



מינהל מקרקעי ישראל

22 מאי 2012

א' סיון תשע"ב

ד"ר שבתאי ערי"ך
מ.ר. 15492
לאונדרדו דה וינצ'י 13, חי"א
טל: 03-5259050; פקס: 03-5259051

החלטת הנהלה

| | | | |
|---------------|--------------|--|--------------|
| מספר החלטה | : 3212 | מועד החלטה | : 22/05/2012 |
| לביצוע עד | : 22/06/2012 | החלטה בתוקף עד | : 22/05/2013 |
| אחראים לביצוע | : יעקב קוינט | לפי הצעה מס' | : 4707 |
| שם מציע | : יעקב קוינט | שינוי בהליכי קבלה לישובים בעקבות קבלת תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות | |
| נושא | | | |

ביום 22.3.11 התקבל בכנסת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות, התשע"א – 2011 (להלן: "החוק"), בעניין ועדות קבלה לישובים קהילתיים והרחבות של ישובים חקלאיים. בהתאם לתיקון לחוק, בהקצאת מקרקעין לאדם לשם רכישת מקרקעין בישוב קהילתי בנגב ובגליל, שבו פועלת ועדת קבלה, יחולו הכללים הקבועים בחוק בנוגע להליכי הקבלה, ובכלל זה קריטריונים לקבלה ומנגנון השגה.

ישוב קהילתי מוגדר בחוק כישוב המאוגד כאגודה שיתופית שהרשם סיווג אותה כיישוב קהילתי כפרי או אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או הרחבה של קיבוץ או מושב המאוגדים כאמור. דהיינו, החוק חל על הליכי קבלה לישובים קהילתיים והרחבות של ישובים חקלאיים באזור הנגב והגליל.



מינהל מקרקעי ישראל

מדובר בשינוי להוראות שנקבעו בהחלטת מועצה 1195, הן לעניין הרכב ועדת הקבלה ומנגנון הביקורת על ועדת הקבלה והן לעניין השיקולים אותם ועדת הקבלה רשאית לשקול בעת סירוב לקבל מועמד. יובהר כי אין באמור בתיקון לחוק לחייב הקצאת מקרקעין לאדם שועדת הקבלה אישרה את מועמדותו (סעיף 6ד).

לאחר בחינת התיקון לחוק, אישר היועץ המשפטי לממשלה את העמדה לפיה התיקון יצר הסדר שלילי ביחס לקיום ועדות קבלה ביישובים קהילתיים והרחבות של יישובים חקלאיים שאינם בנגב ובגליל וכי החלטה 1195 אינה יכולה לחיות בצידו של התיקון לחוק (להלן – הנחית היועץ). משמעות הדבר היא כי ביישובים במרכז הארץ או ביישובים בנגב ובגליל שמספר בתי האב בהם עולה על 400 או שהמספר המרבי של בתי האב בהם אינו מוגבל בהתאם להוראות תכנית מיתאר ארצית או מחוזית (להלן – יישובים שאינם בתחולת החוק) לא ניתן להמשיך בהקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז על פי המלצת אגודת הישוב ולא ניתן להתנות העברת זכויות בהסכמת אגודת הישוב.

נוכח האמור, יש צורך בתיקון החלטות מועצה 1180 ו-1195.

מוצע להקים צוות אשר יגבש את התיקונים להחלטה 1180, לרבות הדרכים להבטיח שמירה על אורח חיים ייחודי ביישובים קטנים במרכז הארץ דוגמת יישובים בעלי אופי דתי. כמו כן, יש צורך לגבש את אופן הטיפול ביתרת המגרשים המתוכננים ביישובים אלה.

מאחר שישנם יישובים קטנים בנגב ובגליל שאינם מאוגדים כישוב קהילתי ופקודת האגודות השיתופיות אינה חלה לגבי הליכי הקליטה ביישובים אלה, מוצע לקבל החלטת מועצה אשר תחיל עליהם את הוראות החוק, כדי שתהיה אחידות בהליכי הקליטה בכל היישובים הקטנים בנגב ובגליל.

באשר למועמדים אשר החלו בהליכים בוועדות קבלה עד ליום 30.4.11 (יום התחילה של החוק), בהתאם להוראות המעבר שנקבעה בתיקון לחוק, ממילא תמשיך לחול החלטה 1195.

בנוסף, מאחר שהנחיה בדבר ההסדר השלילי שנוצר בעקבות התיקון לחוק לא פורסמה עד היום, מוצע לקבוע הוראת מעבר, כמפורט להלן, להמשך הקצאת מגרשים בפטור ממכרז ביישובים שאינם בתחולת החוק בנוגע למומלצים אשר הסתמכו על החלטת מועצה 1180 והחלו בהליך קליטה ליישובים הנ"ל בטרם פרסום הנחיית היועץ. ככל שיחולו הוראות המעבר, הליך הקבלה יושלם בהתאם להחלטה 1195:



1. מועמד אשר התקיים דיון בעניינו בוועדת הקבלה בהתאם להחלטה 1195 עד ליום פרסום הנחיה זו והוא הסדיר את תשלום הוצאות הפיתוח עד מועד זה;
2. מועמד אשר התקיים דיון בעניינו בוועדת הקבלה בהתאם להחלטה 1195 עד ליום פרסום הנחיה זו ולא הסדיר את תשלום הוצאות פיתוח – בכפוף להסדרת תשלום הוצאות הפיתוח והגשת בקשה למינהל תוך שלושה חודשים מיום פרסום הנחיה זו.
3. מועמד אשר התקיים דיון בעניינו בוועדת הקבלה בהתאם להחלטה 1195 עד ליום פרסום הנחיה זו ובקשתו נדחתה על ידי ועדת הקבלה, יוכל למצות את הליך הערר בהתאם להחלטה 1195 ובלבד שההליך יסתיים תוך שלושה חודשים מיום פרסום הנחיה זו ויוסדר תשלום הוצאות הפיתוח בהתאם לאמור בסעיף קטן 2 לעיל.
4. מקרים חריגים דוגמת הליכים משפטיים מול המינהל אשר עיכבו את הטיפול בהרחבה או התחייבות מפורשת של המינהל בהסכם לקיום המשך הליך ההרחבה ייבחנו באופן פרטני.

הנחיות אופרטיביות:

בקשות להקצאת מגרשי מגורים בישובים קהילתיים והרחבות למגורים בישובים שאינם בתחולת החוק אשר אינן עומדות בהוראות המעבר יושבו לאגודה עם העתק למבקש בצירוף הודעת המחוז כי בהתאם לתיקון לפקודה אין אפשרות להקצות את מגרשי המגורים בפטור ממכרז.

המינהל לא יחתום על תוכניות להרחבה של ישוב חקלאי אלא לאחר שהאגודה תצהיר כי ידוע לה כי מגרשי ההרחבה ישווקו במכרז ללא ועדת קבלה.

ככלל, התייתר הצורך בפרסום מכרז מקדים בישובים שאינם בתחולת החוק שכן יתרת המגרשים לא ישווקו בדרך של פטור ממכרז. באשר לישובים בהם ממתנינים לתוצאות המכרז המקדים שטרם פורסם לצורך המשך הטיפול בבקשות שכבר הוגשו למינהל ובקשות שיוגשו במסגרת הוראות המעבר, יש לפרסם את המכרז המקדים ללא דרישה לאישור ועדת קבלה. בטרם פרסום המכרז, יש להביא הנחיה זו, ובפרט את עובדת פרסום המכרז המקדים ללא ועדת קבלה, לידיעת האגודה.

במסגרת הטיפול בישובים קהילתיים והרחבות למגורים בנגב ובגליל, התכנן במחוז יערוך בדיקה האם מדובר בישוב עליו חל החוק (מספר בתי האב בישוב אינו עולה על 400 והמספר המרבי של בתי האב מוגבל בהתאם להוראות תכנית מיתאר ארצית או מחוזית), ובמידה והתשובה חיובית, המחוז ימשיך לבדוק את הקריטריונים לקבלה לישוב ואת תנאי הקבלה הקבועים בתקנות האגודה. כמו כן, מודגש שוב



מינהל מקרקעי ישראל

כי התיקון לחוק אינו גורע מסמכותו של המינהל להקצות מקרקעי ישראל להחליט שלא להקצות מגרשים במקרים בהם תנאי הקבלה הינם בסתירה למדיניות המועצה.

נתונים כלליים לצורך דיון בהנהלה

א. החלטת מועצה :

בחר אפשרות סעיף :

ב. נוהל / הוראת אגף :

בחר אפשרות מס'

פירוט ...

ג. סעיף הפטור :

פירוט ...

חוו"ד היועץ המשפטי למחוז :

פירוט ...

ד. נתונים כספיים / כלכליים

הוצאה תקציבית מתקנה :

מתואם עם אגף כספים : בחר אפשרות.

ה. המלצת מנהל המחוז :

פירוט ...

ו. המלצת מנהל האגף :

פירוט ...

ז. נימוק אחר :

פירוט ...



מינהל מקוקעי ישראל

בתאריך 22/05/2012 סוכס:
הנהלת המינהל מאשרת את המתווה המוצע.