

מספר הצעה : 654

תאריך : 29/8/2016

### הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת אגודה חקלאית

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ובהמשך להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 361, 476, 823 ו-1311 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום לאשר את המלצות הצוות להסדרת מעמדם של שטחי/ מבני ציבור בישובים, כלהלן :

#### הגדרות

- זהות ועדים** - מצב בו כל תושבי הישוב הינם חברים באגודה החקלאית, לא בוצעה הרחבה למגורים וישנה זהות בין ועד האגודה והועד המקומי.
- חווה זמני** - חווה לתקופה של 4 שנים ו-11 חודשים, מתחדש, אשר יכלול, בין היתר, גם את שטחי הציבור כמפורט בהחלטה זו, או רק את שטחי הציבור.
- חווה חכירה לדורות** - חווה חכירה הנחתם עם האגודה לתקופה של 49 שנים לגבי משבצת הקבע של הישוב.
- ישוב חקלאי/אגודה** - אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה חקלאית שיתופית, קיבוץ או מושב שיתופי אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כבת רשות.
- מבני ציבור בעלי אופי פרטי** - מבנים הבנויים על שטח ציבורי, הייחודים לצורת ההתאגדות של ההתיישבות העובדת (כולה או חלקה) ומשמשים מעצם טיבם, רק את חברי האגודה (כדוגמת: חדר אוכל, מכבסה, מזכירות האגודה החקלאית).
- שטחי ציבור קלאסיים** - שטחי ציבור למעט שטחי ציבור עליהם בנויים מבני ציבור בעלי אופי הפרטי.
- שטחי ציבור** - שטח שהוגדר בתכנית מאושרת לצורכי ציבור, לרבות מבני ציבור שהוקמו עליו.

- 1.1. החלטה זו תחול רק בעת החתימה על חוזה חכירה לדורות למשבצת הישוב ואינה חלה במועד חתימת חוזה משבצת מתחדש.
- 1.2. חוזה חכירה לדורות עם האגודה ייחתם בהתאם לקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ועל בסיס העקרונות המפורטים בהן, התקפות במועד החתימה.
- 1.3. החלטה זו גוברת על כל החלטת מועצה אחרת בקשר להחכרת שטחי ציבור בתחום שטח משבצת הישוב בחוזה חכירה לדורות לישוב החקלאי.

## 2. מבני ציבור בעלי אופי פרטי ומבני ציבור קלאסיים :

- 2.1. הישוב, בתאום עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), יבצע אבחנה בין שטחי ציבור עליהם בנויים מבנים בעלי אופי פרטי לבין שטחי ציבור קלאסיים. חלוקת השטחים, בהתאם לאבחנה זו, תקבע באמצעות מפת מדידה אנליטית בחתימת הועדה המקומית או בדרך אחרת כפי שתקבע על ידי הנהלת הרשות.
- 2.2. שטחי ציבור עליהם קיימים מבני ציבור בעלי אופי פרטי יוחכרו לאגודה במסגרת חוזה החכירה לדורות.
- 2.3. שטחי ציבור קלאסיים יושכרו לאגודה במסגרת חוזה זמני. שטחים אלה לא יכללו בחוזה החכירה לדורות.

## 3. הוראות החוזה זמני :

- החוזה הזמני אשר יכלול, בין היתר, את שטחי הציבור הקלאסיים, יכלול את ההוראות הבאות :
- 3.1. האגודה תעמיד את שטחי הציבור הקלאסיים לשימוש ציבורי של המועצה האזורית או הוועד המקומי, על פי דרישה של המועצה האזורית.
- 3.2. על פי דרישת המועצה האזורית, ובכפוף לחתימתה על כתב שיפוי לטובת הרשות, שטחי ציבור קלאסיים יגרעו מהמשבצת ויוקצו למועצה האזורית או לוועד המקומי והכל בהתאם לבקשת המועצה האזורית. גריעת השטחים תעשה בכפוף לכך שתתקבל בקשה מאת המועצה האזורית לקבל לרשותה את השטחים ובכפוף לכך שהמועצה תשמע את עמדת האגודה בעניין.
- 3.3. לאחר קבלת פניה מאת המועצה האזורית, כאמור לעיל בסעיף 3.2, תשלח הרשות הודעה לאגודה השיתופית, המעדכנת כי התקבלה בקשה לגריעת שטחי ציבור קלאסיים מהמשבצת ולהקצאתם למועצה האזורית או לוועד המקומי, וכי בכוונת הרשות לגרוע את השטח ולהקצותו כמבוקש בתוך פרק זמן קצוב של 60 יום. באחריות המועצה האזורית להמציא מפת מדידה אנליטית בחתימה הועדה המקומית על בסיסה ניתן לבצע את הגריעה כאמור.
- 3.4. בתום פרק הזמן הקצוב, יגרע השטח ממשבצת הקבע של האגודה השיתופית ויוקצה בהתאם לדרישה. החוזה הזמני יכלול הוראה לפיה החוזה אינו חל על שטחים לגביהם נחתם חוזה פרטני עם המועצה. החוזה הזמני יחודש ללא שטחים אלו.

#### 4. ישוב בו קיימת זהות ועדים :

- 4.1. למרות האמור לעיל בסעיף 3, בישוב חקלאי בו קיימת זהות ועדים, ניתן יהיה לכלול גם את שטחי הציבור הקלאסיים בחוזה החכירה לדורות.
- 4.2. טרם החתימה על חוזה החכירה, תערך פניה למועצה האזורית ותינתן לה אפשרות להביע עמדתה, תוך פרק זמן קצוב של 60 יום, האם הינה מעוניינת כי שטחי הציבור הקלאסיים כולם או חלקם יגרעו מהמשבצת ויוקצו לה.
- 4.3. אם המועצה האזורית תבקש כי שטחי הציבור הקלאסיים או חלקם יגרעו מהמשבצת ויוקצו לה, בכפוף לחתימה על כתב שיפוי לטובת הרשות, תשלח הרשות הודעה לאגודה השיתופית, המעדכנת כי התקבלה בקשה לגריעת שטחים מהמשבצת ולהקצאתם למועצה האזורית וכי בכוונת הרשות לגרוע את השטח משטח המשבצת ולהקצותו כמבוקש בתוך פרק זמן קצוב של 60 יום.
- 4.4. עם סיום התקופה האמורה בסעיף 4.3, ייחתם חוזה חכירה לדורות אשר יכלול תניות כאמור לעיל בסעיפים 3.1-3.4 לעיל, בהתאמות הנדרשות.
- 4.5. ביצוע כל פעולה במקרקעי המשבצת אשר משמעותה קליטת תושבים שאינם חברים באגודה החקלאית (דוגמת הרחבה למגורים), יותנה בהעברת שטחי הציבור הקלאסיים למעמד של חוזה זמני כמפורט לעיל, עוד בשלב של הכנת התכנית.

#### 5. התחשבות בגין העברת שטחי ציבור למועצה האזורית או לוועד המקומי :

- 5.1. בשטח פנוי – האגודה אינה זכאית לתשלום בגין העמדה ו/או עברת השטח למועצה האזורית או לוועד המקומי.
- 5.2. בשטח עליו בנוי מבנה ציבור – האגודה זכאית לתשלום מהמועצה האזורית או מהוועד המקומי בגין הוצאות והשקעות במבנה עפ"י ערך נכון למועד העמדת המבנה לטובתם.
- 5.3. דרישת תשלום, ככל ותהיה, לא תעכב את העמדת השטח הציבורי או מבנה הציבור לטובת המועצה האזורית או הוועד המקומי.

#### 6. הפסקת שימוש :

פסק השימוש על ידי המועצה האזורית או הוועד המקומי בשטח שנגרע ממשבצת הישוב, תהא רשאית האגודה לפנות למועצה המקומית ולבקש לצרף את השטח לשטח המשבצת והכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.

## דברי הסבר

ביום 10.3.14 נערך דיון אצל היועץ המשפטי לממשלה, בנושא הסדרת מערכת היחסים בין האגודות השיתופיות, הוועדים המקומיים והמועצות האזוריות, לענין האחזקה והשימוש בשטח/ מבני ציבור בישובים. סכסוכים בין גורמים אלו מגיעים לעיתים לפתחה של רשות מקרקעי ישראל ובהם היא נדרשת להביע עמדתה למי יש להקצות מבנה/שטח ציבור זה או אחר.

בסיכום הישיבה הוחלט כי יוקם צוות בהשתתפות רשם האגודות השיתופיות, משרד הפנים, רשות מקרקעי ישראל ומנהל התכנון, אשר יבחן מהי הדרך הראויה בה יוחזקו וינהלו שטח/ מבני ציבור בישובים.

הצוות החל את פעילותו בראשית שנת 2015 וקיים מספר ישיבות. נציגי רשות מקרקעי ישראל הציגו בפני הצוות את התשתית הנורמטיבית – חוזי החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות. הוצגו בפני הצוות תכניות של ישובים חקלאיים על מנת להתרשם משטחי הציבור בישובים מסוג זה. נציג משרד הפנים הסביר כי במישור המוניציפאלי אין תדרוך/תקן מבני ציבור מחייב לרשויות מקומיות הקובע מהם מבני הציבור שעל הרשות המקומית לספק לתושביה, לרבות בישובים כפריים.

כן הוצגו ההליכים המשפטיים השונים והפסיקה הרלוונטית בנושא.

בפני הצוות הופיעו נציגי תנועות המושבים וכן הובאו בפני הצוות עמדות כתובות מאת תנועות ההתיישבות השונות. נציגי מרכז המועצות האזוריות הופיעו בפני הצוות וכן בקשו להשלים עמדה בכתב. בסופו של יום הובא בפני הוועדה מסמך שניתן על דעת מרכז המועצות האזוריות והתנועות המושביות והקיבוציות.

בפני הוועדה הובאו פניות מאת אנשים פרטיים וועדים מקומיים, אשר תארו את החיכוכים בינם לבין ועד האגודה השיתופית, כאשר לטענתם וועד האגודה אינו מאפשר לוועד המקומי שימוש במבני/שטחי הציבור או מתנה זאת בתנאים שונים מכבידים.

לאחר בחינת הרקע הנורמטיבי, וקבלת עמדות הגופים השונים, גיבש הצוות את המלצותיו אשר פורטו בדו"ח מפורט.

יצוין כי סוגיה זו הינה מורכבת, שכן מבחינה מהותית, ככלל, ראוי ששטחי ומבני ציבור, אשר מיועדים לשמש את כלל אוכלוסיית הישוב, יוחזקו וינהלו על ידי רשות מוניציפלית הכפופה לדיני המשפט המנהלי, וכי ככזו, היא תהא מחויבת לאפשר גישה לשימוש במשאבים אלה, באופן שיוויוני לכלל תושבי הישוב, בין אם הם חברי האגודה השיתופית ובין אם לאו.

זאת ועוד, יש לתת את הדעת, כי מטרת ההרחבות הקהילתיות בישובים היתה, בין היתר, להצעיר את הישוב ולהגדיל את מספר תושביו. מטבע הדברים הגדלת הישוב מחייבת אף העמדת מבני ציבור לטובת מתיישבי שכונת ההרחבה. רציונל ההרחבות יצא מנקודת הנחה כי ההרחבות יעשו שימוש בשירותים המוניציפאליים ומבני הציבור הקיימים באגודה השיתופית עצמה. לפיכך, במרבית המקרים, לא יועדו שטחים למבני ציבור בשטח ההרחבות עצמן.

עם זאת, ישנם מבני ציבור רבים אשר לאורך השנים נבנו, תוחזקו והושקעו בהם כספים על ידי האגודה השיתופית (זאת, לעיתים, לצד השקעות באותם מבנים של המועצה האזורית).

זאת ועוד, במסגרת מערכת ההסכמים בין הרשות לבין האגודות השיתופיות, הוקצו עוד משכבר הימים, המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור המצויים בתחום הישוב, לאגודה השיתופית, ולא

למועצה האזורית או לוועד המקומי. על מקרקעין אלו הוקמו לאורך השנים מבנים מסוגים שונים כגון חדר האוכל של הקיבוץ, גני ילדים, מועדון לנוער וכדומה. המועצות האזוריות העלו דרישה לגריעה גורפת של שטחי הציבור מחוזי המשבצת והעברתם לרשות המועצות האזוריות או הועד המקומי בהסמכתן. במתווה שהוצע ע"י חברי הצוות ועוגן בהצעה דנן, יש איזון בין האינטרסים והצרכים השונים כמפורט לעיל.