

בעלי זכויות בנחלה חקלאית?

כל המידע על השימושים האפשריים נמצא כאן

האם גם אתם חוכרים של נחלה חקלאית ואינכם יודעים מה מותר לכם לעשות בשטח הנחלה? אתם לא לבד, זה נושא סבוך והמידע בנושא אינו נגיש ומרוכז.

הבעיה היא, שכל שימוש שאינו מותר בנחלה חקלאית, גם אם נעשה בתום לב ומחוסר ידיעה, נקרא שימוש חורג ועלול להוביל לקנסות כבדים וצווי הריסה של מבנים כשפועל יוצא מכך גרימת נזקים כלכליים כבדים לרבות כתבי אישום פליליים, כל אלה יכולים להיחסך מאיתנו אם נדע את האסור והמותר.

על מנת לנסות ולהתגבר על מכשולים אלה, אתן מידע לבעלי הנחלות, אסביר כיצד יש לנהוג בכל חלק מחלקות הנחלה ואפרט את הגורמים אליהם יש לפנות במידה ורוצים להקים מבנה כלשהו בשטח הנחלה או לעשות שימוש מסוים בשטח זה.

נחלה חקלאית, מורכבת לרוב משתיים או שלוש חלקות. לכל חלקה ייעוד אחר וניתן לעשות בה שימוש ע"פ הפירוט שיוסבר בהמשך:

- חלקה א': היא שטח רצוף בנחלה אשר מיועד למגורים של החוכר ולעיבוד חקלאי.

חלקה א' בהכרח מוכרת לבעל הנחלה. (מתוך קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 8.3.2.)

- חלקה ב': שטח קרקע המיועד לעיבוד ושימוש חקלאי בלבד. השטח הזה יכול שיהיה צמוד לחלקה א' ויכול להיות מרוחק ממנה.

חלקה ב' בד"כ מוכרת לאגודה תוך שמירה על זכויותיהם של בעלי הנחלות. האגודה יכולה להחליט כי חלקה ב' תוכר לבעלי הנחלות (מתוך קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 8.3.3-8.3.4.)

- חלקה ג': מיועדת לעיבוד חקלאי משותף של כלל חברי האגודה וכוללת גם את השטחים הציבוריים השייכים לאגודה.

מכאן, עולות השאלות, מהי קרקע חקלאית, מהי מטרה חקלאית ולבסוף, מה בפועל מותר לנו לעשות בכל חלקה בשטח הנחלה.

סעיף 1 לחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז-1967 מגדיר מהי קרקע חקלאית:

1" . בחוק זה –

"קרקע חקלאית" – קרקע שנועדה לשמש לייצור תוצרת חקלאית, לגידול פרחים, למשתלה, לגידול בעלי חיים או להחזקתם או למרעה להם, או להחזקת ציוד חקלאי או מלאי חקלאי;

סעיף 7 לתוספת הראשונה לחוק חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, אומר שלא ניתן לעשות שימוש שאינו חקלאי בקרקע חקלאית, ומסביר לנו מהי מטרה שאינה חקלאית:

" 7. (א) לא יינתן על ידי מוסד תכנון היתר לבניה או לשימוש בקרקע חקלאית למטרה לא חקלאית אלא בהתאם לתכנית שנתמלאו בה הדרישות של סעיף 6 או אם הסכימה לכך הועדה.

(ב) "מטרה לא חקלאית", בסעיף זה – בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים."

בנוסף, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל, אשר קובעת את המדיניות הקרקעית, שלפיה ינוהלו מקרקעי ישראל ומפקחת על הפעילות של רשות מקרקעי ישראל, נקבע כי:

"שימוש חקלאי" - כל גידול חקלאי, לרבות גידול בעלי חיים והקמת מבני משק"

הנדרשים לעיבוד החקלאי של המוחכר. " (סעיף 8.3.11).

" 8.3.15. מטרת החכירה תהיה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) חלקות א' - מגורי החוכר ושימוש חקלאי;

(2) חלקות ב' ו-ג' - שימוש חקלאי בלבד. "

" 8.3.17. (א) החוכר והאגודה רשאים לעשות שימוש בשטח המוחכר בהתאם למטרות

החכירה בלבד."

מכאן ניתן להבין כי, בחלקות ב' ו-ג' של הנחלה, אשר הן נחשבות לקרקע חקלאית ומיועדות לשימוש חקלאי בלבד, רשות מקרקעי ישראל לא תאפשר כל שימוש שהוא אינו חקלאי.

שימושים אפשריים בחלקה א' של הנחלה:

כפי שראינו לעיל, חלקה א' מיועדת לשטח המגורים של החוכר ולשימוש חקלאי.

בנוסף, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל נקבע כי ניתן להשתמש בחלקה א' גם לשימושים הבאים :

8.3.17. "ג) החוכר והאגודה רשאים לעשות שימושים נוספים בנחלה כמפורט בפסקאות

(1) ו-(2) :

(1) יחידות דיור -

הקמת יחידת דיור שנייה ושלישית בחלקה א', בתחום חלקת המגורים, של הנחלה על ידי החוכר עבור דור המשך ודור שלישי בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים במועד הגשת הבקשה להקמת יחידת הדיור, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים כקבוע בהחלטות אלה. יחידות הדיור יהוו חלק בלתי נפרד מהנחלה ;

(2) תעסוקה לא חקלאית-

(א) חלקה א' - שימוש בחלקה א', בתחום חלקת המגורים, למטרת תעסוקה לא חקלאית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים במועד הגשת הבקשה, אם יתירו שימוש מסוג זה, ובכפוף לכללים ולמגבלות שתקבע מועצת מקרקעי ישראל לעניין זה ;

מהחלטות אלה ניתן להבין, כי בתחום חלקת המגורים ניתן להקים יחידות דיור נוספות ולעשות שימוש לא חקלאי, לפי החלטות ונהלי רשות מקרקעי ישראל ומועצת מקרקעי ישראל.

לפי נוהל רשות מקרקעי ישראל, חלקת המגורים יכולה להיות בשטח של עד 2.5 דונם, היא צריכה להיות בשטח רציף, להיות מיועדת למגורים בתכנית תקפה ולכלול את כל יחידות הדיור הקיימות בחלקה א' (סעיף 2.2 לנוהל רשות מקרקעי ישראל 37.04B תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה).

הנוהל מגדיר גם את היקף הפעילות הלא חקלאית (פל"ח) בשטח חלקת המגורים :

6.1 תתאפשר הקמת פל"ח בתחום חלקת המגורים בלבד.

6.2 היקף הבניה הכולל לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר מבונה, וזאת אף אם מוסדות התכנון אישרו זכויות בניה מעבר לשטח זה. במכסה זו יכללו גם שימושים לפל"ח שאושרו בעבר כדין לחוכר ושולמו בגינם דמי חכירה מהוונים, מחוץ לחלקת המגורים. השטח המבונה לפל"ח יכלול את כל השטחים הנלווים שבגינם נדרש היתר בניה וכן שטחי דק ומרוצף מעל 150 מ"ר המשמשים כשטח נילוה למסעדה. שטח עד 150 מ"ר לא יכלול במניין השטח לפל"ח

בנוסף לכך, ניתן להגיש בקשות לרשות מקרקעי ישראל לשימושים נלווים לחקלאות בתחום חלקה א'. בקשות אלה מוגשות בפורמט אחיד בטופס של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

אלו הם השימושים הנלווים שניתן לבקש בתחום חלקה א' :

"2.5 שימושים נלווים -

2.5.1 גידול בעלי חיים :

2.5.1.1 שירותי טיפול בבעלי חיים.

2.5.1.2 אחסנת בעלי חיים.

2.5.1.3 ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים.

2.5.1.4 ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם.

2.5.1.5 חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם.

2.5.1.6 רכיבה טיפולית.

2.5.1.7 לימודי רכיבה.

2.5.2 עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית- עיבוד ראשוני עצמי אשר עיקרו תוצרת חקלאית של הנחלה, מן החי ומן הצומח והוא אחד מאלה :

2.5.2.1 יצור שמן מזיתים- בית בד.

2.5.2.2 יצור יין מענבים- יקב.

2.5.2.3 יצור גבינות מחלב- מגבנה.

2.5.2.4 יצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם.

2.5.2.5 יבוש תבלינים ופרחים.

2.5.2.6 יצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים ותמציות.

• הערה – ועדת המשנה של המועצה רשאית להוסיף לקבוע סוגי עיבודים נוספים.

2.5.3 פעילות תיירותית וחינוכית- פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה :

2.5.3.1 הצגת הענף החקלאי ומוצריו.

2.5.3.2 השתתפות בחוויית הקטיף, האסיף או החליבה.

2.5.3.3 שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות.

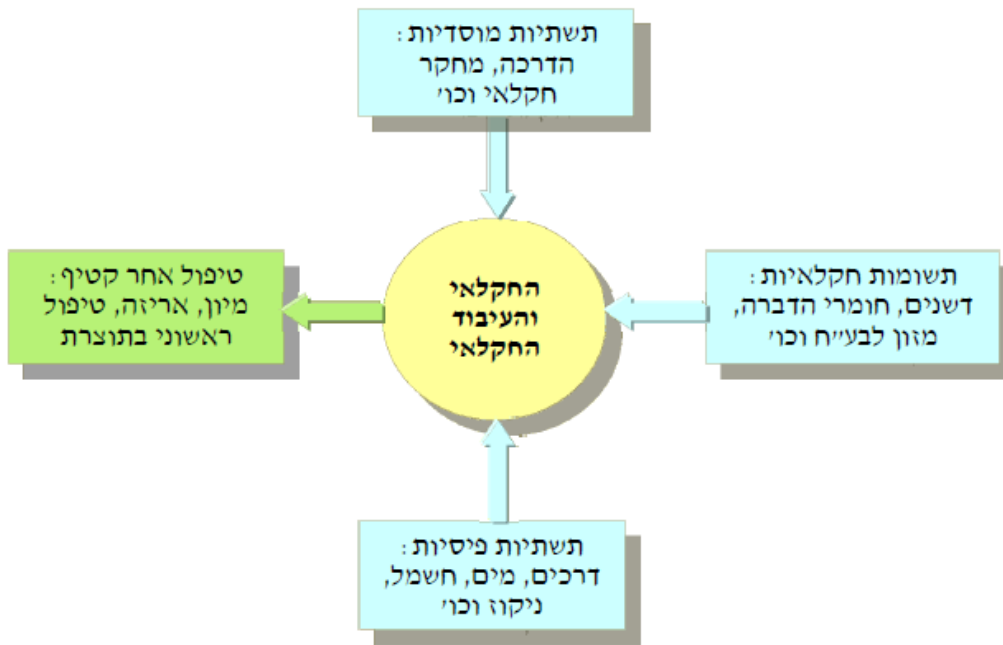
• השימושים הנלווים המותרים יהיו בהתאם לסעיפים 2.5.1-2.5.3. תתאפשר הקמת חנות ממכר התומכת את השימוש הנלווה, בהתאם לכללים שיפורטו להלן."

(נוהל רשות מקרקעי ישראל 37.04B תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה).

ביחס למבנים חקלאיים בשטח חלקה א', לפי עמדת משרד החקלאות ופיתוח הכפר אשר אחראי בין היתר, על המלצות בנושאי תכנון ובניה והיתרי בניה למבנים חקלאיים, "מבנים חקלאיים הינם מבנים התומכים ומסייעים לפעילות החקלאית ומשמשים במישרין לייצור חקלאי או לגידול בעלי חיים". לדוגמא: מבנים לגידול צמחים, מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים לטיפול בתוצרת החקלאית, מחסנים, סככות ועוד. (מתוך חוברת "מדנייות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים", משרד החקלאות ופיתוח הכפר, עמוד 9).

השיקול העיקרי אשר משמש את משרד החקלאות ופיתוח הכפר לצורך קביעת מדיניות לעניין מבנים חקלאיים הוא מידת הקשר של השימוש במבנה לייצור החקלאי. מבנה אשר נועד לתמוך בייצור החקלאי, לכל שלביו יענה לפי משרד החקלאות ופיתוח הכפר על ההגדרה של מבנה חקלאי.

איור 1: העיבוד החקלאי והתשתיות התומכות בו.



(לקוח מתוך חוברת "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים", משרד החקלאות ופיתוח הכפר).

בחוברת הנ"ל, ניתן למצוא דוגמאות רבות למבנים חקלאיים לפי הגדרת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. לדוגמא: חממות, בתי אריזה, רפת, לול, כלביה, יקב, בית בד, מחלבה ואף מרכז מבקרים לתיירות חקלאית. משרד החקלאות ופיתוח הכפר אף מוסיף, כי יש לשמור על גמישות ביחס למבנים חקלאיים ולעדכן את הרשימה מעת לעת כך, שזו אינה מהווה רשימה סגורה.

על פי מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר, כל מבנה שאין צורך למקמו בשטחים פתוחים, ימוקם בשטח חלקה א' בנחלה, באזור השטחים הבנויים.

בנוסף, משרד החקלאות ופיתוח הכפר ממליץ שלא להקים מבנים חקלאיים בתחום חלקת המגורים ולממש את פוטנציאל המגורים בשטח זה.

לסיכום, חלקה א' יכולה לשמש לשימושים מגוונים כמו מגורים, שימושים שאינם חקלאיים, שימושים נלווים לחקלאות, להקמת מבנים חקלאיים וכמובן לחקלאות. יש לבחון כל מקרה לגופו אך, השימושים שפורטו לעיל עשויים להיות מותרים בשטח חלקה א'.

שימושים אפשריים בחלקה ב' של הנחלה :

כפי שהוסבר לעיל, ייעודה של חלקה ב' בנחלה הוא לשימוש חקלאי בלבד. ולכן, באופן עקרוני לא ניתן לעשות שום שימוש שאינו חקלאי בתחום חלקה ב' ללא היתר לשימוש חורג מהועדה לתכנון ובניה והיתר בנייה אם מדובר במבנה חקלאי .

לפי סעיף 8.3.17 (ג) (2) (ב) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל :

"(ב) חלקות ב' ו-ג' - שימוש בשטח המוכר לאגודה למטרת תעסוקה לא חקלאית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים בעניין זה במועד הגשת הבקשה, אם יתירו שימוש זה, ובכפוף לכללים ולמגבלות שתקבע מועצת מקרקעי ישראל לעניין זה. סעיף זה לא יחול על חלקות ב', כולן או חלקן, אשר יוחכרו ישירות לבעל זכויות בנחלה." (ההדגשה אינה במקור)

מכאן, ניתן להבין כי בשטחים של חלקה ב' אשר מוכרים לאגודה, ניתן לקבל בתנאים מסוימים אישור למטרת תעסוקה לא חקלאית. אך, שטחי חלקה ב' אשר מוכרים ישירות לבעל הנחלה, לא יקבלו אישור לפעילות לא חקלאית מרשות מקרקעי ישראל .

באשר למבנים חקלאיים, על פי עמדת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ניתן יהיה להקים מבנים חקלאיים רק על פי תכנית תקפה ובהתייחס להשפעות סביבתיות רלוונטיות. באשר לתכנית חדשה, תותר הקמה של מבני שירות חקלאיים רק במקרים פרטניים ומנומקים .

(לקוח מתוך חוברת "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" , משרד החקלאות ופיתוח הכפר).

ניתן להבין כי בחלקה ב' של הנחלה, השימוש היחיד האפשרי הוא חקלאות. במקרים מסוימים וחריגים, יאפשרו הקמת מבנים חקלאיים או שימוש למטרות לא חקלאיות (כאשר הקרקע מוכרת לאגודה) אך, חשוב לבדוק כל מקרה לגופו.

בנוסף, ניתן לראות בטבלה המצורפת מטה, מספר דוגמאות של מבנים חקלאיים שיכולים להיות מותרים גם בשטח של חלקה ב' בנחלה :

שטחי מבנים חקלאיים (מ"ר) גדולים צימחיים												
הענף	סוג הגידול	מיקום כללי	מיקום במשק	גודל שטח מעובד	שטח אריזה ומיין	שטח קירור	שטח מסת	שטח שירות	שירותים, מקלחות, חדר אוכל ומטבח	סככת ציוד חקלאיים	ס"ה שטח	הערות
מטעים	נשירים וסוברופים	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 150 דונם	320	100	100	60	150	730		
מטעים	נשירים וסוברופים	שטח מבונה	חלקה א	150 עד 300 דונם	380	100	100	60	250	890		
מטעים	בשטח פתוח	שטח פתוח	גם חלקה ב' וג'	מעל 40 ד'	0	0	0	0	250	250		מפולשת, מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	כרם מאכל	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 150 דונם	300	100	100	60	150	710		
מטעים	כרם מאכל	שטח מבונה	חלקה א	150 עד 300 דונם	470	100	100	60	250	980		מפולשת, מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	כרם מאכל	שטח פתוח	גם חלקה ב' וג'	מעל 60 ד'	0	0	0	0	250	250		
מטעים	בנות	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 150 דונם	360	100	100	60	150	770		
מטעים	בנות	שטח מבונה	חלקה א	150 עד 300 דונם	360	100	100	60	250	870		
מטעים	בנות	שטח פתוח	גם חלקה ב' וג'	מעל 150 ד'	0	0	0	0	250	250		מפולשת, מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	שקדים	שטח מבונה	חלקה א	מינימום 50 ד'	0	0	100	0	150	250		
מטעים	שקדים	שטח פתוח	גם חלקה ב' וג'	מעל 50 ד'	0	0	0	0	150	150		מפולשת, מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	זיתים	שטח מבונה	חלקה א	מינימום 50 ד'	0	0	100	0	250	250		
מטעים	זיתים	שטח פתוח	גם חלקה ב' וג'	מעל 50 ד'	0	0	0	0	150	150		מפולשת, מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	הדרים	שטח מבונה	חלקה א	מינימום 50 ד'	300	110	100	60	150	720		
מטעים	הדרים	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 180 דונם	450	200	100	60	150	960		
מטעים	הדרים	שטח פתוח	גם חלקה ב' וג'	אין בניה	0	0	0	0	0	0		
ירקות	פלפל	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 50 ד'	400	60	100	60	150	770		
ירקות	פלפל	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 150 דונם	600	80	100	60	250	1090		
ירקות	מלונים	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 50 ד'	400	60	100	60	150	770		
ירקות	מלונים	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 150 דונם	600	80	100	60	250	1090		
ירקות	עגבניות שרי	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 50 ד'	300	60	100	60	150	670		
ירקות	עגבניות שרי	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 150 דונם	500	80	100	60	250	990		
ירקות	תבלינים טריים	שטח מבונה	חלקה א	10 עד 30 דונם	300	80	100	60	150	690		
ירקות	תבלינים טריים	שטח מבונה	חלקה א	30 עד 150 דונם	500	120	100	60	150	930		
ירקות	ירקות אחרים	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 50 ד'	300	60	100	60	150	670		
ירקות	ירקות אחרים	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 150 דונם	500	80	100	60	250	990		
ירקות	פטריות	שטח מבונה	חלקה א		400	0	0	0	0	400		
ירקות	תות שדה	שטח מבונה	חלקה א	10 עד 50 דונם	100	20	60	60	150	390		
ירקות	תות שדה	שטח פתוח	גם חלקה ב' וג'	מינימום 20 ד'	0	0	0	0	150	150		מפולשת, מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
פרחים	פרחים	שטח מבונה	חלקה א	10 עד 30 דונם	240	60	100	60	150	610		
פרחים	פרחים	שטח מבונה	חלקה א	30 עד 100 דונם	500	60	100	60	150	870		
פרחים	פרחים	שטח פתוח	גם חלקה ב' וג'	אין בניה	0	0	0	0	0	0		
דבש	מכון רד"ה	שטח מבונה	חלקה א	3,500 נורות	340	0	100	60	500	1000		תתאפשר גמישות בין סככות לשטח אריזה ומיין
חקלאות צמחית	מחסן חקלאי	שטח מבונה	חלקה א	מינימום 7 דונם	0	0	40	0	60	100		

טבלת גודל שטחי שירות

1. יש לראות בנתוני הטבלה המלצות מקצועיות על פירוק ניתן לקבוע את המלצת המשרד ביחס לגודל מנבנה.
2. מדובר בסדרי גודל. תתאפשר גמישות במידה וקיימים נתונים מקצועיים המעידים שיש להתן. למשל גודל מנבנה מיון המשפיע על שטח המיין והאריזה. דרשת חוות דעת מדריך מקצוע על מנת לתמוך בשינויים אלה ובלבד ששינוי המסגרת לא יחרוג מתוספת של 30%

מתוך חוברת "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים", משרד החקלאות ופיתוח הכפר - ההדגשות הן שלי.

לסיכום:

נושא השימושים האפשריים בנחלות חקלאיות הוא נושא סבוך אשר לא ידוע לרוב חוכרי הנחלות. הפרטים שהובאו לעיל הינם המלצות כלליות על מנת לנסות ולרכז לכם הקוראים את המידע הקיים בנושא, ולנסות למנוע אי נעימויות בשל שימושים חורגים ללא היתר. אך, אין המסמך הזה מהווה חוות דעת משפטית או נוהל עבודה לנחלה הספציפית שלכם ולכן, חשוב להיוועץ עם עורך דין מנוסה ומיומן בנושא לפני כל בנייה או שימוש בשטח הנחלה על מנת להיות בטוחים שלא תבצעו שימוש חורג מבלי לקבל היתר.

פנו למשרדנו על מנת לקבל ייעוץ וחוות דעת משפטית מקיפה בתחום הנחלה הספציפית שלכם ובהתאם למקום מגוריכם.