



ליבוביץ, שער ושות'  
משרד עורכי דין

AVIGDOR LIEBOVITCH, ADV. LLB  
SNIR SHAAR, ADV. LLB C.P.A  
LINOY GOV HALEVI, ADV.LLB. LLM  
MICHAL LASRY. ADV.LLB  
VICTORIA SABACH GOLDMAN, ADV.LLB

ILAN TSION, ADV. LLB

אביגדור ליבוביץ, עו"ד (מגשר)  
שנר שער, עו"ד, רו"ח  
לינוי גוב הלוי, עו"ד (מגשרת)  
מיכל לסרי, עו"ד  
ויקטוריה סבח גולדמן, עו"ד

אילן ציאון, עו"ד ונוטריון - יועץ

תאריך: 17 אוקטובר 2023  
ב' חשון תשפ"ד

לכבוד

- פניה בדיגיטל -

- בפקס ובדואר רשום -

מר יעקב קוינט, עו"ד, מנהל הרשות

רשות מקרקעי ישראל

רחוב הצבי 15, בניין בזק, ת.ד. 3666

ירושלים 9136601

נכבדי,

### הנדון: בקשה בהולה לתיקון "הוראת שעה" שימוש במבנים הנחלות במושבי עובדים

הח"מ פונה אליך בשם בעלי נחלות במושבי עובדים על מנת לתת מענה בהול ומייד למצוקת הדיור האדירה שנוצרה נוכח פינוי מאות משפחות מיישובים באזור "עוטף עזה" ובאזור הצפון במהלך מלחמת "חרבות ברזל".

#### שימוש במבנים הנחלות:

בעלי נחלות רבים מקבלים פניות מהמפונים בבקשה לסייע בשעה קשה זו ולשכן אותם במבנים שבנויים הנחלות, אך איסור השימוש במבנים שקיים בהחלטות רמ"י מהווה מחסום כלפי בעלי הנחלות לסייע למשפחות המפונים.

בהתאם להחלטות רמ"י לא ניתן לעשות שימוש במבנים לצורכי מגורים ו/או להשכיר מבנים ו/או להשכיר מבנים שנבנו בהיתר למגורים ו/או להשכיר מבנים לפל"ח. החלטות אלו נתקפו בפורמים רבים כאשר הובהר, כי איסור ההשכרה שקיים כיום בהתאם להחלטות רמ"י, פוגע בזכויות יסודיות של בעלי הנחלות שהוקנו בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו ובחוק יסוד חופש העיסוק.

הוועדה שהיתה אמורה לקום בשנת 2018 בהתאם להחלטת מועצה 1580 וקמה רק בשנת 2020, לצורך בחינת חלופות הכנסה בחלקות המגורים ואף ערכה דיונים ביום, לא פרסמה את מסקנותיה עד היום למרות שחלפו מעל 5 שנים מהמועד שבו התקבלה ההחלטה הראשונה וחודשים רבים מאז שהוועדה קיימה דיונים. אנו דורשים כי הוועדה תפרסם במייד את מסקנותיה ובהתאם לכך לקבוע "הוראת שעה" ולאחר מכן להסדיר אותה בהחלטת המועצה, בכדי שניתן יהיה במייד להשכיר בתי מגורים בנחלות, להשכיר מבנים לפל"ח, לקבל הנחות אזורי עדיפות לאומית לשימושי פל"ח וכו'.

לאור המציאות הבלתי אפשרית שנכפתה על מדינת ישראל והזוועות אותן חוו יישובים בעוטף עזה, הגיע העת לעשות ולקבל החלטה מיידית שתהווה בשלב ראשון "הוראת שעה" שתאפשר שימוש במבנים ללא הגבלה על מנת לשכן מפונים מעוטף עזה ומאזור הצפון. מבוקש כי הוראת השעה תעמוד בתוקפה בשלב ראשון למשך שנתיים ותוארך בהתאם לצורך.

הבקשה היא לקבוע הוראת שעה בהתאם לזו שנקבעה בהחלטת מועצה 480 מיום 18.2.91 בכדי לסייע בפתרון מצוקת הדיור לעולים מחבר העמים.

יש לאפשר שימוש במבנים (בהתאם להוראת השעה משנות התשעים) כלהלן: שימוש בבתי מגורים הבנויים בהיתר ובמבנים קיימים לרבות מבני משק שיוסבו לצורך כך למגורים הממוקמים בחלקת המגורים בנחלות. בהתאם לכך יש לקדם גם תקנות מתאימות כפי שהותקנו בשנות ה-90 בתקנות התכנון והבניה (פטור מהיתר לעבודה או שימוש במבני מגורים זמניים באזורים כפריים), התשנ"א - 1991.

#### השכרת מבנים לפל"ח:

בעל נחלה שביצע עסקת פל"ח (פעילות לא חקלאית) ושילם לרמ"י דמי היוון מלאים בסך 91% + מע"מ, מס רכישה, אגרות בניה, היטל ביוב וכו', אינו רשאי להשכיר את המבנה. בימים אלה לאור המלחמה, הפעילות העסקית במשק ירדה באופן דרמטי ואף קיימים אזורים בהתאם היא הושבתה כמעט לחלוטין. זה הזמן לאשר במייד השכרת מבנים לפל"ח על מנת לאפשר לבעלי הנחלות להתקיים מיגיע כפיהם וממבנים שבנויים בהיתר בנחלות ויהוו הכנסה מיידית לבעלי נחלות שרבים מהם מעל גיל פנסיה ומתקיימים מקצבת ביטוח לאומי ונדרשים כעת יותר מתמיד להכנסות על מנת להתקיים ולא ליפול לנטל על המדינה או המשפחה.

#### פיצול דירות:

לאור המצוקה שנוצרה יש להתקין "הוראת שעה" בהתאם לזו שנקבעה בתיקון 117 לחוק התכנון והבניה ולאפשר "פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת" עבור בעלי נכסים במושבי עובדים. הוראת השעה נדרשת היום יותר מתמיד על מנת לתת פתרון למצוקת הדיור נוכח המלחמה ופינוי היישובים והצורך של ציבור המפונים בפתרון מייד.

## חובת התגוררות בנחלה :

כידוע, לאור "משטר הנחלות" שנקבע בשנת 1965, בשנות קום המדינה, קיימת בנחלה "חובת התגוררות", כך שבעל נחלה שמגיע לגיל פנסיה, נאלץ להיות "שבוי" בנחלה נוכח חובת התגוררות ולא יכול לעבור להתגורר בדיור מוגן או ליד הילדים. בעל נחלה שיעבור להתגורר מחוץ לנחלה יקבל מרמ"י מכתב על הפרת הסכם ואם הוא "יאזור אומץ" וישכיר את הבית בנחלה בכדי לממן את השהות בדיור המוגן, הוא ישלם לרמ"י "דמי שימוש" שנאמדים במאות אלפי ₪. בימים אלה תושבי מדינת ישראל חווים חרדות קשות לאור הזוועות שהדעת אינה יכולה לתפוס שעברו ועוברים על תושבים ביישובי עוטף עזה. הביטחון האישי של רבים התערער והפחד הקיומי מלווה אותם יום ולילה. מדובר בבעלי נחלות שהגיעו לגיל פנסיה ואף הרבה יותר מכך שמבקשים להתגורר בדיור מוגן או ליד בני משפחה שייסעו להם. זו העת לבטל את ההוראה האנכרוניסטית שאין לה כל אחיזה משפטית במציאות ההחלטות שחלות כיום על חלקות המגורים ולקבוע כי לא חלה חובת התגוררות של בעל הנחלה בנחלה וכי אין כל מניעה שיעבור להתגורר היכן שיחפוץ ואף יוכל להשכיר את דירת המגורים בנחלה בכדי לממן את מחייתו.

לאור המצוקה שמתוארת במכתבי זה והצורך המידי במתן מענה לאלפי מפונים מעוטף עזה ואזור הצפון ונוכח ימי המלחמה והחבות שיש לרמ"י כלפי חוכרים במגזר הכפרי וחובות תום הלב המוגברות שחלות עליה וכן על מנת לתת מענה לאינטרס לאומי בשעות קשות אלה, מבוקש ליתן את ההחלטות שלעיל במסלול מהיר ללא כבלי הבירוקרטיה שמאפיינים את תהליכי קבלת ההחלטות ולפרסם בימים הקרובים באתר רמ"י את ההוראות החדשות המפורטות לעיל.

נודה על טיפולכם הדחוף והבהול בבקשות שלעיל.



בכבוד רב ובברכה,

אביגדור ליבוביץ, עו"ד

ליבוביץ, שער ושות', משרד עורכי דין

העתקים :

גבי מניה לייקין, היועצת המשפטית לרשות [simab@land.gov.il](mailto:simab@land.gov.il) [yohamash@land.gov.il](mailto:yohamash@land.gov.il)

גבי גלית ויטנברג, מנהלת אגף בכיר לשימושים חקלאיים [galitb@land.gov.il](mailto:galitb@land.gov.il)

מנכ"ל משרד ראש הממשלה

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מנכ"ל משרד האוצר

מנכ"ל משרד הביטחון