

איציק רביב, עו"ד	לירון ה, עו"ד	חגי ח. שבתאי, עו"ד
מיכל בוסל, עו"ד ומגשרת	אסנת קולודני-חיים, עו"ד ומגשרת	אריה שפירא, עו"ד
סמדר גל, עו"ד ומגשרת	ענבל זוסמן, עו"ד ומגשרת	גלי פלד, עו"ד
ליאור ברוכים, עו"ד	יוני איזן, עו"ד	אלון וילנר, עו"ד ומגשר
לירז גונן-אללוף, עו"ד	כרמל מיכאלי, עו"ד	אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון
	שמרית גיגי, עו"ד	שרית ויור, עו"ד
		ענת סער, עו"ד ומגשרת



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט 03-5259050 | פ 03-5259051 | www.hs-law.org

09 בפברואר 2017

חוזר משרד 3/17 (מקרקעי ישראל, קיבוצים, מושבים) - החלטה 1504-עדכונים בנוגע להרחבות קהילתיות

לאחרונה נכנסה לתוקפה החלטה 1504 המסדירה את אופן הקצאת מגרשים בהרחבות קהילתיות בקיבוצים ובמושבים. החלטה 1489 בוטלה.

בהחלטה החדשה מספר שינויים:

ביטול תקופת הקפאה של 5 שנים - השינוי המשמעותי ביותר, שהינו בבחינת בשורה לרבים, הוא ביטול ההוראה (שהיתה קבועה בסעיף 5.5.2 להחלטה) לפיה לא הותרה למקבל מגרש בפטור ממכרז העברת זכויות במשך 5 שנים (מקבלת טופס 4 או חתימת חוזה חכירה).

הוראה זו נוצרה במקורה על מנת למנוע ספסור במגרשים. בפועל, נוצר מצב לפיו בעלי חוזה פיתוח העבירו זכויות לאחרים בצורה עקיפה על מנת לעקוף את הדרישה הקשה. אחרים "נתקעו" עם מגרשים אותם לא יכלו לבנות מסיבות שונות. גם החריגים שנקבעו עם הזמן להוראה זו לא פתרו את כל המקרים הקשים ויש והותירו את מי שלא יכול לבנות במצב בו המוצא היחידי שלו הוא להחזיר את המגרש לרמ"י תוך ספיגת הפסדים כספיים גדולים מאוד.

יצוין כי על העברת זכויות כזו חל הסדר כספי נפרד שנקבע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, ועל כך באחד החוזרים הבאים.

שינוי באופן קביעת שווי מגרשים - נקבע כי שווי מגרשים אשר משווקים באזור שאינו עדיפות לאומית ובפטור ממכרז (בד"כ מגרשים בנגב או בגליל או כאלו שעברו הוראת מעבר לשינויים שחלו לאור תיקון 8 לפקודת האגודות השיתופיות), יקבע בשומה פרטנית (בשינוי מהליך של התייעצות עם השמאי הממשלתי).

שינוי במשך תקופת הסכס הפיתוח - נקבע כי משך תקופת הפיתוח יהיה בהלימה לתקופות הנהוגות ברשות לבניה עצמית נמוכה במגורים ולא 3 שנים כפי שנקבע בהחלטה שבוטלה.

פיקוח על בניה מרוכזת - החלטות ההרחבה מגבילות את מספר המגרשים אותם ניתן לבנות בבניה מרוכזת. ההחלטות גם מגבילות את אופן בחירת הקבלן המבצע את הבניה. ההסדר החדש קובע כי ישוב שיהיה מעוניין לבצע בניה מרוכזת יבחר את הקבלן המבצע במכרז, ויתחייב כלפי הרשות לפקח על התנהלות הקבלן המבצע ובכלל זה לוודא כי הקבלן פועל בהתאם לדין ולרבות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.

יש בדרישה זו משום הכבדת הנטל על הישובים שמתווספת אליהם חבות נוספת, משפטית וככל הנראה גם כספית בפיקוח על הקבלן. יצוין כי ההסדר הקודם היה כי הקבלן יבחר במכרז אשר תנאיו יאושרו מראש על ידי הרשות וללא ההתחייבות הנדרשת כיום.

משלא נקבעו הוראות מעבר, תחולת החלטה מיידיית ותחול גם על הקצאות קודמות.

עו"ד חגי שבתאי הינו מחבר הספר "מקרקעי ישראל חקיקה ודינים"

* האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.