

הצעה לתיקון פרק משנה 4.16 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הקצאת קרקע ליישובים קהילתיים

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. אחרי סעיף 4.16.7 יבוא:

"סימן ד': החכרת קרקע למטרת תעסוקה לאגודת יישוב קהילתי

- כללי 4.16.8. הרשות רשאית להקצות קרקע למטרת תעסוקה לאגודת יישוב קהילתי המונה עד 400 בתי אב, ביישובים הממוקמים באזור עדיפות לאומית א' או בקו עימות. אזור העדיפות לעניין פרק משנה זה הוא אזור העדיפות של היישוב למגורים.
- השטח 4.16.9. (א) שטח המרבי של עסקאות למטרת תעסוקה יהיה עד 7 דונמים. שיוקצה לתעסוקה (ב) במניין השטח המרבי יבואו הן עסקות חכירה והן עסקות הרשאה לשימוש זמני על פי אישור לשימוש חורג שניתן כדין.
- (ג) הסכמת הרשות לתכנון שטח לתעסוקה החורג ממכסת השטח המרבי הקבועה בסעיף זה, אינה מהווה הסכמה להקצאה בחריגה ממכסת השטח.
- התשלומים 4.16.10. (א) בין הרשות לבין אגודת היישוב הקהילתי, ייחתם הסכם פיתוח ותקופת החכירה בהתאם למדיניות הרשות ונוהליה, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח, ייחתם בין הצדדים הסכם חכירה ל-49 שנים. הסכם החכירה יכלול תנאי בדבר אפשרות חידושו לתקופה של 49 שנים נוספות. מימוש זכות החידוש האמורה, תותנה במילוי התנאים אשר ינהגו ברשות במועד החידוש.
- (ב) בעד ההקצאה ישולמו לרשות מלוא דמי החכירה המהווים, על פי השיעור הנהוג למגורים באזור שבו מצוי היישוב הקהילתי, על פי מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להקצאה בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2. הפחתת דמי החכירה תוגבל למחיר התקרה הקבוע בפרק משנה 4.2 בהתאם לשימוש הקבוע בתוכנית. מועד הגשת הבקשה להקצאה לעניין סעיף זה הוא המועד שבו הומצאו לרשות מלוא המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההקצאה.

(ג) דמי החכירה שישולמו לרשות ייקבעו על פי שומה, אשר תתייחס למלוא קיבולת הבנייה במגרש, ללא פיתוח.

(ד) האגודה רשאית לבצע שימוש לתעסוקה על פי היתר לשימוש חורג. עסקת ההרשאה תהיה תואמת לתקופת ההיתר לשימוש החורג.

(ה) דמי השימוש בהרשאות לשימוש זמני, הניתנות על פי היתר לשימוש חורג, יהיו בתשלום מהוון לתקופת השימוש בשיעור שנתי המפורט בסעיף 4.1.3.

4.16.11. הנחלת קרקע למטרת תעסוקה לאגודת יישוב קהילתי תבצע
תנאים ואישורים
בתנאים הבאים :

(א) אגודת היישוב מאגדת לפחות 74% מבעלי הזכויות במגרשי המגורים ביישוב. חריגה מתנאי זה במהלך תקופת ההסכם תהווה הפרה יסודית של תנאי ההסכם המאפשרת ביטולו;

(ב) קרקע הכלולה בהסכם הרשאה לסוכנות היהודית או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, תחייב את הסכמתם לגריעת השטח מהסכם ההרשאה והקצאתו לאגודה.

4.16.12. (א) האגודה אינה רשאית להעביר את זכויותיה.
העברת זכויות
(ב) האגודה רשאית להשכיר את השימוש ו/או לבצע על ידי מי מטעמה ובתנאי שלא תבצע העברת זכויות בעד הקרקע, ובלבד שתקופת ההשכרה, לא תעלה על תקופת ההסכם.

סימן ה': החכרת קרקע למטרת שימושים חברתיים

4.16.13. הקצאת ביישוב קהילתי קרקע לשימושים חברתיים כהגדרתם בפרק משנה 8.11 תיעשה למוסד ציבורי או לרשות מקומית.
מטרת ההקצאה

4.16.14. בין הרשות לבין המוסד הציבורי או הרשות המקומית, ייחתם הסכם פיתוח בהתאם למדיניות הרשות ונוהליה, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח, ייחתם בין הצדדים הסכם חכירה ל- 21 שנים. הסכם החכירה יכלול תנאי בדבר אפשרות חידושו כל עוד מטרת ההקצאה נשמרת. מימוש זכות החידוש האמורה, תותנה במילוי התנאים אשר ינהגו ברשות במועד החידוש.
תקופת ההקצאה

4.16.15. בעד ההקצאה ישולמו לרשות דמי חכירה סמליים.
תשלומים

4.16.16. תנאי ההקצאה יהיו כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

- תנאי
ההקצאה
- (1) על הקצאות אלו תחול המדיניות בדבר הקצאת קרקע למוסדות ציבור כמפורט בפרק משנה 4.14 או המדיניות בדבר הקצאת קרקע לרשות מקומית כמפורט בפרק משנה 4.13, לפי העניין.
- (2) לא תותר החכרת משנה.
- (3) החוכר אינו רשאי לשנות את ייעוד הקרקע או לנצלו בשימוש אחר. שונה ייעוד הקרקע, תושב הקרקע לרשות."
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

לצורך יצירת מקורות הכנסה לחבר וליישוב קהילתי הפריפריאלי, מוצע לאפשר תעסוקה לאגודת הישוב. הצורך ליצירת תעסוקה מקומית נדרש לשם חיזוק היישובים הקטנים והמרוחקים ממקורות פרנסה, דבר הפוגע ביכולת הנשיאה העצמית של היישובים ובאטרקטיביות שלהם. מוצע כי הרשות תוכל להקצות לאגודת יישוב קהילתי באזורי עדיפות לאומית א' וקו עימות, המונה עד 400 בתי אב, שטחי תעסוקה בהיקף של עד 7 דונמים. מאחר ואין חובה על תושבי היישוב קהילתי להיות חברים באגודת היישוב, מוצע לקבוע תנאי לפיו האגודה חייבת בכל זמן נתון לאגד לפחות 74% מבעלי הזכויות במגרשי המגורים ביישוב.

שימושים חברתיים, כדוגמת מכינות קדם צבאיות, מהווים חיזוק משמעותי גם עבור היישוב בו הן ממוקמות. לפיכך מוצע לאפשר ביישובים קהילתיים הקצאות למוסדות ציבור או לרשות מקומית לשימושים חברתיים כהגדרתם בפרק משנה 8.11 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בכדי לעודד את הקמתם של שימושים אלה ביישובים קהילתיים, מוצע כי ההקצאות יעשו בתשלום דמי חכירה סמליים.

יישום ההחלטה כפוף לחוק חובת המכרזים ולתקנותיו.

השפעה תקציבית

- סימן ד' - כיום הקצאת הקרקע נעשית באזורים אלו בפטור מלא מהתשלום על הקרקע (בקו עימות) או בהקצאה של 31% (באזורי עדיפות לאומית א'), ולכן אין השפעה תקציבית מאחר וההקצאה נעשית לאגודת יישוב קהילתי.
- סימן ה' - כיום הקצאת קרקע לשימושים חברתיים מתבצעת לפי האפשרויות הבאות:
1. הקצאה לרשות מקומית או לעמותה בתשלום של 36.4% מערך הקרקע. על שיעור התשלום תחול הנחת אזור לאומית.
 2. הקצאה בדמי חכירה סמליים, במסגרת תעסוקה לא חקלאית בשטח מחנה בקיבוץ, למטרת שימוש חברתי. מבדיקת הנתונים עולה כי בוצעו תשע עסקאות בערך קרקע בין סכום סמלי ל- 5.3 מיליון שקלים חדשים, והתמורות שהתקבלו בגינן היו בין סכום סמלי לבין 326 אלפי ₪ (חלקם בפטור מלא על הקרקע).
- ההשפעה התקציבית זניחה מאוד.