

חגי ה. 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

21.4.10

חוזר משרד 6/10 - יישום החלטה 949

החלטת מועצת מקרקעי ישראל 949 (על תיקוניה הרבים) מאפשרת עריכת עסקאות לא חקלאיות בתחום משבצת הישוב מחד, אך מגבילה את היקף העסקאות ע"י יצירת "מכסה", מאידך.

בהחלטה 1163, שהינה העדכון האחרון של החלטה 949, נקבע שה"מכסה" הינה כדלהלן :
בישוב חקלאי במרכז הארץ – עד 60 דונם נטו.
בישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' וביישובי מרחב התפר- עד 80 דונם נטו.
בישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א', בקו עימות וברמת הגולן – עד 120 דונם נטו.

השטחים הנספרים במסגרת ה"מכסה", הינם כלל העסקאות שנעשו לאחר תאריך 20.7.1995 (מועד אישור החלטה 717), לרבות עסקאות של "שימוש חורג". במניין השימושים לא נכללים שימושים לא חקלאיים שנחלות המושבים (פל"ח).

יודגש, כי השימושים האמורים מתייחסים לא רק לשטח המבונה, אלא לכל שטח הנכלל בשימוש החורג או בתכנית לשינוי יעוד.
יצוין כי חוזה לחכירה לדורות "קיבוץ" אינו מגביל את מספר הדונמים בהם ניתן להשתמש לצורכי "מפעל".

במידה שנערכת עסקה עפ"י החלטה 949, שטח העסקה נגרע משטח המשבצת ונחתם חוזה חכירה לדורות מהוון בין המינהל ובין האגודה, או תאגיד מטעמה, ובתנאי שהאגודה הינה בעלת שליטה בתאגיד ב-26% לכל הפחות.



לאחרונה, יצאה הנחיה של האגף החקלאי למחוזות המינהל, המוסיפה תנאים ומגבלות לאישור עסקה עפ"י החלטה 949.

עפ"י ההנחיה הנ"ל, טרם ביצוע העסקה ייערך דוח פיקוח של כל השימושים למטרת תעסוקה הנעשים בתחום המשבצת, בין אלה שהוסדרו ובין אלה שלא הוסדרו.

לגבי השימושים שטרם הוסדרו, יצטרך הישוב להתחייב אילו שימושים בכוונתו להסדיר ואילו שימושים בכוונתו להפסיק.

להתחייבות זו יצטרך הישוב לצרף ערבות בנקאית, בגובה שיקבע המינהל, להבטחת הפסקת השימושים, שנועדו להפסקה וכן ערבות בנקאית נוספת להבטחת הסדרת השימושים, שנועדו להסדרה.

בנוסף לכך, יגבה המינהל דמי שימוש בגין תקופת העבר של השימושים הלא מוסדרים. גובה דמי השימוש ייקבע עפ"י שמאי המחוז של המינהל ובמקביל תוזמן שומה משמאי חיצוני שעובד עם המינהל.

הישוב יתבקש להפקיד ערבות נוספת כדי להבטיח את תשלום יתרת דמי השימוש, שייקבע ע"י השמאי החיצוני מטעם המינהל.

הבשורה הטובה בהנחיות הנ"ל הינה, שהעסקה לא תתעכב עד להסדרת כל השימושים בפועל, אלא די בכך שייקבע המתווה המפורט לעיל.

M:\commitdocs\534\00025\G5232-V001.doc