

הצעה לתיקון פרק משנה 6.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הסדר קרקעות תפוסות ביישובי מיעוטים

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 6.1.2:
 - (א) פסקה (4) תבוטל;
 - (ב) בפסקה (5)(ב) במקום "2018" יבוא "2022".
 3. בסעיף 6.1.4 במקום "2018" יבוא "2022".
 4. בסעיף 6.1.5(א) במקום "30.9.2019" יבוא "31.12.2022".
5. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

הצעת ההחלטה שבנידון מבקשת להאריך את תוקפו של סעיף 6.1 בדבר הסדר קרקעות תפוסות ביישובי מיעוטים (להלן: "הסדר חזקה").

הסדר חזקה הינו הליך המאפשר למחזיק בקרקע, אשר עומד במספר תנאים, לבצע הסדרה מול הרשות על הקרקע המבונה בה הוא מחזיק ולקבל זכויות בה. החל מסוף שנות השמונים מועצת מקרקעי ישראל קבעה בהחלטותיה כללים להסדרת קרקעות תפוסות ביישובי מיעוטים, אשר מוחזקות במבני מגורים ללא הסדרה חוזית עם הרשות. החלטות אלו הוארכו על ידי המועצה מעת לעת בשל הרצון להסדיר בנייה זו, אשר ברובה נמצאת באזור המבונה של היישוב, ולייתר את הצורך בנקיטת הליכים משפטיים והליכי פינוי כנגד המחזיקים.

מדברי ההסבר של החלטות המועצה ניתן ללמוד כי ממועד קבלת ההחלטה המקורית ועד היום הוסדרו ברשות למעלה מ-450 בתי מגורים במסגרת הסדר חזקה. זה. כאן במקום להזכיר כי צוות 120 הימים מצא לנכון במסגרת המלצותיו להתייחס לבעיית הבניה הבלתי חוקית, תוך שהוא קובע כי ללא מתן מענה מקיף לבעיה זו, יקשה לפתור את משבר הדיור במגזר.

ביום 30.09.2019 פג תוקפו של פרק משנה 6.1 לקובץ החלטות ועם זאת הנושא טרם הוסדר, ומכאן הצורך בחידוש ההחלטה.

להלן עיקרי השינויים המוצעים:

1. ביטול סעיף 6.1.2 (4) - כיום נערכות עסקות בהתייחס למגרשים סטטוטוריים בלבד.
2. תיקון סעיף 6.1.2 (5)(ב) וסעיף 6.1.4(ב) - תיקון המועדים בסעיפים אלו באופן שיותאמו לתוקף ההחלטה.
3. תיקון סעיף 6.1.5 (א) - כך שתוקף ההחלטה יוארך עד ליום 31.12.2022.

נוסח משולב

6.1. הסדר קרקעות תפוסות ביישובי מיעוטים

הגדרות	6.1.1	בפרק משנה זה - "מבנה" - בניין למגורים; "מחזיק" - מחזיק נוכחי שבנה, מחזיק או רכש, מבנה, בין בתמורה ובין במתנה או בירושה; "תוכנית" - תוכנית מפורטת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
תנאים מוקדמים להחכרת המגרש	6.1.2	החכרת מגרש למחזיק בו, תיעשה בהתקיים התנאים המוקדמים להחכרת המגרש מפורטים בפסקאות (1) עד (5): (1) המבנה הקיים על המגרש, נושא ההסדר, משמש ושימש בעבר אך ורק למגורים; (2) המבנה נבנה לפני 1.1.2000. (3) שטח המגרש, אשר יוחזר למחזיק בו, וגבולותיו ייקבעו על פי תוכנית בתוקף ביום אישור העסקה, המייעדת את הקרקע למגורים; (4) בוטל; (5) (א) המחזיק יחזיר לרשות את הקרקע המוחזקת על ידו מחוץ לתחומי המגרש, כשהיא פנויה מכל אדם, מבנה או חפץ; (ב) הסכם החכירה ייחתם לא יאוחר מיום 31.12.2022; (ג) תופקד ערבות להבטחת ביצוע העסקה. גובה הערבות ייקבע על ידי המרחב העסקי.
התנאים הכספיים	6.1.3	התנאים הכספיים מפורטים בפסקאות (1) עד (4): (1) המגרש יוערך בערכו המלא ליום העסקה, לפי מלוא קיבולת הבנייה המותרת בתוכנית התקיפה החלה או שתחול לגביו; הערכה תהיה בהתאם לשווי המקרקעין כפי שנקבע על פי שומה ללא פיתוח וללא מחוברים. (2) נבנה מבנה המגורים, שעל המגרש מושא העסקה, על פי היתר בנייה כחוק, יוערך המגרש כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב): (א) קיבולת הבנייה הכלולה בהיתר הבנייה, תוערך למועד מתן ההיתר. הסכום ישוערך למדד המחירים לצרכן מתאריך מתן ההיתר ועד ליום אישור העסקה עם הרשות; (ב) קיבולת הבנייה אשר איננה כלולה בהיתר הבנייה ומהווה

את יתרת השטח לניצול על פי התוכנית שבתוקף, תוערך למועד
אישור העסקה ;

(3) שיעור דמי החכירה המהוונים עבור חכירה מהוונת ל- 49 שנים,
יהיה כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ד) :

(א) באזור קו עימות - יחויב המחזיק בתשלום של 31% מערך
המגרש ;

(ב) באזור עדיפות לאומית א' - יחויב המחזיק בתשלום של
51% מערך המגרש ;

(ג) באזור עדיפות לאומית ב' יחויב המחזיק בתשלום של 91%
מעריך המגרש ;

(ד) באזור ללא עדיפות לאומית - יחויב המחזיק בתשלום של
110% מעריך המגרש ;

(4) הנהלת הרשות תקבע את דמי השימוש, שיעורם והמועדים
שעבורם ייערך החיוב.

6.1.4. הרשות תנקוט בהליכים משפטיים הקבועים בחוק כנגד -

הליכים
משפטיים

(א) מחזיקים בקרקע שלא כדין ושעליה נבנה בית מגורים לאחר
1.1.2000 ;

(ב) מחזיקים בקרקע שלא כדין, שעומדים בתנאי פרק משנה זה, ואשר
לא יסדירו את החזקה עד ליום 31.12.2022 ו/או לא יעמדו בתנאי
העסקה שתאושר להם.

6.1.5. (א) תוקף פרק משנה זה עד יום 31.12.2022.

תוקף

(ב) הקצאות בהתאם לפרק משנה זה יהיו בכפוף לאישור הנדרש על פי סעיף
2 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.