

**הצעה לתיקון פרק משנה 4.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
מכרז במסלול הרשמה והגרלה**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. בסעיף 4.6.2:

(א) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(א1) על אף האמור בסעיף 4.6.1, ביישובי מיעוטים שאינם באזור עדיפות לאומית, שאוכלוסייתם מונה עד 20,000 תושבים, בהם הרשות סבורה כי לאור מאפייני היישוב למדינה ענין מיוחד בעידוד ההתיישבות במקום בדרך של עריכת הגרלה, ניתן לשווק קרקע לבנייה עצמית בייעוד למגורים במסלול של הרשמה והגרלה בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 4.6.2 (א). במקרה זה, מחיר המגרשים שיוקצו לבני המקום או בני היישוב, כהגדרתם בסימן ב' לפרק משנה 4.5, ייקבע על פי ממוצע המחירים של לפחות 25% מהמגרשים ששווקו במכרז, כשהוא משוקלל למ"ר מגרש";

(ב) בסעיף קטן (ב) אחרי "(א)" יבוא "ו- (א1)".

3. נוסח החלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

מדניות הקצאת הקרקע למטרות מגורים ביישובי מיעוטים מכירה ונותנת משקל לזיקה קהילתית, תרבותית ונפשית-רגשית של בני יישוב אל אדמת היישוב בו נולדו, התחנכו ובגרו, ואשר בו הם מתגוררים לאורך שנים בחיק משפחתם וקהילתם.

בהקשר זה, מקובל כי קיימת הבחנה מרכזית הוגעת לגודלו של היישוב, כך שכלל והיישוב גדול יותר, הולכת ופוחתת זיקה זו, וכן מתעורר קושי למנוע גישה ליישוב מצד בני יישובים אחרים.

בנוסף למאפיינים האמורים, נוכח ריבוי הקרקעות בבעלות פרטיים לצד הקשיים בזיהוי קבוצת מחוסרי הדיור ביישובים אלה לאור מגבלות הרישום, קיים חשש ביישובים קטנים ששיטה של מכרז לכל המרבה במחיר אף מבין בני המקום ימנע מבני המקום אשר הם מחוסרי דיור ממש, לרכוש מגרש בתחום היישוב ולקיים את הרציונלים שפורטו לעיל. על כן, מוצע להסמיך את הנהלת הרשות, על פי שיקול דעתה, להחליט על עריכת הגרלה ביישובי מיעוטים שאינם באזורי עדיפות במקום שנמצא שיש עניין מיוחד בעידוד ההתיישבות במקום בדרך זו.

השפעה תקציבית

ככלל שינוי שיטת המכרז ממכרז פומבי לכל המרבה במחיר, למכרז של הרשמה והגרלה, אמורה להקטין את הכנסות הרשות מאותם שיווקים של יחדות דיור באותם אזורים. יחד עם זאת בהתאם להצעה לתיקון קובץ ההחלטות, מחיר המגרשים אשר יוקצו ייקבעו לפי ממוצע מחירים של לפחות 25% מהמכרזים ששווקו במכרז שהוא משוקלל למ"ר למגרש, ולכן ההשפעה על הכנסות הרשות בשל שינוי שיטת המכרז זניחה.

נוסח משולב

4.6. מכרז במסלול הרשמה והגרלה

4.6.1 הכלל - מכרז פומבי. קרקע תשווק בדרך של מכרז פומבי.

4.6.2 (א) הרשמה והגרלה. על אף האמור בסעיף 4.6.1, באזור עדיפות לאומית בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3738 מיום 15.4.2018 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ניתן לשווק קרקע לבנייה עצמית בייעוד למגורים במסלול של הרשמה והגרלה בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) במסגרת הליך ההרשמה וההגרלה וקביעת הזוכים תינתן עדיפות לחסר דיור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה. אם יוותרו מגרשים שלא יוקצו לחסרי דיור יהיה ניתן להקצות את אותם המגרשים שנתרו, גם ליתרת הנרשמים.

"חסר דיור" - בעל תעודת זכאות של מחוסר דיור על פי התבחינים של משרד הבינוי והשיכון.

"משפחה" - לעניין סעיף זה היא כהגדרתה בתבחינים שנקבעו לעניין זה על ידי משרד הבינוי והשיכון.

על אף האמור, רשאית הנהלת הרשות לקבוע כי יחידות הדיור יוגרלו לחסר דיור ולמשפרי דיור, ללא מתן קדימות למי מהם, וזאת בנסיבות שבהם התפרסמו או עתידים להתפרסם באותו היישוב היקף משמעותי של יחידות דיור, לרבות בבנייה רוויה, המיועדות לחסרי דיור.

(2) ערך הקרקע לשיווק יחושב מערך הקרקע בבעלות, בכפוף להנחות אזור.

(3) שווקו ביישוב, ב-12 החודשים שקדמו למועד פרסום השיווק, מגרשים בדרך של מכרז, ייקבע מחיר המגרשים שיוקצו לבני המקום/בני היישוב, כהגדרתם בסימן ב' לפרק משנה 4.5, על פי ממוצע המחירים של המגרשים ששווקו במכרז כשהוא משוקלל למ"ר מגרש.

(4) אם יוקצו מגרשים בהתאם לפרק משנה זה למי שאינו חסר דיור, לא יחול סעיף 4.2.2(ג).

(א1) על אף האמור בסעיף 4.6.1, ביישובי מיעוטים שאינם באזור עדיפות לאומית, שאוכלוסייתם מונה עד 20,000 תושבים, בהם הרשות סבורה כי לאור מאפייני היישוב למדינה ענין מיוחד בעידוד ההתיישבות במקום בדרך של עריכת הגרלה, ניתן לשווק קרקע לבנייה עצמית בייעוד למגורים במסלול של הרשמה והגרלה בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 4.6.2 (א). במקרה זה, מחיר המגרשים שיוקצו לבני המקום או בני היישוב, כהגדרתם בסימן ב' לפרק משנה 4.5, ייקבע על פי ממוצע המחירים של לפחות 25% מהמגרשים ששווקו במכרז, כשהוא משוקלל למ"ר מגרש.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) ו-(ב), הרשות רשאית לשווק במכרז פומבי, לרבות מקום בו הביקוש נמוך מהיצע המגרשים ושיווק בדרך של הרשמה והגרלה צפוי להיכשל.

4.6.3. הנהלת הרשות רשאית לפעול בהתאם לסעיף קטן 4.6.2(א) גם ביחס לבנייה רוויה.

בנייה רוויה