

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
גיל עוז, עו"ד ומגשר  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארן, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד ומגשרת\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

5.5.09

### חוזר משרד 17/09, רפורמה במינהל מקרקעי ישראל, חלק ראשון

אתמול אישרה ועדת השרים לעניין רפורמה במינהל מקרקעי ישראל את הצעת ההחלטה לרפורמה. נוסח ההצעה מצורף ומפורסם גם בחוצץ הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל שבספריית מאמרים באתר האינטרנט של המשרד.

**יודגש כי יישום הרפורמה כרוך בשינויי חקיקה שונים ולפיכך החלטת הועדה אינה סופית ומחייבת העברת חקיקה.**

הדגשים ברפורמה הינם:

#### שינוי הגוף המנהל את מקרקעי ישראל

1. ביטול ההסדר הקיים לפיו מקרקעי ישראל מנוהלים על ידי מועצת מקרקעי ישראל כגוף קובע מדיניות ומינהל מקרקעי ישראל כגוף מבצע. במקומם, תוקם רשות חדשה, רשות מקרקעין ממשלתית אשר תקבע את המדיניות הקרקעית ותנהל את מינהל מקרקעי ישראל.
2. לרשות תמונה מועצה, אשר תהיה כפופה להחלטות ממשלה, ואשר תקבע את עקרונות המדיניות של הרשות. בקרב הרשות יהיה רוב לנציגי הממשלה ונציגות של שני חברים לקק"ל (צמצום משמעותי לכוחה של קק"ל).
3. הרשות תורכב ממטה ושלוש חטיבות: חטיבה עסקית שתטפל בשיווק וביצוע עסקאות במקרקעין, חטיבת שמירה על הקרקע שתעסוק בפיקוח, חטיבת שירות שתטפל בחוזים קיימים מול חוכרים, בעיקר באמצעות חברות חיצוניות. פעילויות הפיתוח והתכנון יועברו, ככלל, לרשויות המקומיות ולמגזר הפרטי. ניהול מבנים מבונים של רשות הפיתוח יועבר למשרד הבינוי והשיכון. חשבות הרשות תהיה של עובדי משרד האוצר.
4. מנהל הרשות נקבע כמנהל המינהל. הוא יעסוק בהקמת הרשות ועובדיה יהיו מעובדי המינהל, משרדים אחרים או חיצוניים.
5. **ביצוע העברת סמכויות המינהל לרשות יהיה עד ליום 31.12.09.**

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

6. עד ליום זה יוכן קודקס מדיניות קרקעית לפעילות הרשות על ידי איחוד והסדרה של החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

**העברת בעלות בקרקעות**

7. **קרקע עירונית ביעודים של מגורים ותעסוקה תועבר לבעלות החוכרים.**
8. בניה רוויה למגורים- העברה ללא תמורה.
9. בניה נמוכה למגורים- באזורי עדיפות לאומית (קו עימות, א' וב') ההעברה תהיה ללא תמורה. ביתרת הארץ- גובה התשלום תלוי בגודל המגרש.
10. **תעסוקה- באזור עדיפות לאומית א' וקו עימות** – העברת הבעלות ללא תמורה למגרשים של עד 10 דונם.
11. **תעסוקה- ביתרת הארץ**- נקבעו הסדרים של העברת זכויות במגרשים של עד 5 דונם.
12. נקבעו הגבלות על העברת מגרשים אשר הוקצו בפטור ממכרז.
13. העברת הזכויות תעשה על פי שומות שיקבעו בטבלות, אולם לחוכר תהיה זכות לשומה פרטנית.
14. חוכרים שלא היוונו את החוזה שלהם יידרשו לתשלום דמי חכירה מהוונים בנוסף לתשלום בגין רכישת הבעלות.
15. לא תהיה דרישה לתשלום היטל השבחה בשל העברת הזכויות.
16. הקצאות חדשות של קרקע עירונית תעשה בדרך של מכירת בעלות. ניתן יהיה לשווק מגרשים ללא פרצלציה וכן מגרשים ללא תוכנית מפורטת (שינוי מוחלט למדיניות המינהל).
17. **הועדה תמשיך לבחון העברת זכויות בקרקעות בהן יש חוזה פיתוח ולא חוזה חכירה וכן, לאחר קבלת החלטה בבג"ץ 979, גם בחלקות המגורים ביישובים החקלאיים.** (הבג"ץ דן רק בנושא חלקת המגורים (הנחלות) ולא בתי הרחבה, משקי עזר וכו'...).

**קרקעות חקלאיות**

18. **הועדה תבחן עד ליום 31.9.09 מתן אפשרות לייזום שינוי יעוד על ידי החקלאים וכן מתן אפשרות לקבלת חלק מהקרקע שיעודה שונה, בפטור ממכרז לאחר שינוי היעוד, בתמורה מלאה.**

**שונות**

19. **ניתנה הוראה לשיווק מינימאלי של 35,000 יח"ד בשנה. כן צפויים מכרזים בהיקפים גדולים של חטיבות קרקע.**
20. **הגדלת סמכויות של ועדות לתכנון ובניה מקומיות נוספות כך שיוכלו לאשר תוכניות אשר כיום בסמכות הועדה המחוזית.**