

עדכון בדבר שיווק מגרשים בשכונות הרחבה ביישובים - החלטה 1271

פברואר 2013

חוזר מקצועי מספר 22/13

ברצוננו לעדכןכם בדבר אישורה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1271 - בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית.

יצוין, כי החלטה זו מעדכנת את החלטת המועצה מספר 1253.

ההחלטה תחול על שיווק מגרשים ביישובים הנכללים בתיקון מספר 8 לפקודת האגודות השיתופיות¹. מנגד, ביישובים שאינם נכללים בתיקון (יישובים במרכז הארץ או ישובים בנגב ובגליל, שמספר בתי האב בהם עולה על 400 או שמספרם המרבי של בתי האב בהם אינו מוגבל לתוכנית מתאר ארצית או מחוזית) - בהם לא תותר הקצאת מגרשים בפטור ממכרז ולא יותר קיום ועדת קבלה.

להלן עיקרי השינויים הכלולים בהחלטה 1271:

- "אזורי עדיפות לאומית" - ייקבעו בהתאם להחלטות המועצה כפי שמתקבלות מעת לעת (זאת בניגוד למצב שהיה עד כה בו ההחלטות נתקבלו על ידי הממשלה).
- במסגרת ההחלטה בוטל הסעיף הקובע, כי ביישובים המצויים בקו עימות וקו עוטף עזה, רשאית הנהלת המינהל להגדיל מראש את שיעור המגרשים בבניה מרוכזת עד ל- 80% מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על ידי האגודה.
- סיוע המינהל בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות ביישוב החקלאי הוארך בשנה עד ליום ה-31 בדצמבר 2013.
- הליכי הקצאת מגרשים לבניה למגורים:
 - **מגרשי בניה למגורים ביישובי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל** - יוקצו על ידי המינהל, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת קבלה.
 - יצוין, כי הליך זה לא חל במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מספר 8, האמור לעיל, ולא תותר בגינם הקצאת מגרשים בפטור ממכרז.
 - **שיווק ביישובים באזורים ללא עדיפות לאומית** - תתבצע על ידי המינהל, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה, בהתאם לאישור ועדת הקבלה לגבי מספר מגרשים השווה ל- 115% מתקן הנחלות.
 - יתרת המגרשים מעבר ל- 115% תשווק על ידי המינהל במכרז פומבי.
 - יצוין, כי הליך זה לא חל במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מספר 8 האמור לעיל, ולא תותר הקצאת מגרשים בפטור ממכרז.

¹ ישוב בנגב או בגליל, שמספר בתי האב בתחומו (כולל בהרחבה), אינו עולה על 400 ומוגבל בהתאם להוראות תוכנית מתאר ארצית או מחוזית.

- שיווק מגרשי בניה למגורים על פי המלצת האגודה ייעשה בתנאים שלהלן:
 - שיווק מקדים יתבצע על ידי המינהל בגין 10% מכלל המגרשים המיועדים לשיווק ביישוב, ובלבד שנותרו 25 מגרשים או יותר לשיווק בתוכנית ההרחבה. השיווק המקדים, כאמור, יתבצע גם במקום בו אין יתרת מגרשים מעבר ל- 115%.
 - שווי המגרשים בפטור ממכרז יקבע בהתייעצות עם השמאי הממשלתי בהתאם לממוצע סכומים, שנתקבלו בגין המגרשים, אשר שווקו במכרז בשיווק המקדים על ידי המינהל.
 - במגרשים אשר ישווקו במכרז, ואשר נכללים בתחולת תיקון מספר 8, יגישו המציעים את הצעתם למכרז, בצירוף בקשתם לקבלת אישור ועדת הקבלה, אשר תתקיים לאחר הגשת ההצעות למכרז ובחירת הזוכים הפוטנציאליים.
 - מגרשי בניה למגורים יוקצו בפטור ממכרז על פי החלטה זו רק ליחידים, אשר אינם בעלי זכות בנחלה, במשק עזר או במגרש מגורים כלשהו, אשר הזכויות בו נמסרו לראשונה למומלץ ו/או בן/בת זוגו, בתמורה או ללא תמורה.
 - מנגד ביישובים בקו עימות ו/או אזור עדיפות א', האגודה תוכל לרכוש זכויות ב-7 מגרשים מתוך תוכנית ההרחבה, לשם השכרתם לתושבים, אשר יבקשו לבחון את אופציית המגורים ביישוב לפני רכישת מגרש בו. סעיף זה יהיה בתוקף ל- 3 שנים.
 - חוכר שירכוש מגרש בפטור ממכרז לא יוכל להעביר את זכויותיו בו במשך 5 שנים מיום חתימת חוזה החכירה. במקרים חריגים כגון: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסק דין או מימוש משכנתא, יאשר המינהל העברת זכויות במהלך תקופה זו, בכפוף לתשלום של 3% מערך הקרקע המלא כפי שמופיע בחוזה (ללא הנחת אזור) לכל שנה שתחסר מתקופה זו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
 - המינהל יודא שהאגודה או מי מטעמה אינם גובים כספים ממומלצי האגודה, אלא על פי החלטה זו. במקרים בהם השתכנע המינהל, כי האגודה מתנה את המלצתה בתשלום כספים שלא על פי החלטה זו, רשאי המינהל להקצות מגרשים אף ללא המלצת האגודה.
 - ביצוע ההרחבה מותנה במסירת הודעת היישוב החקלאי בדבר הסכמתו לביצוע ההרחבה בתנאי החלטה זו.
 - תנאי החלטה זו מהווים את הפיצוי הסופי בגין גריעת השטח ממשבצת היישוב, ולא ישולם עליהם כל פיצוי כספי.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לרו"ח יוסי שלם, בטלפון: 03-6382845
yosys@mbt.org.il