

הצעה לתיקון פרק משנה 8.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

סימן ח': איוש נחלות פנויות במושבים

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 8.3.56:
 - (א) בסעיף (א)(1) במקום "במהלך תקופה של 5 שנים מיום 1.1.2016" יבוא: "עד ליום 31.12.2022. במושבים בנגב ובגליל אשר אינם מנויים על האזורים הקבועים בסעיף 8.15.20(ב) לא תאושר התחלת תכנון סטטוטורי לנחלות לא מאוישות";
 - (ב) בסעיף (ב) במקום "לא ייגבה תשלום עבור איוש הנחלות" יבוא: "נחלות יאוישו בתשלום הקבוע בסימן ז' לפרק משנה 8.3, בעת הצטרפות להסדר.";
 - (ג) בסעיף (ד)(2) אחרי "8.3" יבוא: "ובסעיף 5.4.8";
 - (ד) בסעיף (ה) במקום "5 שנים מיום 1.1.2016" יבוא: "ה-31.12.2022";
 - (ה) בסעיף (ו) במקום "3" יבוא "4".
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

במסגרת בחינת המדיניות בהתייחס לנחלות שאינן מאוישות במושבים, קיבלה מועצת מקרקעי ישראל בשלהי שנת 2013 החלטה המאפשרת תקופת מעבר לאיוש נחלות בנגב ובגליל וכן הוסיפה אפשרות לביטול נחלות והמרתן למגרשים זמינים לבנייה. (החלטת מועצה מספר 1317, קיבלה תוקף ביום 12.2.14). ההחלטה הוגבלה בזמן. בשנת 2015 תוקנה ההחלטה ותוקפה הוארך עד ל- 5 שנים מיום 1.1.2016 (החלטת מועצה מספר 1445, קיבלה תוקף ביום 22.11.15).

בהתאם להחלטות התקפות היום, ניתן לאייש נחלות בנגב ובגליל בלבד וזאת עד ליום 1.1.2021. עוד נקבע בהחלטת המועצה כי מועצת מקרקעי ישראל תבחן סעיף זה לרבות את האפשרות לשיווק הנחלות שלא אוישו במכרז פומבי.

בשל משבר הקורונה הפוקד את המדינה בשנה האחרונה, חלה עצירה והאטה במשק אשר בגינה נכון לאפשר ארכה למועד סיום איוש הנחלות המחייב במקרים מסוימים אף הכנת תוכנית, והקבוע כיום לסוף שנה זו. תקופה זו תאפשר הן להשלים תכנון בתהליך והן להשלים את האיוש. מאחר ומדובר בתקופת הארכה אין מקום לאפשר התחלת תכנון חדש באזורים בהם על פי החלטות המועצה אין אפשרות לתוספת נחלות.

מכוח החלטה זו ניתנות זכויות הדומות לזכויות בעת הצטרפות להסדר לפי סימן ז' לפרק משנה 8.3. על הצטרפות להסדר כאמור חלים תשלומים גם באזור קו עימות. החלטת המועצה הקובעת כי הנחלות בקו עימות יאושו ללא תשלום, מביאה לכך שהמתיישבים החדשים מקבלים תנאים מטיבים על פני בעלי הזכויות הוותיקים המצטרפים להסדר. משכך מוצע להשוות את תנאי התשלום.

סעיף 5.4.8 לקובץ החלטות המועצה קובע את מדיניות הרשות להעברת זכויות בנכס בבנייה נמוכה שהוקצה בפטור ממכרז שעיקרה התנאים בהם תאשר הרשות העברת זכויות אם טרם חלפו 5 שנים ממועד סיום הבנייה. למען הסר ספק מוצע להבהיר כי תנאי סעיף זה חלים גם בהעברת זכויות בנחלה.

השפעה תקציבית

בהתאם לתיקון ההחלטה, הכנסות הרשות יגדלו לא בצורה משמעותית בעקבות גביית איוש נחלות בגובה של 3.75% באזורי קו עימות, דבר שלא היה נהוג עד עתה.

נוסח משולב

א. סימן ח': איוש נחלות פנויות במושבים

- איוש נחלות 8.3.56. (א) (1) נחלות פנויות באזורי נגב וגליל ישווקו למומלצי האגודה, אשר האסיפה הכללית אישרה להם לקבל נחלה עד ליום 31.12.2022. במושבים בנגב ובגליל אשר אינם מנויים על האזורים הקבועים בסעיף 8.15.20(ב) לא תאושר התחלת תכנון סטטוטורי לנחלות לא מאוישות;
- (2) האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו על ידי הרשות ולמעט תשלום בשיעור יחסי בעד השקעותיה בפועל ברכוש האגודה וכן כהשתתפות בהון האגודה, עד לגובה הסכומים הנזכרים על פי אישור בכתב של רואה חשבון של האגודה, כשהסכומים משוערכים;
- (3) השיעור היחסי בהשקעות בפועל ברכוש האגודה החל על הנחלה הפנויה, יהיה לפי הסכום המשוערך המצוין באישור, כשהוא מחולק למספר הנחלות שבתקן היישוב, וכן הסכום המשוערך המצוין באישור המהווה השתתפות של כל חבר האגודה בהון האגודה.
- (ב) הנחלות ישווקו תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים עבור היקף זכויות של 375 מ"ר בחלקת המגורים, אשר ישולמו בנוסף לדמי החכירה השנתיים לנחלה. על שיעור התשלום תחול הנחת אזור. ההנחה תחול על שתי יחידות דיור לנחלה בלבד. באזור קו עימות נחלות יאוישו בתשלום הקבוע בסימן ז' לפרק משנה 8.3 בעת הצטרפות להסדר.
- (ג) (1) עם מומלצי האגודה יחתם הסכם חכירה לחלקה א' של הנחלה, עם זכויות בנייה מהוונות להיקף זכויות בנייה של 375 מ"ר, אשר יוגבלו לחלקת המגורים בלבד וללא מגבלת רצף בין דורי;
- (2) תנאי מוקדם לחתימת הסכמי חכירה לדורות יהיה רישום חלקה א' בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות;
- (3) אם לא קיימת פרצלציה, חתימת הסכם החכירה תידחה עד לאישור הפרצלציה.
- (ד) (1) רכישת זכויות בנייה נוספות מעבר לאמור בסעיף קטן (ג) תהיה על פי הכללים הקבועים בסימן ז' לפרק משנה 8.3;
- (2) העברת זכויות בנחלה תהיה על פי הכללים הקבועים בסימן ז' לפרק משנה 8.3 ובסעיף 5.4.8;
- (3) מי שאייש נחלה מכוח הוראות סימן זה ייחשב כמי שהצטרף להסדר הקבוע בסימן ז' לפרק משנה 8.3, לרבות לעניין המשך הבנייה, העברת הזכויות או פיצול מגרש מנחלה.

(ה) סעיף זה יבחן על ידי מועצת מקרקעי ישראל לאחר ה-31.12.2022, לרבות האפשרות לשיווק הנחלות שלא יאושו, במכרז פומבי באמצעות הרשות.

(ו) הרשות תקבע כללים למקרה שבו בעל זכויות לא יבנה בית בנחלה במהלך 4 שנים מיום החתימה על הסכם החכירה.

נחלות ביישובים
שאינם בנגב או
בגליל

8.3.57. לא ישווקו נחלות ביישובים שאינם בנגב או בגליל אשר אינן מאוישות.

הוראת מעבר

8.3.58. הרשות תקבע תבחינים להוראת מעבר עבור מתיישבים באזור עדיפות לאומית א', אשר התקבלו כחברים באגודה והעתיקו את מקום מגוריהם ליישובים עד יום 31.12.2013. שווי הנחלה יהיה אחד התבחינים מתבחיני הוראת המעבר.