

26.27x33.34	1	עמוד 26	קו למושב	02/2019	67200567-3
חגי שבתאי - משרד עורכי דין - 17050					

על הקרקע
עו"ד חגי שבתאי

הקצאת קרקע חקלאית שלא בדרך נחלה (החלטה 1583)

ככלל, הקצאת קרקע חקלאית על ידי רמ"י נעשית בשני ערוצים: הקצאה בתנאי נחלה - שלרוב נעשתה במסגרת ישובים חקלאיים מאורגנים באגודות שיתופיות, כגון קיבוץ ומושב, והקצאות אחרות, שאינן תחת כללי הנחלה



לאחרונה נכנסה לתוקפה החלטת מועצת מקרקעי ישראל הקובעת הסדרים חדשים בכל הנוגע להקצאת קרקעות חקלאיות. ההחלטה באה במקומן של שורה ארוכה של החלטות, אשר קבעו את המדיניות להקצאת קרקע שאינה בדרך נחלה.

ככלל, הקצאת קרקע חקלאית על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) נעשית בשני ערוצים: הקצאה בתנאי נחלה - שלרוב נעשתה במסגרת ישובים חקלאיים מאורגנים באגודות שיתופיות, כגון קיבוץ ומושב, והקצאות אחרות, שאינן תחת כללי הנחלה. ההחלטה החדשה מתייחסת לשימוש סוגי הקצאה, בהתאם לפרק הזמן של כל הקצאה:

הקצאת קרקע חקלאית לזמן ארוך

1. הקצאת קרקע חקלאית לזמן ארוך - זהו החידוש העיקרי של ההחלטה. הסכם לעיבוד יעיל הינו הסכם עיבוד לשלוש תקופות של 7 שנים, כולל תקופת הכשרת הקרקע. הארכת ההסכם מעבר ל-21 שנה תיבחן בהתאם ליישום תנאי ההסכם, שימוש יעיל בקרקע והמדיניות באותה תקופה. מטרת ההסכם יכולה להיות גם לצורך גידולים צמחיים ארוכי טווח, מטעים ובתי צמיחה.

בהחלטה נקבע, כי לאור האפשרות לקבל קרקע לעיבוד יעיל, לא תתאפשר יותר הגדלת תקני משבצות לישובים חקלאיים. לכלל זה חריג במשבצות ישובים המוגדרים כיישובי קו עימות ובמועצות האזוריות: אשכול, תמר, הערבה התיכונה, חבל איילות וכן ביישובי פתחת ניצנה.

עוד נקבע, כי למרות האמור, ניתן יהיה להשלים משבצות חסרות בהתאם לתקן מאושר, אולם בכפוף לתקנת פטור 25(28) לתקנות חובת המכרזים. יצוין, כי לפרשנות רשות מקרקעי ישראל, המשמעות היא כי: השלמת משבצת תיתכן רק במחוזות צפון ודרום.

לפניכם התנאים להקצאת קרקעות לעיבוד יעיל:

• ההקצאה הינה באזורים שאינם

ניתן יהיה להשלים משבצות חסרות בהתאם לתקן מאושר (צילום: עמוס דה-וינטור)

לאחרונה נכנסה לתוקפה החלטת מועצת מקרקעי ישראל הקובעת הסדרים חדשים בכל הנוגע להקצאת קרקעות חקלאיות. ההחלטה באה במקומן של שורה ארוכה של החלטות, אשר קבעו את המדיניות להקצאת קרקע שאינה בדרך נחלה

- זמניים לצורך השלמת משבצות חסרות ואיגום אזורים ו/או לשם הקצאת קרקע למעבדים חדשים.
- הותרת קרקעות במעמד זמני לשם הקצאתן בשכירות עונתית זמנית.
- ניתן להקים מנהרות, בתי רשת

וחממות, בכפוף לכל דין. הקמת מבנים חקלאיים תהיה חריג, והיא כפופה לאישור מנומק של משרד החקלאות, על פי שיקולים שנקבעו.

• שינוי סוג הגידול במהלך תקופת ההסכם באישור מראש של רמ"י ומשרד החקלאות ורק במקרים חריגים.

ההחלטה קובעת תנאים למקרה בו העיבוד נפסק קודם למועד עקב שינוי יעוד. נקבע כי בתום 21 השנים, המעבד לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו, למעט אם התבקש להשאיר מתקנים שבגינם יקבל פיצוי.

הקצאת קרקע חקלאית למטרות שונות

2. הקצאת קרקע חקלאית למטרות שונות
ההחלטה מתייחסת להקצאות שונות כגון: כוורות, בריכות דגים, ניסיונות חקלאיים, חוות חקלאיות ובתי צמיחה חקלאיים. ההחלטה קובעת, כי הקצאה למטרות מטעים תיעשה בהתאם לתכנון החקלאי הכולל ולפי המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר ובכפוף לתקנות חובת המכרזים.
נקבעו תקופות שונות להקצאה,

בהתאם לסוג הגידול (לדוגמא: מטע בננות - 7 שנים, מטע הדסים - 49 שנים). עוד נקבע, כי חוכר של קרקע לצורכי מטעים יוכל להקים מבנים חקלאיים על פי תוכנית שאושרה ובאישור בכתב מרמ"י.

הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר

3. הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר - מדובר בהענקת זכויות שימוש בקרקע חקלאית לצרכי עיבוד עונתי או מרעה, שאינן כוללות זכויות לבניה, והכל לתקופה שאינה עולה על שלוש שנים, ובתנאי ששווי ההתקשרות אינו עולה על 100,000 שקל לשנה. ההקצאה הינה לעיבוד עצמי בלבד, ולא ניתן להעביר, להוריש או למשכן אותה.

מטרת ההקצאה הינה לגידולי שדה (של עד 3 שנים), קטיף ועייבוד של פרס קיים, מרעה והצבת כוורות. נדרש אישור משרד החקלאות על יכולת מקבל הזכות לקיים את העיבוד או המרעה.

* עו"ד חגי שבתאי, מחבר הספר מקרקעי ישראל - חקיקה ודינים, מרצה בסוגיות של מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה