

דברי הסבר

תיקון ההגדרת בן מקום וכן ישוב :

ביום 31.12.2025 התקבל פסק דין בעתירה לעניין דרך הוכחת "בן מקום" ו"בן הישוב" (בג"ץ 4965/21) בעתירה התבקש שינוי הגדרת המונחים "בן המקום" ו"בן היישוב" בסעיף 4.5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כך שתבוטל האפשרות להוכיח תושבות קבע באמצעות אישור מרשם אוכלוסין לבדו. בית המשפט קבע כי קיימת חובה לקבל החלטה על בסיס תשתית ראייתית מהימנה ומבוררת, ולא די בבחינה המתבססת על מרשם האוכלוסין כדי למצא את הדרישה לתשתית ראייתית מהימנה, וכי יש מקום לדרוש מכל מתמודד במכרז המבקש לסמוך את ידיו על מרשם האוכלוסין להצטייד מראש כתנאי להשתתפותו במכרז או לזכייתו בו, בראיות נוספות התומכות בעמידתו בתנאיו.

בהתאם להחלטת בג"ץ מבוקש לעדכן את ההגדרות בסעיף 4.5.7, כך שכדי להוכיח תושבות יש לצרף אחד מאלה :

1. אישור הרשות המקומית.
2. אישור מרשם האוכלוסין בצירוף 3 שוברי ארנונה ליישוב.

· תיקון בני מקום ביישובי מיעוטים :

מוצע לתקן את ההוראה הנוגעת לבני מקום ביישובי מיעוטים באיזורי עדיפות לאומית, כך שביישובים קטנים מאוד (עד 7,000 תושבים), שיעור בני המקום יעמוד על עד 100% .

שיווק יחידות דיור ביישובי בני מיעוטים קטנים מעורר מספר אתגרים. יישובים קטנים הם, דרך כלל, הומוגניים מבחינת האוכלוסייה שלהם, ויחידות הדיור המוצעות בהם בשיווקי מדינה הן מצומצמות מאוד בהשוואה לאיזורים אחרים. משכך, הביקוש של תושבי המקום לדיור באותו יישוב עולה בהרבה על היצע יחידות הדיור. בשל האופי הייחודי של האוכלוסייה, ובשל היצע יחידות הדיור הנמוך באיזורים אלה, מוצע כי שיעור בני המקום יעמוד על עד 100%.

תוקף הוראת השעה יוארך עד ליום 31.12.28

~ (א) ביישובי מיעוטים המצויים באזורי עדיפות לאומית שאוכלוסייתם מונה עד 7,000 תושבים, ניתן יהיה להקצות לבני היישוב עד 100% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור באותו המועד באותו יישוב;

(ב) האמור יחול גם על הקצאת קרקע לבנייה רוויה בהתאם לסעיף 4.5.10;

(ג) הוראת שעה זו תעמוד בתוקפה עד ליום 31.12.2028.

(5) הקצאת קרקע ביישובי הדרוזים והצ'רקסים:

על אף האמור בפסקאות (1) עד (4) ביישובי הדרוזים והצ'רקסים המפורטים בהחלטות ממשלה מספר 2856 ו-2857 מיום 9.3.2025, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ניתן יהיה להקצות לבני היישוב עד 100% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור באותו המועד באותו היישוב.

הקצאת קרקע לבנייה רוויה לבני מקום בהתאם למפורט בפסקאות (1) 4.5.10. ניתן יהיה להקצות קרקע לבנייה רוויה לבני מקום בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3): מקום לבנייה רוויה לבני מקום

(1) מקום בו אישרה הוועדה המקומית בקרקע בייעוד לבנייה רוויה תוספת יחידות דיור במסגרת תקנה 92(9) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002, ניתן יהיה להקצות יחידות דיור לבני מקום, ובלבד שמספר יחידות הדיור שיוקצו בדרך זו לא יעלה על מחצית ממספר יחידות הדיור שיאושרו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כאמור. לעניין זה, יראו תוספת יחידות דיור לפי התקנות כאמור, גם אם נעשתה בתוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(2) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה עד ל-30,000 תושבים, ניתן יהיה להקצות, בנוסף לאמור בפסקה (1), עד 24% מיחידות הדיור המקוריות בתוכנית בכל מתחם ומתחם;

(3); מתחמי שיווק שלא משווקים במסלול דיור במחיר מופחת, וזאת בהתאם לסעיף 4.7.2(ב), ניתן יהיה להקצות בנוסף לאמור בפסקה (1), עד 20% מיחידות הדיור המקוריות בתוכנית בכל מתחם ומתחם.

הצעה לתיקון פרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
סימן ב': בני מקום

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
 2. בסעיף 4.5.7, הגדרות:
בהגדרת "בן יישוב", בהגדרת "בן המושב" ובהגדרת "בן המקום"
אחרי "או מרשם האוכלוסין"
יבוא
"בצירוף 3 שוברי ארנונה ליישוב"
 3. בסעיף 4.5.9
 - (א) בסעיף קטן (4)
במקום "בפסקאות (1) עד (5)" יבוא "בפסקאות (1) עד (3)"
במקום "בפסקאות (א) עד (ד)" יבוא "בפסקאות (א) עד (ג)"
 - (ב) בסעיף קטן (4)(א) אחרי "ביישובי מיעוטים" יבוא "המצויים באזורי עדיפות לאומית שאוכלוסייתם מונה עד 7,000 תושבים"
במקום "עד 75%" יבוא "עד 100%"
 - (ג) סעיף קטן (4)(ב) ימחק והסעיפים הבאים יסומנו בהתאמה.
 - (ד) בסעיף קטן (4)(ג) במקום "עד ליום 31.12.2023" יבוא "עד ליום 31.12.2028"
 - (ה) בסעיף קטן (5) במקום "בפסקאות (1) עד (4)" יבוא "בפסקאות (1) עד (5)"
4. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.