

מספר הצעה : 75

תאריך : 18

תנאים להקצאת קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כלהלן :

סימן א': כללי

הגדרות

1. בהחלטה זו :

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

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

"יישובי קו עימות" - כהגדרתם בסעיף 40ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985 ;

"הרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר" - הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות, ההתיישבות והכפר במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

הקצאה שלא בדרך של נחלה

2.

קרקע חקלאית תוקצה בשכירות או בחכירה שלא בדרך של נחלה לתקופות זמן שונות בהתאם למפורט בפסקאות (1) - (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.

הקצאה בהתאם לתקופת הגידול

3.

לא תוקצה קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה לגידולים אשר תקופת גידולם עולה על תקופת ההקצאה כפי שתיקבע על ידי הרשות לגבי הקרקע.

תשלום בעד הקרקע

4.

דמי החכירה השנתיים יהיו בהתאם להחלטה בדבר תעריפים לתשלום במגזר החקלאי אלא אם נקבע אחרת.

סימן ב': הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר

תנאים כלליים

5.

(א) 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. כל השכרה או העברה לרבות שותפות שאושרה בהתאם לחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-1967, תהווה הפרה של ההסכם.

מטרת ההסכם

6.

(א) הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר תהיה למטרות הבאות :

- (1) גידולי שדה - בעל ושלחין ;
- (2) קטיף ועיבוד במטע קיים ;
- (3) מרעה ;
- (4) הצבת כוורות.

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

7. תקופת ההסכם לא תעלה על התקופה הקבועה בתקנה 25(7) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

8. תנאי סף להקצאת קרקע בשכירות לזמן קצר יהיו בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) הגשת בקשה מלאה.

(2) אישור משרד החקלאות כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) בגידולים צמחיים - אישור בדבר יכולת העיבוד החקלאי של המבקש, בהתאם לאופיו וגודלו של השטח המבוקש.

(ב) במרעה - אישור בדבר התאמתו של הרועה ועדרו לשטח המבוקש.

9. דיון בבקשות (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 הרשות לתכנון ונציג המשרד המחוזי או נציג רשות מרעה, לפי העניין. כמשקיפים בוועדה ימונו שלושה נציגים של תנועות ההתיישבות, נציג ק"ל ונציג רט"ג 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.

10. הצבת מתקנים חקלאיים (א) ככלל, לא תאושר בקשה להצבת מתקנים חקלאיים במסגרת הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר. בהקצאות למטרת מרעה ניתן יהיה 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) - (3):

(1) על השטח המושכר חלה תוכנית תקפה המאפשרת הצבת המתקנים ;

(2) המתקנים יהיו פריקים או יבילים ;

(3) הצבת המתקנים תחויב באישור מנומק של משרד החקלאות
ופיתוח הכפר, לעניין הצורך בהם וההיקף, 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.

11.11. מרעה עונתי (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 רט"ג, לפי העניין.

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

12.12. תנאים כלליים (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.

(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 ולהשקייה.

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

13.13. מטרת ההסכם (א) במסגרת הקצאת קרקע חקלאית לעיבוד יעיל יתאפשרו 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 13(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 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 לגידול שאושר.
- (ב) תקופת ההסכם להכשרת הקרקע תיכלל בתקופת החכירה הראשונה.
- דמי חכירה 15. דמי החכירה השנתיים בעד קרקעות שהוקצו לעיבוד יעיל יהיו בהתאם לסעיף 4(ב) להחלטה בדבר תעריפים לתשלום במגזר החקלאי.
- תנאי סף 16. תנאי סף להקצאת קרקע בהסכם לעיבוד יעיל הוא מילוי כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) - (3) במצטבר :
- (1) הגשת בקשה מלאה.
- (2) עיבוד כלל הקרקעות המוחזקות על ידי המבקש, בעיבוד עצמי או בהיתר לפי חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-1967.
- (3) קבלת המלצה מהרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר על בסיס החלטת וועדת פרוגרמות אשר תתייחס בין היתר לתבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) - (ח) :
- (א) היקף השטח הכולל המוחזק על ידי המבקש.
- (ב) הפעילות החקלאית הקיימת, ניסיון ומשך העיבוד.
- (ג) הפעילות החקלאית המבוקשת, סוגי הגידולים, זמינות מים להשקייה ומשך העיבוד הנדרש.
- (ד) אכלוס היישוב ובכלל זה איוש הנחלות שנקבעו עבורו.
- (ה) תרומת הבקשה ליעילות העיבוד החקלאי.
- (ו) יכולת המבקש להפיק את הערך הכלכלי הגבוה ביותר מעיבוד הקרקע החקלאית.
- (ז) 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.
- (ח) הותרת קרקעות במעמד זמני לשם הקצאתן בשכירות עונתית לטווח קצר.
- דיון בבקשות 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.

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

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

19. פיצוי בעד השבת הקרקע (א) פיצוי בעת דרישה להשבת 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 מתקנים במקרקעין, החוכר יהיה זכאי לפיצוי עבור מתקנים אלה.

(ג) הפיצוי הקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1470 או כל החלטה שתבוא במקומה לא יחול בפדיון חוזה לעיבוד יעיל, לרבות במקרים בהם חלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1469 או כל החלטה שתבוא במקומה, בהם יהיה פיצוי לפי הקבוע בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיון (הוראת שעה), התשע"ד-2014, בלבד.

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

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), תתאפשר הגדלת תקני משבצות ביישובים החקלאיים המוגדרים כיישובי 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 טרם החלטה זו 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.

סימן ד': הקצאת קרקע חקלאית למטרות שונות

21. כוורות קרקע להצבת כוורות דבורים תוקצה בדרך של הרשאה. תקופת ההרשאה לשנה אחת.

22. בריכות דגים תקופת החכירה בהקצאת קרקע להקמת בריכות דגים תהיה עד 21 שנים.

23. ניסיונות חקלאיים תקופת החכירה בהקצאת קרקע לניסיונות חקלאיים ודמי החכירה בעדה תיקבע על ידי הנהלת רשות מקרקעי ישראל בכל מקרה ומקרה לפי העניין והמלצת הרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
24. חוות חקלאיות (א) קרקע תוקצה להקמת חוות חקלאיות ללא זכות למגורים לפי המלצת הרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתחשב בייעודה של הקרקע לפי התכנון החקלאי הכולל.
- (ב) דמי החכירה עבור קרקע לחוות חקלאיות, ייקבעו לפי השימוש בשטח למעשה ובהתאם למחירון שאושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל עבור קרקע חקלאית שנמסרת שלא בדרך נחלה לגידולים חקלאיים שונים.
25. בתי צמיחה לגידולים חקלאיים (א) קרקע חקלאית להקמת בתי צמיחה לגידולים חקלאיים (מבנה חקלאי מחופה יריעת פלסטיק, רשת או כיסוי שקוף אחר, המשמש לגידול צמחים), תוכר ל- 7 תקופות בנות 7 שנים כל אחת ובסך הכל לתקופה של 49 שנים. בהסכם החכירה ייקבע כי לא תותר מכירה קמעונאית.
- (ב) חידוש לתקופות נוספות של 7 שנים, כאמור בסעיף קטן (א), מותנה בהמשך השימוש בקרקע למטרת בתי צמיחה לגידולים חקלאיים.
- (ג) עם הפסקת השימוש בקרקע לבתי צמיחה לגידולים חקלאיים תושב הקרקע לרשות תמורת השבת יתרת הסכום ששולם באופן יחסי ליתרת התקופה ששולמה.
- (ד) הקרקע תוקצה במכרז או בפטור ממכרז על פי תקנות חוק חובת המכרזים.
- (ה) דמי החכירה ייקבעו על פי שומה פרטנית, שיערוך שמאי הרשות, שמאי ממשלתי, או מי מטעמם, וישולמו מראש לכל אחת מתקופות ההסכם (7 שנים).
26. מטעים קרקע לנטיעת מטעים תוקצה בהתאם לתכנון החקלאי הכולל ולפי המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר או מי שהוסמך על ידו לעניין זה, בכפוף לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג-1993.
27. תקופת ההקצאה למטעים תהיה כמפורט בפסקאות (1) - (5) :
- (1) קרקע לנטיעת הדריס - תוכר ל- 49 שנים ;
- (2) קרקע לנטיעת בנות - תוכר ל- 7 שנים ;
- (3) קרקע לנטיעת שקדים, מימשש וכרמי ענבים - תוכר ל- 21 שנים ;
- (4) קרקע לנטיעת מטעי בעל ומטעים בהשקיית עזר מכל הסוגים, למעט זיתים, תוכר ל- 21 שנים.
- (5) קרקע לנטיעת סוגי מטע אחרים, פרט לאלה המוזכרים בפסקאות (1) - (4) - תוכר ל- 21 - 49 שנים, לפי סוג המטע וזאת בהתאם להמלצת הרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
28. מבנים חקלאיים החוכר רשאי להקים במוכר מבנים חקלאיים על פי תוכנית שאושרה כדין ולאחר קבלת אישור בכתב מאת המחכיר. סוג המבנה וגודלו יהיו בהתאם להמלצת הרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, שתינתן בהתחשב, בין היתר, בגודל המוכר, סוג העיבוד והיקף הפעילות החקלאית המתקיימת במוכר.

סימן ה': הקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת מטעים לתקופת חכירה

נוספת

- הגדרות 29. בסימן זה -
- "עיבוד חקלאי" - מטע, גידולי שדה בעל, גידולי שלחין, לרבות חממות, ובתי רשת כל פעילות חקלאית צמחית ובכלל זה, כל גידול חקלאי שיומלץ על ידי משרד החקלאות ויאושר על ידי הרשות.
- אישור שימוש במוכר לכל עיבוד חקלאי 30. חוכר המחזיק בהסכם חכירה למטרת מטעים לתקופת חכירה של לא פחות מ-21 שנים (להלן - החוכר) רשאי להשתמש במוכר לכל עיבוד חקלאי, למרות שהוא צד להסכם חכירה בתוקף למטרת מטעים, והדבר לא יחשב כהפרת הסכם החכירה ובלבד שהמוכר יעובד ברציפות.
- חתימה על הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת 31. (א) חוכר שהסכם החכירה עמו פג זכאי לחתום על הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים למטרת עיבוד חקלאי בהתאם לתנאים הנהוגים ברשות.
- (ב) קיומו של הליך תכנוני שמטרתו שינוי ייעוד המוכר או חלק ממנו לא ימנע חתימת הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת בהתאם לאמור בסעיף קטן (א) ובלבד שהחוכר יצהיר ויתחייב בפני הרשות, במסגרת תנאים מיוחדים אשר יתווספו להסכם החכירה שייחתם, כי ידוע לו שבשטח המוכר קיים הליך תכנוני לשינוי ייעוד וכי בעת מימוש התוכנית לשינוי ייעוד הוא מתחייב להשיב את המוכר לרשות, על פי דרישתה, בהתאם להוראות הסכם החכירה.
- תחולה 32. הוראות סימן זה לא יחולו במקרים המפורטים בפסקאות (1) - (5):
- (1) הקצאות חדשות;
 - (2) הסכם חכירה שאינו כולל סעיף השבת קרקע במקרה של שינוי ייעוד;
 - (3) חוכר הזכאי על פי הוראות הסכם החכירה המקורי לחדש את החכירה באותם תנאים והוא מבקש לפעול כאמור;
 - (4) חוכר שהפר את תנאי ההסכם. עיבוד חקלאי של המוכר שלא למטרת פרדס או מטע לא ייחשב כהפרה של הסכם החכירה;
 - (5) מוכר או חלקו שיייעודו שונה והחוכר נדרש על ידי הרשות להשיבו.
- סימן ו': תנאים להקצאת קרקע חקלאית שהוקצתה למטרת חוות זרעים לתקופת חכירה נוספת
- הגדרות 33. בסימן זה -
- "מבני משק" - מבני משק כהגדרתם בתוכנית תקיפה, למעט מבנים חקלאיים, לרבות מעבדות ומשרדים ומחסנים ובלבד שמבנים אלה משמשים במישרין לגידול הזרעים;
- "גידול זרעים" - גידולי זרעים בעל או שלחין, החזקה, ניהול וטיפול או מיון של זרעים.

34. חוכר המחזיק בהסכם חכירה למטרת חוות זרעים לתקופת חכירה של לא פחות מ-21 שנים (להלן - החוכר) שהסכם החכירה עמו פג, זכאי לחתום על הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת של 21 שנים למטרת חווה לגידול זרעים, בהתאם לתנאים הנהוגים ברשות להחכרת קרקע לעיבודים חקלאיים לתקופה ארוכה בשינויים המתחייבים מהוראות סימן זה.
35. (א) החוכר רשאי לעשות שימוש במוחכר לגידול זרעים וכן לגידולים חקלאיים אחרים, למעט מטעים, לתקופות קצרות, ובלבד שעיקר פעילות החווה היא לגידול זרעים.
(ב) בחווה בה קיימת תוכנית למבנה משק, החוכר רשאי להקים ו/או להרחיב מבני משק בשטח המיועד למטרה זו במועד חידוש החכירה ובלבד שמבני המשק ישמשו אך ורק למטרת גידול זרעים.
(ג) למרות האמור בסעיף קטן (א), החוכר רשאי לטעת מטעים באישור מוקדם של הרשות, בהתאם להמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ובלבד שהנטיעות מיועדות לצורך ייצור חומרי ריבוי - כנות וזרעים.
36. שיעור דמי החכירה השנתיים (להלן - דמי חכירה) עבור שטחים המוחכרים לחוכר בהתאם להוראות סימן זה יהיו כמפורט בפסקאות (1) - (3):
(1) בעד השטח המיועד למבנה משק, בהתאם לתוכנית בתוקף, ישולמו דמי חכירה בשיעור של 5% מערך הקרקע למבנה משק בהתאם לבינוי בפועל. דמי החכירה יעודכנו כתנאי להקמת מבנה משק חדש;
(2) בעד שטח חוות הזרעים, לרבות המבנים החקלאיים, ישולמו דמי חכירה לפי המחירון הנהוג ברשות לגידולי שלחין, כפי שיעודכן מעת לעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל;
(3) במקרים שבהם מכסת מים שאישר משרד החקלאות ופיתוח הכפר קטנה מצרכי הגידולים בחווה, החיוב הכספי יהיה בהתאם להיקף גידולי השלחין בפועל או בהתאם למכסת המים שאושרו על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר, הגבוה מבין השניים.
37. החוכר רשאי להקים במוחכר מבנים חקלאיים ומבני משק על פי תוכנית שאושרה כדין ולאחר קבלת אישור בכתב מאת המוכר. סוג המבנה וגודלו יהיו בהתאם להמלצת הרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר שתינתן בהתחשב, בין היתר, בגודל המוחכר, סוג העיבוד והיקף הפעילות החקלאית המתקיימת במוחכר.
38. (א) החוכר רשאי להעביר את זכויותיו במוחכר בשלמות בלבד.
(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ביקש החוכר להעביר זכויות בחלק מהמוחכר, תובא הבקשה לדיון בפני הנהלת הרשות אשר רשאית להחליט על פי שיקול דעתה הבלעדי האם לאשר בקשה זו.
(ג) העברת הזכויות תבוצע בהתאם לתנאים הנהוגים ברשות להחכרת קרקע לעיבודים חקלאיים לתקופה ארוכה, לרבות תשלום דמי הסכמה.
- חתימה על הסכם חכירה לתקופת חכירה נוספת
- שימוש במוחכר
- דמי החכירה
- מבנים חקלאיים ומבני משק
- העברת זכויות

שינוי ייעוד הקרקע 39. (א) במקרה שישונה ייעוד המוכר, כולו או מקצתו, על ידי תוכנית, בין על פי חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ובין על פי כל דין, רשאית הרשות להביא לידי סיום מוקדם של תקופת החכירה, לגבי כל הקרקע או לגבי החלק אשר שינה ייעודו, בהודעה מוקדמת של 6 חודשים.

(ב) החוכר זכאי לפיצוי בעד זכויותיו והשקעותיו שהיו קיימות במועד סיום החכירה בהתאם לגידולים החקלאיים בפועל באותו חלק מהמוכר שלגביו הסתיימה החכירה, לרבות מבנים חקלאיים ומבני משק אשר הוקמו בהסכמת הרשות ובהתאם להיתר בנייה. הפיצוי יהיה בהתאם לאומדן שוויון של זכויות החוכר בקרקע והשקעותיו בקרקע שהיו קיימות במועד דרישת ההשבה, אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעמו של השמאי הממשלתי הראשי.

תחולה 40. הוראות סימן זה לא יחולו במקרים המפורטים בפסקאות (1) – (3):

(1) חוכר הזכאי על פי הוראות הסכם החכירה המקורי לחדש את החכירה באותם תנאים והוא מבקש לפעול כאמור;

(2) חוכר שהפר את תנאי הסכם החכירה המקורי;

(3) מוכר או חלקו ששונה ייעודו או קיים הליך לשינוי ייעוד ויש לרשות כוונה לפעול למימוש שינוי הייעוד בפרק זמן שאינו עולה על 5 שנים.

ביטול החלטות מועצה 41. החלטה זו מבטלת את החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 19, 24, 26, 38, 39, 67, 1146, 1154 ו-1384.

דברי הסבר

בשנת 2016 מונה צוות בין-משרדי לבחינת ייעול השימוש בקרקע חקלאית, לצורך בחינת הגדלת הפריון החקלאי, ניצול יתרונות לגודל בחקלאות ושימוש מיטבי במקרקעי ישראל שהוקצו למטרות חקלאיות. הצוות התמקד בבחינת סוגיית הקרקעות הזמניות המושכרות לטווח קצר ליישובים חקלאיים, לחברות עיבוד ולחקלאים פרטיים. במאי 2018 פורסם דוח הצוות הכולל המלצות לקביעת מדיניות חדשה לפיה תוקצה קרקע בהסכם לעיבוד יעיל לתקופה של 21 שנים, את עקרונות הזכאות לקבלת הסכם מסוג זה ותנאיו. בהתבסס על המלצות הדוח, מובאת לאישור המועצה החלטה המאפשרת ומסדירה את יישום המלצות הדוח.

במסגרת המלצות הצוות נקבע כי תערך בחינה גם לגבי הליך הקצאת הקרקע החקלאית לטווח קצר, תוך שימת דגש על מתן הזדמנויות למעבדים חדשים לקבלת קרקע לעיבוד.

בסימנים ד' - ו' להחלטה מובאת המדיניות הקבועה בהחלטות מועצה 19, 24, 26, 39, 67, 1146, 1154 ו-1384.