

אגף קרקעות ואגודות שיתופיות

24.4.2025

לכבוד

יו"ר ועד המושב / מזכיר

חברי אגודות שיתופיות

א.ג.נ.,

הנדון : עדכון מדיניות פיצול מגרש מנחלה

הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים במינהל התכנון (הולקחש"פ) החליטה לאחרונה לעדכן את מדיניותה בנוגע לגודל מגרש מפוצל מנחלה (ישיבה מס' 2025003 מיום 7.4.2025).

להלן עיקרי המדיניות המעודכנת -

1. בחודש נובמבר 2024, הולקחש"פ החליטה על מדיניות בנוגע לגודל מגרש מפוצל מנחלה, לפיה "גודל המגרש המפוצל בנחלות ייקבע לגודל של עד 350 מ"ר, למעט אם בנחלות הקיימות קיים בינוי במגרש המתפצל, המתפרש על יותר מ- 350 מ"ר, או במקרים חריגים, אז יוכל להיות בהיקף מקסימאלי של 500 מ"ר".
2. הולקחש"פ סברה בעת קביעת המדיניות כי יש לצמצם את גדלי המגרשים המיועדים למגורים על מנת לאפשר גמישות במימוש כלל השימושים המיועדים לחלקת המגורים, לרבות שימושים חקלאיים, פל"ח ויחידות דיור המתאפשרות בנחלה כיום ובעתיד.
3. לאחר קבלת ההחלטה הנ"ל, קיימנו במליאת הולקחש"פ מספר דיונים בתוכניות של ישובים כפריים, ובמהלכם העלו נציגי לשכות התכנון ונציגי הישובים סוגיות שונות הנוגעות לגודל המגרש המפוצל. לאור הסוגיות שעלו בדיונים, הנושא הובא לדיון חוזר בוועדה.
4. כאחת משני נציגי החקלאים המשתתפים בוועדה, השתתפתי בכל הדיונים שנערכו בנושא ואף העליתי בפני חברי הוועדה את החשיבות בקבלת מידע ונתונים עדכניים על כמות פיצולי המגרשים שבוצעו בשנים האחרונות לצורך הבנת היקף התופעה בטרם קבלת החלטה נוספת בנושא. חברי הוועדה הצטרפו לעמדה זו ואכן נציגת רמ"י הציגה בפני הוועדה נתונים אודות הפיצולים שבוצעו בפועל בעשור האחרון ברחבי הארץ.
5. מנתוני רמ"י כפי שהוצגו בפני הוועדה, עולה כי היקף העסקאות אשר נעשו מול רמ"י לפיצול מגרש מנחלה זניח בהשוואה להיקף הנחלות בישראל. עוד עולה מהנתונים כי ברובן המכריע של מעט העסקאות שהתבצעו, גודל המגרש המפוצל היה מעל 500 מ"ר.
6. בעקבות דיונים אלו, שקלה הוועדה את הנושא בשנית. הוועדה סברה כי מאחר והפער בין גודל מגרש מפוצל של 350 מ"ר למגרש בגודל של 500 מ"ר הינו קטן ביותר והשפעתו על יתרת הנחלה זניחה ומאחר ונדרשת גמישות תכנונית על מנת לייצר תכנון מיטבי בנחלה, המתחשב במיקום המגרש המתפצל, בבינוי קיים, בנגישות, במידותיה של חלקת המגורים וכדומה, לא יהיה נכון לקבוע גודל מגרש מפוצל אחיד של 350 מ"ר.

אגף קרקעות ואגודות שיתופיות

7. לאור האמור לעיל, הוועדה חזרה מהחלטתה לקבוע מדיניות אחידה בנוגע לגודל מגרש מפוצל מנחלה. הוועדה סברה כי לאור השונות הגיאוגרפית ומאפייני הישובים הכפריים השונים, יש מקום לשקול באלו ישובים נכון לקבוע גודל מגרש מפוצל של עד 350 מ"ר, או אף קטן יותר, ובאלו ישובים נכון לאפשר הגדלה של המגרש המפוצל עד ל-500 מ"ר.

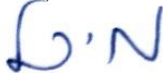
8. לאור האמור, הוועדה פנתה בהחלטתה לוועדות המחוזיות והמקומיות בבואן לדון בתוכניות לישובים כפריים לבחון את מכלול השיקולים הנוגעים לגודל המגרש המפוצל טרם קבלת החלטה בנושא.

9. משמעות ההחלטה היא כי בתוכניות של מושבים המסדירות תכנון של שימושי קרקע וזכויות בנייה בנחלות (תב"עות), ניתן עתה לקבוע בהוראות התוכנית כי גודל המגרש המפוצל יהיה עד 500 מ"ר.

10. כך למשל, מושב אשר הגיש לאחרונה תב"ע שהוראותיה מתייחסות למדיניות הקודמת לפיה גודל המגרש המפוצל יהיה עד 350 מ"ר, ומעוניין עתה לשנות את ההוראות בהתאם למדיניות המעודכנת, יוכל לעדכן את הוראות התוכנית ולהגדיל את גודל המגרש המפוצל לעד 500 מ"ר.

אני עומדת לרשותכם לצורך מתן פרטים נוספים, ככל שיידרשו.

בברכה,



ד"ר מיכל בוסל, עו"ד

יועמ"ש ומנהלת אגף קרקעות ואגודות שיתופיות

העתק:

עמית יפרח, מזכ"ל תנועת המושבים
איתם בירגר, מנכ"ל מושב כלכלי, החברה הכלכלית של תנועת המושבים