

החלטות מועצת מקרקעי ישראל בשנת 2007

עו"ד חגי שבתאי

מועצת מקרקעי ישראל הינה גוף הפועל על פי חוק מינהל מקרקעי ישראל ואשר מטרתו הינה קביעת המדיניות הקרקעית של מינהל מקרקעי ישראל. הגוף הזה ודרך פעולתו זוכים לביקורת רבה על מבנהו, דרך פעולתו, החלטותיו, כמו גם על דרך קבלתו. להלן תובא סקירה של החלטות אשר התקבלו בשנת 2007 ואשר ניתן להן תוקף עד ליום 15.1.08.

השנה היה יכול ההחלטות רב, במיוחד ביחס לשנת 2006 אשר זכתה ל החלטות בודדות בלבד. להלן תמצית החלטות, כשהן ממוינות לפי נושאן העיקרי.

חגזר עירוני

החלטה 1103 - הקצאה לבני המקום, הרשמה והגרלה - תיקון להחלטות 1032 ו-1083.

שיווק קרקע לבניה עצמית יהיה בדרך של מכרז. באזורי עדיפות לאומית ניתן להקצות את הקרקע גם בדרך של הרשמה והגרלה.

ההחלטה קובעת את כמות המגרשים שניתן להקצאות לבני מקום (20% מהמגרשים במקום ללא עדיפות לאומית, 40% לאיזור עדיפות ב', 50% באיזור א' וקו עימות, 75-100% במגזר הערבי).

מחיר המגרשים לבני המקום במקרה בו אין מכרז יהיה 91% משווים (בהתאמה לאיזור העדיפות), במידה ויש תוצאות מכרזים מהשנה האחרונה, מחיר המגרשים יהיה ממוצע המכרזים משוקלל למ"ר.

החלטה 1106 - מכרזים לבניית דירות להשכרה -

החלטה אשר נקבע כי תיבחן בתום שנה מאישורה.

המינהל ומשרד הבינוי השיכון ישווקו בדרך של מכרז בקרקעות להקמת בניינים להשכרה למגורים.

נקבעו קריטריונים לקביעה מהם בניינים להשכרה העומדים בדרישות ההחלטה ובהם

דרישה לתוכנית מתאר למגורים, דרישה כי בבניין יהיו לפחות שש דירות בלפחות ארבע קומות שהשטח העיקרי הממוצע שלהן אינו עולה על 100 מ"ר.

השכרה לא תחשב ככזו אם דמי השכירות יגבו בתשלום מהוון או בתשלומים שבתדירות נמוכה משנתית.

נקבעו הגבלות על סוג החברות שיכולות להשתתף במכרז, לדוגמא חל איסור על השתתפות חברה משפחתית.

עקרונות המכרז יקבע מחיר מינימום שיהיה 50% מערך הקרקע כשהוא מחושב על פי מלוא קיבולת הבניה לייעודי הקרקע המותרים על פי תוכנית תקפה. השומה תקבע על ידי השמאי הממשלתי.

ההסכם יהיה לשתי תקופות של 98 שנה ומטרת החכירה: מגורים להשכרה. השימוש במקרקעין יהיה להקמת בנין להשכרה בלבד אשר ישמש לייעודו למשך לא פחות מ 25 שנה, החל ממועד חתימת הסכם הפיתוח.

ההחלטה קובעת שורה של קנסות ובטחונות להתחייבויות כאמור ובהם רישום הערת אזהרה.

החלטה 1116 - מניעת השתתפת במכרזי המינהל - ההחלטה קובעת סנקציה של הגבלות ומניעת השתתפות במכרזי מינהל כנגד חברות אשר לא השלימו חובת רישום בתים משותפים או זכויות משתכנים, על פי הקריטריונים הנקובים בהחלטה.

החלטה 1112 - שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - החלטה בתוקף לשנה. ההחלטה קובעת כי על הוצאות פיתוח של שכונות חדשות יועמסו הוצאות פיתוח של שכונות ותיקות ("עלויות נוספות"), וזאת במסגרת מכרזים פומביים המפורסמים על ידי המינהל או משרד הבינוי והשיכון. ההחלטה קובעת טבלה של ההעמסה הנוספת, שהינה פועל יוצא של שווי הקרקע המשווקת: ככל שערך הקרקע ליח"ד עולה (ואיתן חלף היטל ההשבחה הצפוי), העלויות הנוספות יורדות. שווי הקרקע יקבע על ידי שמאי ממשלתי לשלוש שנים מראש.

השומה לא תשמש אלא לצורך החלטה זו, ולרבות לא כאינדיקציה לגבי ערך הקרקע הצפוי במכרז.

יישום ההחלטה והשימוש בכספים יהיה מותנים בחוזה שיחתם עם הועדה והרשות המקומית, במסגרתו תוקם "קופת פרויקט" בה יופקדו מחצית חלף היטל ההשבחה וההעמסה הנוספת.

החלטה 1096 - הטמנת פסולת יבשה - החלטה אשר תוקפה שנתיים. ההחלטה קובעת את התנאים להקצאת קרקע למטמנות, אשר יכללו גם שטחי גריסה ומחזור.

מחיר ההטמנה המזערי יהיה 17 ש"ח לטון ומרבי של 27 ש"ח לטון, כאשר המינהל הוא שיקבע את מחיר היעד להטמנה, וההתמודדות במכרז תהיה על שווי השימוש בקרקע. אומדן השמאי הממשלתי אשר יושם בתיבת המכרזים יהווה את המחיר המזערי במכרז.

הו
נו
מז
לז
שו
בכ

מד

הו

הנ

הו

"

מי

הו

הו

הו

2

שי

כז

לג

עי

יע

מי

יר

המ

הו

הו

מ

דו

יע

רי

ת



החלטה 1090 - מבצע היוון דמי חכירה שנתיים ודמי הסכמה, תיקון החלטה 1076-
 נוסח משולב להחלטות מבצע היוון. ההחלטה מעניקה זיכוי למצטרפים למבצע היוון מדמי חכירה לשנה שוטפת במועד ההצטרפות. זכאים לפטור מדמי הסכמה יהיו זכאים לזיכוי בגין דמי החכירה לשנת 2005. כן מאפשרת ההחלטה הקפאת תשלום דמי חכירה שנתיים או את היוון עד (לביצוע אחת הפעולות הקבועות בהחלטה) ללא הגבלה בסכום.

חדיניות כללית

החלטה 1111 - הקצאת קרקע לזרים

הכלל הוא כי **הקניית והעברת זכויות לזרים אסורה.**

ההחלטה החדשה מצמצמת את הגדרת הזכויות וקובעת כי שכירות (לרבות תקופות "אופציה") של עד חמש שנים לא תכלול בגדר הקניית זכויות.

מי הוא זר?

ההחלטה משנה את ההסדר הקודם.

ההחלטה מוציאה מכלל הגדרת זר גם את מי שנחשב כתושב ישראל.

ההחלטה מאמצת את ההסדר לפיו **עולה** לפי חוק השבות שמסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות או **זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה** לפי חוק השבות התש"י שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה מכח חוק הכניסה לישראל **לא** יחשבו כזרים.

לגבי תאגידים, נקבע, בשינוי להסדר הקודם, כי נדרשת שליטה של לפחות 50% בתאגיד על ידי מי שאינם נחשים כזרים על מנת להוציא את התאגיד מגדר תחולת זר.

ישנם חריגים בסמכות יור' מועצת מקרקעי ישראל ואחרים בסמכות מנהל מינהל מקרקעי ישראל. נציין את סמכות מנהל המינהל הינה להתיר הקניית זכויות לזרים יחידים, ביחידת דיור אחת, במקרקעין שיעודם מגורים.

החגזר הציבורי

החלטה 1105 - הקצאה למוסדות ציבור

ההחלטה מאפשרת הקצאת קרקע בפטור ממכרז למוסד ציבורי למטרה ציבורית.

מוסד ציבורי הינו עמותה או גוף בבעלות עמותה או הקדש ציבורי. נקבעו שורה של דרישות לתקנון המוסד. נכסי והכנסות המוסד משמשים להשגת מטרה ציבורית בלבד. יש בהחלטה סמכות לקביעת מוסדות שאינם עומדים בקריטריונים אלה. ישנה בהחלטה רשימה של מטרות ציבוריות. ההקצאה לא תהיה בשטח שהופרש למטרות ציבור על פי תוכנית מתאר.

זע
ות
על
פי
על
יש
25
ית
של
ום
זה
ות
זל
על
זל
תי
קע
ות
זה
נת
זע
זן

שינוי יעוד - נקבע כי המוסד ישלם את מלוא ערך עליית הקרקע ממצבה קודם לשינוי היעוד וזאת בעת שינוי השימוש בקרקע ליעוד החדש.

תשלום דמי חכירה - יהיה בגין הזכויות המבוקשות או מלוא זכויות הבניה, לבחירת המוסד. גובה דמי החכירה: 36.4% (על ביסי דמי חכירה שנתיים של 2% לשנה).

כל שימוש מסחרי יחייב בתשלום של 91%. על התשלומים יחולו הנחות עדיפות לאומית או אחרות ככל שישנן.

המינהל יעדכן את דמי החכירה למוסד ציבורי שלא יהוון את תשלומיו.

החלטה 1097 - הקצאת קרקע לרשויות מקומיות - החלטה מקיפה המרכזת הוראות בנוגע להקצאת קרקעות לרשויות מקומיות על פי תוכנית מתאר מאושרת ולצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ("החוק"). ההחלטה קובעת כי קרקע ששונה יעודה ליעוד שאינו צרכי ציבור תושב למינהל.

ההחלטה מבחינה בין סוגי הקצאות שונים וקובעת להם דמי חכירה שונים. על דמי החכירה, למעט לנושא מטמנות, יחולו הנחות הנהוגות באזור.

דמי חכירה סמליים - מדובר בהפרשות לצרכי ציבור כמשמעותם לפי סעיף 190 לחוק, על פי התנאים בהחלטה. בין השימושים: צורכי חינוך חובה, דת, אצטדיונים המנוהלים ללא כוונת רווח.

דמי חכירה בשיעור 2% לשנה - המדובר בשטחים אשר שטחם עולה על שיעור ההפרשות המותר ללא תשלום על פי החלטה 1069, לגבי שורה של יעודים ובהם מכללה, השכלה על תיכונית, מתחם נהיגה, מרכז ספורט, מעונות סטודנטים, שווקים. מקרקעין אלה יוקצו בתשלום מהוון של 36.4%.

דמי חכירה בשיעור 5% לשנה - מקרקעין שייעודם תחנות מוניות, בתי מטבחיים ומנחתים הנקובים בסעיף 188 (ב) לחוק. בגין מקרקעין אלה ישולמו דמי חכירה מהוונים של 91%.

הרשאות זמניות - ההחלטה מתייחסת לשורה של הקצאות שאינן בחכירה. בין ההקצאות:

חניה - בתשלום 5% לשנה.

מטמנות לצורכי הרשות - יוקצו בתשלום 36.4% מערך ההטמנה למשך תקופת ההטמנה, כשעלות השיקום על הרשות.

מטמנות בהיקף העולה על צרכי הרשות יוקצו לרשות ו יוצאו למכרז. התשלום יהיה מלוא ערך הקרקע ביעוד ההטמנה למשך תקופת ההטמנה ובקיזוז ערך ההטמנה שישמש את הרשות. עלות השיקום על הרשות.

מתקני טיהור שופכין ואגירת מי קולחין - הקצאת המתקנים בכפוף להמלצת נציב המים, בשיעור 36.4%. מתקני אגירה בתשלום של 40 ש"ח לדונם לשנה, עד 7 שנים. (ההחלטה חלה גם על גופים נוספים אשר זכאים לפטור ממכרז).



ההחלטה קובעת תנאים להחכרת משנה של מתקנים לחברה שהוקמה על פי חוק תאגידי מים וביוב ובהם תשלום דמי הסכמה.

הקצאות נוספות -

ההחלטה דנה בהקצאות לחופי ים, בתי עלמין ובתי תפילה.

כן דנה ההחלטה בתנאים להחכרת משנה לשימושים שבסעיפים 188 (ב) ו-190 (א) לחוק.

חגזר חקלאי

החלטה 1121 - פיצוי לשוב חקלאי בעל עודף משבצת בגין השבת קרקע - הצעת המינהל לפיה לא יינתן פיצוי לשוב בעל עודף משבצת הועברה לדיון בוועדת המשנה.

החלטה 1118 - קרקע ששונה יעודה לצורכי מפעל - תיקון נוסף להחלטה 949, מבטל תיקון קודם: הנחיה למינהל להביא הצעה לשינוי מדיניות הגבלת הדונמים ב 949 לגבי "מאגרי מים ופרויקטים עתירי שטח של תשתיות בעלות חשיבות לאומית אשר שטחם עולה על 75 דונם ברוטו". לסוגיה זו השלכה על מגבלת הדונמים ב 949 אשר מונעת מימוש הקמת מפעלים ופרויקטים במקרקעין מתוכננים.

החלטה 1110 - הרחבות קהילתיות

הגבלת מספר המגרשים הניתנים לשיווק על ידי ישוב בהרחבה ל 115% מתקן הנחלות. יתרת המגרשים ישווקו על ידי המינהל. איסורים והגבלות נוספים:

1. איסור מוחלט על בעלי נחלה לרכוש מגרשים מהמינהל לצורך בניה, גם בפריפריה. איסור על הקצאה למי שגילו פחות מ 18.
2. ביטול אפשרות לרכישה של חלק מזכויות הבניה, לבחירת המשתכן: ההקצאה תהיה של מלוא הזכויות.

החלטה 1109 - שנה וחצי לאחר הקפאתה לצורך בדיקתה (החלטה 1070), מוקמת ועדה לבחינת החלטה 969 החלטת הדגל בנושא שינוי יעוד של קרקע חקלאית. בינתיים הפיצויים ניתנים על בסיס החלטה 1023 (ועדת הפיצויים החדשה).

החלטה 1104 - משנה את החלטה 989 ששינתה את החלטה 479, בעניין בניה למגורים בשטחי נחלות ומשקי עזר. דמי החכירה בגין בניה מעל 160 מ"ר ו- 55 מ"ר (בגין שני בתים של בעל נחלה, דור ממשיך ודור מבוגר) יהיו: מלוא ערך הקרקע (91%) בגין זכויות שמעל לתוכנית המאושרת במועד ההקצאה, 46% בגין זכויות אשר אושרו במועד מאוחר יותר. כן ישולם היטל השבחה.

החלטה 1101 - הסדרת שימושים לא חקלאיים בחלקת המגורים של הנחלה. ההחלטה נדונה בבית המשפט הגבוה לצדק. ככל, מטרתה לקבוע את השימושים הלא חקלאיים המותרים בנחלה, שהותוו בעבר על ידי "ועדת קדמון".

זינוי

וירת

מית

אות

יבור

רקע

דמי

זוק,

לים

שות

ז על

קצו

זיים

נים

בין

זנה,

היה

מש

זים,

טה

- א. הגדרה מצמצמת של חלקת המגורים (להבדיל מחלקה א'), (עד 2.5 דונם, יעוד מגורים, למעט חריג כוללת כל מבני המגורים, שטח רציף).
- ב. ניתן לקיים פעילות לא חקלאית אך ורק בחלקת המגורים.
- ג. לא ניתן להפריד הזכויות לתעסוקה לא חקלאית מהנחלה.
- ד. מגבלת בניה של 500 מ"ר, גם אם תוכנית המתאר מאפשרת יותר.
3. **תשלומים:** 91% משווי הקרקע או, במידה וחלה על החוכר חובת היטל השבחה: 46% ועוד היטל השבחה. בשימוש חורג - 5% משווי הקרקע בשימוש לתעסוקה לשנה. **אין הנחות לאזורי עדיפות לאומית**, למעט קיט כפרי.
4. מחיקת חוב למי שמסדיר חובות בתוך שנתיים (תשלום רק בגין ארבע השנים שקדמו לאישור ההחלטה ואילך).
5. **מי שהיוון את זכויותיו רשאי להשכיר את המבנה והשטח שסביבו**, לא ניתן לפצל המבנה או למכרו. **אין אפשרות להשכיר מבנה שלא הוון (בדכ' מבנה בשימוש חורג).**
6. יישום ההחלטה מותנה באישור תקציבי מיוחד.

החלטה 1085 - בניה למגורים בקיבוצים - ההחלטה קובעת מגבלה לגודל בתי החברים של 160 מ"ר. בניה מעבר לכך תותנה בתשלום של 91% משווי הזכויות. החלטה זו סותרת את חוזה חכירה לקיבוץ שאינו קובע מגבלה של גודל לבתי החברים.

החלטה 979 - הזכויות למגורים בחלקת המגורים "החלטת דגל" אשר המספר 979 המתין לה שנים מספר. ההחלטה נדונה כיום בבג"ץ. למעשה מדובר בשתי החלטות שונות - אחת נוגעת לקיבוצים והשנייה למושבים, ונועדה לקבוע זכויות בשטח שנקרא "חלקת המגורים". ההצעה מאפשרת לחקלאים להצטרף ל"הסדר" אשר בסופו של דבר הינו: אפשרות לרכישת מלוא הזכויות בחלקת המגורים במגבלה של שטח ובינוי. בהכללה: עלות הכניסה להסדר - 3.75% משווי חלקת המגורים, עלות ההסדר ככלל - 33% משווי המקרקעין. במושבים, ההחלטה תבטל את דמי ההסכמה ותאפשר פיצולים של מגרשים מתוך הנחלה. בקיבוץ, הקיבוצים יוכלו לרכוש "בנק של זכויות" בניה.

החלטות נוספות

- החלטות 1115 ו-1113** - תנאים להקצאת קרקעות לבני מפונים בהתנתקות.
- החלטה 1095** - הסדר מכירת נכסים בשכונת רמז בלוד.
- החלטה 1093** - אישור הסכם בין המינהל לעיריית תל אביב לגבי נמל יפו.
- החלטה 1092** - החלת תנאי קו עימות על איזור שדרות (הארכה נוספת נמצאת כיום בשלבי אישור).



החלטה 1089 – הנחות להקצאת קרקע ביישובים בגליל ובצפון-החלטה בתוקף לשנת 2007. מתן הנחות עד לתקרה של 90,000 ש"ח ל"ד. החלטה שמאריכה את ההחלטה עם תיקרה של 50,000 ש"ח ל"ד בשלבי אישור.

החלטה 1089 – תנאי הקצאה למגורים למשרתי כוחות הביטחון ביישובי המיעוטים-ההחלטה הוקפאה בישיבת המועצה האחרונה.

החלטה 1087 – מתן פיצויים עבור פינוי קרקע ומחוברים לבדואים בצפון.

החלטה 1086 – פטור ממכרז במגרשי בניה ביישובי בדואים בנגב.