

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 1 מתוך 13

מס' 37.20B - הכנת עסקת משבצת			שם הנוהל
3.2.2.1.1 – חידוש עסקת משבצת מתחדשת (על אותו השטח הקיים בחוזה או פחות ממנו) 3.2.2.1.2 – עסקת משבצת - חידוש כולל תוספת שטח או חילופי קרקע 2.3.1.2.3 – עיבוד עונתי (הקצאה ראשונית לאחר הפרדה בין שטחי קבע וזמני) 2.9.1.2 – הכשרת שטח למטרת צירוף למשבצת			מס' שורה במפתח
25 (1) – תהליכים: 3.2.2.1.1, 3.2.2.1.2	סעיף הפטור		
25 (28); 25 (21) – תהליכים: 3.2.2.1.2, 2.9.1.2			
25 (7) – תהליך: 2.3.1.2.3			
קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן "קובץ החלטות המועצה"): - סעיף 2.25 – סמכות המועצה בקרקעות לעיבוד חקלאי ששטחם מעל 100 דונמים - סעיף 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע¹ - סעיף 8.1.1² – החכרה בדרך של נחלות - סעיף 8.2.4³ – החוכרים והמטרות שלהם תוכר קרקע חקלאית בדרך של נחלה 8.15 סימן ב⁴ – הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר 8.15.20⁵ – הגדלת תקני משבצת - פרק 8.17 – תעריפים לתשלום במגזר החקלאי החלטות הנהלה: - מס' 5092 מיום 12/5/21-נוהל הכנת עסקה במשבצת - מס' 4134 מיום 26/4/17-הגדרת משבצת קבע - מס' 3981 מיום 29/6/16-סמכויות אישור עסקות להשכרת קרקע חקלאית לזמן קצר			
עבור תהליכים 3.2.2.1.1, 3.2.2.1.2: 18- הסכם שכירות לאגודה (דו-צדדי/תלת-צדדי)	קוד סוג הסכם	עבור תהליכים 3.2.2.1.1, 3.2.2.1.2: 140 – נחלות במשבצת	קוד מטרה
עבור תהליך 2.3.1.2.3: 13 – הסכם שכירות		עבור תהליך 2.9.1.2: 127 – צירוף למשבצת	
עבור תהליך 2.9.1.2: 55 – הסכם הרשאה להכשרת שטח למטרת צירוף למשבצת (דו צדדי או תלת צדדי)		עבור תהליך 2.3.1.2.3: 101 – גידולי שדה – בעל 102 – גידולי שדה – שלחין	
30.05.2024			תאריך פרסום
באחריות אגף בכיר שימושים חקלאיים			
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 03.12.2023 מהות העדכון:			

¹ בתהליכים 3.2.2.1.1 ; 3.2.2.1.2
² בתהליכים 3.2.2.1.1 ; 3.2.2.1.2 ; 2.9.1.2
³ בתהליכים 3.2.2.1.1 ; 3.2.2.1.2 ; 2.9.1.2
⁴ בתהליכים 2.3.1.2.3
⁵ בתהליכים 3.2.2.1.1 ; 3.2.2.1.2 ; 2.9.1.2
⁶ בתהליכים 2.3.1.2.3

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 2 מתוך 13

- בסעיף 6.6- תוספת הבהרה של תנאי ההסכם : מעבר מהסכם הכשרה להסכם משבצת יתאפשר במידה שבשטח קיים עיבוד חקלאי פעיל.

העדכון אושר בצוות מפת"ח ביום 02.05.2024

הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל

א. רקע כללי ומדיניות

1. עסקות מקרקעין נוהלו בעבר במערכת עכ"א (עסקות, כספים, ארכיב). במהלך שנות ה-2000 החל מעבר הדרגתי לעבודה במערכות מיכוניות מתקדמות יותר כדוג' 'כוכב', ממ"ג והדמיה. שינוי זה חל בהדרגה גם בנוגע לעסקות המשבצת.
2. נוהל זה בא להגדיר תהליכי עבודה אחידים במרחבים לצורך חידוש או עדכון עסקות משבצת בהסכם משבצת מתחדש במערכת 'רמיטק'.
3. אופן ההתקשרות בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לאגודה בגין שטח המשבצת יעשה במסגרת הסכם משבצת מתחדש עד למעבר להסכם חכירה לדורות. לצורך מעבר להסכם חכירה לדורות תידרש האגודה לעמוד בתנאים הקבועים בהחלטות המועצה ונהלי רמ"י. בעת מעבר להסכם חכירה לדורות, יחולו הכללים הנהוגים בחוזי חכירה לדורות בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י.

ב. הגדרות

1. **מכסת קרקע** – מכפלת תקן מספר נחלות בתקן גודל נחלה.
2. **משבצת** – הקרקע המושכרת או המוחכרת לאגודה בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה כבת רשות בתנאי נחלה, למעט קרקע שלגביה האגודה לא זכאית לחתום על הסכם חכירה לדורות.
3. **'קרקע נוספת' (מושב)** – קרקע בגודל העולה על מכסת הקרקע, בהיקף של עד 3 דונם לכל נחלה על פי תקן הנחלות המאושר לאותו מושב, מתוך השטח המוחזק במסגרת הסכם משבצת מתחדש.
4. **'קרקע נוספת' (קיבוץ)** – קרקע בגודל העולה על מכסת הקרקע, בהיקף של עד 1 דונם לכל נחלה על פי תקן הנחלות המאושר לאותו קיבוץ, מתוך השטח המוחזק במסגרת הסכם משבצת מתחדש, ובלבד שהשטח המוחזק אינו גדול ממכסת הקרקע והקרקע הנוספת.
5. **שטח במעמד זמני** – שטח עודף שלגביו נחתם הסכם שכירות לזמן קצר.
6. **שטח במעמד קבע** – שטח שיכלל במכסת הקרקע (סעיף 1) ובתוספת קרקע נוספת ככל שמגעת (סעיפים 3-4), ויהווה בסיס להגדרת משבצת הקבע בעת חתימת הסכם לדורות בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה עת.
7. **שטח משבצת להסכם** – מכסת קרקע, בהפחתת סך השטחים לגריעה מהמשבצת.
8. **שטחים לגריעה מהמשבצת** – שטחים שנגרעו משטח המשבצת להסכם בעקבות עסקות תעסוקה, הסכמים פרטניים, פדיונות קרקע, הפקעות וכיוצ"ב, בהתאם למפורט בנספח 'גריעת שטחים מהסכם המשבצת'.
9. **שטח מוחזק** – סך השטח המוחזק כפי שסומן במפת משבצת חתומה ע"י כל הגורמים הרלוונטיים. ככל שמפת השטח המוחזק הפחיתה שטחים שנגרעו מהמשבצת (סעיף 8) יש לכלול אותם בשטח המוחזק לצורך חישוב השטח העודף.
10. **שטח עודף** – שטח מוחזק (סעיף 9), בהפחתת מכסת קרקע (סעיף 1).

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 3 מתוך 13

11. שטח תוספת – שטח בהיקף שאינו עולה על 20% משטח מכסת הקרקע המקורית, הניתן בהתאם לנוהל [37.06B](#) במקרה של ביטול נחלות פנויות.
12. תקן מספר נחלות – מספר הנחלות שאושר ליישוב על ידי הרשות לתכנון ופיתוח במשרד במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי.
13. תקן גודל נחלה – גודל הנחלה כפי שקבע שר הנגב, הגליל והחוסן הלאומי בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי.

ג. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:	תוצר היחידה:	הערות:
ארכיב ⁷	- קבלת הבקשה ומסמכי החובה - סריקה לחוזה ברמידוקס - העברת החוזה לתור עבודה של מקדם העסקה	
מקדם העסקה ⁸	- בדיקת הבקשה - העברה למח' המקצועיות - הבאת הבקשה לדין - והחלטה בוועדת העסקות - הפקת שובר לתשלום ככל שישנם חובות - אישור העסקה במערכות והפקת הסכם	בעסקות חידוש- 1. במסגרת בדיקת הבקשה יש לבדוק שאין מניעה משפטית לחידוש ההסכם כדוג' תביעת בעלות/זכויות עודפות. 2. ככל שהישוב זכאי ל'קרקע נוספת', יערך החיוב בגין שטח זה בחוזה המשבצת כשטח בעל או שלחין. 3. אם בוצעה הפרדה בין קבע לזמני בעת חידוש חוזה המשבצת, התשלום בגין השטח הזמני, יגבה מראש במסגרת עסקה לעיבוד עונתי (תהליך 2.3.1.2.3). 4. לאחר הפרדת שטחי קבע וזמני יש לאפס את החיוב שיטנו עבור השטח העודף בחוזה המשבצת ולהעבירו לחוזה השטח הזמני. בעסקת הכשרת שטח לצירוף למשבצת- 1. לא יגבה תשלום נוסף מעבר למשולם בגין הנחלות בחוזה המשבצת (למעט אם תקן מס' הנחלות הוגדל). 2. צירוף קרקע למשבצת יהיה מותנה בתשלום חובות האגודה.
מיפוי ⁹	- קליטת עסקה בממ"ג והכנת תשריטים - הזמנה וקליטת רקע קדסטרי ממפ"י - קליטת תב"ע לממ"ג¹⁰	בעסקות חידוש- 1. איתור וסימון שטח משבצת הקבע של היישוב. ככל שטרם סומנו גבולות למשבצת קבע - יושהה הטיפול בבקשה והחוזה יוחזר למקדם העסקה. 2. עסקה לשטחים הזמניים תיקלט ביחס לשטח שהוגדר על פי הכללים המפורטים בנוהל (סעיף 4.5).¹¹

⁷ לא רלוונטי לתהליך עיבוד עונתי

⁸ קידום עסקה בתהליך עיבוד עונתי יתבצע רק במסגרת חידוש כשיש שטחים עודפים ונדרשת הפרדה בין קבע לזמני.

⁹ בהכשרת שטח- תשריט רגיל לשטח החדש

¹⁰ בהכשרת שטח

¹¹ רלוונטי גם לעיבוד עונתי

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 4 מתוך 13

3. גרירת עסקות ושטחים נוספים על פי הכללים המוגדרים בנספח 'גרירת שטחים מהסכם המשבצת'. הכל כמפורט בנספח ' הנחיות תפעוליות – מיפוי ', ויפורט בנוהל 36.01MT - 'הכנת עסקה במחלקת המיפוי'.		
בעסקה להכשרת שטח לצירוף משבצת בלבד	חוו"ד תכנונית	תכנון
בעסקה להכשרת שטח לצירוף משבצת בלבד	דו"ח ספר נכסים	מידע מקרקעין
	- בדיקת נתוני יתרות חוב בחוזה המשבצת, - בדיקה ובקרה של סוגי החיובים בחוזה. - בדיקת כשירות החוזה להרצת עיבוד שנתי	כספים
1. מתן דוח פיקוח לגבי השטחים המפורטים להלן: 1.1. בעסקות חידוש - כל שטחי האגודה (למעט חלקות א'), לרבות אם ישנו שטח המיועד לצירוף. 1.2. בעסקת הכשרת שטח למטרת צירוף למשבצת – עבור שטח ההכשרה. 1.3. בעסקה לעיבוד עונתי לאחר הפרדה – עבור השטח העונתי. 2. בדוח הפיקוח יציגו הפרטים הרלוונטיים הבאים: 2.1. תאור פני השטח והסביבה, תכנית, תנאים גיאוגרפיים ככל שחריגים. 2.2. מצב השטח - האם מוחזק ומעובד או ריק ופנוי, ומהם השימושים בשטח. 2.3. פלישות והפרות - האם יש פלישות אל מחוץ ולתוך תחום המשבצת. האם מתקיימות הפרות בשטח. 2.4. ציון הגורם המעבד. 2.5. קיומם של מבנים בשטח: במידה וקיימים יש לפרט גודל משוער ושימוש. 2.6. קיומם של מטרדים (עמודי חשמל, קווי טלפון, מתקני תשתיות, ערמות פסולת וכו'). 3. במקרה של בחינת הצעת חלוקה בין קבע לזמני - יש לציין אם השטחים המיועדים לעיבוד עונתי הינם נטועים או שיש בהם מבנים או תשתיות מכל סוג שהוא, וכן אילו מהשטחים מעובדים בהשקייט בעל ואילו בשלחין, לרבות סימון החלוקה ע"ג מפה.	דו"ח פיקוח	פיקוח

ד. מסמכי חובה ומסמכי השלמה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

קישור – טופס בקשה לחידוש/ עדכון הסכם משבצת חקלאית או להכשרת שטח למטרת צירוף למשבצת בטופס הבקשה מפורטים כל מסמכי החובה ומסמכי השלמה לביצוע העסקה.
--

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 5 מתוך 13

ה. עקרונות ותנאים

1. תנאים כלליים:

- 1.1. לא יחודש הסכם אלא לאחר הסדרת גבולות למשבצת קבע.
- 1.2. הסכם משבצת לא יחודש אלא כעסקה במערכת 'רמיטק'.
- 1.3. חידוש הסכמי משבצת שאינם בתוקף יעשה באופן שוטף ורציף, לרבות עידכונם מעת לעת לפי הצורך במקרים בהם חלו שינויים בגודל השטחים או בגבולות המשבצת.
- 1.4. חידוש הסכם לא יתאפשר במקרים בהם קיימת מניעה משפטית, לדוג' בשל תביעת בעלות או תביעה לזכויות עודפות של האגודה.
- 1.5. מכסת הקרקע תחושב כשטח ברוטו ותכלול את כל הייעודים והשימושים הציבוריים, למעט שטחי דרכים ונחלים לגביהם יש לפעול בהתאם לנספח 'גריעת שטחים מהסכם המשבצת'.
- 1.6. קרקע שניתנה בגין נחלות שאינן מאוישות לרבות 'קרקע נוספת' שניתנה בגין – תיגרע מהמשבצת בעת ביטול הנחלות הפנויות.
- 1.7. קיומם של שימושים לא מוסדרים בתחום המשבצת לא יהוו מניעה לחידוש הסכם המשבצת. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקידום הסדרה או הגשת תביעה בהתאם לנהלי רמ"י.
- 1.8. פלישות שביצעה האגודה מחוץ לתחום המשבצת או פלישות שבוצעו על ידי גורמים אחרים לתחום המשבצת לא יהוו מניעה לחידוש הסכם המשבצת בהתאם לגבולות המאושרים.
- 1.9. ככל שמתקיימות הפרות הנזכרות בסעיפים 1.7-1.8 לעיל, יש להכניס תנאי מיוחד כמצויין בסעיף ח' 3 לנוהל זה, לפיו אין בחידוש ההסכם להוות הסכמה מצד רמ"י להפרות המתקיימות בשטח המשבצת ויש להסדיר בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י, לרבות העברה לטיפול ע"י מרחב השמירה.

2. תקופת ההסכם ומועדי:

- 2.1. תקופת ההסכם המשבצת לישוב סוכנותי תהיה לשלוש שנים במסגרת הסכם תלת-צדדי. תקופת ההסכם המשבצת לישוב שאינן סוכנותי תהיה לארבע שנים ו-11 חודשים במסגרת הסכם דו-צדדי.
 - 2.2. חידוש ההסכם המשבצת יתבצע למועד תום ההסכם האחרון, ככל שההסכם הקודם פג באותה שנה קלנדרית. אם ההסכם פג קודם לכן, יחודש ההסכם למועד אישור העסקה ויוכנס תנאי מיוחד כמצויין בסעיף ח' 2, בנוגע לתחולת ההסכם הקודם גם ביחס לתקופה שבין תום ההסכם הקודם ועד למועד חידוש העסקה הנוכחית.
 - 2.3. הסכם שכירות לעיבוד עונתי לאחר הפרדה בין קבע לזמני (תהליך 2.3.1.2.3), ינתן לתקופה של שלוש שנים, אשר תחל ב-1/9 של אותה שנת עיבוד ותסתיים ב-31/8, בתום שלוש שנים.
 - 2.4. הסכם הכשרה לצירוף קרקע למשבצת ינתן לתקופה של שלוש שנים.
- אורכות להסכם הכשרה ינתנו בהתאם להלן, וכפי שיפורט בנוהל אורכות מס' [35.16B](#) – 'אורכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבניה בחוזה חכירה':
- אורכה תינתן לשנה אחת נוספת ללא תשלום (להשלמת התקופה ל-4 שנים), ולתקופה של שנתיים נוספות לכל היותר בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5.7.8 לקובץ החלטות המועצה. משך תקופת ההכשרה הכוללת לא תעלה על שש שנים, אלא אם היתה מניעה אובייקטיבית להכשרת השטח או בהתקיים סעיף 5.7.14 לקובץ

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 6 מתוך 13

החלטות המועצה.

ו. תהליך עבודה

3. חידוש הסכם משבצת מתחדש – כללי:

3.1. יישוב או אגודה חקלאית שהסכם המשבצת שלהם הסתיים או מתקרב לסיומו, יפנו למרחב הרלוונטי בבקשה לחידוש ההסכם באמצעות טופס בקשה. לבקשה תצורף רשימת ברי הרשות באגודה בהתאם לתבנית הטבלה המצויה בטופס הבקשה.

3.2. באחריות מקדם העסקה לבדוק את רשימת ברי הרשות שהתקבלה למול רשימת ברי-הרשות הרשומים ברמ"י. במקרה שיש אי התאמה בנתונים, יפנה מקדם העסקה לאגודה לצורך בירור והשלמת נתונים.

3.3. ככל שאין מניעה משפטית לחידוש ההסכם, מקדם העסקה יעביר את חוזה המשבצת למח' המיפוי, לצורך קליטת העסקה בממ"ג ועריכת מפת משבצת עדכנית להסכם. הבקשה תועבר בצירוף דוח חוזים עדכני לפי ישוב בהתאם לנספח הפקת דוח חוזים.

3.4. באחריות הצוות החקלאי, בשיתוף מח' המיפוי לאתר ולמפות את כלל העסקות והשטחים המיועדים לגריעה מהמשבצת, בהתאם למפורט בנספח ['גריעת שטחים מהסכם המשבצת'](#).

3.5. ככל שלאגודה ישנו שטח עודף בהסכם וטרם סומנו הגבולות למשבצת הקבע, המשך התהליך יעשה בהתאם לסעיף 4 להלן.

3.6. לאחר גריעת השטחים המיועדים לגריעה בהתאם לסעיף 3.4 לעיל, מח' המיפוי תקלוט את העסקה בממ"ג ותפיק מפת משבצת עדכנית להסכם.

3.7. מקדם העסקה יעביר פניה למרחב שמירה להכנת דו"ח פיקוח.

3.8. באחריות מקדם העסקה לוודא בחוזה המשבצת ברמיטק כי הנתונים הבאים המופיעים בחוזה (לשונית 'שטחים'), הינם נכונים ולעדכנם במידת הצורך: תקן מספר נחלות, תקן גודל נחלה, מס' נחלות לחיוב, שטח עודף, קרקע נוספת, וכן נתונים כמותיים לגבי משקי עזר לפי סוגם ובתים מקצועיים שמנוהלים תחת חוזה המשבצת וטרם הועברו להסכם פרטי.

3.9. לאחר סיום הטיפול במחלקות המקצועיות, באחריות מקדם העסקה להביא את עסקת המשבצת לדיון ואישור בוועדת עסקות מרחבית.

3.10. אם צורפה קרקע למשבצת או שבוצעו חילופי קרקע במשבצת, יש להעביר את העסקה לאישור הגורמים המוסמכים בהתאם לסמכויות אישור עסקה כמפורט בסעיף י' לנוהל.

3.11. לאחר קליטת אישור סופי לעסקה, יופק ויחתם הסכם שכירות לאגודה.

4. חידוש הסכם משבצת לאגודה המחזיקה בשטח עודף:

4.1. אם לאגודה קיים שטח עודף בהסכם המשבצת האחרון, באחריות מקדם העסקה לפנות לאגודה לצורך סימון שטחי משבצת הקבע וסימון השטחים שיושכרו לעיבודים עונתיים לזמן קצר. מח' המיפוי במרחב תחשב את היקף השטח העודף בהתאם להגדרתו בנוהל זה.

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 7 מתוך 13

4.2. 'קרקע נוספת' תינתן ליושבים על פי הכללים הקבועים בנוהל זה. קביעת היקף 'הקרקע הנוספת' ובהתאם לכך קביעת השטח העודף שיש להעביר להסכם שכירות עונתית לזמן קצר, תעשה בשיתוף הצוות החקלאי. אם מס' הנחלות המאוישות ביישוב קטן מתקן מס' הנחלות המאושר וההסכם נערך ביחס למלוא מכסת הקרקע המגעת, ירשם בהסכם תנאי מיוחד כמצויין בסעיף ח' 7 לנוהל, לגבי האפשרות כי בעתיד יגרעו שטחים ממשבצת הישוב בשל נחלות לא מאוישות, לרבות 'קרקע נוספת' ככל שניתנה בגין נחלות אלו.

4.3. לאגודה תועבר מפה המסמנת את כלל השטח המוחזק. המפה תכלול את הנתונים הבאים:

4.3.1. מכסת קרקע + 'קרקע נוספת' (ככל שזכאים על פי החלטות המועצה).

4.3.2. פירוט וסימון השטחים שנגרעו מהמשבצת.

4.3.3. ציון היקף השטח העודף שיש להעביר להסכם שכירות עונתית לזמן קצר.

4.4. האגודה תחזיר את המפה כשהיא חתומה על ידה, ובה יסומנו:

4.4.1. תיחום משבצת הקבע ע"פ הצעת האגודה.

4.4.2. תיחום השטח הזמני המוצע, לרבות סימון חלוקה בין השטחים המעובדים בהשקיית בעל לבין השטחים המעובדים בהשקיית שלחין.

4.5. קביעת השטחים שיועברו למעמד זמני תיעשה כדלהלן:

4.5.1. האגודה רשאית להציע את השטחים שלא יכללו במשבצת הקבע, על פי הקריטריונים הבאים -

4.5.1.1. במידה ששטח מוחזק נכלל בתכנית המשנה ייעוד, תינתן לאגודה אפשרות להגדיר שטח זה במעמד

קבע לצורך קבלת פיצויים לפי החלטות המועצה בדבר פדיון קרקע.

4.5.1.2. שטחים נטועים יוגדרו במעמד קבע.

4.5.1.3. שטחים בהם ישנן השקעות בקרקע יוגדרו במעמד קבע.

4.5.1.4. שטחים עודפים אשר יוגדרו במעמד זמני יהיו תאי שטח גדולים ככל הניתן, רציפים, בעלי נגישות

אליהם מחוץ לישוב. לא יתאפשר להגדיר שטח זמני כמובלעת בתוך שטחי הקבע.

4.5.1.5. הפרדת השטחים תיערך על גבולות חלקות בשלמות ככל שניתן. לשיקול דעת המרחב לאפשר חלוקה

על חלקות בחלקיות.

4.5.2. מרחב השמירה יבדוק את הצעת החלוקה, האם השטחים מעובדים ומהם סוגי הגידולים, בהתאם

לקריטריונים בסעיף 4.5.1 לעיל.

4.5.3. קבלת הצעת האגודה כולה או חלקה נתונה לשיקול דעת רמ"י.

4.6. במקרים בהם האגודות מחזיקות בשטחים נטועים מעבר למכסת הקרקע ולא קיימים שטחים בעיבוד עונתי אשר

ניתן להעבירם להסכם שכירות לזמן קצר, או במקרים בהם רמ"י סבורה כי נכון להגדיר שטחים נטועים כשטחים

זמניים, השטחים הנטועים יסומנו במעמד זמני. ההסכם העונתי יכלול תנאי מיוחד כמצויין בסעיף ח' 6 לנוהל,

לפיו המשך גידול המטעים הקיימים לא יהווה הפרת הסכם וזאת עד למועד שיקבע ע"י משרד החקלאות ופיתוח

הכפר כמועד סיום חיי המטע, אולם נטיעה חדשה לא תתאפשר במסגרת הסכם שכירות לזמן קצר, וכל נטיעה

חדשה או שינוי במטע הנוכחי יהווה הפרה יסודית של ההסכם ויאפשר את ביטולו. ככל שתידרש השבת הקרקע

קודם למועד סיום חיי המטע, הפיצויים יוגבלו למחוברים במצבם בעת השבת הקרקע ולא לאבדן הכנסות

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 8 מתוך 13

לצמיתות. החלטת ועדת עסקות להשכרות עונתיות למסור שטח נטוע לגורם אחר תהיה כפופה לתשלום לאגודה בגין המחברים ע"י השוכר החדש.

4.7. לאחר הגדרת השטחים שיועברו למעמד זמני, באחריות מקדם העסקה לערוך ולקדם שתי עסקות - עבור השטחים במעמד קבע ועבור השטחים במעמד זמני. השטחים הזמניים ינתנו בהסכם לשכירות עונתית לתקופה של 3 שנים שתסתיים ב-31/8, ללא צורך בהגשת בקשה ובדין בוועדת עסקות להשכרות עונתיות. בתום תקופת הסכם זה, החוזים העונתיים יטופלו בהליכים המקובלים ובהתאם לנוהל [37.16B](#) – 'השכרת קרקע חקלאית לזמן קצר'. במקרים בהם הופרד שטח זמני, יש להקפיד על כך שההסכם למשבצת הקבע יחתם במקביל לחתימה על ההסכם שכירות לזמן קצר בגין השטח העונתי.

4.8. באחריות מקדם העסקה לאפס את סוג המדידה 'שטח עודף' בחוזה המשבצת על מנת שלא ייוצר חיוב בעיבוד השנתי. ככל שניתנה 'קרקע נוספת' יש להוסיף סוג מדידה המתאים לגידולי בעל או שלחין, וכן להוסיף שורת הערכה בהתאם.

4.9. אגודות חקלאיות אשר הגישו בקשה להגדלתתקן מספר נחלות או תקן גודל נחלה, יגדירו את השטחים העודפים כשאר האגודות וללא קבלת התחייבות מרמ"י להקצאת הקרקע. ככל שתתקבל המלצת שר הנגב, הגליל והחוסן הלאומי להגדלת תקני המשבצת בהתאם לסעיף 8.15.20 לקובץ החלטות המועצה, ולאחר המלצת ועדת קרקעות, רמ"י תבחן, בהתאם להחלטות המועצה, נהלי רמ"י ולנסיבות העניין, את הבקשה להגדלת המשבצת ולהכללת שטחים מתוך השטח העודף שהוגדר במעמד זמני במשבצת הקבע.

5. מגבלות על פעילות עסקית

ישוב חקלאי או אגודה חקלאית שטרם הסדירו גבולות למשבצת קבע, יחולו לגביהם המגבלות הבאות:

5.1. לא יתאפשר קידום עסקות תעסוקה, אנרגיה סולארית ואיוש נחלות בהתאם לפרקים 7.3, 7.5, 8.3 סימן ח' לקובץ החלטות המועצה; שיוך וחתימה על הסכם חכירה לדורות בהתאם לפרקים 8.3 סימן ב', 8.4 סימנים ד' ו-ה' לקובץ החלטות המועצה.

5.2. אי-הסדרת גבולות למשבצת קבע לא תהווה מניעה לקבל חתימת רמ"י על תכניות המקודמות במוסדות התכנון, למעט אם לפי שיקול דעת רמ"י אישור התכנית עלול לפגוע באפשרות לסמן את השטח העודף ולהעבירו למעמד זמני על פי הכללים בסעיף 4.4.1 לעיל.

5.3. לא יתאפשר לבצע שינויים בגבולות השטח המוחזק, לרבות החלפת קרקע או צירוף קרקע למשבצת הנעשים בהמלצת ועדת קרקעות במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי. מגבלה זו לא תחול על גריעת שטחים עקב שינוי ייעוד. מגבלה זו לא תחול על מקרים בהם הוגדלו תקני המשבצת – זאת עד להיקף מכסת הקרקע המעודכנת.

6. שינויים בשטחי משבצת הקבע

6.1. ככלל, שינויים בשטחי משבצת הקבע יעשו במסגרת הליך עסקה, ולאחר אישורה על ידי הגורמים המוסמכים בהתאם לסמכויות אישור עסקה כמפורט בסעיף י' לנוהל, יופק ההסכם עדכני.

6.2. שינויים בשטחי משבצת הקבע, בין אם מדובר בהחלפת קרקע או בצירוף קרקע למשבצת, יעשו לאחר קבלת המלצה מוועדת קרקעות במשרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי. הקצאת שטח חדש למשבצת, בין בחליפין ובין בצירוף, תהיה מותנית, בין היתר, בתשלום חובות האגודה.

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 9 מתוך 13

6.3. הגדלת תקני המשבצת (תקן מספר נחלות ו/או תקן גודל נחלה) וצירוף שטחים למשבצת כתוצאה מכך, יתאפשרו באזורים המצויינים בהוראות סעיף 8.15.20 לקובץ החלטות המועצה בדבר הגדלת תקני משבצת.

6.4. צירוף קרקע למשבצת יתאפשר במחוזות צפון ודרום של משרד הפנים, בהתאם לתקנה 25 (28) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. ברור לגבי תחומי מחוזות משרד הפנים יעשה באמצעות תחום המיפוי במרחב.

6.5. צירוף קרקע חקלאית המוחזקת שלא כדין ע"י הישוב יעשה בכפוף לסעיף 2ה' לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960. בהתאם לאישור עקרוני של מנהל רמ"י והיועץ המשפטי לממשלה אין צורך לפנות לקבלת אישור פרטני במקרים בהם היקף הקרקע הפלושה אינו עולה על 10% משטח משבצת היישוב המוחזק כדין בידי היישוב, וניתנה המלצה של ועדת קרקעות ואישור הגורמים המוסמכים ברמ"י. במקרים בהם היקף הקרקע הפלושה עולה על 10% משטח משבצת היישוב, לאחר מתן המלצת ועדת קרקעות יש לפנות לקבלת אישור פרטני של מנהל רמ"י והיועץ המשפטי לממשלה בהתאם לסעיף 2 ה' לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960. בגין צירוף הקרקע הפלושה יגבו דמי שימוש בהתאם לנוהל [90.07B](#) בדבר הסדרת הפרות במגזר החקלאי.

6.6. צירוף קרקע הנדרשת להכשרה חקלאית יעשה במסגרת עסקה, על בסיס המלצת ועדת קרקעות, ויחתם הסכם להכשרת שטח לצירוף למשבצת לתקופה של שלוש שנים. השטח יצורף להסכם המשבצת רק לאחר שהאגודה חתמה על הסכם ההכשרה, הכשרת השטח הסתיימה, והאגודה מקיימת עיבוד חקלאי פעיל בשטח ועמדה בכלל תנאי הסכם ההכשרה. אורכה להסכם הכשרה כפופה לתנאי פרק משנה 5.7 לקובץ החלטות המועצה כמפורט בסעיף 2.3 לעיל.

6.7. במקרה של שינוי תכנוני המגדיל את שטחי המחנה לצרכים החקלאיים של היישוב לרבות מגורי החקלאים, על חשבון שטחים שלא נכללים בהסכם המשבצת – יש לקבל המלצת ועדת קרקעות לצורך צירוף השטחים למשבצת. במקרה של הרחבה קהילתית על שטחים שמחוץ למשבצת כאמור בהוראות סעיף 8.6.4 ס"ק (ד) לקובץ החלטות המועצה, בסמכות הנהלת רמ"י לאשר צירוף השטח המיועד להרחבה למשבצת בכפוף לתקנה 3 (28) ככל שהמשבצת בחוסר, או בכפוף לגרעית שטח בגודל זהה ממשבצת הקבע ככל שהמשבצת במכסה מלאה.

6.8. שינויים במערך הדרכים בתחום המחנה:

6.8.1. אם בעקבות אישור תכנית השתנה מערך הדרכים בתחום מחנה היישוב המקורי, באופן שאינו תואם למיקום הדרכים בשטח המשבצת הקיים, בסמכות המרחב לבצע התאמות וחליפין בתחום שטח המחנה בהתאם לדרכים בתכנית החדשה, ובתנאי שישמר מאזן השטחים הכולל, כאשר תקנת הפטור תהיה 25 (21).

6.8.2. אם השינוי כולל הוספת שטחי דרכים בתחום המחנה בהיקף שמקטין את שטח המשבצת הכולל, לא תינתן תוספת שטח למשבצת ולא ינתן פיצוי כספי בשל הקיטון בשטח המשבצת.

6.8.3. אם השינוי כולל צמצום שטחי דרכים הקיימים בתחום המחנה בהיקף שמגדיל את שטח המשבצת הכולל, בסמכות המרחב לצרף את שטחי הדרכים שיועודן שונה, בכפוף לתקנת פטור מתאימה [25(28), 25 (21)], (28)3].

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 10 מתוך 13

7. תשלומים בעד הקרקע

- 7.1. שיעורי התשלום שיגבו במסגרת הסכם המשבצת יהיו בהתאם למפורט להלן:
- 7.1.1. עבור נחלות – סכום מכפלת תקן מספר הנחלות המאושר ליישוב בתעריף הקבוע לדמי חכירה לנחלה בסעיף 8.17.1 לקובץ החלטות המועצה. הסכום יגבה עבור מלוא מס' הנחלות המאושרות, גם כאשר ישנן נחלות לא מאוישות או אם לאגודה חוסר קרקע.
- 7.1.2. עבור משקי עזר – סכום מכפלת סך משקי העזר בתעריף שנקבע עבורם בהתאם לגודלם, כמפורט בסעיף 8.17.3 לקובץ החלטות המועצה.
- 7.1.3. עבור בתים מקצועיים – סכום מכפלת סך הבתים המקצועיים בתעריף שנקבע עבורם, כמפורט בסעיף 8.17.2 לקובץ החלטות המועצה.
- 7.1.4. עבור 'קרקע נוספת' – בהסכם משבצת מתחדש, הסכום שיגבה יהיה לפי תעריף גידולי שדה-בעל (מטרה 101), בהתאם לאזור. בהסכם חכירה לדורות לא יגבה תשלום בגין 'קרקע נוספת'.
- 7.1.5. עבור 'קרקע עודפת' – יחוייב לפי תעריף גידולי שדה-בעל (מטרה 101), בהתאם לאזור. ניתן בעבר לקיבוצים ומושבים שיתופיים במסגרת הסכם חכירה לפי החלטת מועצה מס' 361 (בוטל בהחלטת מועצה מס' 1563). רק קיבוץ או מושב שיתופי שקיבלו 'קרקע עודפת' בהסכם החכירה רשאים לקבלה בעת חידוש.
- 7.1.6. עבור 'שטח תוספת' – ינתן במקרה של ביטול נחלות פנויות. יחוייב בהתאם לתעריף נחלה. כמות נחלות לחיוב תחושב בהתאם לגודל 'שטח התוספת' המחולק בתקן גודל נחלה.
- 7.2. לא יגבה תשלום במסגרת עסקה להכשרת שטח לצירוף למשבצת. מישוב באזור קו עימות תיגבה אגרה בגין העסקה.

ז. דגשים מיוחדים לתהליך

מעבר מהסכם הכשרה להסכם משבצת

אם אושרה עסקה להכשרת קרקע למטרת צירוף למשבצת והעסקה הובאה לאישור מסלול ירוק ומועצת מקרקעי ישראל, בעת עדכון הסכם המשבצת וצירוף השטחים שהוכשרו להסכם יש לפעול לאישור העסקה בהתאם לתהליך 3.2.2.1.1 - 'חידוש עסקת משבצת מתחדשת (על אותו השטח הקיים בחוזה או פחות ממנו)'. לא יהיה נדרש לאשר את העסקה לפי תהליך 3.2.2.1.2 – 'עסקת משבצת - חידוש כולל תוספת שטח או חילופי קרקע', הדורש למעשה אישור מסלול ירוק והמועצה פעם נוספת.

ח. תנאים מיוחדים בעסקה

1. בכל חידוש עסקה יוטמע בהסכם התנאי המיוחד שלהלן: "ככל שימצא כי על שטח המשבצת נשוא הסכם זה רשומות בלשכת רישום המקרקעין זכויות בעלות או חכירה לטובת האגודה או לטובת צדדים שלישיים, הסכם זה לא יחול ביחס לשטחים אלו והאגודה לא תעלה כל טענה, דרישה או תביעה בגינם כנגד הרשות."¹²
2. במידה שאין רצף הסכמים עד למועד חידוש הסכם המשבצת ירשם – 'ידוע לאגודה כי הסכם השכירות הקודם שפג ביום _____ (להלן- "ההסכם הקודם") ותנאיו, יחולו גם על התקופה שממועד סיום ההסכם הקודם ועד למועד תחילת

¹² תנאים 1-3 ו-7 לתהליכי חידוש

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 11 מתוך 13

הסכם זה.

3. במקרה שמתקיימים שימושים לא מוסדרים בתחום המשבצת או מחוצה לה ירשם – 'יובהר כי אין בהסכמת הרשות לחידוש הסכם השכירות משום הסכמה להפרות המתבצעות במשבצת או מחוץ למשבצת, ואין בכך כדי להוות ויתור על זכותה של הרשות לפעול כנגד ההפרות ו/או ויתור על כל זכות או טענה העומדת לרשות על פי כל דין או הסכם, לרבות גביית דמי שימוש ראויים.'

4. במקרה שנכללו במשבצת מקרקעי ייעוד רשומים שחדלו לשמש ליעודם בתכנית ובפועל, ירשם – 'ידוע לאגודה כי חלקות _____ בגוש _____ רשומות כמקרקעי ייעוד. רישום העסקה בפנקסי המקרקעין מותנה בביטול הרישום כמקרקעי ייעוד.¹³

5. במקרה שנכללו במשבצת שטחים בייעוד לדרך אך טרם נרשמה הפקעה לפי ס' 19 והייעוד לא מומש בפועל, ירשם – 'ידוע לאגודה כי המקרקעין המיועדים בתכנית _____ מיועדים לדרך. אם המקרקעין יופקעו ע"י הרשות המקומית או כל גורם אחר על פי כל דין, לאגודה לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי הרשות בהקשר זה.'

6. במקרה שקיים שטח עודף ויחתם בגינו הסכם שכירות לעיבוד עונתי, אם אושר לכלול בהסכם העונתי שטח נטוע, ירשמו בו הסעיפים להלן: '1. למרות האמור בהסכם זה, הצדדים מסכימים כי המקרקעין נשוא ההסכם מושכרים במצבם הנוכחי (as is). 2. מוסכם כי המשך גידול המטעים הקיימים בשטח לא ייחשב כהפרת הסכם, וזאת עד למועד שיקבע ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר כמועד סיום חיי המטע (להלן – "מועד סיום חיי המטע") או עד למועד דרישת הרשות להשבת השטח. 3. יובהר כי הרשות אינה מתחייבת לחדש את הסכם השכירות עד למועד סיום חיי המטע. 4. ידוע לאגודה כי לא תתאפשר נטיעה חדשה ו/או שינוי במטע הקיים במסגרת ההסכם העונתי. 5. יובהר כי אי-עמידה בתנאי האמור בסעיף 4 מהווה הפרה יסודית של ההסכם, בגינו תהא הרשות רשאית לבטל את הסכם השכירות. 6. ככל שתידרש השבת הקרקע לידי הרשות קודם למועד סיום חיי המטע, יוגבלו הפיצויים למחוברים במצבם בעת השבת הקרקע ולא יינתן פיצוי בגין אבדן הכנסות לצמיתות.¹⁴

7. אם מס' הנחלות המאוישות ביישוב קטן מתקן מס' הנחלות המאושר וההסכם נערך ביחס למלוא מכסת הקרקע המגעת, ירשם – 'ידוע לאגודה כי הסכם זה נערך בהתאם למכסת הקרקע לפי מלוא תקן הנחלות המאושר ליישוב. אם נכללו בהסכם זה שטחים בגין נחלות שאינן מאוישות, לרבות 'קרקע נוספת' שניתנה בגין, מובהר בזאת כי שטחים אלו יגרעו מהמשבצת בעת ביטול נחלות פנויות במושבים בהתאם להוראות פרק משנה 8.3 סימן ט' לקובץ החלטות המועצה ולנוהל 37.06B, או בהתאם לכל מדיניות אחרת שתקבע בנוגע לשטחים אלו.'

ט. שיעורי תשלום

קו עימות	פטור מלא מתשלום דמי חכירה שנתיים
שאר הארץ	בהתאם למצויין בסעיפים 8.17.1, 8.17.2, 8.17.3, 8.17.6, 8.17.9 לקובץ החלטות המועצה

י. סמכויות אישור העסקה

סמכויות אישור עסקה לחידוש הסכם משבצת על אותו שטח בהסכם הקיים או פחות ממנו:	SLA
ללא הגבלת שטח	ועדת עסקות מרחבית

סמכויות אישור עסקה לחידוש הסכם משבצת הכולל תוספת שטח או חילופי קרקע	SLA
---	-----

¹³ תנאים 4-5 לתהליכי חידוש והכשרת שטח

¹⁴ תנאי לתהליך עיבוד עונתי

	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 12 מתוך 13

(סמכויות האישור מתייחסות להיקף התוספת או החליפין ולא להיקף העסקה כולה):		
עד 20 דונם	ועדת עסקות מרחבית	
מעל 20 דונם ועד 100 דונם	מסלול ירוק	
מעל 100 דונם ועד 10,000 דונם	מסלול ירוק + מועצת מקרקעי ישראל (באמצעות נספח 'אישור המועצה')	
מעל 10,000 דונם	מסלול ירוק + מסלול אדום + ועדת משנה + מועצת מקרקעי ישראל (באמצעות נספח 'אישור המועצה')	

SLA	סמכויות אישור עסקה לעיבוד עונתי (הקצאה ראשונית לאחר הפרדה בין שטחי קבע וזמני):	
	עד 100 דונם	ועדת עסקות מרחבית
	מעל 100 דונם ועד 10,000 דונם	ועדת עסקות מרחבית + מועצת מקרקעי ישראל (באמצעות נספח 'אישור המועצה')
	מעל 10,000 דונם	מסלול ירוק + מסלול אדום + ועדת משנה + מועצת מקרקעי ישראל (באמצעות נספח 'אישור המועצה')

SLA	סמכויות אישור עסקה להכשרת שטח למטרת צירוף למשבצת:	
	עד 20 דונם	ועדת עסקות מרחבית
	מעל 20 דונם ועד 100 דונם	מסלול ירוק
	מעל 100 דונם ועד 10,000 דונם	מסלול ירוק + מועצת מקרקעי ישראל (באמצעות נספח 'אישור המועצה')
	מעל 10,000 דונם	מסלול ירוק + מסלול אדום + ועדת משנה + מועצת מקרקעי ישראל (באמצעות נספח 'אישור המועצה')

יא. סמכויות אישור העסקה במערכות מידע

סמכויות אישור עסקה במערכות מידע לחידוש הסכם משבצת על אותו שטח בהסכם הקיים או פחות ממנו: SLA		
ללא הגבלת שטח	מנהל מרחב / סגן מנהל מרחב	

SLA	סמכויות אישור עסקה במערכות מידע לחידוש הסכם משבצת הכולל תוספת שטח או חילופי קרקע:	
עד 20 דונם	מנהל מרחב / סגן מנהל מרחב	
מעל 20 דונם	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית	

SLA	סמכויות אישור עסקה לעיבוד עונתי (הקצאה ראשונית לאחר הפרדה בין שטחי קבע וזמני):	
עד 10,000 דונם	מנהל מרחב / סגן מנהל מרחב	
מעל 10,000 דונם	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית	

SLA	סמכויות אישור עסקה להכשרת שטח למטרת צירוף למשבצת:	
עד 20 דונם	מנהל מרחב / סגן מנהל מרחב	
מעל 20 דונם	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית	

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.20B	
	הכנת עסקת משבצת	
תאריך פרסום: 30.05.2024	נוהל מקור: 27.06.2021	עמוד 13 מתוך 13

יב. סמכויות חתימה על ההסכם

SLA	ראש צוות / סגן ראש צוות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים	עד 1.5 מיליון ש"ח
-----	--	-------------------

יג. השלמת העסקה / התהליך

1. חתימה על הסכם משבצת
2. חתימה על הסכם שכירות עונתית עבור השטח העודף (אם נדרש)
3. חתימה עלל הסכם הרשאה להכשרת שטח למטרת צירוף למשבצת (אם נדרש)

יד. נספחים ומידע נוסף

1. טופס בקשה לחידוש/ עדכון הסכם משבצת חקלאית או להכשרת שטח למטרת צירוף למשבצת
2. הנחיות תפעוליות –רמיטק
3. הנחיות תפעוליות – מיפוי
4. גרעת שטחים מהסכם המשבצת
5. אישור המועצה
6. הפקת דוח חוזים

15

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה שימושים חקלאיים

¹⁵ ב 1.4.2024 ניתן אישור מיוחד סמנכ"ל רמ"י, לפרסום הנוהל בחתימת מנהל האגף המקצועי בלבד