



הסתדרות הציונית העולמית
World Zionist Organization

החטיבה להתיישבות | Rural Growth And Development Division

26 מאי, 2026

י' סיון, תשפ"ו

מתיישבים יקרים,

אנו שמחים לבשר לכם כי לאחר עבודה מאומצת ומעמיקה של החטיבה להתיישבות מול כלל הגורמים הרלוונטיים, אושר עדכון משמעותי בנוהל זכויות במגרשי מגורים.

העדכון מאפשר לראשונה לבעלי זכויות קיימים (במגרש למגורים או בנחלה) לרכוש זכויות "ברשות" במגרש נוסף בשוק החופשי, ביישובים המונים מעל 400 משפחות.

החלטה זו גובשה מתוך רצון ליצור איזון מדויק בין שימור המרקם הקהילתי והגנה על האופי הייחודי של ההתיישבות הכפרית ביהודה ושומרון, המהווה את לב חוסנה של ההתיישבות וליבה של העשייה שלנו, ובין מתן מענה לצרכים הדינמיים של ההתיישבות ופתיחת אפשרויות לרכישה בשוק החופשי.

הנוהל המלא מצורף למכתב זה. אנו מדגישים כי כל פעולה בנושא זה חייבת להתבצע בהתאם להוראות הנוהל המעודכן ולתנאים המפורטים בו.

ישלי מרלינג

ראש החטיבה להתיישבות

נוהל רכישת זכויות במגרש למגורים בישוב קהילתי או בהרחבה קהילתית על ידי מי שהנם כבר בעלי זכויות במגרש למגורים או בנחלה (משק חקלאי) בישובים כפריים באזור יהודה והשומרון

כללי

ההסתדרות הציונית העולמית, באמצעות החטיבה להתיישבות של (להלן - "המיישבת") פועלת להקצאת קרקעות ורישום הזכויות בהן, בהרשאת משנה (בר - רשות), לשימושים שונים, בישובים הכפריים באזור יהודה והשומרון, וזאת מכוח הסכמי ההרשאה שנכרתו בינה לבין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה והשומרון (להלן - "הממונה"), בהתאם לנהלי המיישבת כמצוין בהסכמי ההרשאה (סעיף 8ב' להסכם ההרשאה) שנכרתו עם הממונה.

נהלי הקצאת קרקע, על ידי המיישבת, הטפסים והתשלומים אותם נדרשים לבצע המבקשים, מפורסמים באתר החטיבה להתיישבות: <http://www.hityashvut.org.il>

כיום, בהתאם לנהלים הנוהגים אצל המיישבת, מתיישבים אינם יכולים להחזיק בזכויות הרשאה (בר רשות), ביותר ממגרש אחד, בין שעסקינן בהקצאה ראשונה, הנעשית בפטור ממכרז, ובין שעסקינן ברכישת זכויות למגרש נוסף או בעסקת מכר בשוק החופשי (בהקצאה שנייה, ממוכר ברצון לקונה ברצון), בכל הישובים.

במקרים מיוחדים בהם מתיישבים, מבקשים להמשיך ולהחזיק בזכויות במגרש בו הם מתגוררים עד להשלמת בניה במגרש חדש, המיישבת מאשרת להם להחזיק באופן זמני בזכויות במגרש נוסף, לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים, בכפוף לתנאים הקבועים בנוהל אחזקת שני מגרשים, הכוללים בין היתר התחייבות והפקדת בטחונות להעברת/מכר הזכויות באחד מהמגרשים.

הגבלת האפשרות להחזיק, בזכויות הרשאה (בר - רשות) ביותר ממגרש אחד, קיבלה את ביטויה, בסעיף 5(ה) להסכם ההרשאה (בר - רשות), הנוהג בישובים קהילתיים או במגרשים בהרחבה קהילתית או במגרש אשר נרשם אגב שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי, לפיו מתחייבים מקבלי ההרשאה/הזכות (המתישבים), כהאי לישנא: "המתישבים מצהירים ומאשרים, כי ידוע להם שכל עוד הינם בעלי הזכויות במגרש ו/או בבית המגורים, המיישבת לא תאפשר להם לקבל ו/או לרכוש ו/או להיות בעלי זכויות בכל צורה ואופן של נכס נוסף בהתיישבות הכפרית בישראל ו/או ברמת הגולן ו/או ביהודה ושומרון".

כך או כך, גם בסעיף 5(ג) להסכם ההרשאה (בר רשות), באותם ישובים, מתחייבים מקבלי ההרשאה/הזכות (המתישבים): "להתגורר דרך קבע בבית המגורים כך שמרכז חייהם יהיה בבית המגורים ביישוב".

טעמים רבים מצדיקים את ההגבלה להחזיק לא יותר ממגרש אחד למגורים בהתיישבות הכפרית. ההצדקה העיקרית לכך, מקורה בצורך לשמור על המרקם חברתי - קהילתי של הישוב, שאילולא כן, היינו וודאי עדים לתופעות, של השכרות בתים, מתוך אינטרסים כלכליים גרידא, ללא שליטה על התאמת השוכרים למרקם חברתי של הישוב, תוך פגיעה לעיתים גם בשמירה על סביבת המגורים הישובית, שכן האגודות השיתופיות באותם ישובים אינן יכולות לפקח על כניסת שוכרים שאינם בעלי זכויות הרשאה (בר - רשות) ואינם מתגוררים דרך קבוע בישוב וזאת חרף נסיונות במספר ישובים לקבוע מעין הלכי קבלה לשוכרי נכסים, באותם ישובים.

הצדקה נוספת להגבלה להחזיק לא יותר ממגרש אחד, אף היא מהפך החברתי - קהילתי, נעוצה ברצון למנוע מצב בו מתיישבים ירכשו מספר מגרשים או יחזיקו מספר בתי מגורים, למטרות כלכליות, שאינן מתיישבות בהכרח עם צרכי הישוב, תוך יצירת מעמדות שונים בקרב חברי אותה קהילה ובניגוד למטרות ההתיישבות אשר בבסיסן הקצאת המגרשים למתיישבים מיועדת אך ורק למתיישבים המתכוונים להתגורר בישוב.

ברם, זה למעלה מעשור שנים, נוכח הרחבת בניה משמעותית מאוד, בישובים הכפריים באזור יהודה והשומרון, במקרים רבים גם על ידי בניה רוויה (בתי קומות), תוך הפיכת מקצת מהישובים הכפריים למועצות מקומיות ותוך התרחבות ישובים רבים למימדים של התיישבות בעלת אופי סמי - עירוני, עלתה השאלה האם נכון יהיה להמשיך ולדבוק בעקרון, הנוהג כיום, לפיו מתיישבים המבקשים לקבל זכויות הרשאה (בר - רשות) מאת המיישבת אינם יכולים לרכוש זכויות ביותר ממגרש אחד למגורים, בישוב בו הם מתגוררים, או בכל ישוב כפרי אחר, וזאת מהטעמים שהוצגו לעיל. טעמים אשר נכון היה לדבוק בהם כאשר הישובים עודם קטנים, בשלבי הקמה ובשלבי צמיחה ראשוניים.

כאן המקום לציין, כי כבר בשנת 2007 ישבה על המדוכה, באותו עניין, וועדה מטעם המיישבת אשר הגישה את המלצותיה להנהלת החטיבה להתיישבות. מאז ועד היום התרחבה ההתיישבות הכפרית בכלל, ובאופן ניכר בפרט, באזור יהודה והשומרון ובישובים רבים אף שינתה את אופייה מהתיישבות כפרית להתיישבות סמי - עירונית, החובקת בתוכה בתי קומות (דירות) שאינם אופייניים בנופו של המגזר הכפרי במדינת ישראל. לא למותר לציין, כי ברוח דומה, בשינויים המחייבים, גם בשנת 2022, הוגשה ליו"ר החטיבה להתיישבות, מר ישי מרלינג, הצעה לעדכון נוהל הקצאת מגרשים למגורים ביישובים שבטיפול החטיבה להתיישבות אשר הוכנה על ידי חטיבת חוזים בטחונות וקרקעות.

הנוהל שבכותרת נקבע, מתוך רצון לשמור על האינטרסים ההתיישבותיים, הכוללים בתוכם, בין היתר, שמירה על מרקם חברתי - קהילתי המתאים לישובים ולאגודות השיתופיות של אותם ישובים, תוך נסיון להיצמד להנחיות הנהגות אצל רשות מקרקעי ישראל (להלן - "הרשות"), ביחס להקצאת מגרשים למגורים ולמשקים חקלאיים (נחלות). הנחיות אשר אומצו לא אחת גם על ידי הממונה, עימו נכרתו הסכמי ההרשאה, כאמור לעיל (ראו ההחלטות בפרק 8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

הגדרות

"**ישוב קהילתי**" - ישוב שהוא אגודה שיתופית שסווגה לפי פקודת האגודות השיתופיות כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, לרבות ישוב שהוכר כיישוב קהילתי המשכי, בהתאם להוראות סעיף 16' בתיקון 12, לפקודת האגודות השיתופיות, ובנוהל זה, גם ישובים סמי - עירוניים, לרבות ישובים שהם מועצה מקומית, בהם המיישבת מנהלת את מרשם הזכויות, מכוח הסכם ההרשאה שנכרת בינה לבין הממונה.

"**ישוב חקלאי**" - מושב או קיבוץ (לרבות מושב שיתופי).

"**הרחבה קהילתית**" - הרחבה של ישוב חקלאי קיים, על ידי הקצאת מגרשים נוספים למגורים בלבד.

"**מגרש למגורים**" - בנוהל זה, בהתאם להוראות ותשריט תוכנית מתאר או תוכנית חלוקה (פרצלציה) מאושרת/תקפה, לרבות תת חלקה במבנה דירות ובמבנים בהם נעשה שיוך דירות, בקיבוצים ובמושבים שיתופיים, בהם המיישבת מנהלת את מרשם הזכויות, מכוח הסכם ההרשאה שנכרת בינה לבין הממונה.

"**בעלי זכויות במגרש למגורים**" - מי שהוענקו להם (יחיד או בני זוג), על ידי המיישבת, זכויות הרשאה (בר - רשות), במגרש למגורים, בהתאם להמלצת האגודה וכן מי שהוענקו להם זכויות במגרש למגורים על ידי הרשות.

"**נחלה**" - קרקע חקלאית, בגודל שקבע שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב בישוב חקלאי, לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.

"בעלי זכויות בנחלה" - מי שהוענקו להם (יחיד או בני זוג), על ידי המיישבת, זכויות הרשאה (בר - רשות) בנחלה בישוב חקלאי (לרבות חברה/ בקיבוץ או במושב שיתופי), בהתאם להמלצת האגודה וכן מי שהוענקו להם זכויות בנחלה או במשק עזר על ידי הרשות.

"הקצאה בפטור ממכרז" - מגרש למגורים או נחלה אשר הוקצו, על ידי המיישבת, בהקצאה ראשונה, על פי המלצת האגודה על בסיס אישור ועדת קבלה, בישוב קהילתי או בישוב חקלאי, בו המיישבת רושמת זכויות מכוח הסכם ההרשאה בינה לבין הממונה, או מגרש למגורים או נחלה אשר הוקצו, בהקצאה ראשונה, על ידי הרשות, בישוב קהילתי או בישוב חקלאי, במדינת ישראל.

הוראות הנהל:

1. הקצאה בפטור ממכרז של מגרש למגורים או של נחלה, תעשה בכפוף להצהרת מבקשי הזכויות, כי אינם חברי קיבוץ/מושב שיתופי או בעלי זכות בנחלה, במשק עזר או במגרש מגורים כלשהו אשר הזכויות בו נמסרו לראשונה בפטור ממכרז, לרבות למורישיהם, בתמורה או ללא תמורה.
2. בעלי זכויות במגרש למגורים בישוב קהילתי או בהרחבה קהילתית או בנחלה, להם (לרבות מורישיהם) הוקצה מגרש למגורים או נחלה בפטור ממכרז (בהקצאה ראשונה), לא יוכלו לקבל, הקצאה בפטור ממכרז למגרש מגורים או לנחלה נוספים, בתמורה או ללא תמורה.
3. בעל זכויות בנחלה ובני משפחתו הסמוכים לשולחנו לא יהיו זכאים להחזיק יותר מנחלה אחת. הגיעה כדין לידי בעל זכויות יותר מנחלה אחת, חייב הוא להותיר בידי נחלה אחת בלבד והיתר להעביר זכויות לאחר, העברת תעשה בתיאום ובאישור האגודה.
4. בעלי זכויות אשר הוקצה להם מגרש למגורים או נחלה בפטור ממכרז, יהיו רשאים לרכוש בשוק החופשי, זכויות נוספות במגרש/ים למגורים אך ורק בישוב קהילתי או בישוב החקלאי בו יש הרחבה קהילתית, אשר בו מספר המגרשים למגורים עולה על 400 בתי אב (בהתאם להוראות תיקון 8 לפקודת האגודות השיתופיות) או על 700 מגרשים, בישוב קהילתי המשכי. כמו כן, בעלי זכויות אשר הוקצה להם מגרש למגורים בפטור ממכרז, יהיו רשאים להחזיק זכויות נוספות במגרש/ים למגורים או בנחלה, אגב ירושה.
5. רישום זכויות ההרשאה (בר - רשות), אצל המיישבת, למי שרכשו מגרש/ים למגורים שלא בהקצאה בפטור ממכרז, ייעשה בהתאם לנהלי המיישבת ובכפוף להפנייה מאת האגודה, של הישוב, או המועצה המקומית, לפי העניין.
6. הסכם הרשאה (בר - רשות) למי שרכשו זכויות במגרש למגורים, שלא בפטור ממכרז, יתוקן ויותאם באופן שיאפשר לבעלי הזכויות במגרש למגורים, בין היתר, להשכיר לאחרים את הנכס שהוקם במגרש למגורים, להעביר/למכור את זכויותיהם, במגרש למגורים, ללא הגבלת זמן ובלבד שפעולות אלו תעשנה בהתאם לנהלי המיישבת.
7. לא תתאפשר העברה/רכישה של זכויות שהוקצו בפטור ממכרז, בתמורה או ללא תמורה, אלא בחלוף חמש (5) שנים מעת ההקצאה בפטור ממכרז, למעט במקרים מיוחדים אשר יאושרו על ידי המיישבת, כמו: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פס"ד, מימוש משכנתא וכיו"ב. במקרים כאמור לעיל, ניתן יהיה להגיש בקשה להעברת/מכר הזכויות במגרש למגורים או בנחלה ללא תשלום קנס בגין הפרת תנאי ההרשאה.