

משה עוזיאל	ענת סער	חגי ח. שבתאי
דר' נדב דגן	לירון רז	אריה שפירא
יונתן פרג'ון	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
נרית תורן	ענבל זוסמן	גלי פלד
סמדר גל	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
	שמרית גיגי	אופיר לוי
	יואב אינגבר	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט 03-5259050 | פ 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

31.10.23

חוזר משרד 14/23 (מקרקעי ישראל): הטבות שבדרך לישובי עוטף עזה וקו העימות

הנהלת רשות מקרקעי ישראל החליטה אתמול להביא בפני מועצת מקרקעי ישראל שורה של החלטות אשר ייטיבו עם ישובים באזורי מלחמה. נציין כי מועצת מקרקעי ישראל היא הגוף האחראי על פי חוק על קביעת המדיניות הקרקעית על פיה פועלת רשות מקרקעי ישראל. לממשלה יש רוב במועצה. להחלטות להן עלות תקציבית נדרשת חתימת שר אוצר.

ההמלצה היא כי **תוקף ההחלטות יהיה זמני, עד ליום 31.12.26.**

להלן עיקרי ההמלצות:

א. הגדלת שיעור בני המקום בהקצאות קרקע באזורי עדיפות לאומית בצפון ובדרום: להגדיל ל- 60% את הקצאות הקרקע לבני מקום במגורים בבניה עצמית באזורי קו עימות; ול- 50% בבנייה רוויה במסלולים שאינם במחיר מופחת.

ב. ויתור על תשלום 3.75% הנדרש בעסקאות שונות בקו העימות. המדובר בויתור על תשלום מינימום הנדרש בעסקאות אשר עיקר התשלום בהן פטור ממילא: עיגון זכויות בחלקת המגורים בנחלות במושבים ובחלקת המגורים בקיבוצים בקו עימות, איוש עשרות הנחלות הפנויות במושבי קו העימות.

ג. מתן אפשרות לבניית 50 יחידות להשכרה בישובי קו העימות (קיבוצים, מושבים וישובים קהילתיים). השכירות מיועדת עבור מועמדים לקליטה בישוב. ניתן יהיה להסב מבנים קיימים להשכרה בכפוף לקבלת אישור ממוסדות התכנון.

ד. הקמת מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים במושבים ובקיבוצים בקו עימות. כיום השטחים המיועדים להלנת עובדים זרים מוגבלים על ידי רמ"י, גם מקום בו אין מניעה להצבת מבנים על פי מוסדות התכנון. מעשית, ההחלטה תאפשר הצבת מבנים ארעיים והסבת מבנים קיימים לטובת שיכון עובדים בחקלאות (ובכלל זה עובדים ישראלים) בכל שטח משטחי המושב או הקיבוץ, בכפוף לאישור מוסדות התכנון.

ה. מתן הנחת אזור לתשלום דמי חכירה מהוונים לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים במושבים בקו העימות. סעיף משמעותי מאוד למשק המשפחתי. המדובר בשימושים דוגמת משרדים, מסעדות, ובתי קפה.

ו. הגדלת מכסת הקרקע למטרת תעסוקה ומיזמי אנרגיה מתחדשת- סולארית במשבצת ישוב חקלאי בקו עימות. ההגדלה הינה מ- 120 דונם נטו עד ל- 150 דונם נטו בתעסוקה ועד 400 דונם למיזמים סולאריים.

ז. אפשרות בישובי קו עימות למיזמים משותפים למטרת מתקנים אגרו וולטאים (המשלבים חקלאות עם מתקנים סולאריים בדו שימוש). ניתן יהיה לממש את המכסה הקבועה לקרקע באמצעות הקמת מיזם משותף בין ישובים הסמוכים זה לזה בהיקף של עד 1500 דונם, בעת הקצאת קרקעות למיזם אגרו וולטאי (דו שימוש, למטרות חקלאות וסולארי). חילופי הקרקע בין הישוב המוביל ליישובי המיזם יערכו בהתאם לחלקו של כל ישוב במיזם המשותף.

ח. רשויות בקו עימות יהיו זכאיות לקבל חלף היטל השבחה גם כאשר אין תקבול למדינה עבור הקרקע. ההנהלה אישרה כי בעד עסקות הנערכות בישובי קו עימות למטרת מגורים ללא תקבול לרשות, תהא הרשות המקומית זכאית לחלף היטל השבחה אשר ייגזר מערך הקרקע הנקוב בעסקה.

נביא בפניכם עדכון ופירוט נוסף לאחר קבלת ההחלטות במועצת מקרקעי ישראל ולכשיובהרו "הפרטים הקטנים".

נציין לטובה את המהירות והכוונה הטובה של רשות מקרקעי ישראל להפגין סולידריות עם יישובי קו העימות. יחד עם זאת, לטעמנו המלחמה תחייב שידוד מערכות בכל הקשור ליחס להתיישבות, במיוחד מאז "בג"ץ הקרקעות", בין היתר בקשר ליישום החלטות תקפות אשר אינן מיושמות שנים ואפילו עשרות שנים, כגון סיום חתימת חוזי חכירה לדורות, חוזי עיבוד יעיל אשר הינם בבסיס האחיזה בקרקע, הקושי שנערם על הלנת עובדים גם בישובים האחרים, המגבלות התכנוניות והקנייניות בפני כל יוזמה עסקית המביאות לפגיעות משמעותיות באפשרות להתפרנס בכבוד במרחב הכפרי (לדוגמא: עסקה להרחבת מלון שלא יוצאת לפועל משך שנים רבות "עקב חוסר בכח אדם"). גם על כך נרחיב עוד בהמשך.

עו"ד חגי שבתאי מתמחה בדיני רשות מקרקעי ישראל, משמש כיו"ר (משותף) של פורום התיישבות ורשות מקרקעי ישראל בלשכת עורכי הדין.

האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.