



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

חגי ח. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
שרית ויור, 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\*\*\*  
מירית כהן, עו"ד  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

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

מספרנו: 8/2854

תל אביב

11.06.07

### חוזר משרד 12-07: על שינויים נוספים במדיניות הרחבות הישובים (החלטה 959)

הציניקנים טוענים שיש דבר אחד יציב ובטוח בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 959 הנוגעות להרחבות והוא שבכל זמן נתון משהו יושב וכותב את השינוי הבא בהחלטה, לעיתים שינוי לשינוי שהתקבל זה עתה. יצויין כי גם הנהלת מינהל מקרקעי ישראל נדרשה לנושאים אלה בהחלטות שונות ונוספות בשנים האחרונות. בישיבתה האחרונה קיבלה המועצה שינויים נוספים להחלטה, חלקם מהותיים. ההחלטה זכתה לביקורת על כך שנעשתה "במחטף", ללא דיון ציבורי וללא דברי הסבר כתובים.

### הגבלת מספר המגרשים המשוקים על ידי ישוב בהרחבה

השינוי הראשון, שהינו בבחינת שינוי לשינויים קודמים בהחלטה, קובע כי ישוב יוכל להפנות למינהל משתכנים בגין מספר מגרשים מקסימאלי שהינו 115% מתקן הנחלות של הישוב. תקן הנחלות הינו מספר שנקבע בעבר ומתווה את מספר הדונמים החקלאיים שיוקצו לאגודה שהינה קיבוץ, ואת מספר הנחלות במושב. על פי החלטת המועצה, יתרת המגרשים תשווק על ידי המינהל בדרך של מכרז. מנוסח ההחלטה לא ברור אם הזוכים במכרז יאלצו לעבור, לאחר זכייתם, ועדת קבלה לישוב.

המדובר בשינוי מדיניות מהותי, שהינו בבחינת חזרה למדיניות קודמת, במיוחד לאור העובדה שאין לשינוי המדיניות הוראות מעבר.

אם נביא בחשבון שהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובתי המשפט בעניין ועדות הקבלה פותחות לרווחה את שערי הקבלה להרחבות הקהילתיות נמצא שישובים רבים ינסו למנוע את הוצאתם של המגרשים הנותרים למכרז. הדבר עלול להביא לקשיים כספיים ולחילוקי דעות עם המינהל אשר עלול לטעון לזכותו לשווק את המגרשים, על אפם וחמתם של הישובים.

באם ההחלטה תחול גם על הרחבות קיימות (ובהעדר הוראות מעבר או החלטה שיפוטית היא תחול), יקלעו מועצות אזוריות, ישובים וקבלנים למצב בו תזרים ההכנסות

ש"ב ציון 25 תל אביב, 64286 טלפון: (03) 5259050 פקס: (03) 5259051 דואר אלקטרוני: info@hs-law.org

משרד צפון: קיבוץ עין חרוד מאוחד 18965 טלפון: (04) 6485817 פקס: (04) 6485325 דואר אלקטרוני: gili@hs-law.org

אתר אינטרנט: [www.hs-law.org](http://www.hs-law.org)

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

מהפיתוח המבוצע על ידם בהרחבות יהיה תלוי בהוצאת מגרשים לשיווק על ידי המינהל שכן הזכות לשיווק המגרשים הופקעה מהם, למעשה, ללא הסדר חוקי מתאים.

**הגבלת הקצאת מגרשים לחברי קיבוץ ובעלי נחלות ומשקי עזר**

בישיבתה האחרונה קיבלה המועצה שינוי נוסף בכל הקשור להקצאת מגרשים למי שהינו בעל זכות בנחלה, מגרש מגורים או משק עזר ("הנכס"). ההסדר החדש, אשר יכנס לתוקפו עם כניסתה של ההחלטה לתוקף הינו:

**לא ניתן להקצות מגרש בהרחבה לבעלי זכות בנחלה, מגרש בניה למגורים או משק עזר אלא במקרים הבאים:**

- א. הזכות הישנה נקנתה שלא בפטור ממכרז (דהיינו: מפרטי, או במכרז שפרסם המינהל).
- ב. מי ששילם הוצאות פיתוח קודם לאישור תיקון זה, ואשר התחייב למכור את הנכס במהלך שלוש השנים מיום אישור העסקה.

**לדעתנו במדיניות זו של המועצה אינה נכונה.**

רקע: מגרשי הבניה למגורים משווקים כיום במחיר מלא למלוא זכויות הבניה, ללא הנחה מיוחדת למגזר החקלאי. כל רוכש מגרש מתחייב לבנות את ביתו בפרק זמן מוגדר. רוב הישובים מחייבים את הרוכשים להתגורר בבתים. רובם של המגרשים שלא שווקו- באזורי העדיפות הלאומית, כאשר הרחבות רבות מתחרות זו בזו ומשוועות לרוכשים. זאת ועוד, הנטל והסיכון הכלכליים אינם נופלים על המינהל אלא על בד"כ על האגודות.

**לדעתנו אין להטיל הגבלה כלשהי על שיווק מגרשים לבניה המשווקים במחיר מלא, ובמיוחד באזורי העדיפות הלאומית.** אין הגיון בכך שהמדינה תוציא, בידה האחת, כספים רבים על עידוד ההתיישבות בפריפריה (בהצלחה מפוקפקת ביותר), ובידה השניה תגביל את ההתיישבות בה. מה רע יקרה אם חבר קיבוץ המעוניין לעזוב את הקיבוץ ירכוש מגרש בהרחבה של קיבוץ שכן? ונניח שיש הגיון בכך שאין להקצות מגרשים לבניה לחברי קיבוצים (למה, בעצם?), ההחלטה החדשה מונעת ממנו לעשות זאת קודם שעזב את קיבוצו. המשמעות היא שהחבר יאלץ לחפש בית חלופי לביתו, לעזוב את הקיבוץ ולעבור לבית החלופי ורק אז לפנות ולהתחיל בהליכים להקצאת מגרש בהרחבה לשם בניית ביתו החדש. זה נראה מיותר ומסובך כשהדברים הם בעיר, אבל מסובך עוד יותר בסביבה כפרית בה אין היצע רב, אם בכלל של מגורים להשכרה (ויש אזורים רבים כאלה במדינה). יתרה מכך, מה רע יהיה למדינה אם אדם כלשהו יבנה, נניח, עשרה בתים בכפר רופין? המשמעות היא עוד מקומות עבודה באיזור והיצע של בתים להשכרה לטובת מי שאינו יכול לממן בניית בית ומעוניין להתגורר באזורי פריפריה מובהקים?

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

**אופן פעולת מועצת מקרקעי ישראל**

מדוע נדרשה מועצת מקרקעי ישראל להטיל את ההגבלות האלה? ומדוע דנה בה תוך שינוי החלטתה מספר פעמים? מה החשיבות הרבה שרואים המינהל והמועצה בהגבלות, חשיבות המצדיקה התעסקות כה רבה? האם אלה שיקולים של פיתוח אזורי הפיתוח? האם על מנת לשפר את השירות לאזרח? האם על מנת להיטיב את הכנסות המדינה? האם הסיבה היא כי לא נותרו סוגיות אחרות לטיפול בנוגע למינהל מקרקעי ישראל?

לאחרונה גוברת הביקורת, גם האקדמית, על דרך קבלת ההחלטות במועצת מקרקעי ישראל. דומה שהשינויים התכופים במדיניות כלפי ההרחבות ואופן קבלת ההחלטות מלמדים על כך שיש טעם רב בביקורת זו.

תשומת ליבכם למצגות, קטעי עיתונות ומאמרים שונים אשר נוספים לאתר המשרד:  
[.hs-law.org](http://hs-law.org)

בברכה,  
חגי שבתאי, עו"ד