



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, מגשר ונוטריון\*  
שרית ויור, עו"ד  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
הלל ארצי, עו"ד ומגשר\*\*\*  
אסנת קולודני-חיים, עו"ד\*  
קרן נדולני, עו"ד\*  
ענבל זוסמן, עו"ד\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (LLM.) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

11 ספטמבר 2011  
יב' באלול תשע"ב

### חוזר משרד 18/11 : על הגדלת שטח חלקת המגורים במושב והחלטה 979

מושבים רבים עסקו בשנים האחרונות בסוגיית גודל שטח המגורים בכל נחלה ונחלה. לגודל שטח זה יש משמעות רבה מבחינות רבות ובהן אפשרויות בניית הבתים והניצול הלא חקלאי של הנחלה.

החלטה 979 (כיום 1155), אשר אושרה לאחרונה על ידי בית המשפט הגבוה לצדק, קבעה לראשונה מושג של "חלקת המגורים", להבדיל מ"חלקה א'. שטח חלקת המגורים הינו חלק מחלקה א' אשר ייעודו על פי תוכנית מתאר מגורים, רציף (גוש אחד, למעט חריג), וכולל את כל יחידות הדיור הקיימות בחלקה א'. בעוד שגודל חלקה א' לא הוגבל (שכן היא כוללת גם שטחים חקלאיים), שטח חלקת המגורים הוגבל ל-עד 2.5 דונם.

ההחלטה אף מרכזת את מירב הזכויות של הנחלה, מלבד העיבוד החקלאי, לחלקת המגורים. מכאן המשמעות הרבה לגודל החלקה ולמגבלת ה-2.5 דונם. כך, לדוגמה, ככל שהשטח גדול יותר ניתן לרווח בין השימושים השונים (מרחקים בין הבתים השונים ובין הבתים לשימושים הלא חקלאיים). בנוסף, פוטנציאל פיצול עתידי גדל.

מה קורה עם מי שחלקת המגורים שלו קטנה מ-2.5 דונם? ס' 4.2 להחלטה קובע כי **השלמת חלקת מגורים** תהיה אפשרית רק באזורי עדיפות לאומית א' ובקו עימות בלבד, וזאת בתנאים המפורטים בהחלטה. ההשלמה הינה ללא תשלום נוסף. **לא ניתן להשלים את החלקה באזורי עדיפות ב' ובאזורים ללא עדיפות לאומית.**

יצוין כי ההחלטה מאפשרת **הגדלת חלקת המגורים** אם **במועד אישור ההחלטה** השטח המיועד למגורים בחלקה א' **גדול מ-2.5 דונם** וזאת בתשלום מלא (הנהוג באזור). דהינו: לכאורה לא ניתן אפילו לרכוש קרקע לצורך השלמת חלקת המגורים (או הגדלתה ל-2.5 דונם).

לדעתנו אין סיבה לקפח את מי ש"נתקע" עם חלקת מגורים קטנה. משנקבעה מידה אחידה לחלקת המגורים, יש לאפשר לכל מי שיש לו חלקת מגורים קטנה לפעול להגדלת חלקת המגורים וזאת על מנת למנוע אפליה. להערכתנו יש סבירות כי בנושא זה יחולו התפתחויות בסבב התיקונים הצפוי בהחלטה לאחר תחילת יישומה.

עוה"ד חגי שבתאי וגלי פלד שבתאי ממשרד חגי שבתאי, שפירא ייצגו את התנועות המושביות בבג"ץ חלקת המגורים.