תנועת המושבים בישראל - עמותה

ליאונרדו דה וינצ'י 19, קומה 4 ת"א 6473318
טלפון 03-6086300 • פקס: 03-6957012
www.tmoshavim.org.il • • lishca@tmoshavim.org.il

לשכת מזכ"ל

05/01/2014
סימוכין: 415

לכבוד
יו"ר ועד / מזכיר
ועד המושב
חברי המושב

שלום רב,

הנדון: החלטות מועצת מינהל מקרקעי ישראל

במועצת מקרקעי ישראל אשר התכנסה ביום 31.12.13 אושרו מספר החלטות משמעותיות למרחב הכפרי. להלן סקירה לגבי חלק מההחלטות שאושרו.

1. **חוזה החכירה לדורות**: תנועת המושבים יחד עם כל התנועות המושביות השקיעה בשנים האחרונות מאמץ רב מול הנהלת ממ"י והאגף המשפטי בכדי להגיע לנוסח חוזה ראוי. ההחלטה מגדירה את העקרונות לחתימת חוזי חכירה לדורות עם המתיישבים בקשר לחלקה א' של הנחלה וחתימת חוזה חכירה לדורות עם האגודה ביחס ליתרת שטח המשבצת.
חוזי החכירה ייחתמו לארבע תקופות של 49 שנה למטרת מגורים ועיבוד החקלאי תוך שיצוין במפורש כי תותר הקמת יחידת דיור שניה ושלישית בהתאם להחלטות המועצה. בנוסף, החליטה המועצה לכלול בחוזי החכירה הוראה מפורשת אשר מאפשרת שימוש בחלקה א' למטרת תעסוקה לא חקלאית בהתאם להחלטות המועצה התקפות. זאת בשונה מנוסח חוזה השכירות התלת שנתי המוכר אשר לא נתן כל ביטוי למדיניות מועצת מקרקעי ישראל הקיימת כבר שנים רבות המאפשרת ביצוע פעילות לא חקלאית בנחלה.

עקרון נוסף שנכלל בחוזה הינו מתן היתר לעיבוד הנחלה על ידי אחר בהתאם להיתר שניתן על ידי שר החקלאות או מי שהוסמך לכך על ידו (הרשות המוסמכת) ובלבד שהיתר זה ניתן בהתאמה למדיניות מועצת מקרקעי ישראל.

חוזי החכירה באים להסדיר אחת ולתמיד את מערכת היחסים בין חברי המושבים, האגודות החקלאיות ובין מינהל מקרקעי ישראל על כל הקרקעות הנמצאות במושבים:
1. את זכויות המגורים והתעסוקה החלופית של חבר המושב מול המינהל
2. את סוגיית ההורשה של הנחלה
3. החוזה קובע מהן זכויות האגודה לעניין מיזמים מסחריים ומה מעמד האגודה בעת העברת זכויות.

החוזה ייחתם לתקופה של 200 שנה, כאשר כל 49 שנה אפשרות להאריכו לתקופה זהה.

מה יוצא לחבר המושב?

- החוזה יקבע את זכויותיו של בעל הנחלה ויאפשר לו לרשום את זכויותיו בטאבו. תתאפשר לו היכולת להוריש בצורה מסודרת את הנחלה לדור הבא, יתאפשר לו למנף את הקרקע לטובת השקעות בחקלאות שדורשות הון רב.
- החוזה יסדיר את מערכות היחסים בין הבנקים לבין בעלי הנחלות שמתקשים בקבלת משכנתאות והלוואות בתנאים הקיימים בשוק בשל מעמדם החוזי הנוכחי.
- לאגודות החקלאיות יהיה רישום בטאבו של החלקות החקלאיות .
- יופחת משמעותית האיום על משטר הנחלות ושמירת המרחב הכפרי במתכונתו הנוכחית.

- ניתן יהיה ליישם את החלטה 1155 (979) המאפשרת מסלול היוון, אשר מקטין את החיכוך בין המנהל לחבר המושב ומאפשר לו פיצול נחלתו בתנאים משופרים.

תנועת המושבים בישראל

תנועת המושבים בישראל - עמותה

ליאונרדו דה וינצ'י 19, קומה 4 ת"א 6473318
טלפון 03-6086300 • פקס: 03-6957012
www.tmoshavim.org.il • • lishca@tmoshavim.org.il

לשכת מזכ"ל

2. **שימושים נלווים לחקלאות** - החלטת מועצה חשובה נוספת שהתקבלה מגדירה כללים חדשים ומקלים לביצוע שימושים נלווים לחקלאות בנחלה דוגמת שיעורי רכיבה, פינות ליטוף, בית בד ויקב, פעילות חינוכית תיירותית ועוד. בהתאם להחלטה זו, שימושים מסוג זה, אשר נלווים לפעילות החקלאית המתקיימת בנחלה, יותרו בשטח חלקה א' מחוץ לחלקת המגורים. בשונה מעיסקת פל"ח רגילה, על שימושים אלה יחולו הנחות אזורית עדיפות לאומית.
ההחלטה עוסקת בשלוש קטגוריות מרכזיות – שימושים נלווים לגידול בעלי חיים, עיבוד התוצרת החקלאית ופעילות חינוכית תיירותי. רק שלישי מהשטח הבנוי בגין שימושים אלה יופחת ממכסת השטח המותר לפל"ח בחלקת המגורים כאשר שטח האחסון והטיפול בבעלי החיים וכתות הלימוד ושטח התצוגה בפעילות התיירותית לא יופחתו ממכסה זו כלל. בנוסף, יותר חנויות ממכר בשטח של עד 50 מ"ר מחוץ לחלקת המגורים בסמוך לפעילויות אלה ואף לגבי שטח זה ייהנה בעל הנחלה מהנחות אזור.

3. **איוש הנחלות הפנויות-** חרף מספר נסיונות לגיבוש החלטה ע"י ועדת המשנה של ממ"י בעניין איוש הנחלות מועצת המינהל לא קיבלה החלטה כלשהיא בעניין, אנו מצידנו הופענו מספר פעמים בפני ועדת המשנה של רמ"י והעברנו חוות דעת משפטית שבה הוצגה עמדת המושבים ואשר התנגדה לאיוש הנחלות הפנויות במכרז ותמכה בהשארת המצב בדומה למסלול שהיה טרם הקפאת האיוש. בסופו של יום מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה האחרונה קיבלה החלטה אשר בחלקה מטמיעה את הערותינו ועמדתנו לאורך השנים וחלקה משנה מדיניות בכל הקשור לדרך שבה יאוישו נחלות פנויות מעתה במושבים.
עיקרי ההחלטה - ההחלטה מבחינה בין פריפריה למרכז ונותנת מענה שונה לאזורים אלה, על בסיס חוק נגב גליל והחלטות הממשלה בעניין העדפת הפריפריה. לפיכך כל המושבים הנמצאים בתחומי החוק ייקראו "פריפריה" ומושבים שלא נמצאים בתחומי החוק ייקראו " מרכז".

בפריפריה (נגב –גליל):

חלופה א' - באזורים אלו ישווקו הנחלות הפנויות ללא מכרז, אלא על ידי האגודות החקלאיות למומלצים מטעמן, הנחלות ישווקו בתשלום דמי חכירה מהוונים בכפוף להנחות אזורי עדיפות לאומית (ביישובי קו עימות וסמוכי גבול לא יגבה תשלום), האגודה תידרש לסיים את איוש הנחלות עד תקופה של 5 שנים(ביישובי קו עימות וסמוכי גבול אין מגבלת זמן לאיוש הנחלות).

הכספים אשר ישולמו למינהל תמורת הנחלה, יובאו בחשבון בעת העברת זכויות ו/או בעת הצטרפות להחלטה 1155**חלופה ב'-** אגודה אשר תבחר לא לאייש את הנחלות הפנויות שברשותה תבוטלנה הנחלות הפנויות ותקן הנחלות של המושב יופחת בהתאמה. חלקת המגורים בנחלות הלא מאוישות, תיועד למגרשי מגורים. היקף המגרשים אשר יתוכננו יהיה שנים או שלשה מגרשים בגודל של לא יותר מ- 500 מ"ר לכל מגרש.
בחמש השנים הראשונות מיום אישור החלטה זו, ככל שתאושר תוכנית מפורטת למגרשים, ישווקו המגרשים בתשלום מלא למומלצי האגודה, מתוך כספי תמורת המגרשים תקבל האגודה 25% מתקבולי הרשות בגין שיווק המגרשים. (קיימת בהחלטה תקרה מסויימת לתמורה שתקבל האגודה עבור שיווק המגרשים)

תנועת המושבים בישראל

תנועת המושבים בישראל - עמותה

ליאונרדו דה וינצ'י 19, קומה 4 ת"א 6473318
טלפון 03-6086300 • פקס: 03-6957012
www.tmoshavim.org.il • • lishca@tmoshavim.org.il

לשכת מזכ"ל

במרכז הארץ:

לא ישווקו נחלות אשר אינן מאוישות, נחלות אשר אינן מאוישות תבוטלנה ותקן הנחלות של המושב יופחת בהתאמה. חלקת המגורים בנחלות הלא מאוישות, תיועד למגרשי מגורים. היקף המגרשים אשר יתוכננו יהיה שנים או שלשה מגרשים בגודל של לא יותר מ- 500 מ"ר לכל מגרש.

בחמש השנים הראשונות מיום אישור החלטה זו, ככל שתאושר תוכנית מפורטת למגרשים, ישווקו המגרשים בתשלום מלא למומלצי האגודה, מתוך כספי תמורת המגרשים תקבל האגודה 25% מתקבולי הרשות בגין שיווק המגרשים. (קיימת בהחלטה תקרה מסויימת לתמורה שתקבל האגודה עבור שיווק המגרשים)

אלו עיקרי ההחלטה וקיימים בה עוד מרכיבים נוספים שאינם מוזכרים בשל קוצר היריעה, ונראה כי למרות ההכרעה בסוגיה שהינה מבורכת ומאפשרת לאייש נחלות אשר המתינו זמן רב להכרעה בעניין, לא נסגרו כל הקצוות ועדיין קיימים חסמים שייקשו על יישום ההחלטה בעיקר במרכז ואנו נמשיך לטפל בהחלטה ויישומה ולנסות לשפרה ככל שניתן.

ההחלטות טרם נחתמו ואושרו באופן סופי ועם אישורן ופרסומן הסופי נעדכנכם בשנית בסוגיות הללו.

בברכה,

עו"ד עמית יפרח
יו"ר אגף קרקעות ואגו"ש

מאיר צור
מזכ"ל תנועת המושבים