

הצעה לתיקון פרק משנה 8.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים 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. במקום סעיף 8.5.2 יבוא:

"המרת נחלות 8.5.2. הרשות תאפשר המרת נחלות פנויות במושבים למגרשי מגורים פנויות בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (9):
למגרשי
מגורים
במושבים

(1) האגודה רשאית להמיר את הנחלות הפנויות בזכות למגרשי מגורים בפטור ממכרז, אשר יתוכננו חלף הנחלות המבוטלות (להלן בסעיף זה - מגרשי התמריץ). התכנון יהיה באחריות האגודה ובכפוף למגבלות התכנון;

(2) לא תתאפשר המרת נחלות למגרשים מתוך מגרשי הרחבה מתוכננים, כהגדרתם בפרק משנה 8.6. במושב בו קיימים מגרשי הרחבה מתוכננים שטרם שוקו, מימוש מגרשי התמריץ ייתאפשר בד בבד עם מימוש מגרשי ההרחבה;

(3) קבלת המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר לביטול הנחלות הפנויות וקביעת תקן מספר נחלות חדש;

(4) מגרשי המגורים יוקצו למומלצים אשר הומלצו על ידי האסיפה הכללית של האגודה תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים. על שיעור התשלום תחול הנחת אזור. האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו בהתאם לכללי פרק משנה 8.6;

(5) האגודה תקבל תמריץ מתקבולי הרשות בעד מגרשים כמפורט בפסקאות משנה (א) ו- (ב):

(א) אם יתוכננו עד 2 יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בעד שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- 150,000 שקלים חדשים ללא מע"מ, לכל אחת מיחידות הדיור;

(ב) אם יתוכננו 3 יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בעד שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ- 150,000 שקלים חדשים ללא מע"מ לכל אחת מ- 2 היחידות הראשונות חלף כל נחלה מבוטלת, ו- 200,000 שקלים חדשים ללא מע"מ, ליחידה השלישית;

(6) כספי התמורה, בהתאם לאמור בפסקה (5), יועברו לאגודה לטובת השקעות של פיתוח ותשתיות ביישוב בהתאם לתוכנית שתאשר הרשות;

(7) ביטול הנחלות הפנויות בהתאם לסימן ט' לפרק משנה 8.3;

(8) מימוש מגרשי התמריץ יוגבל לתקופה של עד ליום 31.12.2024;

(9) מגרשים מתוכננים מעבר להיקף של 3 יחידות דיור כפול מספר הנחלות המבוטלות או מגרשים שלא הוקצו עד ליום 31.12.2024, ישווקו על ידי הרשות במכרז פומבי או יוקצו בהתאם לכללי פרק משנה 8.6, אם הם מתקיימים."

3. סעיף 8.5.3 יבוטל.

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

ד ב ר י ה ס ב ר

1. 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 לבניה. (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 עד ליום 1.1.2021. המרת נחלות למגרשי מגורים אפשרית גם כן עד מועד זה, כאשר לאחר מועד זה, ביישובים במרכז הארץ,

מגרשים שלא הוקצו למומלצי האגודה ישווקו על ידי הרשות במכרז פומבי. מגרשי מגורים בנגב ובגליל יוכלו להיות מוקצים בהתאם לקבוע בפרק משנה 8.6 לקובץ החלטות המועצה בכפוף לקיומה של ועדת קבלה אזורית בהתאם לפקודת האגודות השיתופיות.

נכון למועד זה, טרם הושלמו תוכניות והוקצו מגרשים בהתאם להחלטה זו. מפניות המגיעות לרשות וממידע שהועבר לבקשת הרשות מתנועת המושבים, עולה כי נדרש היה פרק זמן להבנת המשמעויות וקבלת החלטה ביישובים על ביטול הנחלות והמרתן למגרשים וכן כי מדובר בהליך תכנוני ארוך.

מאחר וההחלטה לא מאפשרת כלל להנות מההטבות הגלומות בהחלטה לאחר המועד הקבוע בה, קיים חשש בקרב היישובים להשלים את התוכניות בהן החלו או להתחיל תכנון כעת. המרת הנחלות למגרשים מהווה פתרון הן לנחלות הלא מאוישות והן תומכת בצורך הלאומי להוספת יחידות דיור, ומשכך מוצע לאפשר ארכה עד ליום 31.12.2024.

המרת נחלות למגרשים אפשרית בכלל הארץ, גם במקום בו ניתן לאייש נחלות, לפיכך אוחדה ההחלטה כך שהמרת נחלות למגרשים תתאפשר באופן דומה בכלל האזורים וללא תלות באפשרות איוש הנחלות.

2. החלטה 1445 קבעה מפורשות כי המרת הנחלות למגרשים אינה אפשרית מתוך תוכנית הרחבה מתוכננת, אלא נדרשת הוספת מגרשים חלף הנחלות, בכדי לקבל את התמריצים הקבועים בהחלטה. מוצע להבהיר כי מקום בו קיימים מגרשי הרחבה אשר אינם משווקים, לא ניתן לראות במגרשי התמריץ מגרשים נוספים, כל עוד התוכנית התקפה אינה משווקת (אף ספק אם יש הגיון תכנוני באישור מגרשים נוספים, כאשר קיימים מגרשים לא משווקים). לפיכך מוצע לקבוע באופן ברור כי מימוש מגרשי התמריץ מכוח החלטה זו, חייב להיעשות לכל הפחות בד בבד עם מימוש מגרשי הרחבה קיימים.

השפעה תקציבית

בהתאם להחלטה יש אפשרות לרשות לשווק את המגרשים למגורים בהתאם להמלצת האגודה בדמי חכירה מהוונים מלאים, ובמידת הצורך תחול הנחת אזור, מה שיביא להגדלת הכנסות הרשות. מאידך גיסא, הרשות תיתן לכל אגודה תמריץ מתקבולי הרשות עד לגובה של בין 150 - 200 אלפי שקלים חדשים ליחידת דיור אחת – דבר אשר יגדיל את הוצאות הרשות.

נוסח משולב

8.5. המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים במושבים

הגדרות

8.5.1. בפרק משנה זה -

"תקן נחלות חדש" - כהגדרתה בסימן ט' לפרק משנה 8.3.

8.5.2. הרשות תאפשר המרת נחלות פנויות במושבים למגרשי מגורים בהתאם לתנאים למגרשי מגורים במושבים

(1) האגודה רשאית להמיר את הנחלות הפנויות בזכות למגרשי מגורים בפטור ממכרז, אשר יתוכננו חלף הנחלות המבוטלות (להלן בסעיף זה - מגרשי התמריץ). התכנון יהיה באחריות האגודה ובכפוף למגבלות התכנון;

(2) לא תתאפשר המרת נחלות למגרשים מתוך מגרשי הרחבה מתוכננים, כהגדרתם בפרק משנה 8.6. במושב בו קיימים מגרשי הרחבה מתוכננים שטרם שווקו, מימוש מגרשי התמריץ ייתאפשר בד בבד עם מימוש מגרשי הרחבה;

(3) קבלת המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר לביטול הנחלות הפנויות וקביעת תקן מספר נחלות חדש;

(4) מגרשי המגורים יוקצו למומלצים אשר הומלצו על ידי האסיפה הכללית של האגודה תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים. על שיעור התשלום תחול הנחת אזור. האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו בהתאם לכללי פרק משנה 8.6;

(5) האגודה תקבל תמריץ מתקבולי הרשות בעד מגרשים כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) אם יתוכננו עד 2 יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בעד שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ-150,000 שקלים חדשים ללא מע"מ, לכל אחת מיחידות הדיור;

(ב) אם יתוכננו 3 יחידות דיור חלף הנחלות המבוטלות, התמריץ יהיה 25% מתקבולי הרשות בעד שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ-150,000 שקלים חדשים ללא מע"מ לכל אחת מ-2 היחידות הראשונות חלף כל נחלה מבוטלת, ו-200,000 שקלים חדשים ללא מע"מ, ליחידה השלישית;

(6) כספי התמורה, בהתאם לאמור בפסקה (5), יועברו לאגודה לטובת השקעות של פיתוח ותשתיות ביישוב בהתאם לתוכנית שתאשר הרשות;

(7) ביטול הנחלות הפנויות בהתאם לסימן ט' לפרק משנה 8.3;

(8) מימוש מגרשי התמריץ יוגבל לתקופה של עד ליום 31.12.2024;

(9) מגרשים מתוכננים מעבר להיקף של 3 יחידות דיור כפול מספר הנחלות המבוטלות או מגרשים שלא הוקצו עד ליום 31.12.2024, ישווקו על ידי הרשות במכרז פומבי או יוקצו בהתאם לכללי פרק 8.6, אם הם מתקיימים.

8.5.3. (בוטל)

8.5.4. הרשות תמנה ועדת ערר שתכריע בהשגות מועמדים שלא קיבלו את המלצת האגודה.

ועדת ערר