

0 : מס' החלטה

6 : תאריך

הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט' בסיון תשע"ו (15 ביוני 2016) על תיקון החלטת מועצה מספר 1426 בעניין קביעת הוראת שעה בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה כלהלן:

1. סעיף 1 רישא יתוקן ונוסחו יהא כלהלן:

"1. השיב החוכר את המקרקעין עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו במקרקעין, כמפורט להלן:"

2. סעיף 1.5 (ה.1) ימחק ושאר הסעיפים ימוספרו בהתאמה.

3. סעיף 2.1 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן:

"2.1. שונה ייעודם של מקרקעין באזורי עדיפות לאומית בתכנית למטרות המפורטות בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 או למטרות מתקנים הנדסיים שאינם נכללים בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, שאינה חלק מתכנית למגורים ו/או תעסוקה יהיה החוכר זכאי, לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 1 לעיל וכן לתמריץ הקבוע בסעיף 3.א. להחלטה זו."

4. סעיף 3.2.5 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן:

"3.2.5 מחיר מגרשי ההקצאה בפטור יקבע לאחר שיווק של 40% יחידות הדיור ובתוכניות לתעסוקה 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתכנית ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרזים כאמור. ככל שמאפייניהם התכנוניים או הפיזיים של מגרשי ההקצאה בפטור יחייבו התאמות למחיר שנקבע במכרז כאמור, יקבעו ההתאמות הדרושות על ידי השמאי הממשלתי הראשי או מי שמינה לענין זה. במתחמים המיועדים לשיווק בתוכנית מחיר למשתכן, מחיר מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז יקבע על בסיס שומה עדכנית;"

5. סעיף 11 יהא סעיף 11.1, יתווסף סעיף 11.2 ונוסחו יהא כלהלן:

"11.2. על אף האמור, החלטה זו תחול אף על קרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מתקנים ביטחוניים בכפוף לתנאים הנזכרים בהחלטה זו, לרבות השבת הקרקע במועד ההשבה, וזאת לצורך יישום סיכום שוה"ם 3, במטרה להביא להגדלת היצע יחידות דיור באזורי הביקוש, באמצעות העתקת מחנות צה"ל לשטח המושב."

6. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1426.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט' בסיון תשע"ו (15 ביוני 2016) על תיקון החלטת מועצה מספר 1426 בעניין קביעת הוראת שעה בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה כלהלן:

הגדרות

<p>לעניין החלטה זו יהיו אזורי העדיפות הלאומית בהתאם להחלטת ממשלה 667 מיום 4.8.13, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p> <p>דרישת הרשות להשבת המקרקעין הכוללת הצעה לפיצוי מכוח הוראות החלטה זו.</p> <p>חוכר של קרקע חקלאית על פי חוזה בתוקף וכן אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה חקלאית שיתופית, קיבוץ או מושב שיתופי, אשר מושכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כבת רשות;</p> <p>לעניין הגדרה זו, "חוזה בתוקף" – לרבות חוזה חכירה שתקופת החכירה על פיו הסתיימה והחוכר זכאי, על פי הוראות חוזה החכירה או החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לחדש את החכירה לתקופת חכירה נוספת.</p> <p>60 ימים ממועד משלוח דרישת ההשבה. לבקשת החוכר רשאי מנהל המרחב העסקי ומנימוקים שירשמו להאריך את מועד ההשבה בתקופה נוספת שלא תעלה על 45 ימים.</p> <p>שטח שהושב לרשות עד מועד ההשבה.</p> <p>שינוי יעוד של קרקע חקלאית על פי תכנית מתאר מקומית או מפורטת מאושרת למטרת מגורים או תעסוקה ואשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.</p> <p>אמזן שוויץ של זכויות החוכר והשקעותיו במקרקעין, אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעמו של השמאי הממשלתי הראשי.</p> <p>התכנית לפיה ומכוחה יוצאו היתרי בניה.</p>	<p>אזורי עדיפות לאומית</p> <p>דרישת ההשבה</p> <p>חוכר</p> <p>מועד ההשבה</p> <p>שטח ההשבה</p> <p>שינוי יעוד</p> <p>שומה פרטנית</p> <p>תכנית</p>
--	--

שונה ייעודם של מקרקעין בתכנית למטרת מגורים או תעסוקה, והנהלת רשות מקרקעי ישראל החליטה כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מיידי, תשלח הרשות לחוכר דרישת השבה בה יודיע לחוכר כי בכפוף לתנאים הקבועים בהחלטה זו, יהיה זכאי לפיצוי ולתמריצים, והכל כמפורט להלן:

1. השיב החוכר את המקרקעין עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו במקרקעין, כמפורט להלן:

1.1. גובה הפיצוי:

1.1.1. דונם קרקע שאינה מעובדת – 6,000 ₪;

1.1.2. דונם קרקע המעובד בגידולי בעל – 6,000 ש"ח;

1.1.3. דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין – 12,700 ש"ח;

1.1.4. דונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ש"ח;

1.2. סוג הגידול לפיו ישולם הפיצוי המפורט בסעיף קטן 1.1 לעיל יהיה בהתאם למטרת החכירה שבחוזה או לגידול שהיה במועד בו נשלחה דרישת ההשבה או בהתאם לסוג הגידול במועד הפקדת התכנית, על פי בקשת החוכר ובלבד שהגידול בפועל תואם את הוראות החוזה או שנתקבלו כל האישורים הנדרשים על ידי הרשות לסוג הגידול.

1.3. לחוכר שמורה הזכות לפנות לרשות ולבקש כי תיערך לו שומה פרטנית, אשר תכלול, במידת הצורך, פיצוי עבור מבנים חקלאיים שהוקמו בהסכמת הרשות ובהתאם להיתר בניה, וזאת במקום לקבל פיצוי בהתאם לסכומים המפורטים בסעיף קטן 1.1 לעיל. החוכר יהיה זכאי להשיג על שומה זו בהתאם להחלטת מועצה 1181 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. במקרה זה, עריכת שומה פרטנית והליך ההשגה לא ידחו את מועד השבת המקרקעין. נערכה שומה פרטנית לבקשת החוכר, גובה הפיצוי יקבע בהתאם לשומה הפרטנית בלבד.

1.4. הנהלת הרשות רשאית לאשר בקשה להשבת ולקבלת פיצוי על פי החלטה זו עבור יתרות שטחים מצרניים, שלא נכללו בתכנית (להלן: "השטח הנוסף") שאין כלכליות בעיבודם עקב היותם זניחים בשל שטחם ואינם מהווים שטח רציף לעיבוד כלכלי ראוי ו/או שטח שדרוש עבור פיתוח התשתיות הציבוריות באופן יעיל המצריך השבתם לרשות מקרקעי ישראל.

1.5. למען הסר ספק, הרשות לא תשלם פיצוי לפי החלטה זו בגין השקעות אשר נעשו, הוצבו ו/או נטעו במקרקעין לאחר מועד דרישת ההשבה.

1.6. גובה הפיצוי הקבוע בסעיף קטן 1.1 לעיל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 6.12.10 ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום.

- 2.1. שונה ייעודם של מקרקעין באזורי עדיפות לאומית בתכנית למטרות המפורטות בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 או למטרות מתקנים הנדסיים שאינם נכללים בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, שאינה חלק מתכנית למגורים ו/או תעסוקה יהיה החוכר זכאי, לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 1 לעיל וכן לתמריץ הקבוע בסעיף 3.1 להחלטה זו.
- 2.2. שונה ייעודם של מקרקעין למטרות מתקנים הנדסיים בלבד בתכנית שאינה חלק מתכנית למגורים ו/או תעסוקה באזור שאינו איזור עדיפות לאומית, יהיה החוכר זכאי לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 1 לעיל.
3. שונה ייעודם של מקרקעין המפורטים בסעיפים 1.1.2, 1.1.3 ו- 1.1.4 להחלטה זו בתכנית למטרות מגורים ו/או תעסוקה, יהיה החוכר זכאי, בנוסף לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 1 לעיל, לתמריצים בגין השבת המקרקעין במועד ההשבה כמפורט להלן:
- 3.1. 50% מסכום הפיצוי בהתאם לקבוע בסעיף 1 לעיל.
- 3.2. זכות לחוכר או מי מטעמו (לעניין סעיף זה, להלן: "החוכר") לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכנית אשר שווים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו לענין זה, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התכנית (להלן: "מגרשי ההקצאה בפטור"), ובהתאם לתנאים שלהלן:
- 3.2.1. הרשות תקבע, לפי שיקול דעתה את המגרשים אותם יהיה החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולים תכנוניים, בשיקולי פיתוח ובשיקולי שיווק, בהתאם לחוות דעתו של השמאי הממשלתי;
- 3.2.2. במרכז הארץ – 20% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 100 דונם ולא יכלול יותר מ- 500 יחידות דיור;
- 3.2.3. באזורי עדיפות לאומית – 25% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 150 דונם;
- 3.2.4. היה והשווי היחסי של מגרשי ההקצאה בפטור אינו עולה כדי מגרש בתכנית, לא יהיה זכאי החוכר לתמריץ הקבוע בסעיף 3.2.
- על אף האמור, היה והשווי היחסי של הזכויות, אותן רשאים מספר חוכרים לרכוש מהוונים יחדיו מגרש בתכנית, יהיו רשאים החוכרים לבקש תחולת סעיף 3.2 בעניינם;
- 3.2.5. מחיר מגרשי ההקצאה בפטור יקבע לאחר שיווק של 40% יחידות הדיור ובתוכניות לתעסוקה 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתכנית ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרזים כאמור. ככל שמאפייניהם התכנוניים או הפיזיים של מגרשי ההקצאה בפטור יחייבו התאמות למחיר שנקבע במכרז כאמור, יקבעו ההתאמות הדרושות על ידי השמאי הממשלתי הראשי או מי שמינה לענין זה. במתחמים המיועדים לשיווק בתוכנית מחיר למשתכן, מחיר מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז יקבע על בסיס שומה עדכנית;
- 3.2.6. קיבל החוכר, אשר השיב את המקרקעין, הודעה על האפשרות לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור ועל המחיר בו ניתן לרכושם, יודיע תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה, האם הוא מבקש לרכושם;
- לא הודיע החוכר לרשות על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו החוכר כמי שויתר על זכותו לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור והרשות תשווקם;
- 3.2.7. החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות כאמור תוך 180 ימים מיום אישור העיסקה ברשות. עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העיסקה ועד לתום 180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מביניהם, דמי ההיוון, ישוערכו בהפרשי הצמדה על פי מדד יוקר המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים;
- לא שולם הסכום תוך 180 יום, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו בהתאם להחלטה זו והמגרשים ישווקו על ידי הרשות;
- 3.2.8. החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות המועצה עבור רכישת מגרשי ההקצאה בפטור, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית;
- 3.2.9. החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח ביחס למגרשי ההקצאה בפטור לפי הוראות אשר יקבעו על ידי הרשות ביחס ליתר מגרשי התכנית וכתנאי להקצאת מגרשי ההקצאה בפטור;
- 3.2.10. מגרשי ההקצאה בפטור יוקצו בחוזה חכירה הכולל זכויות עתידיות בהתאם לקביעת שומה כמפורט בסעיף 3.2.5 לעיל;
4. תשלום פיצוי ומתן תמריצים בהתאם להחלטה זו כפוף לתנאים שלהלן:

- 4.1. מסירת החזקה במקרקעין לידי הרשות במועד ההשבה, כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או כל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ו/או קיום הערת אזהרה או הערה אחרת המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין;
- היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או השכירות מקרקעין רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לתשלום הפיצוי ומתן התמריצים. החוכר יפקיד יפוי כח בלתי חוזר בידי הרשות לביטול ההערה ו/או הרישום כאמור. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת יפוי הכח אינה גורעת מחובתו של החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, ככל שקיימת, מן המרשם.
- 4.2. חתימת הסכם השבה ופיצוי בנוסח המקובל ברשות, ובמסגרתו הודעת החוכר לפיה הוא יודע שחווה החכירה ביחס לקרקע המושבת בוטל ואין לו התנגדות לביטולו של החווה ולגרירת השטח ממכסת הקרקע המגעת לו או לישוב.
- 4.3. המצאת כל האישורים הנדרשים לפי דין לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים, תוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם הפיצוי. הרשות רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך תקופה זו בשלושה חודשים נוספים.
- 4.4. למען הסר ספק, כל צד ישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על החוכר.
- 4.5. בישובים חקלאיים שבטיפול המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או המנהלה להסדרים במגזר החקלאי תידרש הסכמת יו"ר המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או מנכ"ל המנהלה להסדרים במגזר החקלאי כתנאי לתשלום פיצוי על פי החלטה זו.
- 4.6. בישוב חקלאי אשר הינו צד להסכם תלת-צדדי תקף עם הרשות, תשלח הודעה בדבר משלוח דרישת ההשבה לחוכר לסוכנות היהודית לארץ ישראל או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין.
- 4.7. תשלום חובות החוכר לרשות.
5. החלטה זו תחול אך ורק ביחס למקרקעין אשר נמסרה בהם החזקה לרשות במועד ההשבה, והתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 4 לעיל. לא הושבו המקרקעין במועד ההשבה או שונה ייעודם של המקרקעין למטרה שאינה מגורים או תעסוקה, יחולו הוראות חווה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.
- 6.
- 6.1. הרשות תשלם לחוכר פיצוי לפי סעיף 1 לעיל ואת התמריץ הנוסף לפי סעיף 2 ו- 3.1 לעיל, ככל שזכאי לו, תוך 30 יום מיום מסירת החזקה במקרקעין לידי הרשות כאמור והפקדת יפוי כח בלתי חוזר כמפורט בסעיף 4.1 לעיל ובלבד שהומצאו כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 5 (להלן: "האישורים").
- 6.2. לא המציא החוכר את כל האישורים, תעכב הרשות בידיה סך של 40% מגובה הפיצוי והתמריץ לפי סעיף 2 ו- 3.1, ולא יוכל החוכר לרכוש את המגרשים כאמור בסעיף 3.2 עד להמצאת אישורים אלה.
- לא הומצאו האישורים בתוך 12 חודשים ממועד ההשבה, יראו החוכר כמי שויתר על זכותו לרכוש את המגרשים המוקפאים והרשות תשווקם.
7. תשלום פיצוי ומתן תמריצים לפי החלטה זו מהווה פיצוי סופי בגין כל זכויותיו ותביעותיו של החוכר, לרבות על פי החווה.
8. לסכום הפיצוי והתמריץ יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.
9. קיבל חוכר דרישת השבה לפי החלטה זו, ולא מסר לרשות את החזקה במקרקעין במועד שנקבע לכך בדרישה, תפעיל הרשות את הסמכויות המינהליות המוקנות לה על פי דין לפינוי החוכר מהמקרקעין, לרבות על פי חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), תשמ"א – 1981. לא ניתן היה להפעיל כלפי החוכר סמכויות מינהליות כאמור, תוגש נגד החוכר לאלתר תביעה לפינוי המקרקעין. על פיצוי לחוכר כאמור יחולו הוראות סעיף 5 להחלטה זו.
10. הופקדה תכנית מתאר מקומית או מפורטת לשינוי יעוד של קרקע חקלאית למטרת מגורים אשר מספר יחידות הדיור המתוכננות בה עולה על 200, רשאית הנהלת הרשות, לאחר התייעצות עם מנהלת מינהל התכנון, להחליט כי תשלח הצעת השבה עוד בטרם אישורה של התכנית;
- החליטה הנהלת הרשות על משלוח הצעת השבה כאמור והחוכר נתן את הסכמתו להשבת הקרקע קודם לאישור התכנית, יחולו הוראות החלטה זו בהתאמה גם ביחס לתכנית מופקדת בשינויים הבאים:

- 10.1. הרשות תהיה רשאית לשלם לחוכר 20% מהפיצוי לפי סעיף 1 לעיל ומהתמריץ הנוסף לפי סעיף 3.1, תוך 30 יום מיום חתימת החוכר על הסכם להשבת המקרקעין לרשות וחתימה על הסכם לעיבוד זמני לפיו השטח המושב יימסר לחוכר לעיבוד זמני, עד לקבלת דרישה לפינוי.
- 10.2. למרות האמור בסעיף 4.1 לעיל, החוכר לא יידרש למסור את החזקה בשטח ההשבה לידי הרשות במועד ההשבה ולפנותם מכל אדם ו/או חפץ.
- 10.3. החוכר ידרש לפנות את שטח ההשבה תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הרשות, לרבות פינוי המחוברים שנותרו בשטח ההשבה לאחר השבתו לרשות, ולמסור את החזקה בו לרשות. הוראות אלה יעוגנו בהסכם לעיבוד זמני.
- 10.4. יתרת הפיצוי בהתאם להחלטה זו תשולם לחוכר בהתאם לקבוע בסעיף 6 לעיל.
- 10.5. מגרשי המגורים אותם יהיה החוכר זכאי לרכוש בפטור ממכרז בהתאם לסעיף 3.2 לעיל ייקבעו על ידי הרשות לאחר אישור התכנית המשנה ייעודם של המקרקעין למטרת מגורים.
- 10.6. למרות האמור בסעיף קטנים 10.1-10.4, הרשות תהא רשאית לדרוש השבה מיידיית של כל שטח ההשבה ולשלם לחוכר את כל סכום הפיצוי תוך הבטחת זכות הייזום כאמור בסעיף 3 בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.
- 11.
- 11.1. החלטה זו תחול על מקרקעין שחלה עליהם תכנית שינוי יעוד למטרת מגורים או תעסוקה, ונשלחה לגביהם דרישת השבה לחוכר תוך חמש שנים ממועד אישור החלטה זו. לאחר מועד זה, יחולו על כלל המקרקעין המושבים, הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.
- 11.2. על אף האמור, החלטה זו תחול אף על קרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מתקנים ביטחוניים בכפוף לתנאים הנזכרים בהחלטה זו, לרבות השבת הקרקע במועד ההשבה, וזאת לצורך יישום סיכום שוה"ם 3, במטרה להביא להגדלת היצע יחידות דיור באזורי הביקוש, באמצעות העתקת מחנות צה"ל לשטח המושב.
12. על אף האמור בסעיפים 3 ו-11 הנהלת הרשות רשאית לקבוע כללים ולאשר לנהל משא ומתן להשבת קרקע חקלאית ולהחלת החלטה זו גם על מקרקעין שטרם אושרה או הופקדה לגביהם תכנית המשנה את ייעודם.
13. אין באמור לגרוע מהאפשרות העומדת לרשות להציע לחוכר קרקע חלופית לעיבוד, במקרים בהם ניתן לעשות כן. חוכר אשר יבחר במסלול קרקע חקלאית חלופית לא יהא זכאי לפיצוי ולתמריצים הקבועים בהחלטה זו.
14. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1426.