

	32.02B
	פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 1 מתוך 21

3.3.2.1 - פיצוי בסיסי / פיצוי בסיסי+תמריץ לחוכר (1470) 3.3.2.2 - זכות ייזום בקרקע (1470) 3.3.3.1 - פיצוי - ועדת פיצויים (1297)	מס' שורה במפתח	32.02B פדיון קרקע חקלאית	שם הנוהל
25 (1)	סעיף הפטור		מספר נוהל אב
החלטות מועצה: - מס' 1470 מיום 13.07.2016 - הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה (הוראת שעה - תוקף 5 שנים מתאריך 13.7.16) - מס' 1297 מיום 06.11.2013 - הפסקת חכירה בקרקע חקלאית - כללים לקביעת פיצוי בעד קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת רשות מקרקעי ישראל - מס' 1469 מיום 04.06.2016 - הוראות בדבר סעיף 29 ג' לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה) - מס' 1560 מיום 28.10.2018 - החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים - מס' 1585 מיום 13.01.2019 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע החלטות הנהלה: - מס' 4071 מיום 28.12.16 : "החלטת החלטת מועצה 1470 על שטחים מצרניים" - מס' 4404 מיום 25.07.2018 : "פדיון זכויות - שער העמקים"			
	סמל מטרה		סמל גבייה
	סוג חוזה		סוג הקצאה
		14.02.2019	תאריך פרסום
באחריות אגף שיווק ומכרזים			
נוהל חדש			
הנוהל אושר בהחלטת הנהלה מס' 4518 מיום 16.01.2019			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

	32.02B
	פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 2 מתוך 21

תוכן עניינים

1.	רקע כללי ומדיניות	3
2.	הגדרות	3
3.	מסמכי חובה	4
4.	תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך	6
5.	עקרונות מנחים בתהליך העבודה עפ"י החלטות מועצה 1297, 1470	6
5.1.	כללי	6
5.2.	מתן הודעה ראשונה לגבי קרקע להשבה	7
5.3.	מסלולים אלטרנטיביים לפיצוי בגין פדיון קרקע חקלאית	7
5.4.	מסלול ועדת הפיצויים (1297)	8
5.5.	מסלול "פיצוי חקלאי" – ע"פ החלטת מועצה 1470	8
5.6.	בחירה בין שומה פרטנית למחירון פיצוי (1470)	9
5.7.	תמרוץ (עפ"י החלטה 1470)	10
5.8.	מועדים לתשלום פיצויים ותמריץ (החלטת מועצה 1470) ראה טבלה	10
5.9.	מועדים לתשלום פיצויים לפי החלטת מועצה 1297	10
5.10.	זכות ייזום (החלטות 1469, 1470)	11
5.11.	תנאים לתשלום פיצוי, מתן תמריצים וזכות ייזום בקרקע	13
5.12.	שטחים מצרניים אשר אינם כלולים בתוכנית	15
5.13.	פעולות לתפיסת החזקה בקרקע- צו סילוק	16
5.14.	ביטול רישום בלשכת המקרקעין	16
6.	תהליך העבודה	16
7.	תנאים מיוחדים בעסקה	18
8.	סמכויות אישור העסקה	18
9.	טבלה מסכמת	19
10.	טבלה מרכזת- מועדים תשלום ופיצויים	20
11.	מסמכים ומידע נוסף	21

	32.02B פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 3 מתוך 21

1. רקע כללי ומדיניות

- 1.1 הנוהל מגדיר את תהליך העבודה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן מועצה) 1470 ו- 1297 ביחס לפדיון קרקע חקלאית, שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה ונקבע כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מידי.
- 1.2 נוהל זה משלים את נוהל "קידום בניה וזמינות במתחמים מועדפים לדיור ותוכניות רבות היקף" (החלטת מועצה 1469) ביחס לתחשיבים לצורך ראייה אחודה של כלל מסלולי הפיצוי.
- 1.3 תשומת לב, החלטת מועצה מס' 1470 תחול על מקרקעין שחלה עליהם תכנית שינוי יעוד למטרת מגורים או תעסוקה, ונשלחה לגביהם דרישת השבה לחוכר תוך חמש שנים ממועד אישור ההחלטה - 14.7.16. לאחר מועד זה, יחולו על כלל המקרקעין המושבים, הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.

2. הגדרות

- 2.1 **אזורי עדיפות לאומית** - לעניין נוהל זה יהיו אזורי העדיפות הלאומית בהתאם להחלטת ממשלה 667 מיום 4.8.13, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 2.2 **דרישת ההשבה** - דרישת רמ"י להשבת המקרקעין הכוללת הצעה לפיצוי מכוח הוראות החלטה מס' 1470.
- 2.3 **השכרה לזמן קצר** - קרקע המושכרת לעיבוד חקלאי לגידולים עונתיים, שלא בתנאי נחלה לתקופה שאינה עולה על חמש שנים, לרבות זכות כזו אשר חודשה מעת לעת.
- 2.4 **השקעות** - כל מתקן, יבול, מטעים או השקעה אחרת במקרקעין, שנשארו לאחר שהקרקע הושבה, אשר אושרו מראש ע"י רמ"י. (כמפורט בהחלטה 1297)
- 2.5 **"ועדת פיצויים"** - ועדה שתמונה ע"י יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, אשר בסמכותה לדון ולקבוע את סכום הפיצוי לו זכאי חוכר/שוכר קרקע אשר הושבה לרמ"י. בראש הוועדה יעמוד עובד מדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט מחוזי, וחבריה יהיו: נציג משרד החקלאות, נציג משרד האוצר, שמאי שתחום התמחותו בחקלאות שימונה על ידי השמאי הממשלתי, ונציג ציבור.
- 2.6 **חוכר** - חוכר של קרקע חקלאית על פי חוזה בתוקף וכן אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה חקלאית שיתופית, קיבוץ או מושב שיתופי, אשר מושכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כבת רשות. לעניין הגדרה זו, "חוזה בתוקף" – לרבות חוזה חכירה שתקופת החכירה על פיו הסתיימה והחוכר זכאי, על פי הוראות חוזה החכירה או החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לחדש את החכירה לתקופת חכירה נוספת.
- 2.7 **ישוב חקלאי** - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית, אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה.
- 2.8 **מועד ההשבה**
החלטה 1470:
 60 ימים ממועד משלוח דרישת ההשבה. לבקשת החוכר רשאי מנהל המרחב העסקי ומנימוקים שירשמו להאריך את מועד ההשבה בתקופה נוספת שלא תעלה על 45 ימים.
החלטה 1297:
 המועד בו על החוכר/ השוכר להחזיר את הקרקע, כפי שייקבע בהודעת רמ"י לבעל הזכות.

	32.02B פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 4 מתוך 21

2.9	מטעים - שטח נטוע עצים.
2.10	עיבודי בעל - צורת גידול חקלאית המבוססת על השקיה במשקעים טבעיים בלבד.
2.11	עיבודי שלחין - צורת גידול חקלאית המבוססת על שיטת השקיה מלאכותית מרושתת.
2.12	פיצוי - פיצוי כספי אשר ישולם לחוכר / שוכר לזמן קצר, בתמורה להשבת הקרקע לרמ"י, בעקבות שינוי יעודה, או מכל סיבה אחרת בגינה נדרשת השבתה לרמ"י.
2.13	שומה פרטנית - אומדן שוויון של זכויות החוכר והשקעותיו במקרקעין, אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעם רמ"י.
2.14	שטח ההשבה - שטח שהושב לרמ"י עד מועד ההשבה.
2.15	שינוי יעוד - שינוי יעוד של קרקע חקלאית על פי תכנית מתאר מקומית או מפורטת מאושרת למטרת מגורים או תעסוקה ואשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
2.16	תעסוקה - מקרקעין המיועדים בתכנית תקפה למטרת תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ותחנות דלק למעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים

3. מסמכי חובה

3.1	מסמכים נדרשים
3.1.1	דו"ח ספר נכסים של החלקות המיועדות לפדיון
3.1.2	נסחי רישום של החלקות המיועדות לפדיון
3.1.3	ריכוז נתוני "בעלי הזכויות" ומחזיקים בתוכנית (להלן מחזיקים) –
	- הכנת טבלה ובה מצויין: שמות בעלי הזכויות, מעמדם (חוכר, בעלים, שוכר עונתי וכו'), שטחו של כל אחד מהמחזיקים בדונמים בתחום התוכנית, יש לציין גם בעלי זכויות שנפטרו ללא שהועברו הזכויות. - תשריט תואם (קומפילציה של המחזיקים על גבי התוכנית בצירוף לוח שטחים). - בדיקה האם השטח נכלל באזור עדיפות לאומית. - ריכוז המידע הרלוונטי ביחס לכלל המחזיקים לרבות בחינת מצבם המשפטי, הפקעות ופיצויים שקיבלו בעבר, שיעבודים, עיקולים, הערות אזהרה, הערות משפטיות, תפיסות, ניתוח מצב חוזי (בתוקף/ לא בתוקף, זמני/ ארוך טווח העברות זכויות וכו'), חובות לרמ"י, יורשים או שאירים ככל שבעל הזכויות נפטר
3.1.4	חוות דעת תכנונית הכוללת: - מעמדה התכנוני והשלב התכנוני בו היא מצויה, - סוג התוכנית – במידה ומדובר בתוכניות רחבות היקף/ מתחמים מועדפים לדיור יש לפעול עפ"י נוהל ותמ"ל. - ייעודי הקרקע, היקף יח"ד. - אם מדובר ביעודים שאינם למטרת מגורים – קיבולת בנייה כוללת במ"ר. - תנאים ומגבלות למימוש (למשל תוכנית -המחייבת תוכנית לבינוי, שלביות לביצוע, תנאים מתלים למימוש וכו').

 רשות מקרקעי ישראל	32.02B פדין קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 5 מתוך 21

3.1.5 דו"ח פיקוח ביחס למצב העיבודים לרבות סוג הגידול וכן פירוט המחזיקים, המבנים והתפסות בשטח התוכנית.

3.2 פעולות ומסמכים ראשוניים שידרשו מבעל הזכויות כתנאי לתשלום הפיצויים

(בהתאם לשלביות הקבועה בהסכם ההשבה)

3.2.1 חתימת הסכם השבה

3.2.2 מחיקת זכות חכירה רשומה, הסרת הערות משפטיות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין / ברמ"י מחיקת הערות אזהרה, עיקולים, או כל הערה מגבילה אחרת, זכויות צד ג' שיעבודים מרשם החברות/אגודות/רשם המשכונות וכו' - ככל הנדרש.

3.2.3 אישור תשלום מיסים, אגרות, היטלים לרבות מס שבח- תוך 6 חודשים מיום חתימת ההסכם, ואופציה להאריך ב-3 חודשים נוספים.

3.2.4 החוכר ימלא "[שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל](#)" (ביטול חכירה) במלואו כולל חתימה ואימות חתימה ע"י עו"ד ולהגישו בשלושה העתקים מקוריים במקרה ומוגש שטר על ידי בא כוח החוכר יש להמציא יפוי כוח כנדרש.

לחילופין ניתן להמציא לרמ"י יפוי כוח בלתי חוזר (נוטריוני) לרמ"י לביצוע כל הנדרש למחיקת חכירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ולהשבת הקרקע לחזקת רמ"י.

3.2.5 תשלום חובות לרמ"י במסגרת הפדיון - רמ"י תקזז חובות כדין.

3.2.6 בישובים חקלאיים, שבטיפול המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או המנהלה להסדרים במגזר החקלאי, תידרש הסכמת יו"ר המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או מנכ"ל המנהלה להסדרים במגזר החקלאי כתנאי לתשלום פיצוי.

3.2.7 בישוב חקלאי אשר הינו צד להסכם תלת-צדדי תקף עם רמ"י, תשלח הודעה בדבר משלוח דרישת ההשבה לחוכר עם העתק לסוכנות היהודית לארץ ישראל או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין.

3.2.8 אישורים מיוחדים על פי הצורך כגון: הגנת הסביבה (כגון במקרה של פינוי מבנה מאסבסט).

3.2.9 טופס פרטי חשבון בנק לחוכר (מצורף כנספח לחוזה) * מאוחד לכל בעלי הזכויות בחוזה.

3.2.10 תיקון הרישום ככל שישנו בלשכת רישום המקרקעין (כאשר רק חלק משטח החוזה משנה את ייעודו)

3.2.11 חתימת חוזה חכירה מעודכן ביחס ליתרת השטח שנותר ביעוד חקלאי (כאשר רק חלק משטח החוזה משנה את ייעודו)

3.2.12 מסירת חזקה של המקרקעין לידי רמ"י במועד ההשבה כפי שנקבע בהסכם ההשבה.

3.2.13 יפוי כח למייצג

	32.02B
תאריך פרסום: 14.02.2019	פדיון קרקע חקלאית
	עמוד 6 מתוך 21

4. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל-00.00 "שם נוהל האב"

	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	- בחירת עובד לריכוז הטיפול, , קידום המו"מ וסיכומו. - בדיקה ואישור העסקה כולל חתימה על התחשיב.	מנהל המרחב העסקי
	- פתיחת תיק עסקה וקישורו לתיק המשבצת. - סריקת המסמכים לתיק העסקה - ריכוז כלל חוות הדעת וניהול תהליך המו"מ . - כוז נתוני העסקה כולל עמידה בקשר עם הצוות החקלאי במרחב לצורך הנתונים. - בדיקת קבלת כלל המסמכים הנדרשים.	ראש צוות שיווק/עסקות – כפי שיוגדר ע"י מנהל המרחב
	- תשריט קומפלציה, בהתאם לשורת המפתח בנוהל. - קליטת העסקה בשכבת הממ"ג.	מיפוי
	- דוח פיקוח בהתאם לשורת המפתח בנוהל בתחילת התהליך. - קבלת השטח בהתאם לתאריך הנקוב בהסכם.	שמירה
	ניתוח מצב משפטי בהתאם לצורך וטיפול הסרת מניעות במידת הצורך. גיבוש הסכם עם החוכר.	משפטית
	שומה בהתאם לשורת המפתח בנוהל	שמאות
	אישור תחשיב הפיצויים	כספים
	חוות דעת תכנונית הכוללת: סטאטוס התכנית, יעודי הקרקע, היקף יח"ד, ככל המדובר ביעודים שאינם למטרת מגורים – היקף כולל ואפשרות המימוש (למשל תוכנית -המחייבת תוכנית לבינוי, שלביות לביצוע, תנאים מתלים וכו')	תכנון
	- הוצאת נסחי רישום ודו"ח ספר נכסים וניתוח ההערות והמניעות. - עדכון ספר הנכסים לאחר אישור העסקה	מידע מקרקעין

5. עקרונות מנחים בתהליך העבודה עפ"י החלטות מועצה 1297,1470

5.1 כללי	5.1.1
5.1.1 התנעת תהליך – ככלל הודעת מתכנן המרחב למנהל המרחב, כי הופקדה תוכנית למטרות כפי שיפורטו להלן ושמיושנה מחייב פדיון קרקע. (למעט תוכניות רחבות היקף ומתחמים מועדפים בהם יש לפעול בהתאם לנוהל 32.01B-33 קידום בניה וזמינות במתחמים מועדפים לדיור ותכניות רחבות היקף).	
5.1.2 באחריות ראש הצוות שימונה ע"י מנהל המרחב לנושא פדיון קרקע - ריכוז החומר וחוות הדעת כבר בשלב הפקדת התוכנית (מומלץ להתחיל באיסוף החומר עת התוכנית מתגבשת). רצוי כי ריכוז החומר יתבצע בתיק פדיון יעודי במערכות המחשב, שיקושר לתיקיהם של בעלי הזכויות.	
5.1.3 יודגש כי במקרים בהם קיימים בעלים פרטיים הכלולים בשטח התכנית, ההתחשבות תיערך ביחס	

	32.02B פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 7 מתוך 21

לשטחי רמ"י בלבד.

5.2 מתן הודעה ראשונה לגבי קרקע להשבה

5.2.1 תנאים לשליחת הודעה לחוכר ביחס לקרקע להשבה ולתחילת ניהול מו"מ:

- בדיקה כי אושרה תוכנית באופן ששונה יעודם של מקרקעין בתכנית למטרת מגורים או תעסוקה.

- אישור הנהלת רמ"י, כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מיידי.

5.2.2 במקרים מיוחדים בהם הופקדה תכנית מתאר מקומית או מפורטת לשינוי ייעוד של קרקע חקלאית למטרת מגורים אשר מס' יח"ד המתוכננות בה עולה על 200, הנהלת רמ"י מוסמכת לאחר התייעצות עם מנהל מינהל התכנון, להחליט כי תשלח הצעת השבה עוד בטרם אישורה של התכנית.

5.2.3 על אף האמור לעיל הנהלת רמ"י רשאית לקבוע כללים ולאשר לנהל משא ומתן להשבת קרקע חקלאית ולהחלט הליך הפדיון גם על מקרקעין שטרם אושרה או הופקדה לגביהם תכנית המשנה את ייעודם.

5.2.4 שליחת הודעה בדואר רשום לבעל הזכויות דרישת השבה בה יודיע המרחב, כי בכפוף לתנאים הקבועים בנוהל יהיה זכאי לפיצוי ולתמריצים.

5.2.5 אם אין אפשרות לאתר את בעל הזכות, או כתובתו של בעל הזכות או במקרה בו חזר המכתב שנשלח בדואר רשום, במקרים אלה, עולה יסוד סביר שמדובר בנכס עזוב /בעלי זכויות שלא אותרו יש ליידע את האפטרופוס הכללי בדבר השבת הקרקע. מובהר כי אין בהודעה לאפ"כ כדי לעכב הליכי הפדיון. יש להעביר את ההודעה בצרף המידע והמסמכים כדלקמן:

5.2.5.1 חוזה חכירה.

5.2.5.2 דיווח בדבר חובות כספיים ככל שישנם (יובהר כי אין הכוונה לעריכת שומה לצורך כך אלא קיומו של חוב ככל שרשום).

5.2.5.3 שמות ו/או כל זיהוי אחר שישנו בקשר לבעלי הזכויות שלא אותרו.

5.2.5.4 נקיטת הליך משפטי לביטול הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

5.2.5.5 אם במהלך השנים נשלחו הודעות כלשהן דוגמת תשלומים, הפקעות, יש לציין את הכתובות אליהן נשלחו.

5.3 מסלולים אלטרנטיביים לפיצוי בגין פדיון קרקע חקלאית

5.3.1 לצורך בדיקת הזכאות לפיצוי ולתמריצים וכן לקביעת אופן החישוב, יש להתייחס בין השאר לנתונים הבאים:

5.3.1.1 מטרת התכנית – כגון : שינוי קרקע חקלאית למגורים ותעסוקה/ מתקנים הנדסיים, ייעוד לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב', מתקנים ביטחוניים.

5.3.1.2 האם השטח כלול באזור עדיפות לאומית.

5.3.1.3 מעמד בעל הזכויות – חוכר /שוכר עונתי.

5.3.1.4 שטחו של החוכר בתחום התוכנית בדונמים.

5.3.1.5 סוג התוכנית.

5.3.2 השיב החוכר את המקרקעין עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו במקרקעין. לחוכר עומדות מספר אלטרנטיבות:

5.3.2.1 **קרקע חלופית** – במקרים בהם ישנה אפשרות להציע קרקע חקלאית חלופית זמינה לעיבוד תוצע לחוכר קרקע חלופית. חוכר אשר הוצעה לו קרקע חקלאית חלופית לעיבוד ויבחר במסלול זה לא יהא זכאי לפיצוי כספי כל שהוא ולתמריצים, לרבות זכות יזום.

	32.02B
רשות מקרקעי ישראל	פדין קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 8 מתוך 21

5.3.2.2 מסלול "פיצוי חקלאי" עפ"י החלטת מועצה 1470 (או כל החלטה שתבוא במקומה) - במסלול זה קיימות שתי אלטרנטיבות לפיצוי - עפ"י מחירון , עפ"י שומה פרטנית. נקבעה שומה פרטנית לבקשת החוכר, גובה הפיצוי יהיה בהתאם לשומה פרטנית בלבד.	5.3.2.2
5.3.2.3 מסלול "ועדת פיצויים" – שומה פרטנית תבחן במסגרת החלטת מועצה 1297 (או כל החלטה שתבוא במקומה). אפשרות בחירת מסלול פיצוי זה קיימת עד למתן החלטה בתביעתו של בעל הזכויות. התקבלה החלטה בעניינו ביחס להחלטה 1297 לא יוכל לחזור בו ולעתור לפיצוי במסלול אחר, כמפורט להלן.	5.3.2.3
5.4 מסלול ועדת הפיצויים (1297)	
5.4.1 תחולת הפיצוי (ראה גם בטבלה)	5.4.1
5.4.1.1 ייעוד: <u>כל הייעודים למעט יעוד חקלאי או ציבורי</u> (לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה).	5.4.1.1
5.4.1.1.1 אזור: כל הארץ.	5.4.1.1.1
5.4.1.1.2 אוכלוסייה: חוכר, שוכר לזמן קצר.	5.4.1.1.2
5.4.2 חוכר- יפוצה בגין זכות החכירה לעיבוד חקלאי, שעיקרה הפסד הכנסה עתידי הנובע מהעיבוד החקלאי לכל יתרת תקופת החכירה ולתקופת החכירה הנוספת הנקובה בחוזה. בקביעת הפסד הכנסה עתידי יילקחו בחשבון ההשקעות והמתקנים שבמקרקעין והוא לא יהיה זכאי לפיצוי או התמריצים וזכות היזום המפורטים בהחלטת מועצה 1470.	5.4.2
5.4.3 שוכר לזמן קצר – יפוצה עבור השקעות ומתקנים, אשר אושרו על ידי רמ"י ואשר ישארו במקרקעין לפי דרישת רמ"י או שלא ניתן להוציאם ממנה, הפיצוי יהיה לפי שומה לשווי שוק. בסמכות היועץ המשפטי לרשות לקבוע אם ישולם פיצוי למי שהחזיק בקרקע על פי חוזה שכירות, שאינו בר תוקף למטרות חקלאיות.	5.4.3
5.4.4 פניה לבית המשפט לא תהווה עילה לאי פינוי הקרקע ולהשבתה בהתאם לדרישת רמ"י.	5.4.4
5.4.5 עבור כל חודש איחור בהשבת הקרקע יקוזז מסך הפיצוי שקבעה ועדת הפיצויים 0.5% כדמי שימוש בקרקע.	5.4.5
5.4.6 מובהר כי אין ועדת הפיצויים מוסמכת לדון בתביעה לפיצוי, עת הקרקע ביעודה החדש מיועדת אך ורק לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.	5.4.6
5.5 מסלול "פיצוי חקלאי" – ע"פ החלטת מועצה 1470	
5.5.1 תחולת הפיצוי (ראה גם בטבלה מסכמת)	5.5.1
5.5.1.1 ייעוד: <u>מגורים ותעסוקה</u>.	5.5.1.1
5.5.1.1.1 אזור: כל הארץ.	5.5.1.1.1
5.5.1.1.2 אוכלוסייה: חוכר.	5.5.1.1.2
5.5.1.2 ייעוד: <u>ציבורי</u> (לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה)	5.5.1.2
5.5.1.2.1 אזור: באזורי עדיפות לאומית בלבד.	5.5.1.2.1
5.5.1.2.2 אוכלוסייה: חוכר.	5.5.1.2.2
5.5.1.3 ייעוד: תכניות למטרות <u>מתקנים הנדסיים</u> בלבד, שאינה חלק מתכנית למגורים/או תעסוקה.	5.5.1.3
5.5.1.3.1 אזור: כל הארץ.	5.5.1.3.1
5.5.1.3.2 אוכלוסייה: חוכר.	5.5.1.3.2

	32.02B
רשות מקרקעי ישראל	פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 9 מתוך 21

5.5.1.4 ייעוד: מתקנים בטחוניים הכלולים בהסכם שוהם 3 בלבד

5.5.1.4.1 אזור: כל הארץ.

5.5.1.4.2 אוכלוסייה: חוכר.

5.6 בחירה בין שומה פרטנית למחירון פיצוי (1470)

5.6.1 החוכר זכאי לבחור בין המסלולים - "מחירון לפיצוי" לבין "שומה פרטנית" וזאת בהודעה בכתב לרמ"י ובתוך פרק זמן שלא יעלה על 30 יום (ניתן לאשר אורכה בת 10 ימים באישור מנהל המרחב) ממועד שליחת מכתב ההשבה. משהתקבלה החלטתו ביחס לשומה פרטנית אינו יכול לחזור למסלול מחירון. במקרה בו קיימים בחוזה אחד מספר בעלי זכויות לא ניתן יהיה לפצל בין החלופות, בחירת החלופה תהא אחת בלבד ובאישור כל בעלי הזכויות. במקרה ולא התקבלה ברמ"י הודעה או שאין תמימות דעים בין בעלי הזכויות - תפעל רמ"י למסלול פיצוי על פי "מחירון פיצוי".

5.6.2 אלטרנטיבה לתשלום עפ"י "מחירון לפיצוי"

5.6.2.1 גובה הפיצוי בהתאם למחירון לפיצוי יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 06.12.2010 ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום.

5.6.2.2 לסכומי הפיצוי יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית כדין.

5.6.2.3 גובה הפיצוי עפ"י "מחירון לפיצוי" הינו עפ"י סכום קבוע לדונם ועליו לא ניתן לערער:

5.6.2.3.1 קרקע שאינה מעובדת – 6,000 ₪

5.6.2.3.2 קרקע המעובדת בגידולי בעל – 6,000 ₪

5.6.2.3.3 קרקע המעובדת בגידולי שלחין – 12,700 ₪

5.6.2.3.4 קרקע הנטועה מטעים – 30,800 ₪

5.6.2.4 קביעת סוג הגידול: סוג הגידול לפיו ישולם הפיצוי יהיה בהתאם לבקשת החוכר ובלבד שהגידול בפועל תואם את הוראות החוזה או שנתקבלו כל האישורים הנדרשים על ידי רמ"י לסוג הגידול כדלהלן:

5.6.2.4.1 עפ"י מטרת החכירה בחוזה החכירה.

5.6.2.4.2 סוג הגידול שהיה במועד בו נשלחה דרישת ההשבה עפ"י דו"ח הפיקוח.

5.6.2.4.3 סוג הגידול במועד הפקדת התכנית.

5.6.3 אלטרנטיבה לתשלום עפ"י שומה פרטנית:

5.6.3.1 שורת מפת"ח רלוונטית – 3.3.2.1 "פיצוי בסיסי / פיצוי בסיסי+תמריץ לחוכר (1470)".

5.6.3.2 לחוכר שמורה הזכות לפנות לרשות ולבקש כי תיערך לו שומה פרטנית, אשר תתייחס, במידת הצורך, לשווי מבנים חקלאיים שהוקמו בהסכמת רמ"י ובהתאם להיתר בניה, וזאת במקום לקבל פיצוי ע"פ "מחירון לפיצוי" (ראה לעיל סעיף 5.6.2.3) וכן מבנים ללא היתר שהוקמו כדין קודם למועד הקבוע בחוק התכנון והבניה. שומה זו תהווה תחליף לפיצוי בהתאם למסלול "מחירון לפיצוי".

5.6.3.3 החוכר יהיה זכאי להשיג על שומה זו בהתאם להחלטת מועצה 1304 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

5.6.3.4 עריכת שומה פרטנית והליך ההשגה לא ידחו את מועד השבת המקרקעין.

5.6.3.5 נערכה שומה פרטנית לבקשת החוכר, גובה הפיצוי יקבע בהתאם לשומה הפרטנית בלבד.

	32.02B
רשות מקרקעי ישראל	פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 10 מתוך 21

5.7 תמרוץ (עפ"י החלטה 1470) החוכר זכאי לתמרוץ נוסף במועד ההשבה - 50% ממחירון לפיצוי למעט עבור קרקע שאינה מעובדת. אם החוכר בחר בשומה פרטנית גובה התמריץ יעמוד על 50% משומה זו. לסכום התמריץ יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין. 5.7.1 תחולת הפיצוי ייעוד: מגורים ותעסוקה (ראה גם בטבלה מסכמת) 5.7.2 אזור: כל הארץ 5.7.3 אוכלוסייה: חוכרים 5.7.4 ייעוד: ציבורי (לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה) 5.7.5 אזור: אזורי עדיפות לאומית בלבד 5.7.6 אוכלוסייה: חוכרים 5.7.7 ייעוד: תכניות למטרות מתקנים הנדסיים בלבד, שאינה חלק מתכנית למגורים/או תעסוקה. 5.7.8 אזור: אזורי עדיפות לאומית בלבד 5.7.9 אוכלוסייה: חוכרים 5.7.10 ייעוד: מתקנים בטחוניים (לשטחים הכלולים בהסכם שוהם 3 בלבד) 5.7.11 אזור: כל הארץ 5.7.12 אוכלוסייה: חוכרים	
5.8 מועדים לתשלום פיצויים ותמריץ (החלטת מועצה 1470) ראה טבלה 5.8.1 רמ"י תשלם לחוכר פיצוי לפי סעיף 5.6 לעיל ואת התמריץ הנוסף לפי סעיף 5.7 לעיל, ככל שזכאי לו, תוך 30 יום מיום מסירת החזקה במקרקעין לידי רמ"י כאמור והפקדת יפוי כח בלתי חוזר כפי שפורט לעיל ובלבד שהומצאו כל האישורים הנדרשים. 5.8.2 רמ"י תשלם לחוכר את הפיצוי האמור בכפוף למסירת החזקה במקרקעין ובכפוף להמצאת כלל המסמכים והאישורים הנדרשים. אם הומצאו כל המסמכים למעט אישורי מיסים ניתן יהיה לשלם לחוכר 60% מסך הפיצוי ורמ"י תעכב את 40% הנותרים עד להשלמת המסמכים. החוכר לא יוכל לקבל את זכות היזום עד להמצאת כלל האישורים. 5.8.3 לא הומצאו האישורים בתוך 12 חודשים ממועד ההשבה, יראו בחוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את המגרשים המוקפאים בזכות היזום ורמ"י תשווקם. 5.8.4 תשלום פיצוי ומתן תמריצים לפי נוהל זה מהווה פיצוי סופי בגין כל זכויותיו ותביעותיו של החוכר, לרבות על פי החוזה.	
5.9 מועדים לתשלום פיצויים לפי החלטת מועצה 1297 5.9.1 הפיצוי שייקבע ישולם לאגודה/ לחוכר/ לשוכר תוך 45 יום ממועד החלטת ועדת הפיצויים, ובלבד שהקרקע הושבה לרמ"י. 5.9.2 משמעות השבת הקרקע לרמ"י הינה השבתה כאשר הקרקע נקיה מכל אדם וחפץ כולל הסרת עיקולים ושיעבודים וקבלת כלל המסמכים הנדרשים. 5.9.3 לא שולם הפיצוי במועד, יתווספו לו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, בגין התקופה שבין מועד התשלום שנקבע לתשלומים ובין יום התשלום בפועל. 5.9.4 לא הושבו המקרקעין, כולם או מקצתם, במועד - לא ישולמו הפרשי הצמדה ו/או ריבית בגין התקופה	

	32.02B
רשות מקרקעי ישראל	פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 11 מתוך 21

שבין החלטת ועדת הפיצויים למועד השבתם בפועל. בנוסף עבור כל חודש איחור בהשבת הקרקע יקוזז מסך הפיצוי שקבעה ועדת הפיצויים 0.5% כדמי שימוש בקרקע.

5.10 זכות ייזום (החלטות 1469, 1470)

5.10.1 תחולה : ייעוד: מגורים ותעסוקה, כאשר הפיצוי ניתן עפ"י החלטות מועצה 1469 ו-1470.

5.10.2 אזור: כל הארץ.

5.10.3 אוכלוסייה: חוכרים.

5.10.4 שורת מפת"ח רלוונטית – 3.3.2.2 "זכות ייזום בקרקע (1470)"

5.10.5 לחוכר או מי מטעמו (לעניין סעיף זה, להלן: "החוכר") זכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכנית אשר שווים, על פי שומה פרטנית, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התכנית (להלן: "מגרשי ההקצאה בפטור"), ובהתאם לתנאים שלהלן:

5.10.5.1 הקצאת הזכויות תעשה בהתאם לחלקו היחסי של החוכר בקרקע מושבת משטח רמ"י הכלול בתוכנית.

5.10.5.2 רמ"י תקבע, לפי שיקול דעתה את המגרשים אותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולים תכנוניים, בשיקולי פיתוח, שיווק, שמאות והגורמים הרלוונטיים ברמ"י. השומה תערך בהתאם לנוהל הזמנת שומה. במידה וישנה שלביות בתוכנית- ההקצאה תעשה בהתאמה.

5.10.5.3 לא ניתן לערער או להשיג על השומה לצורך תחשיב היזמות, ולא על בחירת המגרשים.

5.10.5.4 במרכז הארץ – 20% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 100 דונם ולא יכלול יותר מ- 500 יחידות דיור וביחס אקוויוולנטי גם לשטחי התעסוקה כמקובל ברמ"י. נוסחת חישוב שווי המגרשים ליזום במרכז הארץ:

$$0.2 \times \text{שווי המגרשים הסחירים של רמ"י בתכנית} \times \frac{\text{שטח החוכר}}{\text{שטח רמ"י בתכנית}}$$

5.10.6 באזורי עדיפות לאומית – 25% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 150 דונם. נוסחת חישוב שווי של המגרשים ליזום באזור עדיפות לאומית:

$$0.25 \times \text{שווי המגרשים הסחירים של רמ"י בתכנית} \times \frac{\text{שטח החוכר}}{\text{שטח רמ"י בתכנית}}$$

*שטח רמ"י – הכוונה לשטחי רמ"י בתחום התוכנית (לא כולל בעלות פרטית) בהתייחס לשטחי קק"ל ר"פ ומדינה (כולל חוכרים אחרים).

5.10.7 היה והשווי היחסי של מגרשי ההקצאה בפטור אינו עולה כדי מגרש בתכנית, לא יהיה זכאי החוכר לזכות יזום. על אף האמור, היה והשווי היחסי של הזכויות, אותן רשאים מספר חוכרים לרכוש מהווים יחדיו מגרש בתכנית, יהיו רשאים החוכרים לבקש זכות יזום לגביו במשותף. יובהר כי ככל והשווי היחסי של מגרשי ההקצאה בפטור של חוכר מאפשר הקצאת מגרש בתוכנית לא יהיה זכאי עבור יתרת החלק היחסי הבלתי ממומש שאינו עולה כדי מגרש להתאחד עם אחרים.

5.10.8 העברת זכויות של החוכר לצד ג' כרוכה בהמצאת אישורי מיסים הן בגין העסקה שבין רמ"י לחוכר והן

 רשות מקרקעי ישראל	32.02B פדיין קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 12 מתוך 21

בגין העסקה שבין החוכר למי מטעמו.

5.10.9 מחיר מגרשי ההקצאה בפטור יקבע לאחר שיווק של 40% מיחידות הדיור ובתוכניות לתעסוקה 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתכנית ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרזים כאמור.

5.10.10 ככל שמועד ההקצאה בפטור, או המאפייניהם התכנוניים או הפיזיים של מגרשי ההקצאה בפטור יחייבו התאמות למחיר שנקבע במכרז כאמור, יקבעו ההתאמות הדרושות בשומה.

5.10.11 במתחמים המיועדים לשיווק בתוכנית מחיר למשתכן או בפטור ממכרז או כל תכנית אחרת המסבסדת קרקע או פיתוח, מחירי מגרשי ההקצאה ייקבעו על בסיס שומה עדכנית ללא הסבסוד ולא יהיה צורך בהמתנה לשיווק (הכוונה למצב שבתכנית אין מגרשים על מנת לקבוע מחיר שוק על בסיס מכרז פומבי ככל שישנה ייתרת מגרשים לשיווק חופשי יש לבסס אותה על מחירי מכרז), ככל שיש ספקות בנושא יש להיוועץ בשמאי המרחב.

5.10.12 קיבל החוכר, אשר השיב את המקרקעין, הודעה על האפשרות לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז ועל המחיר בו ניתן לרכשם, יודיע תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה, האם הוא מבקש לרכשם. יש להעביר לחוכר את התחשיב ששימש לקביעת המגרשים תוך הבהרה כי השומה עליה תתבסס ההקצאה תהיה בהתאם לתוצאות המכרזים ובכל מקרה לא תתבסס על שומה זו. על פי מדרג הסמכויות- ראה סעיף 8 "סמכויות" לנוהל זה.

5.10.13 לא הודיע החוכר לרמ"י על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו בחוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור ורמ"י תשווקם.

5.10.14 החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות כאמור תוך 180 ימים מיום אישור העסקה ברמ"י. עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העסקה ועד לתום 180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מביניהם, דמי ההיוון, ישוערכו בהפרשי הצמדה על פי מדד יוקר המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים.

5.10.15 לא שולם הסכום תוך 180 יום, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו בהתאם לנוהל זה והמגרשים ישווקו על ידי רמ"י.

5.10.16 השגה על שומה: בהתאם להוראת סעיף 12 להחלטת מועצה מספר 1470 החליטה הנהלת רמ"י על כללים לעסקת היזמות כדלקמן:

ההשגה תעשה רק לאחר ביצוע העסקה על פי נוהלי רמ"י וקבלת מפרט כספי מאושר על ידי הגורמים המוסמכים. ביקש החוכר או מי מטעמו להגיש השגה על שומת השמאי על סכום התמורה עבור מגרשי ההקצאה, יחוייב בתשלום של 75% מעלות העסקה והפקדת ערבות בנקאית עבור היתרה.

5.10.17 החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות המועצה עבור רכישת מגרשי ההקצאה בפטור, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית.

5.10.18 החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח ביחס למגרשי ההקצאה בפטור לפי הוראות אשר יקבעו על ידי רמ"י ביחס ליתר מגרשי התכנית וכתנאי להקצאת מגרשי ההקצאה בפטור.

5.10.19 מגרשי ההקצאה בפטור יוקצו בחוזה חכירה הכולל זכויות עתידיות בהתאם לקביעת שומה כמפורט לעיל.

5.10.20 הקצאה במקום בו בתכנית שינוי הייעוד כלולות הוראות בדבר שלביות במתן היתרי בנייה- תעשה

 רשות מקרקעי ישראל	32.02B פדין קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 13 מתוך 21

במועדים התואמים את השלכיות במתן ההיתר כפי שנקבע בתכנית לשינוי הייעוד וכן בהתאם לחלקו היחסי של בעל הזכויות בתכנית שינוי הייעוד.

5.10.21 אם בעל הזכויות יהיה מעוניין כי ההקצאה בפטור תעשה מול גורם אחר מטעמו, יידרש בעל הזכויות להמציא אישורי מיסים בגין העברת הזכויות לצד ג'.

5.10.22 לצורך הכנת תחשיב ביחס למגרשי היזום תתבצענה הפעולות כדלקמן:

5.10.22.1 תערך שומה לכלל התוכנית. שומה זו הינה לצורך קביעת המגרשים בלבד כאשר לצורך

הכנת העסקה תתבצע שומה פרטנית מעודכנת. במידה וישנה טבלת איזון ניתן להתבסס

עליה לצורך בחירת המגרשים בלבד.

5.10.22.2 חישוב הזכאות כאמור לעיל (נוסחאות).

5.10.22.3 מקדם העסקה ירכז את פעולת איתור מגרש/מגרשים שעפ"י השומה מתאימים לזכות

היזום כאמור לעיל בהתחשב ברציפות השטח, בשיקולי פיתוח, שלכיות השיווק ולאחר

התיעצות עם בקר הפיתוח, מחלקת התכנון במרחב וגורמים רלוונטיים נוספים ברמ"י.

5.10.22.4 במידה והתוכנית כוללת שלכיות, הקצאת המגרשים תעשה בהתאמה לשלכיות זו ככל

הניתן.

5.10.23 קביעת שווי המגרשים בעסקה –

5.10.23.1 נקבעו המגרשים לזכות היזום, כאמור בסעיף 5.10.9, יש להמתין לשיווק 40% מכלל

המגרשים ולאחר מכן יש להזמין שומה עדכנית.

5.10.23.2 אם השיווק כולו או רובו מתבסס על שומה ולא על מכרז, כגון- מחיר למשתכן או פטור אחר

העסקה תתבצע לפי שומה.

5.11 תנאים לתשלום פיצוי, מתן תמריצים וזכות ייזום בקרקע

5.11.1 מסירת החזקה במקרקעין לידי רמ"י במועד ההשבה, כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ונקיים מכל

שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או כל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ו/או קיום הערת אזהרה

או הערה אחרת המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין.

5.11.2 היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או שכירות

מקרקעין רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או

רישום כאמור תנאי לתשלום הפיצוי ומתן התמריצים. החוכר יפקיד יפוי כח בלתי חוזר בידי רמ"י לביטול

ההערה ו/או הרישום כאמור. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת יפוי הכח אינה גורעת מחובתו של

החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה

אחרת, ככל שקיימת, מן המרשם.

5.11.3 חתימת הסכם השבה ופיצוי בנוסח המקובל ברמ"י, ובמסגרתו הודעת החוכר לפיה הוא יודע שחזרה

החכירה ביחס לקרקע המושבת בוטל ואין לו התנגדות לביטולו של החזרה ולגרעת השטח ממכסת

הקרקע המגעת לו או ליישוב.

5.11.4 המצאת כל האישורים הנדרשים לפי דין לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר

תשלום מיסים, אגרות והיטלים, תוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם הפיצוי. מנהל המרחב רשאי

על פי שיקול דעתו, להאריך תקופה זו בשלושה חודשים נוספים.

 רשות מקרקעי ישראל	32.02B פדיין קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 14 מתוך 21

- 5.11.5 למען הסר ספק, כל צד ישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על החוכר.
- 5.11.6 בישובים חקלאיים שבטיפול המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או המנהלה להסדרים במגזר החקלאי תידרש הסכמת יו"ר המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או מנכ"ל המנהלה להסדרים במגזר החקלאי כתנאי לתשלום פיצוי על פי נוהל זה.
- 5.11.7 בישוב חקלאי אשר הינו צד להסכם תלת-צדדי תקף עם רמ"י, תשלח הודעה בדבר משלוח דרישת ההשבה לחוכר לסוכנות היהודית לארץ ישראל או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין.
- 5.11.8 תשלום חובות החוכר לרמ"י.
- 5.11.9 נוהל זה יחול אך ורק ביחס למקרקעין אשר נמסרה בהם החזקה לרמ"י במועד ההשבה, והתקיימו כל התנאים המפורטים לעיל. לא הושבו המקרקעין במועד ההשבה או שונה ייעודם של המקרקעין למטרה שאינה מגורים או תעסוקה, יחולו הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.
- 5.11.10 רמ"י תשלם לחוכר את הפיצוי והתמריץ הנוסף, ככל שזכאי לו, תוך 30 יום מיום מסירת החזקה במקרקעין לידי רמ"י כאמור והפקדת יפוי כח בלתי חוזר ובלבד שהומצאו כל האישורים הנדרשים.
- 5.11.11 המציא החוכר את כל האישורים למעט אישורי מיסים בלבד, תעכב רמ"י בידיה סך של 40% מגובה הפיצוי והתמריץ ולא יוכל החוכר לרכוש את המגרשים בזכות יזום עד להמצאת אישורים אלה.
- 5.11.12 לא הומצאו האישורים בתוך 12 חודשים ממועד ההשבה, יראו בחוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את המגרשים המוקפאים ורמ"י תשווקם.
- 5.11.13 תשלום פיצוי ומתן תמריצים לפי נוהל זה מהווה פיצוי סופי בגין כל זכויותיו ותביעותיו של החוכר, לרבות על פי החוזה.
- 5.11.14 לסכום הפיצוי והתמריץ יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.
- 5.11.15 קיבל חוכר דרישת השבה לפי נוהל זה, ולא מסר לרמ"י את החזקה במקרקעין במועד שנקבע לכך בדרישה, תפעיל רמ"י את הסמכויות המינהליות המוקנות לה על פי דין לפינוי החוכר מהמקרקעין, לרבות על פי חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), תשמ"א – 1981. לא ניתן היה להפעיל כלפי החוכר סמכויות מינהליות כאמור, יש להפנות את הטיפול בתיק למחלקה המשפטית להגשת תביעה. על פיצוי לחוכר כאמור יחולו הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.
- 5.11.16 ניהול מו"מ וחתימת הסכם השבה קודם אישורה של תוכנית (לפי החלטה 1470):
- 5.11.16.1 הנהלת רמ"י רשאית לקבוע כללים ולנהל מו"מ להשבת קרקע חקלאית גם על מקרקעין שטרם אושרה או הופקדה לגביהן תוכנית המשנה את יעודה.
- 5.11.16.2 הופקדה תכנית מתאר מקומית או מפורטת לשינוי יעוד של קרקע חקלאית למטרת מגורים אשר מספר יחידות הדיור המתוכננות בה עולה על 200, רשאית הנהלת רמ"י, לאחר התייעצות עם מנהלת מינהל התכנון, להחליט כי תשלח הצעת השבה עוד בטרם אישורה של התכנית.
- 5.11.16.3 החליטה הנהלת רמ"י על משלוח הצעת השבה כאמור והחוכר נתן את הסכמתו להשבת

	32.02B
רשות מקרקעי ישראל	פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 15 מתוך 21

הקרקע קודם לאישור התכנית, יחולו הוראות נוהל זה בהתאמה גם ביחס לתכנית מופקדת בשינויים הבאים:

- 5.11.16.3.1 רמ"י תהיה רשאית לשלם לחוכר 20% מהפיצוי לעיל ומהתמריץ הנוסף לפי סעיף 5.7. תוך 30 יום מיום חתימת החוכר על הסכם להשבת המקרקעין לרמ"י וחתימה על הסכם לעיבוד זמני לפיו השטח המושב יימסר לחוכר לעיבוד זמני, עד לקבלת דרישה לפינוי.
- 5.11.16.3.2 למרות האמור לעיל, החוכר לא ידרש למסור את החזקה בשטח ההשבה לידי רמ"י במועד ההשבה ולפנותם מכל אדם ו/או חפץ.
- 5.11.16.3.3 החוכר ידרש לפנות את שטח ההשבה תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת רמ"י, לרבות פינוי המחוברים שנותרו בשטח ההשבה לאחר השבתו לרמ"י, ולמסור את החזקה בו לרמ"י. הוראות אלה יעוגנו בהסכם לעיבוד זמני.
- 5.11.16.3.4 יתרת הפיצוי בהתאם לנוהל זה תשולם לחוכר בהתאם לקבוע בסעיפים 5.11.10 - 5.11.12 לעיל.
- 5.11.16.3.5 מגרשי המגורים אותם יהיה החוכר זכאי לרכוש בפטור ממכרז בהתאם לסעיף 5.10 לעיל ייקבעו על ידי רמ"י לאחר אישור התכנית המשנה ייעודם של המקרקעין למטרת מגורים.
- 5.11.16.3.6 למרות האמור לעיל, רמ"י תהא רשאית לדרוש השבה מיידית של כל שטח ההשבה ולשלם לחוכר את כל סכום הפיצוי תוך הבטחת זכות הייזום כאמור בסעיף 5.10 בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 5.11.

5.12 שטחים מצרניים אשר אינם כלולים בתוכנית –

- 5.12.1 הנהלת רמ"י הסמיכה את מנהלי המרחבים העסקיים לאשר בקשה להשבת קרקע ולקבלת פיצוי עבור יתרות שטחים מצרניים עד לשטח של 100 דונם. מעבר לשטח זה יש להעלות בקשות לאישור הנהלת רמ"י.
- 5.12.2 שטחים מצרניים שלא נכללו בתכנית:
 - 5.12.2.1 אי כלכליות בעיבודם עקב היותם זניחים בשל שטחם.
 - 5.12.2.2 שטחים שאינם מהווים שטח רציף לעיבוד כלכלי ראוי.
 - 5.12.2.3 שטח שדרוש עבור פיתוח התשתיות הציבוריות בתוכנית רמ"י באופן יעיל המצריך השבתם לרמ"י.
- 5.12.3 ההחלטה תכלול נימוקים מפורטים ותחתם ע"י הגורם הממליץ ברמ"י ומנהל המרחב ותתויק בתיק הפדיון (כאמור בסעיף 5.1.2 לעיל).
- 5.12.4 למען הסר ספק, רמ"י לא תשלם פיצוי בגין השקעות אשר נעשו, הוצבו ו/או נטעו במקרקעין לאחר מועד דרישת ההשבה.
- 5.12.5 ככל שהוחלט לתת פיצוי על השטחים המצרניים שטחים אלו יכללו בהסכם, יגרעו מחוזה בעל הזכויות ויחזרו לניהול המרחב בהתאם לנסיבות.

 רשות מקרקעי ישראל	32.02B פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 16 מתוך 21

5.13 פעולות לתפיסת החזקה בקרקע- צו סילוק

- 5.13.1 סעיף 4א (א1) לחוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע) התשמ"א- 1981 קובע כי יראו תפיסה שלא כדין גם אם אותו אדם החזיק בהם לאחר סיומו או פקיעתו של חוזה שהתיר את החזקתם, והתקיימו כל אלה:
- א. ייעוד הקרקע שונה מייעוד חקלאי לייעוד של מגורים, תעשייה, מסחר או דרך (היעודים העיקריים) או לייעוד של מיתקני תשתית או תשתיות לאומיות, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הנדרשים למימוש התכנית שבה נקבעו הייעודים העיקריים, ואין לאותו אדם זכות להמשיך ולהחזיק בקרקע לאחר שנדרשה השבתה על ידי רמ"י.
- ב. נשלחה הודעה לתופס ולפיה הסתיים החוזה עקב שינוי הייעוד ואין כוונה להאריכו וכי על התופס לפנות את מקרקעי הציבור.
- ג. לתופס הוצע פיצוי מלא בהתאם להחלטה בתוקף של מועצת מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, הנוגעת לפיצוי בשל קרקע ששינתה את ייעודה החקלאי לאחר הייעודים המנויים לעיל.
- 5.13.2 במקרה בו התקיימו התנאים האמורים ניתן יהיה להוציא צו פינוי קרקע בכפוף להתקיימות יתר התנאים הקבועים בס' 4 לחוק מקרקעי ציבור.
- 5.13.3 הוצאת הצו והפעולות בהתאם לו יהיו לפי הוראות חוק מקרקעי ציבור.
- 5.13.4 הוראה זו חלה עד ליום 31.12.2021.
- 5.13.5 מועד הפינוי בצו צריך להיות לכל הפחות 90 יום מיום מסירת הצו לתופס.
- 5.13.6 ככל שלא ניתן להוציא צו פינוי כאמור יש במקרה הצורך להגיש הליך משפטי בהתאם לכל דין והסכם.

5.14 ביטול רישום בלשכת המקרקעין

- 5.14.1 כמו כן על החוכר להמציא יפוי כוח בלתי חוזר (נוטריוני) לרמ"י, לביצוע כל הנדרש למחיקת חכירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ולהשבת הקרקע לחזקת רמ"י.
- 5.14.2 רמ"י תהיה רשאית לפעול על פי יפויי הכח

6. תהליך העבודה

- 6.1 איסוף הנתונים- יש להתחיל עם קבלת הודעת מתכנן המרחב על הכנת תוכנית לשינוי יעוד (למעט תוכניות רחבות היקף ומתחמים מועדפים לדיור בהם יש לפעול בהתאם לנוהל B33-32.01).
- איסוף המסמכים לצורך הנעת התהליך.
- באחריות מתכנן המרחב לדווח למנהל המרחב העסקי ולראש צוות הפדיון.
- 6.2 שלב תכנוני - ככלל התנעת המו"מ לפדיון מחייבת אישורה של תוכנית
- 6.3 אישור הנהלה כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מידי
- 6.4 ריכוז כלל חוות הדעת כאמור לעיל וניהול תהליך המו"מ
- 6.5 בדיקת קבלת כלל המסמכים הנדרשים (סעיף 3.2)
- 6.6 הכנת תשריט קומפלציה, בהתאם לשורת המפתח בנוהל
- 6.7 קבלת דוח פיקוח בהתאם לשורת המפתח בנוהל בתחילת התהליך
- 6.8 ניתוח מצב משפטי בהתאם לצורך וטיפול הסרת מניעות במידת הצורך

 רשות מקרקעי ישראל	32.02B פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 17 מתוך 21

6.9 קבלת שומה בהתאם לשורת המפתח בנוהל

6.10 מקדם העסקה יבדוק עם תקציבן הרשות בטרם משלוח התחשיב הכספי כי קיים תקציב פנוי על מנת להקים את ההתחייבות ולשלם את סכום הפיצוי.

6.11 אישור מתווה הפדיון + תחשיב כספי (צוות עסקות נרחבי)

צוות העסקות המרחבי יאשר את העסקה על כל היבטיה. יש לרכז את כלל הנתונים במסמך אחד הכולל את התחשיבים ונתוני העסקה. הטופס הכולל יחתם ע"י מנהלי הצוותים: יועמ"ש, גזבר, שמירה על הקרקע, צוות תכנון, שמאי מרחבי, צוות מידע ומקרקעין, מנהל צוות מיפוי ומנהל המרחב.

6.12 שליחת הודעה לבעל הזכויות דרישת השבה בה יודיע המרחב, כי בכפוף לתנאים המפורטים, יהיה זכאי לפיצוי ותמריצים.

6.13 גיבוש הסכם עם החוכר

6.14 לאחר קבלת ההסכם החתום והמסמכים הרלוונטיים מאת החוכר לצורך הקמת ספק במערכת הכספית יקים מקדם העסקה את ההתחייבות לתשלום ואליה יסרוק את כל החומר הרלוונטי.

6.15 חתימה על הסכם השבה. ההתחייבות לתשלום מאושרת במקביל לחתימה על הסכם הפדיון.

6.16 השבת הקרקע וקבלת הפיצויים לפי כל התנאים האמורים לעיל. (ניתן לראות בטבלת "מועדי תשלום ופינוי הקרקע")

6.17 פעולות עדכון לאחר חתימת ההסכם

מקדם העסקה יעקוב אחר ביטול הרישום מלכת רישום המקרקעין.

לאחר קבלת האישור בדואר אלקטרוני, מאת לשכת רישום המקרקעין על מחיקת הזכויות, מנהל תחום מידע מקרקעין במרחב:

- יעדכן את הרישום בספר הנכסים של רמ" ובמערכת עכ"א, לרבות ביטול משכנתאות טובות הנאה – אם רשומות, ויוסיף הערה בתיק הנכס הרלבנטי בה יירשם "ביטול זכויות לפי חוק חכירה".
- יסרוק לתיק הנכס הרלבנטי את טופס הבקשה אשר הוחזר מאת לשכת רישום המקרקעין, תחת מפתוח "ביטול זכויות ותמ"ל", וכל מסמך אחר שלא נסרק קודם לכן.
- ישלח העתק מטופס הבקשה שהוחזר מלשכת רישום המקרקעין אל מרכז עיקולים ארצי, לצורך ביטול כל העיקולים/שיעבודים הרשומים בתיק הנכס הרלבנטיים.
- אם יש מידע בתיק הנכס הרלבנטי על רישום משכון ברשם המשכונות- מנהל תחום מידע מקרקעין יפנה אל רשם המשכונות בבקשה לבטל את רישום המשכון, בהתאם לאותו טופס בקשה בהתאמות הנדרשות ובשינויים המחוייבים.
- יש לחתום על הסכם משבצת חדש, אשר יתייחס לשטח המופחת.
- אם העסקה קלוטה במערכת כוכב- צוות הפדיון או מי שימנה מנהל המרחב יפעל לביטול העסקה/שטח העסקה אשר לגביו בוטלה או עודכנה החכירה במערכת.
- אם מדובר על גריעת שטח - הצוות החקלאי יפעל לגריעת השטח ממערכת כוכב, לעדכון העסקה בתיק הנכס הרלבנטי, ולשליחתה למחלקת המיפוי לצורך עדכון בממ"ג.
- לאחר גריעת השטח יש לעדכן את משרד החקלאות/ רשות המים בדבר השטח אשר נגרע לצורך עדכון מכסת מים/ מענקים וכו'.

	32.02B
רשות מקרקעי ישראל	פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 18 מתוך 21

7. תנאים מיוחדים בעסקה

7.1 ידוע לחוכר כי התייחסות רמ"י לשטח הנגרע בגינו ניתנים הפיצויים הינו כשטח משבצת הקבע.

8. סמכויות אישור העסקה

8.1 סמכויות אישור העסקה (הן לתהליך עסקת אישור פיצויים והן ביחס לעסקת זכות היזום, כולל במרכבה)

כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה (ללא מע"מ ופיתוח)	
עד 7,000,000 ₪	מנהל מרחב + ראש תחום שיווק + כספים
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מנהל אגף בכיר שיווק בחטיבה העסקית + חשב הרשות
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	מנהל החטיבה העסקית + חשב הרשות
מעל 20,000,000 ₪	מנהל הרשות + חשב הרשות

8.2 סמכויות חתימה על הסכם

כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע (ללא מע"מ ופיתוח)	
עד 1,500,000 ₪	ראש צוות לקידום עסקות /מקדם עסקות/ראש תחום בכיר שרות /מרכז בכיר שרות + ראש תחום כספים
מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪	מנהל המרחב + ראש תחום בכיר כספים
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מנהל אגף בכיר עסקות + חשב רמ"י
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	מנהל החטיבה העסקית + חשב רמ"י
מעל 20,000,000 ₪	מנהל רמ"י + חשב רמ"י
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו	

פדיון קרקע חקלאית

[illegible]

 רשות מקרקעי ישראל	32.02B פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 20 מתוך 21

10. טבלה מרכזת- מועדים תשלום ופיצויים

מס' החלטה	תחילת ספרת המועד	פצוי	תמריץ	תמריץ מיוחד	התניות	פניו הקרקע
1297	45 יום ממועד החלטת ועדת פיצויים	תשלום מלא	אין	אין	1. אם לא שולם הפיצי במועד, יתווסף לו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת רבית והצמדה, בגין התקופה שבין מועד התשלום שנקבע לתשלום ובין יום התשלום בפועל.	1. מועד פיוני הקרקע לפי קבעת תמ"י, לאחר החלטת ועדת הפיצויים.
					2. אם לא הושבו המקרקעין, סלם או מקצתם, במועד, תנהג הרשות כלהלן: א. לא ישלמו הפרשי הצמדה וריבית בגין התקופה שבין החלטת ועדת הפיצויים למועד השבתם בפועל. ב. עם כל חודש אחור בהשבת הקרקע יקוזז מסך הפיצי שקבעה ועדת הפיצויים 0.5% כדמי שימוש בקרקע.	2. פניה לבית המשפט על החלטת הוועדה לא תהווה עלילה לאי פניו הקרקע ולהשבתה בהתאם לדרישת תמ"י.
1470	30 יום מיום מסירת החזקה לתמ"י	תשלום מלא	תשלום מלא		1. לא המציא החוכר את כל האישורים, תמ"י תעכב סך של 40% מגובה הפיצי והתמריץ.	החוכר ידרש לפנות את שטח ההשבה תוך 30 יום ממועד קבלת הדעת תמ"י, לרבות פיוני המחזיר שפנת בשטח ההשבה לאחר השבת לתמ"י, ולמסור את החזקה לתמ"י.
	אם לא המציא את כל האישורים					
	30 יום מיום מסירת החזקה של המקרקעין לרשות ובכפוף להמצאת כלל המסמכים הנדרשים למעט אישור מיסים	60%	60%		2. לא יוכל החוכר לרכוש את המגשים עד להמצאת האישורים.	
	לאחר המצאת אישור מיסים	40%	40%		3. אם לא הגיש תוך 9 חודשים החוכר נחשב כלא משפין לרשש את המגשים ותמ"י תשוקם	

מס' החלטה	אוכלוסיה	תחילת ספרת המועד	פצוי	תמריץ	תמריץ מיוחד	פניו הקרקע
1469	חוכר	30 יום ממועד החתימה על הסכם ההשבה	20%	20%	20%	א. מועד השבת הזכויות ומסירת החזקה ייקבע על ידי תמ"י בהתאם לצורך המיד בקרקע, וכלל הפית בהתחשב במועד סיום מחזור הגיחל רמצי בקרקע
		30 יום ממועד פיוני הקרקע	80%	80%		
		60 יום ממועד פיוני הקרקע			80%	
	שוכר לזמן קצר	60 יום לאחר פיוני הקרקע ומסירת החזקה	100%	100%	100%	
	אם לא המציא את כל האישורים					
	חוכר	30 יום ממועד החתימה על הסכם ההשבה	20%	20%	20%	ב. מסירת החזקה בקרקע ליד תמ"י או מי מטעמה תהיה כשהיא פנויה וריקה מכל אדם, מיטלטלין, בעלי חיים, וכל הבטי והנטע עליהם ומכל דבר אחר המחובר אליהם חוץ של קבע
		לאחר פניו הקרקע ומסירת החזקה	40%	40%	40%	
		לאחר המצאת אישור מיסים	40%	40%	40%	
	שוכר לזמן קצר	60 יום לאחר פיוני הקרקע ומסירת החזקה	60%	60%	60%	
		לאחר המצאת המסמכים	40%	40%	40%	

	32.02B
	פדיון קרקע חקלאית
תאריך פרסום: 14.02.2019	עמוד 21 מתוך 21

11. מסמכים ומידע נוסף

נספח 1 - פרוטוקול מסירת/ קבלת הקרקע
נספח 2 - נספח המגרשים המוקפאים
נספח 3 - הסכם השבה לחוכר
נספח 4 - הסכם השבה לשוכר
נספח 5 - צו לסילוק יד ולפינוי מקרקעי ציבור
נספח 6 - בקשה למחיקת זכויות במקרקעין להשבה
נספח 7 - מכתב דרישת השבה
נספח 8 - טבלת ריכוז בעלי הזכויות
נספח 9 - חשבון פדיון קרקע
נספח 10 - שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אילן דגני
מנהל אגף בכיר שיווק ומכרזים
