



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

חגי ח. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר****
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים
**** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

חוזר משרד 5/10 (נוסח מעודכן) – החלטה 1195- שינוי הליכי הקבלה להרחבות וישובים קהילתיים

נושא ועדות הקבלה להרחבות קהילתיות וישובים קהילתיים עלה בשנים האחרונות לתודעה הציבורית, בעיקר עקב התדיינויות משפטיות שונות. בבסיס המחלוקת הציבורית עומדת השאלה עד כמה יכול גוף שמנהל ישוב (בדרך כלל אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית) רשאי למנוע מאזרחי מדינה התיישבות בקרקעות השייכות או מנוהלות על ידי המדינה.

עד לסמוך לתחילת העשור לא הייתה כמעט הגבלה כלשהי על אפשרויות סינון מועמדים. לאחר בג"ץ בארתיים החלו מועצת מקרקעי ישראל ומינהל מקרקעי ישראל (ממ"י), בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה, להטיל מגבלות על האפשרויות ל"סנן" מועמדים. בין השאר נקבעו מגבלות חמורות ביותר על האפשרות לגבות כספים וכן קריטריונים שונים על פיהם ניתן לבחון את מי שהגישו מועמדותם לקבלה לישוב. מאז הולכות מגבלות אלה ומחמירות והתוצאה היא שאפשרויות הסינון הולכות וקטנות.

בימים אלו נכנסה לתוקף החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1195 ("ההחלטה") אשר עניינה שינוי הליכי ההמלצה על קבלת מועמדים לישובים קהילתיים והרחבות. ההצעה הינה פרי עבודה של צוות אשר הוקם במינהל מקרקעי ישראל לבחינת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1064 ("ההחלטה הקודמת") אשר דנה בנושא. ההחלטה מביאה מספר שינויים ביחס להחלטה הקודמת.

נקבעו שני קריטריונים לתחולת ההחלטה: גודל הישוב וסוג החוזה. ההחלטה לא תחול על ישובים שגודלם מעל 500 בתי אב, דהיינו: בישובים אלה קליטה והעברת זכויות תהיה ללא מגבלה. כן נקבע, שההחלטה לא תחול על נחלות, אבל תחול על משקי עזר, בתים מקצועיים ובתים בהרחבה.

נקבע כי מגבלת הגיל היחידה בועדות קבלה הינה גיל מזערי של 18. דהיינו: לא ניתן לקבל מי שגילם קטן מ 18 ולא ניתן להגביל מועמדים מעל לגיל מסוים.

ההחלטה צמצמה את האפשרויות לדחות קבלתו של מועמד עקב חוסר התאמה לחיי הקהילה בישוב. על קביעה כזו להיעזר בחוות דעת של מכון מיון פסיכולוגי. יתרה מכך, במידה והישוב גדול מ 100 בתי אב, ניתן לדחות מועמדים שאינם מתאימים לחיים בקהילה אך ורק אם קבלתם עלולה לפגוע בחיי הקהילה

שד' בן ציון 25 תל אביב, 64286 טלפון: (03) 5259050 פקס: (03) 5259051 דואר אלקטרוני: info@hs-law.org

אתר אינטרנט: www.hs-law.org

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

בישוב. יחד עם זאת נקבע כי ניתן יהיה לדחות קבלת מועמד אם בשים לב לגודל הישוב ואופי האוכלוסייה הקיימת, קבלת המועמד תביא ליצירת קהילה נוספת בתוך הקהילה הנוכחית, בדרך שיש בה כדי לפגוע פגיעה של ממש באופי הקהילה הגרה באותו ישוב. בלשון צינית: את השונה (חרדי? ערבי? חילוני?) הראשון חייבים לקבל אבל את החמישי יכול להיות שכבר לא.

קריטריונים נוספים קיימים הינם היכולת לבנות את הבית בתוך המועד הקבוע בחוזה הפיתוח עם המינהל, אפיונים מיוחדים של הישוב ובתנאי שאושרו מראש. **נקבע כי לא ניתן יהיה להוסיף קריטריונים נוספים, גם אם אושרו בעבר על ידי המינהל.**

בין השינויים המוצעים גם "הפקעה" כמעט מוחלטת של הרכב ועדת הקבלה בישובים, גם החקלאיים, באופן שהועדה תהיה "אובייקטיבית" ו"מקצועית". דהיינו: קיבוץ או מושב לא יכולים לקבוע את הרכב ועדת הקבלה לישוב אלא יכולים למנות נציג אחד לוועדה אשר עשויה למנות חמישה חברים. קביעה זו, בשילוב עם "סגירת" הקריטריונים, לא ברורה דיי צרכה. לדוגמא: האם המינהל יאסור שיווק של מגרשים לבנים במושב או בקיבוץ מקום בו יש ביקוש רב למגרשים? נקבע כי מנהל המינהל יוכל להקפא שיווק של מגרש מקום בו קיימת התדיינות לגבי קבלת מועמד לאותו מגרש. כמו כן נקבעו שינויים בהרכב והליכי ועדת הערר. בין היתר נקבע כי בהליך של שיווק מגרשים באמצעות מכרז, יתקיים ההליך הקבלה קודם להגשת המכרז, ואם מועמד נדחה הוא יגיש הצעתו למכרז בצירוף ערר על הדחייה.

בשולי הדיון בנוסח ההחלטה החדשה נציין כי קיימות גם שאלות ערכיות ומשפטיות כבדות משקל הנוגעות לעצם זהותה של המדינה, בין היתר לגבי סוגיות השוויון בין האזרחים השונים, סוגיות של "ייהוד" חבלי ארץ מכח חזונה הציוני של המדינה ועוד.

מתנגדים להחלטה טוענים כי היא עלולה לחשוף ישובים לשינוי צביונם, בין היתר עקב התארגנויות על בסיס מגזרי או לאומי וזאת עקב שינוי רטרואקטיבי של כללי המשחק. חוסר הודאות הנגרם על ידי השינויים התכופים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל הינו תופעה חמורה ביותר אשר הדעת אינה סובלת במדינה מתוקנת.

ישובים שיתופיים רבים אשר זיהו את מגמת השינוי פנו, ככל שיכלו, להליכים של גידול דמוגרפי שאינם הרחבה קהילתית. אנו מעריכים כי מגמה זו תגבר, דהיינו: ישובים יעדיפו להפסיק שיווקן של שכונות הרחבה. יתכן והגיע הזמן שישובים אלה ידרשו לאמץ, בחלק מהפיתרון, את ההסדר הנהוג לגבי בני מיעוטים של שיווק "לבני המקום".

האמור אינו חוות דעת משפטית