

אור בקצה המנהרה

עו"ד שרון מאור מומחית למקרקעין ותכנון ובנייה במושבים ובמגזר החקלאי

תיקון 116 לחוק התו"ב: בעלי נחלות, עם תכנון נכון יש אור בקצה המנהרה. המערב הפרוע כבר לא. כשלוש שנים לאחר שנכנס לתוקפו "חוק קמיניץ", עם האכיפה והקנסות הדרכוניים, עודכנה מדיניות האכיפה; מדובר בבשורה חשובה לבעלי נחלות, רפתות ומשקים חקלאיים – אם יידעו לנצל נכון. המדריך המלא •

מעל שלוש שנים מאז נכנס לתוקפו תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה (חוק קמיניץ), ונדמה כי לראשונה, אך לזמן מוגבל, תינתן האפשרות לבעלי נחלות, משקים חקלאיים (בהן רפתות) לפעול להסדרת חריגות בנייה ושימושים חורגים בתנאים מסוימים. האפשרות, בזכות עדכון מדיניות האכיפה לפיה תוקפא למשך כשנתיים האכיפה על בנייה בת הסדרה ביישובים חקלאיים. במהלך תקופת ההקפאה, תיבחן אפשרות לאשר הקמת מבנים בשטחים חקלאיים לצורך פעילות שאינה חקלאית. התנאי: ככל שזו מקיימת זיקה לפעילות החקלאית והמרקם הכפרי – בהתאם לרשימת שימושים שתיקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל.

האם שינוי מדיניות האכיפה לשנתיים הקרובות, טובה למגזר החקלאי?

כדי לענות על השאלה, שיעור היסטורי קצר. בחודש אפריל 2017 התקבל בכנסת תיקון מספר 116 לחוק התכנון והבנייה. מטרת התיקון הייתה להילחם במה שכונה "מכת מדינה": עבירות הבניה והשימושים שלא כדין. בחודש אוקטובר 2017 הותקנו תקנות העבירות המנהליות, שמכוחן ניתן להטיל קנסות מנהליים תלויי שטח בנוי והשימוש שנעשה במבנים. סכומי הקנסות שנקבעו הם, בפועל, גבוהים מאד – עד מאות אלפי שקלים.

כתבה נרחבת על תיקון 116 פורסמה במשק הבקר והחלב גיליון 401 אוגוסט 2019

מבצעי אכיפה

התוצאות לא איחרו להגיע: הפיקוח על הבניה יצא במספר מבצעי אכיפה, במספר מועצות, והתוצאה הייתה קנסות מנהליים גבוהים מאד שהוטלו על בעלי נחלות רבים במגזר החקלאי. בעלי נחלות אשר ביצעו בניה ללא היתר ושימושים שלא כדין, בעיקר, בעלי נחלות שעשו שימושים חורגים/ אסורים נרחבים בקרקעות החקלאיות של הנחלות, מצאו עצמם מסובכים משפטית וכלכלית. מצד אחד נוצרה הרתעה בשטח ותחושת "המערב הפרוע" נעצרה. בעלי נחלות רבים החלו להסדיר את הבניה והשימושים שלהם בנחלה. חלקם,



הסדרת חריגות הבניה. עו"ד מאור



עמית הדברות בע"מ



**הצלחה
מוצלחת!**

**הדברת זבובים
בכל הארץ**

בחומרים מובילים

♦ **הרחקת בעלי כנף יונים אנפלות וזרז**

♦ **הדברת מנרסמים במכוני חליבה וסביב הרפת**

♦ **נזקי חקלאות ונזקים ודרות**




למית המאירי 054-7070780

www.amithadbarot.com

באמצעות הפסקת השימושים הנעשים שלא כדין, חלקם באמצעות הריסת מבנים אותם לא ניתן להסדיר וחלקם באמצעות הוצאת היתרי בניה. כמובן, כל נחלה לגופה וכל בעל נחלה בהתאם לצרכיו. מנגד, היה ברור כי מדיניות האכיפה הדרכונית אינה עונה באמת על הצרכים של המגזר החקלאי. על-כך קמה קול צעקה מהשטח – שהובילה למאבק ציבורי – לו היו שותפים בעלי הנחלות עצמם, מרכז המועצות האזוריות, תנועת המושבים והאיחוד החקלאי. לכולם היה ברור, שהאכיפה היא שרירותית, נוקשה ומנותקת מהמציאות. אכיפה שתוצאותיה הרסניות למשק החקלאי וקנסותיה עלולות לרסק כלכלית עשרות ואף מאות משקים חקלאיים. הבעיה החמורה יותר, וכך לומד על בשרו כל בעל נחלה או משק חקלאי, היא ההתמודדות עם שבעת מדורי הגיהנום שמעבירים ברשות מקרקעי ישראל ובוועדות התו"ב למיניהן, בניסיון להוציא היתר בניה.

חשוב לזכור, שאין מדובר בביטול התיקון או ביטול האכיפה, אלא בשינוי מדיניות האכיפה וזירוז הליכי אישור תו"ב לתקופה מוגבלת וזהו הטיפ החשוב ביותר: אל תתמהמהו – עשו סדר בנחלות!

שינוי המדיניות ומשמעותה בפועל!

המדיניות המעודכנת, עליה חתם ממש לאחרונה שר המשפטים ניסנקורן, מקלה משמעותית על המגזר החקלאי – אם יידעו הרפתנים והחקלאים לנצל נכון. הקפאת אכיפה למשך שנתיים לבניה קיימת, אותה ניתן להסדיר באמצעות היתרי בניה וכך גם לגבי שימושים שאינם חקלאיים הניתנים להסדרה, הינה קריטית. כן, זה הזמן שלכם להסדיר את הנחלה, הפעם על-פי הספר, רק באופן מתחשב יותר. חשוב להבין, כי ההקלה הנגזרת מהמדיניות החדשה אינה חלה על מבנים שהשימושים בהם אינם עומדים בקנה אחד עם הגדרות רמ"ל לשימוש. דוגמא: רפת בחלק החקלאי של הנחלה שאינה בשימוש ואשר הוסבה למחסן לוגיסטי או למקום למכירת ציוד לאירועים, זה אינו פועל יוצא של השימוש החקלאי בנחלה. ספק רב אם ניתן יהיה להכשירה. אז מה צריך לעשות? כדי להקדים תרופה למכה, יש להתייעץ עם אנשי המקצוע הרלוונטיים כדי לקבל החלטה מושכלת ומתאמת ותכנון הצעדים על מנת שבשנתיים הקרובות הנחלה תוסדר (31.12.22). התמהמהות עלולה לעלות בהטלת קנסות מנהליים גבוהים ובאכיפה מוגברת – גם בטווח שנתיים אלה – אם ברור שמדובר בחריגת בניה או בשימושים בעייתיים (לדוגמא: שימושים מסחריים בקרקע חקלאית שאינה מקיימת זיקה לפעילות החקלאית ולמרחם הכפרי – השימושים ייקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל). חשוב לזכור, שאין מדובר בביטול התיקון או ביטול האכיפה, אלא בשינוי מדיניות האכיפה וזירוז הליכי אישור תו"ב לתקופה מוגבלת וזהו הטיפ החשוב ביותר: אל תתמהמהו – עשו סדר בנחלות! ▲