקבעו בהסכם מתאים בין הרשות לקק"ל או רשות הטבע והגנים הלאומיים, לפי העניין.

סימן ג': הקצאת קרקע חקלאית לזמן ארוך - הסכם לעיבוד יעיל

8.15.12. (א) הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל תתאפשר אך ורק באזורים שאינם מוטי פיתוח, וזאת בהתאם לתמ"א 35, לתוכנית המתאר המחוזית ועל פי שיקול דעת תכנוני של הרשות, לרבות ביחס למטרות נוספות דוגמת תשתיות לאומיות, ובהיוועצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

תנאים כלליים

(ב) הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל ליישובים חקלאיים תותנה בהגדרת משבצת הקבע.

(ג) הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל תתאפשר במקרים בהם קיימים פתרונות לאספקה של מים לחקלאות ולהשקיה.

(ד) הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל לא תקנה לחוכר זכות העברה, הורשה, משכון או שעבוד של השטח המוקצה.

(ה) בקרקע חקלאית לעיבוד יעיל יתאפשר עיבוד עצמי או עיבוד על ידי שותפות שאושרה בהתאם לחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-1967.

מטרת ההסכם

8.15.13. (א) במסגרת הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל יתאפשרו סוגים של גידולים צמחיים ארוכי-טווח, לרבות גידולי שלחין, מטעים ובתי צמיחה.

(ב) שינוי סוג הגידול שאושר במסגרת ההסכם במהלך תקופת ההסכם יובא לאישור הרשות מראש ובכתב ויינתן במקרים חריגים בלבד, ובכפוף לקבלת המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(ג) לא תותר הקמת מבנים חקלאיים למעט מנהרות, בתי רשת וחממות, בכפוף לכל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), במקרים חריגים תותר בניית מבנים חקלאיים כגון מחסן ו/או סככה לציוד חקלאי ולאריזת היבול של הגידולים במוחכר, המוקמים על פי תוכנית והיתר מאושרים כדין ובלבד שניתן אישור מנומק של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לעניין הצורך בהם, ההיקף, מספר מבנים וגודלם. לא תידרש תוספת דמי שכירות בעד המבנים.

תקופת ההסכם 8.15.14. (א) תקופת ההקצאה תעמוד על 21 שנים בשלוש תקופות של 7 שנים כל אחת, אשר יתחדשו ללא תנאי כל עוד הקרקע מעובדת כדין ובהתאם לסוג הגידול שאושר.

(ב) תקופת ההסכם להכשרת הקרקע תיכלל בתקופת החכירה הראשונה.

דמי חכירה 8.15.15. דמי החכירה השנתיים בעד קרקעות שהוקצו לעיבוד יעיל יהיו בהתאם לסעיף 8.17.4(ב).

תנאי סף 8.15.16. תנאי סף להקצאת קרקע בהסכם לעיבוד יעיל הוא מילוי כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) במצטבר:

(1) הגשת בקשה מלאה.

(2) קבלת המלצה מהרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר על בסיס החלטת וועדת פרוגרמות אשר תתייחס בין היתר לתבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ח):

(א) עיבוד כלל הקרקעות המוחזקות על ידי המבקש, בעיבוד עצמי או בהיתר לפי חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-1967.

(ב) היקף השטח הכולל המוחזק על ידי המבקש.

(ג) הפעילות החקלאית הקיימת, ניסיון ומשך העיבוד.

(ד) הפעילות החקלאית המבוקשת, סוגי הגידולים, זמינות מים להשקייה ומשך העיבוד הנדרש.

(ה) אכלוס היישוב ובכלל זה איוש הנחלות שנקבעו עבורו.

(ו) תרומת הבקשה ליעילות העיבוד החקלאי.

(ז) יכולת המבקש להפיק את הערך הכלכלי הגבוה ביותר מעיבוד הקרקע החקלאית.

(ח) התאמה למתווה אזורי מאושר או לפרוגרמה אזורית מאושרת על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר, בהם ייבחן הצורך בהשבת שטחים זמניים לצורך השלמת משבצות חסרות ואיגום אזורי ו/או לשם הקצאת קרקע למעבדים חדשים.

(ט) הותרת קרקעות במעמד זמני לשם הקצאתן בשכירות עונתית לטווח קצר.

8.15.17. (א) בקשות להקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל יידונו בוועדת עסקאות ייעודית ברמה מרחבית (להלן בסעיף זה - הוועדה). מנהל הרשות ימנה את חברי הוועדה ובהם שני נציגי משרד החקלאות ופיתוח הכפר - נציג הרשות לתכנון ונציג המשרד המחוזי. כמשקיפים בוועדה ימונו שלושה נציגים של תנועות ההתיישבות ונציג היחידה הארצית לפיקוח בשטחים הפתוחים. מנהל הרשות רשאי למנות משקיפים נוספים לוועדה.

(ב) הוועדה תבחן את הבקשה להקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל ואת המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(ג) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע, בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שיקולים על בסיסם תבחן בקשה להשכרת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל.

(ד) הוועדה מוסמכת לדחות בקשה, לאשרה במלואה או בחלקה וכן להחליט על הקצאת שטח אחר מהשטח נשוא הבקשה. הוועדה תפעל לתת מענה לכלל המבקשים במידת האפשר, תוך השגת איזון אזורי ומתן הזדמנות למעבדים חדשים.

(ה) מבקש שבקשתו נדחתה במלואה או בחלקה, יוכל להגיש בקשה לדיון חוזר בפני הוועדה.

8.15.18. (א) חידוש חכירה ההסכם לא יכלול זכות חידוש מעבר ל- 21 שנים.

(ב) הקצאה לתקופה נוספת מעבר ל- 21 שנים, תיבחן על ידי הוועדה הנזכרת בסעיף 8.15.17, וזאת בראי יישום תנאי ההסכם, שימוש לעיבוד יעיל בקרקע החקלאית, ומדיניות מועצת מקרקעי ישראל במועד הבקשה.

8.15.19. (א) פיצוי בעד השבת הקרקע הנובעת משינוי ייעוד בתקופת ההסכם לעיבוד יעיל יהיה בדומה להסכם שכירות קרקע חקלאית לזמן קצר ובהתחשב בהשקעות שבוצעו בהתאם לסוג הגידול. הפיצוי לא יכלול הפסד הכנסה לצמיתות אך יתייחס ליתרת תקופת ההקצאה.

(ב) השבת הקרקע בתום 21 שנים לא תזכה בפיצוי. הקרקע תושב כשהיא פנויה וריקה. נדרש החוכר בכתב על ידי הרשות להשאיר תשתיות ומתקנים במקרקעין, החוכר יהיה זכאי לפיצוי עבור מתקנים אלה.

(ג) הפיצוי הקבוע בסימן ב' לפרק משנה 8.18 לא יחול בפדיון הסכם לעיבוד יעיל, לרבות במקרים בהם חל סימן ג' לפרק משנה 8.18, בהם יהיה פיצוי לפי הקבוע בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, בלבד.

8.15.20. (א) לאור ההחלטה להקצות קרקע במסגרת הסכם לעיבוד יעיל, לא תתאפשר הגדלת תקני משבצת ליישובים חקלאיים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), תתאפשר הגדלת תקני משבצות ביישובים חקלאיים באזור קו עימות ובמועצות האזוריות - אשכול, תמר, הערבה התיכונה וחבל אילות, וכן ביישובי פתחת ניצנה.

(ג) באזורים המפורטים בסעיף קטן (ב), שינוי לתקן מספר נחלות, או לתקן גודל נחלה, יומלץ על ידי ועדת הפרוגרמות בכפוף לפרוגרמה אזורית ובהתאם לאכלוס וקליטה, ויובא לאישור שר החקלאות ופיתוח הכפר.

(ד) המלצות להגדלת תקן משבצת שניתנו לפני 13.1.2019 יועברו לרשות לבחינת כל המלצה לגופה. המלצות שיאושרו יהיה ניתן לממש גם במסגרת הסכם לעיבוד יעיל.

(ה) הקצאת קרקע חסרה לצורך השלמת משבצות חקלאיות בהתאם לתקן המאושר ברשות, תימשך על פי הכללים בדבר הקצאת קרקע חקלאית בדרך של נחלה, ובכפוף לתקנת פטור 25(28) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993.