

מקרקעין	12	פרק:
ניהול מקרקעין	02	פרק משנה:
12.02.83		נוהל מס':
מתאריך: 08.10.2024	1	גרסה:
1 מתוך 4 עמודים		עמוד

קובץ נוהלי קק"ל

רכישת זכויות במקרקעי יער

1. כללי

- 1.1 קק"ל מנהלת ואחראית על שטחי יער בהיקף נרחב ושטחים הנכללים בשכבת הניהול של קק"ל, תמ"א אחת ותוכניות היער המפורטות שיוזמת קק"ל לכל מקרקעי יער, מגדירות את מעמד היערות ואת השימושים המותרים בהם.
- 1.2 כיום, כשליש משטחי היער הינם בבעלות קק"ל, יתרת השטחים מצויה בבעלות מדינה, רשות הפיתוח וגורמים פרטיים. בשטחי היער מצויים מעל 10,000 דונם בבעלות פרטית (להלן: "המקרקעין הפרטיים").
- 1.3 המקרקעין הפרטיים מצויים בסמיכות ליערות המנוהלים ע"י קק"ל וחלקם מהווים מעין "מובלעות קנייניות" בתוך שטחי יערות קק"ל. בנוסף, הם פוגעים משמעותית באפשרות ניהול מיטבי של היער על ידי קק"ל.
- 1.4 הנוהל הנ"ל מגדיר את העקרונות ותהליך העבודה על פיהם יש לפעול לצורך רכישת זכויות בעלות פרטית במקרקעי היער.
- 1.5 יצוין כי, מכלול המקרקעין מבצע עסקות במקרקעי יער בהתאם למדיניות וסדרי עדיפויות מוגדרים.
- 1.6 הנוהל מנוסח בלשון זכר אך מתייחס לגברים ולנשים כאחד.

2. המטרה

הגדרת תהליך אחיד וסדור לרכישת זכויות מקרקעין בבעלות פרטית במקרקעי יער או בייעוד אחר בהתאם למטרות קק"ל.

3. הגדרות

- 3.1 "מקרקעי יער" – שטח בייעוד 'יער' על-פי תכנית תקפה ו/או 'שמורת יער' ו/או שטח המצוי בשכבת הניהול כפי שהוגדרה ע"י הקרן הקימת לישראל.
- 3.2 "הגורם המקצועי" – עובד מכלול המקרקעין שימונה על-ידי מנהל מכלול המקרקעין, אשר אחראי על בחינת העסקאות, קידומן והשלמתן.
- 3.3 "ועדת עסקות מקרקעי יער" – ועדה מקצועית, האחראית על בחינה ואישור של עסקות במקרקעי יער, וכן רכישות של מקרקעין בייעוד אחר שעולות בקנה אחד עם מטרות קק"ל.

4. עסקות במקרקעי יער

שם הנוהל:	רכישת זכויות במקרקעי יער	נוהל מס':	12.02.83
פרק:	מקרקעין	גרסה: 1	08.10.2024 מתאריך:
פרק משנה:	ניהול מקרקעין	עמוד מס': 2	מתוך: 5 עמודים

- 4.1 רכישת זכויות במקרקעין על ידי קק"ל תאפשר חופש פעולה וגמישות רבה יותר לניהול היער בישראל, פיתוח וחיזוק התיישבות בת קיימא, לרבות הגדלת שטחי היער, לרווחת התושבים, תוך שמירה על שטחי היער.
- 4.2 עקרונות לרכישת זכויות בעלות פרטית במקרקעי היער הינם:
- (א) השטח מצוי כמובלעת שלמה או חלקית במקרקעי היער.
- (ב) השטח מצוי בצמידות דופן למקרקעי היער ויש לו חשיבות על פי תפיסת ניהול השטח.
- (ג) השטח בעל חשיבות לרציפות השטחים הפתוחים בדגש על מקרקעי היער.
- (ד) רכישת השטח וניהולו כיער תתרום לשיפור איכות החיים הקיימת של הסביבה וההתיישבות הסמוכה.
- 4.3 בנוסף, רכישת זכויות בקרקעות ביעודים אחרים, כאשר הרכישה הינה לשם הגשמת מטרות קק"ל.
- 4.4 רכישת המקרקעין בבעלות פרטית תעשה באמצעות הגורם המקצועי במכלול המקרקעין בהתאם לנוהל זה.

5. בחינה ואישור של עסקות

- 5.1 כל עסקה לרכישת מקרקעי יער תובא על ידי הגורם המקצועי מטעמו של מנהל מכלול המקרקעין, לוועדת עסקות מקרקעי יער לבחינה ואישור.
- 5.2 הוועדה תכלול חמישה חברים:
1. מנהל מכלול המקרקעין - יו"ר הוועדה
 2. נציג הלשכה המשפטית - חבר
 3. נציג חטיבת הכספים - חבר
 4. מנהל אגף תכנון או מי מטעמו, מפ"ק - חבר
 5. הגורם המקצועי, מכלול המקרקעין - חבר
- מזכיר הוועדה - בהתאם להחלטת היו"ר

5.3 סמכויות הוועדה:

- 5.3.1 לדון, לבחון, לעסוק ולאשר עסקאות במקרקעי יער המובאות בפניה וכן רכישות מקרקעין ביעוד אחר שעולות בקנה אחד עם מטרות קק"ל.
- 5.3.2 הוועדה רשאית לאשר עסקה בה התמורה גבוהה בשיעור של עד 10% מהשווי הקבוע על-פי הטבלה וזאת מטעמים מיוחדים שירשמו.
- 5.3.3 החלטות הוועדה תתקבלנה ברוב קולות.
- 5.3.4 יו"ר הוועדה ימנה מזכיר, אשר יהיה אחראי לשליחת מסמכי רקע, לכתובת, תיעוד, אישור הפרוטוקול ושמירתו, וכל נושא מנהלתי אחר.
- 5.4 המסמכים הנדרשים לצורך אישור בקשה/עסקה לרכישת מקרקעין פרטיים:
- 5.4.1 בקשה מפורטת לאישור עסקה.

12.02.83	נוהל מס':	רכישות זכויות במקרקעי יער	שם הנוהל:
08.10.2024	מתאריך:	מקרקעין	פרק:
5	עמודים	ניהול מקרקעין	פרק משנה:
	מתוך: 3	עמוד מס': 3	

5.4.2 נסח רישום מקרקעין מעודכן למועד בו מתכנסת הוועדה.

5.4.3 דו"ח פיקוח.

5.4.4 תשריט תואם.

5.4.5 דו"ח נתוני תכנון.

5.4.6 כל מסמך אחר שיידרש על ידי הוועדה.

5.5 החלטת הוועדה תעוגן בפרוטוקול בכתב, אשר יאושר על ידי יו"ר הוועדה. הפרוטוקול החתום ישמר על ידי מזכיר הוועדה במודול עסקות, במערכת הדוקומנטום ו/או בכל מערכת אחרת שתוקם.

6. פנייה לרכישת מקרקעין פרטיים

6.1 באחריות הגורם המקצועי לבצע פנייה יזומה לרכישת קרקעות פרטיות בהתאם לאמצעים הבאים:

6.1.1 פרסום באתר האינטרנט של קק"ל.

6.1.2 פרסום בעיתונות.

6.1.3 פנייה יזומה לבעלי קרקעות פרטיות.

6.2 כל פנייה לביצוע רכישת מקרקעין פרטיים תתועד במודול עסקות, במערכת הדוקומנטום ו/או בכל מערכת אחרת שתוקם.

6.3 הגורם המקצועי יבצע בדיקה רישומית באמצעות הנפקת נסח רישום ויוודא כי אין הערות אזהרה, צווי עיקול, צווי הריסה ו/או זכויות צד שלישי ביחס למקרקעין, פירוק שיתוף, חלוקה, הפקעות וכיוצ"ב. כמו כן, תבוצע במקביל גם בדיקה ברשם המשכונות.

6.4 הגורם המקצועי יפנה ליחידת הפיקוח במפ"ק על מנת שתבצע בדיקה בשטח המקרקעין המיועד. המפקח יפרט את המצב הקיים במקרקעין ויתעד את ביקורו בדו"ח פיקוח שיצורף לתיק העסקה.

6.5 הגורם המקצועי יוודא מול אגף תכנון במפ"ק כי לא מתקיימים הליכי תכנון לרבות: גריעה סטאטוטורית, התנגדויות, וכיו"ב לגבי המקרקעין.

7. התמורה

7.1 התמורה בעד רכישת זכות מקרקעין פרטית ביער היינה בשיעור קבוע על-פי טבלה, המצ"ב **כנספח א'**.

7.2 התמורה תועבר בהתאם לאמור בהסכם הרכישה.

8. הסכם הרכישה

לאחר קבלת אישור ועדת עסקות מקרקעי יער, יחתם הסכם הרכישה מול בעל הזכויות הפרטי. בנוסף, יוגשו כמקובל הצהרות למיסוי מקרקעין, הגורם המקצועי יוודא כי תירשם הערת אזהרה לטובת קק"ל על-פי ההסכם.

12.02.83	נוהל מס':	רכישות זכויות במקרקעי יער	שם הנוהל:
08.10.2024	מתאריך:	מקרקעין	פרק:
5	עמודים	ניהול מקרקעין	פרק משנה:
	מתוך: 4	עמוד מס': 4	

9. השלמת העסקה

הגורם המקצועי יוודא שהעסקה הושלמה וזכויות קק"ל על-פי ההסכם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין באמצעות הפקת נסח רישום וצירופו לתיק עסקה. בנוסף העסקה תתועד בשכבת ממ"ג ייעודית לנושא.

10. בקרה ודיווח

10.1 מנהל מכלול המקרקעין יעביר מידי חציון דיווח מצטבר בוועדת מקרקעין דירקטוריון אודות העסקות שנחתמו ואושרו בוועדת עסקות מקרקעי יער.

11. אחריות

11.1 האחריות לביצוע הנוהל ויישומו חלה על כל בעל תפקיד בקק"ל, כנגזר מתוכן הנוהל.

11.2 האחראי לעדכון הנוהל ובדיקת התאמתו לצורכי הקרן הקיימת לישראל יהיה מנהל מכלול המקרקעין.

12. תחולה ותוקף

נוהל זה חל על כל עובדי קק"ל והוא תקף מעת פרסומו.

12.02.83	נוהל מס':	רכישות זכויות במקרקעי יער	שם הנוהל:
08.10.2024	מתאריך:	מקרקעין	פרק:
5	עמוד מס':	ניהול מקרקעין	פרק משנה:
5	מתוך:		
5	עמודים		

נספח א

הערכת שווי מקרקעי יער ברחבי הארץ לפי אזורים

הטבלה להלן מתייחסת לשווי מ"ר קרקע בבעלות מלאה בייעוד יער ושטחים פתוחים וסמוכים, ברחבי הארץ לפי אזור, בהתאם לשומה נכון לחודש 9/2024

מיקום	בטווח של עד 2 ק"מ מישוב סמוך	בטווח של מעל 2 ק"מ מישוב סמוך
אזור חיפה	₪ 50	₪ 25
אזור הצפון	₪ 40	₪ 20
אזור המרכז	₪ 60	₪ 30
אזור ירושלים	₪ 80	₪ 40
אזור הדרום	₪ 25	₪ 12.5

*סכומים אלה יעדכנו אחת לשלוש שנים.