

הצעה לתיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
אופן הקצאת מגרש מגורים ומגרש בייעוד חקלאי הצמוד אליו בתכניות קיימות ביישובי הבדואים
בנגב, למעט ביר הדאג'

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. אחרי סעיף 9.9 יבוא:

"9.10. (א) בסעיף זה -

"ועדת פשרות" - כהגדרתה בסעיף 6.5.9.

"זכאי" - מי שמתגורר בפזורה וזכאי להקצאת מגרש מגורים לפי סימן ג' לפרק משנה 6.5.

"מגרש מגורים" - מגרש בייעוד מגורים בהתאם לתוכנית מתאר מפורטת. ככל שבתחום מגרש המגורים קיימות זכויות בנייה לשימושים שאינם למגורים בהיקף שלא עולה על 50% מזכויות הבנייה למגורים יראו אותם כשימוש נלווה וטפל לשימוש המגורים.

"מגרש משולב" - מגרש מגורים כהגדרתו לעיל, שאליו צמוד דופן מגרש בייעוד חקלאי או מבני משק בהתאם לתוכנית קיימת החלה במקום.

"רשות הבדואים" - כהגדרתה בסעיף 6.5.9.

"תוכנית קיימת" - כל אחת מתוכניות המתאר המפורטות המופיעות בנספח 1 לסעיף זה.

(ב) במסגרת הסדרת התיישבותם של תושבי פזורה תוכל ועדת הפשרות לאשר הקצאת מגרש משולב לזכאים בתנאים המפורטים בסעיף זה.

(ג) שיווק מגרש משולב לזכאי אחד יותנה בתשלום הוצאות הפיתוח עבור ההפרש בין הערך שנקבע כערך הבסיס למגרש בתיק השיווק לבין שווי המגרש המשולב שיוקצה לזכאי ובהתאם לכללים הקבועים בסימן ג' לפרק משנה 6.5.

(ד) מגרש משולב שגודלו של מגרש המגורים בו עולה על 1,200 מ"ר ישווק לשני זכאים לפחות.

(ה) בהסכמי פינוי או הסדרה במקום עם זכאים להקצאת מגרש משולב יוכנסו תנאים מגבילים בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות ולרבות התניות המפורטות בפסקאות (1) עד (6) :

(1) המגרשים המשולבים יוקצו כיחידה קניינית אחת.

(2) במהלך תקופת הפיתוח ועד 5 שנים לאחר גמר הבנייה, לא תותר העברת זכויות למעט הוספת בן או בת זוג או בן משפחה מקרבה ראשונה בלבד.

(3) חובה לבנות את בית המגורים על פי לוח הזמנים הנהוג ברשות.

(4) אם הזכאי לא יעמוד בהסכם הפינוי או ההסדרה במקום עם רשות הבדואים יינקטו נגדו הליכים משפטיים לאכיפת ההסכם או תבוטל עמו העסקה, לפי החלטת רשות הבדואים והרשות.

(5) השימושים הנלווים במגרש המגורים והשימוש לחקלאות בעורף החקלאי יותרו אך ורק ככל שיתממש ייעוד המגורים בפועל.

(6) בעד כל שימוש שאיננו למטרת חקלאות או מגורים יהיה מחויב הזכאי בתשלום לפי הערכת שמאי ובהתאם לכללים שיחולו באותה עת.

(ו) על הקצאת המגרשים המשולבים לפי סעיף זה, יחולו, בשינויים המחויבים, הכללים הקבועים בסימן ג' לפרק משנה 6.5.

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

דברי הסבר

1. במסגרת תוכניות מפורטות החלות ביישובי הבדואים בנגב תוכננו בין השאר מגרשים בייעוד מגורים צמודי דופן למגרשים בייעוד חקלאי אשר מתירים את השימוש לעיבוד חקלאי, בניית מבני משק, ייצור חקלאי, מכלאות פתוחות לבעלי חיים, חממות, בתי צמיחה וכו'. שיווק המגרשים המשולבים הוסדר עד כה בסעיף 9.1.255 לקובץ החלטות המועצה ביחס ליישוב ביר הדאג' בלבד. מלבד התוכניות החלות בביר הדאג' קיימות תוכניות נוספות, במרעית, אבו קרינאת, שגב שלום, קאסר א-סר, לקיה ותארבין, כמפורט בנספח 1, שבמסגרתן תוכננו מגרשים משולבים. לעניין זה יצוין כי גודל המגרשים החקלאיים נע בין 0.3 דונם ל-7.5 דונמים. מדובר ב-393 מגרשים משולבים בהתאם לפירוט המצורף כנספח להצעה.
2. ככלל, הקצאת הקרקע ביישובי הבדואים שבדרום מתבצעת על פי תקנה 25(20) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, הקובעת פטור בעת הענקת זכויות לבניית בית מגורים לבדואים ביישובי הבדואים. לאחרונה התברר כי קיים קושי בשיווק המגרשים החקלאיים הצמודים למגרשי המגורים ביישובי הבדואים בנגב. זאת מכיוון שהוראות סימן ג' לפרק משנה 6.5, ולפניהן הוראות החלטת מועצה מספר 1383 אינן מתייחסות כלל לשיווק מגרשים לחקלאות. על כן, נדרשת קבלת החלטת מועצה אשר תדון במדיניות הראויה לשיווק מגרשים אלה. בינתיים, כ-60 הסכמי הסדרה מעוכבים בהיעדר החלטת מועצה.
3. מדיניות בעניין שיווק המגרשים המשולבים ביישוב ביר הדאג' גובשה לאחרונה ועוגנה במסגרת סעיף 9.1.255. בהצעת החלטה זו מוצע לעגן מדיניות בנוגע לשיווק מגרשים משולבים ביתר התוכניות החלות ביישובי הבדואים בנגב שבמסגרתן תוכננו מגרשים משולבים. חלק מן הכללים המוצעים כעת זהים לאלה שנקבעו בסעיף 9.1.255 וחלקם שונים, כפי שיפורט להלן.
4. כפי שפורט בדברי ההסבר להצעת ההחלטה בעניין ביר הדאג', פירוט הרלבנטי גם לתוכניות המפורטות נשוא הצעת החלטה זו, מבדיקה של זכויות הבנייה במגרשי המגורים כפי שהוגדרו בתוכניות המפורטות מתברר כי בחלקם מותרת גם הקמת יחידת אירוח תיירותית, משרד, סטודיו או חזית מסחרית. לפיכך מומלץ לאפשר שווק מגרשים אלה בפטור ממכרז בשים לב להגדרת המונח "מגרש למגורים" כאשר השימוש הנלווה מוגבל ועל כן, עומד בתנאיו של שימוש נלווה תוך שימת דגש כי התמורה עבור התכליות הסחירות תיקבע על פי הערכת שמאי ובהתאם לנוהלי הרשות המקובלים בעת ההקצאה. המלצה זו אושרה במסגרת סעיף 9.1.255, ומוצע מאותם הטעמים לאשרה גם כעת.
5. כמו כן, בהצעת החלטה זו עוגנו גם מרבית התנאים המגבילים שפורטו במסגרת סעיפי משנה 4 עד 6 לסעיף 9.1.255, בשינויים המחויבים.
6. השינוי המוצע כעת ביחס לכללים שנקבעו בסעיף 9.1.255 בעניין ביר הדאג' עניינו בתנאים שבהם תהיה רשאית ועדת פשרות לאשר הקצאת מגרש משולב לזכאי אחד. במסגרת סעיף 9.1.255 נקבע כי ככלל, מגרש משולב יוקצה לשני זכאים, וכי ועדת פשרות רשאית לאשר הקצאת מגרש משולב לזכאי אחד בתנאי שהזכאי הוא חלק מקבוצה (של 3 זכאים לפחות) ושיווק מגרש משולב לזכאי אחד יתאפשר עד לשליש מהזכאים בקבוצה.
7. תנאים אלה לא מופיעים בהצעה שבנדון, ובמקומם מוצע לקבוע כי רק מגרש משולב שגודלו של מגרש המגורים בו עולה על 1,200 מ"ר ישווק לשני זכאים לפחות, זאת מהטעמים הבאים:
א. בהתאם לנוהלי הרשות אין להקצות מגרש מגורים ששטחו עולה על 1,200 מ"ר לזכאי אחד, ולא מוצע לסטות מכלל זה בהצעה זו.

- ב. חלקם של המגרשים המשולבים נמצאים בתביעות בעלות והם יכללו בכל התחשבנות עתידית בהקשר זה. לגבי חלק גדול מהמגרשים המשולבים נוהל זה מכבר משא ומתן עם המשפחות בעלות הזיקה לקרקע להעתקת מגוריהם לאותם מגרשים.
- ג. לגבי מגרשי המגורים שצמוד להם מגרש בייעוד חקלאי בשכונה 7 בשגב שלום נערכו כבר עסקאות על ידי הרשות כך שממילא לא ניתן יהיה לשווקם לאחרים.
8. יצוין כי בתוכניות חדשות שיוזמת ומקדמת רשות הבדואים לא קיימים מגרשים משולבים ואין לרשות הבדואים כוונה לקדם מגרשים כאלה גם בעתיד. לפיכך מבקשת רשות הבדואים בהצעה זו לאפשר את שיווק המגרשים המשולבים הקיימים בתוכניות החלות זה מכבר בכדי לממש את האפשרות להסדיר את התיישבות המשפחות בעלות הזיקה למגרשים אלה.

השפעה תקציבית

ככלל, מגרשים לפזורה הם ללא תמורה. יחד עם זאת, בעד כל שימוש שאינו למטרת חקלאות או מגורים, יהיה מחויב החוכר בתשלום לפי הערכת שמאי ובהתאם לכללים שיחולו באותה העת. הרשות צופה גידול זניח בהכנסותיה.