

החלטה 1514 - הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת אגודה חקלאית

יוני 2017
חוזר מקצועי מספר 59/17

ברצוננו לעדכנכם בדבר החלטת רשות מקרקעי ישראל מספר 1514: "הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת אגודה חקלאית", הקובעת נהלים להסדרת מעמדם של שטחי ומבני ציבור ביישובים ומאבחנת בין שטחי ציבור בעלי "אופי פרטי" לשטחי ציבור "קלאסיים".

יצוין, כי החלטה מספר 1514 תחול בעת חתימת האגודה החקלאית על חוזה חכירה לדורות למשבצת הישוב ולא תחול במקרים שלאגודה קיים חוזה משבצת מתחדש מעת לעת.

לאור ההחלטה החדשה, מומלץ לכל האגודות לבחון את מעמד השטחים הציבוריים שלהן.

להלן עיקרי ההחלטה:

- מבני ציבור בעלי אופי פרטי ומבני ציבור קלאסיים - האגודה, בתאום עם רשות מקרקעי ישראל והמועצה האזורית, תבצע הבחנה בין שטחי ציבור עליהם בנויים מבנים בעלי אופי פרטי¹, שיוחכרו לאגודה במסגרת חוזה החכירה לדורות לתקופה של 49 שנים, לבין שטחי ציבור קלאסיים², שיושכרו לאגודה במסגרת חוזה זמני³ ולא ייכללו בחוזה החכירה לדורות.
- חוזה זמני אשר יכלול, בין היתר, את שטחי הציבור הקלאסיים, יכלול את ההוראות הבאות - על פי דרישת המועצה האזורית, לאחר הליך שימוע, האגודה תעמיד את שטחי הציבור הקלאסיים לשימוש ציבורי של המועצה האזורית או הוועד המקומי.
על פי דרישת המועצה האזורית, לאחר הליך שימוע, שטחי ציבור קלאסיים ייגרעו מהמשבצת ויוקצו למועצה האזורית או לוועד המקומי.
החוזה הזמני יכלול הוראה לפיה החוזה אינו חל על שטחים, שלגביהם נחתם חוזה פרטי עם המועצה. החוזה הזמני יחודש ללא שטחים אלו.
- ישוב בו קיימת זהות ועדים⁴ - בישוב חקלאי בו קיימת זהות ועדים, ניתן יהיה לכלול גם את שטחי הציבור הקלאסיים בחוזה החכירה לדורות.
טרם החתימה על חוזה החכירה, תינתן אפשרות למועצה האזורית להחליט האם הינה מעוניינת כי שטחי הציבור הקלאסיים כולם או חלקם יגרעו מהמשבצת ויוקצו לה. אם המועצה האזורית תבקש, כי שטחי הציבור יוקצו לה - יהיה עליה לחתום על כתב שיפוי לטובת הרשות.

¹ מבנים הבנויים על שטח ציבורי, ומשמשים מעצם טיבם, בעיקר את חברי האגודה (כדוגמת: חדר אוכל, מכבסה, מזכירות האגודה החקלאית).

² שטחי ציבור, למעט שטחי ציבור עליהם בנויים מבני ציבור בעלי אופי פרטי.

³ חוזה לתקופה של 4 שנים ו-11 חודשים, מתחדש, אשר יכלול, בין היתר, גם את שטחי הציבור הקלאסיים או רק את שטחי הציבור הקלאסיים.

⁴ מצב בו ישנה זהות בין ועד האגודה והוועד המקומי, ולא בוצעה הרחבה למגורים.

באם המועצה לא תבקש זאת - ייחתם מול האגודה חוזה חכירה לדורות חוזה לתקופה של 49 שנים לגבי משבצת הקבע של הישוב.

פעולה במקרקעי המשבצת, אשר משמעותה קליטת תושבים, שאינם חברים באגודה החקלאית (דוגמת הרחבה למגורים) - תותנה בהעברת שטחי הציבור הקלאסיים למעמד של חוזה זמני עוד בשלב של הכנת התכנית.

- **התחשבות בגין העברת שטחי ציבור למועצה האזורית או לוועד המקומי בשטח פנוי** - האגודה אינה זכאית לתשלום בגין העמדה ו/או העברת השטח למועצה האזורית או לוועד המקומי.

בשטח עליו בנוי מבנה ציבור שהקמתו מומנה על ידי המועצה - האגודה לא תהיה זכאית לתשלום מהמועצה האזורית או מהוועד המקומי בגין המבנה.

בשטח עליו בנוי מבנה ציבור שהקמתו לא מומנה על ידי המועצה - האגודה זכאית לתשלום מהמועצה האזורית או מהוועד המקומי בגין המבנה, על פי ערכו, נכון למועד העמדת המבנה לטובתם.

יודגש, כי דרישת התשלום, ככל ותהיה, לא תעכב את העמדת השטח הציבורי או המבנה לטובת המועצה האזורית או הוועד המקומי

- **הפסקת שימוש** - בגין הפסקת שימוש על ידי המועצה האזורית או הוועד המקומי בשטח, שנגרע ממשבצת היישוב - האגודה תהא רשאית לבקש לצרף את השטח לשטח המשבצת.

הערות כלליות

- ההחלטה לא מתייחסת לייעודי קרקע משולבים, כדוגמת "מבני ציבור ותעסוקה", "מבני ציבור ומסחר", "מבני ציבור ומשרדים" - אך עמדת רשות מקרקעי ישראל, כי יחולו עליהם הכללים של שטחי ציבור.

- למרות, שההחלטה לא חלה על קיבוצים, שיש להם כבר חוזה חכירה לדורות הכולל בתוכו שטחי ציבור - רשות מקרקעי ישראל לא מוכנה, נכון להיום, להקצות קרקעות בייעוד קרקע למטרת בית סיעודי על קרקע שייעודה "מבני ציבור".

- ההחלטה לא מחדדת את המצב בו בוצעה הרחבה, אך קיימת זהות ועדים.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לשמאי מקרקעין אלי חלוצי, בטלפון: 052-4423008
elih@mbtcpa.co.il