

תאריך : 29/8/2016

תנאי הקצאת קרקע לבתי ספר חקלאיים

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

הגדרות

- בית ספר חקלאי/כפר** - מוסד חינוכי אשר מוכר ככזה על ידי האגף לחינוך התיישבותי במשרד החינוך, אשר הושכרה לו קרקע לתקופה ארוכה למטרת הקמת בית ספר חקלאי, בין אם בחוזה חכירה לדורות ובין אם בחוזה שכירות (משבצת) תלת שנתי או חמש שנתי, והמושכר משמש למטרת מוסד חינוכי במועד סיום תקופת השכירות המקורית.
- נוער חקלאי**
- השטח החקלאי** - שטח מתוך שטח המוכר אשר משמש או שימש למטרת עיבודים חקלאיים.
- התכנות תכנונית** - התכנות תכנונית למגורים או תעסוקה בהתאם לחוות דעת תכנונית של רשות מקרקעי ישראל.
- עיבודים חקלאיים** - גידול בעלי חיים, מטע, גידולי שדה בעל, גידולי שלחין, לרבות חממות ובתי רשת וכל פעילות חקלאית צמחית ובכלל זה - כל גידול חקלאי שיומלץ ע"י משרד החקלאות ויאושר על ידי רשות מקרקעי ישראל.
- שטח המוכר המקורי** - השטח הכלול בחוזה החכירה או חוזה השכירות של בית הספר החקלאי.
- שטח המחנה** - שטח מתוך שטח המוכר בו מרוכזים מבני בית הספר, הפנימיות, מבני המשק, מגרשי ספורט ושטחי חניה.
- שינוי יעוד** - שינוי יעודה של קרקע חקלאית עפ"י תכנית מאושרת.

1. תקופת החוזה

- 1.1. בית ספר חקלאי, אשר חוזה החכירה או חוזה השכירות עמו הסתיים, יהיה זכאי לחוזה חכירה ל - 49 שנים בגין שטח המחנה של בית הספר.
- 1.2. בגין השטח החקלאי יחתם חוזה לעיבודים חקלאיים לתקופה ארוכה.

1.3. על אף האמור בסעיף 1.2 לעיל, אם במועד חידוש החוזה השטח החקלאי או חלקו הינו בעל היתכנות תכנונית, ידרש בית הספר החקלאי להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") כתנאי לחידוש החוזה, ויחתם עמו חוזה שכירות חקלאי לתקופה קצרה תוך הבטחת פיצוי במקרה של שינוי יעוד כמפורט בסעיף 4.2 להלן.

2. שטחים סחירים

בית ספר חקלאי יהיה רשאי להפעיל בשטח המחנה פעילות מסחרית חינוכית או בעלת זיקה ישירה לפעילות של המשק החקלאי הקיים בבית הספר.

2.1. במרכז הארץ השטח למסחר (עיקרי ושרות) לא יעלה על 15% מהשטח המבונה המוקצה לבית הספר החקלאי.

2.2. באזורי עדיפות לאומית השטח למסחר (עיקרי ושרות) לא יעלה על 20% מהשטח המבונה המוקצה לבית הספר החקלאי.

2.3. הפעילות המסחרית יכול שתעשה באמצעות צד ג'.

2.4. הנהלת הרשות תקבע תבחינים לפעילות המסחרית האמורה לעיל.

3. תשלום דמי חכירה

דמי חכירה בעד שטחים המושכרים לבית ספר חקלאי בהתאם להחלטה זו יהיו כלהלן:

3.1. בעד שטח המחנה, דמי החכירה סמליים בהתאם לסעיף 1 להחלטת מועצה 1007 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

3.2. בעד השטח החקלאי המוכר, לפי המחירון הנהוג על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל לגידולי בעל.

3.3. בעד שימושים סחירים בהתאם למפורט בסעיף 2 לעיל, דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מערך הקרקע.

3.4. החוכר יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות המועצה עבור רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית.

4. שינוי יעוד

4.1. שונה יעוד המקרקעין של בית ספר חקלאי, או שהשימוש שנעשה בקרקע שונה מהשימוש אשר לשמו הוקצתה, תושב הקרקע לרשות.

4.2. שונה יעוד שטח חקלאי למטרת מגורים ו/או תעסוקה לגביו נחתם חוזה שכירות זמני, בית הספר החקלאי יהיה זכאי, לתחולת להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1426

או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, למעט הזכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום מלא מגרשים מתוך התוכנית.

5. בית ספר חקלאי בעל חוזה בתוקף יהיה רשאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה זו בכפוף לביטול החוזה הקיים.

6. החלטה זו מבטלת את החלטות מועצה מספר 36 ו-63.

דברי הסבר

ישנם 42 כפרי נוער המחזיקים בחוזים היסטוריים למטרת בתי ספר חקלאיים, מרביתם ערוכים בחוזי משבצות עם תקן נחלות.

כפרי הנוער מנוהלים על ידי גופים שונים, חלקם ממשלתיים, מלכ"רים ויתרתם פרטיים, ומהווים מסגרת ייחודית המעניקה מענה נקודתי לאוכלוסייה המתמודדת עם קשיים כלכליים וחברתיים קשים.

חלק מבתי הספר מחזיקים שטחים גדולים אשר אינם משמשים לפעילות לימודית, חלקם מושכרים וחלקם מעובדים לפרקים.

לרוב בתי הספר אין חוזים בתוקף וחידושם נתקל במחלוקת על תנאי החידוש והיקף הפיצוי בעת שינוי ייעוד.

בדיקות התכנות מלמדות על קיומו של פוטנציאל תכנוני לאלפי יחידות דיור באזור המרכז.

החלטה זו נועדה להציג הסדר כולל לחידוש החוזים לבתי הספר החקלאיים.

מוצע להתחשב בייחודם של בתי הספר ותפקידם החינוכי והחברתי החשוב ולאפשר להם אמצעי ייצור בהיקף מידתי אשר יאפשרו את המשך קיומם.

בנוסף, מוצע להבחין בין שטח "המחנה" (האזור בו מרוכזים בנין בית הספר, הפנימיות מבנה המשק והשטחים הציבוריים), לגביו יחתם חוזה ל- 49 שנים, לבין השטח החקלאי, לגביו יחתם חוזה להחכרת קרקע חקלאית לתקופה ארוכה ("חוזה מטעים"). במקרים בהם קיים, לדעת רשות מקרקעי ישראל, התכנות תכנונית ביחס לשטחים החקלאיים ידרש בית הספר החקלאי להשיב באופן מיידי את הקרקע החקלאית, תמורת פיצוי, וזאת על מנת למנוע כל עיכוב בשיווקה של הקרקע.

ככל שאין הקרקע דרושה באופן מיידי, בית הספר החקלאי יהיה זכאי לחתום על חוזה שכירות חקלאי לתקופה קצרה.