

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנס לראשון טל' 03-7711770
www.practika.co.il
מרכז עיריילי – המגדל העירוני, קומה 34
רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011
טל. 03-7711770; פקס: 03-7711771
mail: practika@bezeqint.net



הכרת רמ"י

הכרת רשות מקרקעי ישראל

מונחים חשובים והליכים

מיום 20/3/2022

הרצאתו של עו"ד דודו קוכמן

משרד ח. נועם ושות' – עורכי-דין

ומזכ"ל האיחוד החקלאי



מדינת ישראל נתונים גאוגרפיים וצפיפות אוכלוסין

שטח המדינה

- מדבר, סלע, ושטח חפור 64.7%
- שטח חקלאי, כולל מבנים 20.0%
- יער, חורש ופארקים 7.3%
- שטח בנוי 5.6%
- גופי מים 2.4%



שטח הקו הירוק
בצירוף ירושלים רבתי ורמת
הגולן
22,072 קמ"ר

חלוקת השטחים



שטח מאוכלס – מגורים + תעשייה –
תיירות

מצב מתוכנן לפי תמ"א 35

תוספת שטחי מגורים 986,000 דונם

תוספת שטחי תעשייה 500,000 דונם

סה"כ שטח קיים ומתוכנן

כ-1.9 מיליון דונם למגורים – 8.6% מאדמות

כ-0.6 מיליון דונם לתעשייה – 2.7% מדינה

סה"כ השטחים המיועדים לאכלוס מכלל

שטחי המדינה 11.3%

מצב קיים לשנת 2014

מגורים 875,000 דונם

תעשייה 86,000 דונם

סה"כ שטח קיים מאוכלס

כ-6% משטחי המדינה

המאוכלסים

השטח הפנוי לתכנון!!

שטחים בניהול רשות מקרקעי ישראל

תאריך פרסום: 14.12.2021



רבים סבורים שרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מנהלת את כל שטחי המדינה. כ-93 אחוזים משטח המדינה הם אמנם בבעלות מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח – השטחים שמנהלת רמ"י. למעשה, לאחר בחינת החלוקה והיעוד התכנוני של שטחי מדינת ישראל, ניתן לראות שלרמ"י נותר שטח קטן לתכנון.

חישוב השטח הנותר לתכנון

שטח מדינת ישראל (הכולל את רמת הגולן ואינו כולל שטחי ימים, אגמים, רצועת עזה ויהודה ושומרון) הוא כ-21.7 מיליון דונם. לאחר הפחתת השטחים* שלא ניתן לתכנן עליהם משטח המדינה כולה, ובכלל זה שטחי אש של צה"ל; שמורות הטבע והגנים; גנים לאומיים; יערות הקרן הקיימת לישראל; משבצות חקלאיות (מכסות הקרקע שהרשות מקצה ליישובים חקלאיים) – **השטח שנותר הוא 7 מיליון דונם.**

*בין השטחים הללו קיימת חפיפה מסוימת.

לאחר הפחתת כל השטחים הבנויים והמתוכננים וכל השטחים הנמצאים כיום בשלבי תכנון על ידי רמ"י - **השטח שנותר הוא 1.85 מיליון דונם.**

שטח זה כולל שטחים המתאימים לתכנון (שטחים פתוחים, חקלאיים ושטח הכולל בתחומו שטחים רציפים בגודל של 50 דונם לפחות). לאחר הפחתה של שטחים בבעלות פרטית ובעלות רשויות מקומיות משטח זה, לרמ"י נותר לתכנון:

שטח של 1.59 מיליון דונם בלבד (כ-7 אחוזים משטחי המדינה).

מערכת הדינים החלה על רמ"י ומקרקעי ציבור

חוק יסוד מקרקעי ישראל – תש"י - 1950

חוק מקרקעי ישראל – תש"ך - 1960

חוק רשות מקרקעי ישראל – תש"ך - 1960

כתב אמנה בין קרן קיימת לישראל למדינת
ישראל - 1961

החלטות מועצה / קובץ החלטות

פס"ד קעאדן

הבעלויות במקרקעין במדינת ישראל

סעיף 14 לפקודת סדרי השלטון והמשפט התש"מ-
1948 מדינת ישראל ירשה את המנדט הבריטי.
חוק נכסי המדינה – מקרקעין שאין להם בעלים
שייכים למדינה (ירושות וכיוצ"ב)

1905 – הקמת קק"ל (חברה אנגלית).
1920-1936 – רכישת כ-1 מיליון דונם במסגרת
גאולת קרקעות.
1949 – רכישת 1.1 מיליון דונם של כפרים נטושים.
1953 – רכישת 1.2 מיליון דונם ממינהל הפיתוח.
1961- אמנה בין קק"ל למדינה לניהול קרקעות קקל

- העברת נכסים נפקדים מהאפוטרופוס לנכסי נפקדים לרשות הפיתוח מכח חוק נכסי נפקדים תש"י – 1950
- העברת כל נכסי הנפקדים ששהו בארץ לרשות הפיתוח מכוח חוק הפיתוח (העברת נכסים) תש"י - 1950

בעלות
מדינת ישראל

קק"ל

רשות
הפיתוח

מקרקעי
ישראל
כהגדרתם בחוק
יסוד מקרקעי
ישראל

תאגידים לפי חוק

1. רשות שדות התעופה
2. רשות הנמלים
3. רשות בתי הסוהר

רשויות
אזוריות/מקומיות
עיריות

בעלות פרטית
7%

אמנה בין מדינת ישראל לקק"ל (1961)

וזאת האמנה שנכרתה היום בירושלים בין מדינת ישראל המיוצגת לענין זה על ידי שר האוצר, ובין קרן קימת לישראל, על דעת ההסתדרות הציונית העולמית, המיוצגת לענין זה על ידי יושב-ראש מועצת המנהלים של קרן קימת לישראל.

.....
ממשלת ישראל והקרן הקימת לישראל גמרו אומר לסלק את הכפילות שנוצרה בניהול אדמותיהן בידי מוסדות שונים, לאחד בידי המדינה את ניהול אדמות אלה, שמירתן והטיפול בהן, ולחזק את ידי הקרן הקימת לישראל בהגשמת יעודה של גאולת הקרקע מן השממה

• אשר על כן הסכימו ביניהם בעלי האמנה לאמור: -

אמנה בין מדינת ישראל לקק"ל (1961)

(1) עם תחילתו של חוק יסוד: מקרקעי ישראל (להלן באמנה הזאת - "החוק") ירוכז ניהול הקרקעות, שהם אדמת המדינה, או אדמת רשות הפיתוח, או אדמת הקרן הקימת לישראל, בין אם נרכשו בעבר ובין אם ירכשו להבא, בידי המדינה.

(2) הממשלה תקים מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) ותמנה, לאחר התייעצות עם הקרן הקימת לישראל, מנהל שיעמוד בראש המינהל. המנהל יהיה כפוף לשר שיתמנה על ידי הממשלה לביצוע אמנה זו

(3) על אף האמור בסעיף 1, לא יחול שינוי בבעלות המקרקעים כפי שהיא רשומה בספרי האחוזה, אלא במידה שבעלי האמנה יסכימו...

אושרה בהנהלת הרשות עסקה גדולה לחילופי קרקעות בין קק"ל למדינה

06/07/2017 בעלות | לשכת רישום מקרקעין - טאבו



קרדיט צילום: רשות מקרקעי ישראל.

בשורה לעשרות אלפי בתי אב – הנהלת רמ"י אישרה אתמול : 140 אלף חוכרים על קרקע קק"ל יזכו להירשם בטאבו כבעלים על הנכס שלהם ללא כל תמורה.

אתמול (ד') אישרה הנהלת רשות מקרקעי ישראל עסקת חילופי קרקעות בין הקק"ל למדינה בהיקף של כ-32 אלף דונם.

עדיאל שמרון מנהל רשות מקרקעי ישראל: "אחרי שנים של חוסר שוויון, יוכלו חוכרי קק"ל ליהנות מאותן הטבות שניתנו לחוכרים על קרקעות המדינה בעקבות הרפורמה במקרקעי ישראל. נמשיך לשמור על האינטרסים של הציבור ולקדם את השירות לטובת אזרחי ישראל".

דני עטר יו"ר קק"ל: "כבר 115 שנה שקק"ל מחויבת לסייע לעם

היהודי ולמדינת ישראל ומייעדת את משימותיה בהתאם לצרכי השעה. העסקה שאושרה אתמול בה קק"ל מוסרת קרקעות מפותחות במרכזי ערים ומקבלת מהמדינה קרקע בנגב, מצטרפת לשורת הפעולות של הנהגת קק"ל הנוכחית, לחיזוק ופיתוח ההתיישבות בכל קצוות הארץ, במטרה להביא למעברם של מיליון תושבים נוספים לדרום, וחצי מיליון תושבים חדשים לצפון, זאת בנוסף לתמיכת קק"ל בתוכנית לפיתוח הצפון בעלות כוללת של 400 מיליון ₪ ולפעולות נוספות".

יו"ר קק"ל, דני עטר הוסיף: "רק חיזוק של הפריפריה של מדינת ישראל, אזורי הספר והישובים הקרובים לגבולות יהיו חזקים, מיושבים ועם תשתיות חינוך ותעסוקה – מדינת ישראל תהיה מדינה חזקה לא רק מבחינה ביטחונית אלא גם חברתית."

במסגרת חילופי הקרקעות תעביר הקק"ל למדינה קרקעות שבבעלותה ומנוהלים ע"י הרשות, במקומות שונים ברחבי הארץ, ובתמורה תעביר המדינה קרקע בנגב בשטח זהה לבעלות הקק"ל.

מהלך זה יאפשר רישום בטאבו בבעלות מלאה וללא כל תשלום של כ-140 אלף חוכרים במקרקעי הקק"ל, שלהם נכסים למגורים בבנייה רוויה או בנייה נמוכה בשטח של עד 280 מ"ר

העברת בעלות בהיקף גדול זה היא פועל יוצא של עבודת מטה משותפת של רשות מקרקעי ישראל, קק"ל והטאבו במשרד המשפטים.

רשות מקרקעי ישראל הודיעה לזכאים במכתב שנשלח בתחילת חודש מרץ שנה זו על השינוי במעמדם.

לאחר אישור הנהלת הרשות, תפעל רשות מקרקעי ישראל לרישום הבעלות בטאבו באמצעות אגף בעלות ורישום בצורה מקוונת ובלא צורך בנקיטת פעולה מצד החוכרים.

שירותים נפוצים

פניות הציבור



שירותי צ'אט



שירותי המוקד
הטלפוני *5575



שירותים נוספים

רשות מקרקעי ישראל

האתר הרשמי של רמ"י

https://www.gov.il/he/departments/israel_land_authority/govil-landing-page

מטרות רמ"י

<http://land.gov.il/About/Pages/About.aspx>

מטרותיה של רשות מקרקעי ישראל

- ניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים.
- השארת עתודות קרקע מספיקות לצרכיה ולפיתוחה של המדינה בעתיד, תוך איזון ראוי בין צרכי פיתוח ושיווק קרקע לבין צרכי שמירה על עתודות קרקע לצרכי ציבור.
- שמירת זכויותיהם של הבעלים במקרקעי ישראל.
- קידום התחרות בשוק המקרקעין ומניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין.

סעיף 1א , חוק רשות מקרקעי ישראל

תפקידי הרשות (2א לחוק רמ"י)

- (1) הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בהישג יד, דיור ציבורי, תעסוקה, שטחים פתוחים ולמטרות אחרות, במקומות ובהיקפים הנדרשים על פי צורכי המשק, החברה והסביבה, לרבות צרכים עתידיים;
- (2) רכישת קרקעות וסיוע למדינה בהפקעת קרקעות לפי כל דין, לרבות למטרות סביבתיות;
- (3) שמירת זכויותיהם של הבעלים במקרקעי ישראל;
- (4) קידום הרישום של הזכויות במקרקעי ישראל בפנקסי המקרקעין;

תפקידי הרשות (2א לחוק רמ"י)

- (5) מתן שירותים לבעלי זכויות במקרקעי ישראל ככל הנדרש, לצורך ניהול זכויותיהם או מימושן;
- (6) פרסום מידע בקשר למקרקעי ישראל, לרבות פרטים על הסכמי הרשות לגבי מקרקעין שבניהולה, וכן נתונים בדבר זמינותם של מקרקעי ישראל לתכנון, לפיתוח ולשמירה על שטחים פתוחים;
- (7) כל תפקיד אחר הנוגע לניהול מקרקעי ישראל, המוטל עליה לפי כל דין או לפי החלטת הממשלה.

התכנסות המועצה

http://land.gov.il/Land_Policy/LandCouncil/Pages/Land_Council.aspx

התכנסות המועצה ופעילותה

המועצה מתכנסת כמה פעמים בשנה כדי לדון בנושאים הקשורים למדיניות הקרקעות של המדינה ולפעילות הרשות. לאחר הפצת הנושאים לחברי המועצה, סדר היום והצעות ההחלטה שאמורות להידון במועצה מפורסמים באתר הרשות לתגובות הציבור. פעם בחצי שנה מגיש מנהל רמ"י למועצת מקרקעי ישראל דין וחשבון על פעולות הרשות. הממשלה מגישה לוועדת הכלכלה של הכנסת לפחות אחת לשנה דין וחשבון על פעולות רמ"י.

4ט.א) ישיבות המועצה יתקיימו באופן קבוע לפחות אחת לשלושה חודשים ולא פחות משש ישיבות בשנה; השר רשאי לקבוע ישיבות שלא מן המניין, בהתאם לשיקול דעתו, ובלבד שההודעה על כינוס המועצה נמסרה לחברי המועצה לפחות 3 ימים מראש, זולת אם נדרש לכנסה תוך זמן קצר יותר בשל דחיפות העניין.

חברי המועצה

https://www.gov.il/he/departments/topics/land_council/govil-landing-page

- בהתאם לחוק, הרכב המועצה: השר, שיהיה יושב הראש, וכן 13 חברים נוספים שתמנה הממשלה, מהם שבעה נציגי הממשלה ושישה נציגי הקרן הקיימת לישראל, על פי הפירוט הבא:
- יושב ראש המועצה - זאב אלקין, שר הבינוי והשיכון
- נציג ראש הממשלה
- סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר – צחי דוד
- נציג שר הפנים - יאיר הירש, מנכ"ל משרד הפנים
- נציגת שר החקלאות ופיתוח הכפר - נעמה קאופמן-פס, מנכ"לית משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- נציג שר הבינוי והשיכון - אביעד פרידמן, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- נציג שר המשפטים - ערן דויד, מנכ"ל משרד המשפטים
- נציגת השרה להגנת הסביבה
- נציג הקרן הקיימת לישראל - אברהם דובדבני, יו"ר קק"ל

רמ"י – מבנה ארגוני

https://www.gov.il/he/departments/israel_land_authority/govil-landing-page/



אודות | מדיניות | בעלות ורישום | דפי מידע | תכנון | מרכזי מקרקעין | שמירה על הקרקע | לאן לפנות

רשות מקרקעי ישראל | אודות | מבנה ארגוני | החטיבה העסקית

החטיבה העסקית

החטיבה העסקית ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לוקחת חלק מהותי ומרכזי בפעילותה של הרשות, בייחוד לנוכח החשיבות הלאומית הרבה שמייחסת הממשלה לפעילות בשוק הדיור בעידן משבר הדיור. החטיבה פועלת ליצירת פתרונות החל בשלב הייזום, דרך תכנון ופיתוח וכלה בשיווק בפועל של יחידות דיור בהתאם להחלטות הממשלה ולמדיניותה, ההולמים את צרכי המשק בהווה ובעתיד.

החטיבה עוסקת במגוון רחב של עסקות וסוגי שימוש בקרקע, בתחומי המגורים, החקלאות, התעשייה, המסחר התיירות ועוד, באופן יעיל ומקצועי ובהתאם למדיניות הממשלה ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. היא פועלת בשיתוף פעולה מלא עם כל הגורמים הרלוונטיים בשלטון המקומי ובשלטון המרכזי לשם פיתוח וקידום שיווק רחב היקף של קרקעות ברחבי המדינה, בין היתר באמצעות ייזום פרויקטים אסטרטגיים והסכמי גג.

מטה החטיבה מונה שישה מרחבים עסקיים: דרום, צפון, מרכז, ירושלים, תל אביב וחיפה, ושמונה אגפים מקצועיים בתחומי עיסוק מגוונים ונרחבים במיוחד.

פעילות החטיבה

תכנון ופרויקטים: קידום תהליכי תכנון ארצי מול משרד הפנים והנחיה מקצועית בנושא תכנון ועבור פרויקטים של פיתוח שבאחריות רמ"י, שיבוצעו במרחבים.

מיפוי ומדידות: ריכוז פעילויות המיפוי, המדידות וה-GIS (מערכת מידע גיאוגרפי) ברמ"י. הנחיה מקצועית של המודדים המרחביים ושל אנשי המיפוי במרחבים העסקיים ובמרחבי השירות והשמירה.

עסקות: ביצוע פעילות ובקרה עסקית ארצית תוך טיפול בעסקות מיוחדות ומורכבות בתיאום ובשיתוף עם המרחבים העסקיים השונים. שיווק ומכרזים: שיווק, פרסום ומתן פתרונות לביקוש ברמה הארצית, בהתאם למדיניות הממשלה.

בדיקות כלכליות: ביצוע ניתוחים ובדיקות כלכליות לשיפור היעילות הכלכלית של הפעילות העסקית ברמת המאקרו והמיקרו.

שמאות: מתן מענה מקצועי ליחידות השמאות המרחביות כחלק אינטגרלי ומהותי משיווק הקרקעות.

עידוד תחרותיות: מעקב אחר מימוש העסקות במטרה למנוע ריכוזיות או שימוש בקרקע לצרכים ספקולטיביים (כלומר קנייה ומכירה של קרקעות במטרה להעלות את מחירן).

ייעוץ משפטי: מתן ייעוץ משפטי שוטף וזמין למנהל החטיבה והנחיה מקצועית של היחידות המשפטיות במרחבים בתיאום ובשילוב עם הלשכה

מבנה ארגוני

החטיבה העסקית

חטיבת השירות

חטיבת שמירה על הקרקע

אגף מינהל ומשאבי אנוש

אגף מערכות מידע ומחשוב

אגף מיפוי, מדידות ו-GIS

אגף עסקות

אגף שיווק ומכרזים

אגף הנדסה ופיתוח

אגף שמאות מקרקעין

אגף תורה ופיתוח

מדיניות

https://www.gov.il/he/departments/topics/land_council/govil-landing-page

מדיניות



מדיניות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) נקבעת על ידי **מועצת מקרקעי ישראל**, שהוקמה על פי חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960. המועצה קובעת את המדיניות הקרקעית שלפיה ינהלו מקרקעי ישראל. בראש המועצה עומד כיום שר האוצר, וחבריה הם מנכ"לים של משרדי ממשלה ונציגי הקרן הקיימת לישראל (קק"ל). המועצה מתכנסת כמה פעמים בשנה לדון בנושאים הקשורים למדיניות המקרקעין של המדינה ולפעילות רמ"י, מפקחת על פעילות הרשות ומאשרת את תקציבה. פעם בחצי שנה מגיש מנהל רמ"י למועצה דין וחשבון על פעילות הארגון. סדר היום והצעות החלטה הנידונים במועצת מקרקעי ישראל מפורסמים, לאחר הפצתם לחברי המועצה, באתר הרשות לתגובות הציבור.

הנהלת רשות מקרקעי ישראל

בראש הרשות עומד מנהל רמ"י, הממונה על ידי ראש הממשלה והשרים לתקופת כהונה בת חמש שנים. כיום הוא כפוף ישירות לשר האוצר. עובדי הרשות הם עובדי מדינה. לצד מנהל הרשות פועלת הנהלת רמ"י, המייצעת למנהל בתחומי הפעילות השונים, בקביעת קווים מנחים לביצוע מדיניות, בתכנון הפעילות, בניסוח נהלים והוראות שעה, בהנחיית מנהלי היחידות של רמ"י ובהדרכתם לצורך ביצוע החלטות, הנהלים והוראות.

הבסיס החוקי לפעילות הרשות

עיקרי מדיניות ניהול המקרקעין נקבעים מכוח שלושה חוקים, תקנה ואמנה:

חוק יסוד: מקרקעי ישראל קובע שהבעלות על מקרקעי ישראל לא תועבר במכר או בדרך אחרת, למעט חריגים שמקבעו **בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960**. מקרקעי ישראל הם המקרקעין של מדינת ישראל, של **רשות הפיתוח** או של הקרן הקיימת לישראל.

חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, הוא החוק שעל פיו הוקם מינהל מקרקעי ישראל בשנת 1960 כגוף האחראי לניהול מקרקעי ישראל. בשנת

מדיניות

◀ מועצת מקרקעי ישראל

◀ הנהלת הרשות

חוקים ותקנות

החלטות ממשלה

נהלים

◀ קרן לשמירה על שטחים פתוחים

הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל

ועדת ההשגות על החלטות ועדות קבלה ליישובים בנגב ובגליל

ועדת הפיצויים על השבת קרקע חקלאית

חוזים לדורות

החלטות שבוטלו

<https://apps.land.gov.il/CouncilDecisions/#/canceled-decisions/Decisions>

החלטת מועצה שוטלו

חיפוש בחירה

מספר החלטה	מספר החלטה
מחליט ששונה על ידי החלטה	מחליט ששונה על ידי החלטה
הנושא מכיל את המלל	הנושא מכיל את המלל
גוף ההחלטה מכיל את המלל	גוף ההחלטה מכיל את המלל
תאריך	תאריך

חיפוש

1603 החלטות בוטלו (1.5.19)

קובץ החלטות מועצה

<https://apps.land.gov.il/CouncilDecisions/#/main>

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל נכנס לתוקף בתאריך 4.4.2019 וביטל את כל החלטות המועצה אשר היו בתוקף.

הנוסח הראשון של קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל משקף את כל החלטות המועצה שהיו תקפות קודם לכניסתו לתוקף, וזאת בכפוף לשינויים בעקבות עריכה לשונית, האחדה של מושגים, איחוד החלטות וסעיפים, ביטול הוראות שאינן רלוונטיות וכיוצא בזה.

בסוף הקובץ מופיעה טבלת הפניות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בה ניתן לראות את המקור לכל פרק, פרק משנה וסימן.

הצעות לישיבת המועצה ותגובות הציבור

https://www.gov.il/he/departments/general/suggestions_council_decisions_22

מתפרסמות הצעות להחלטות מועצה שוועדת הקבע קבעה שאישורן יתבצע בהתאם לסעיף 2.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - קבלת החלטה של המועצה שלא בישיבה. ההצעות מתפרסמות עם הפצתן לחברי המועצה. ניתן להעביר בדואר אלקטרוני תגובות להצעות להחלטות המובאות להלן עד למועד האחרון לקבלת תגובות. יצוין כי אין ההצעות המתפרסמות מחייבות את רשות מקרקעי ישראל, ואין בהן כדי ליצור זכויות או חובות.

העברת בעלות לפי הרפורמה

<https://www.gov.il/he/departments/policies/9001b-procedure>

העברת בעלות לפי רפורמה

כללי | דרכים להעברת הבעלות | העברת בעלות בנכסי הקרן הקיימת לישראל

כללי

- חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, קובע כי ניתן להעביר בעלות במקרקעי ישראל, בהתאם לכללים המפורטים בו, כך שהחוכר יירשם בטאבו כבעלים של הנכס.
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל בנושא העברת הבעלות כמפורט בפרק משנה 5.1 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל קובעת כי העברת הבעלות תתבצע בשני מסלולים: האחד – העברת הבעלות ללא תמורה והשני – העברת הבעלות תמורת תשלום. העברת הבעלות היא זכות ולא חובה, והחוכר רשאי לבחור שלא לקבל את הבעלות בנכס גם אם העברת הבעלות הוצעה לו ללא תמורה.
- חוכר שנרשם כבעלים בנכס בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) או שקיבל מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) "איגרת זכאות לבעלות" אף כי טרם נרשמו זכויותיו בפועל, לא יידרש לפנות לרשות כדי לקבל את אישורה לבקשה להיתר לתוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי ייעוד ו/או ניצול ושימוש חורג, ולא יתבקש לשלם בגין הסכמת רמ"י להיתר מסוג זה.
- ככלל, חוכר העונה על הקריטריונים שנקבעו בהחלטת המועצה ונמצא זכאי להעברת הבעלות ללא תמורה, יקבל הודעה מרמ"י, שבה תפורט זכאותו לבעלות ומסמכים נלווים לוועדה המקומית לתכנון ובנייה המייתרים את הצורך בהסכמת הרשות בעת שינוי תכנוני. במסגרת ההודעה תינתן לחוכר אפשרות להתנגד להעברת הבעלות בנכס במשך 60 ימים מיום משלוח ההודעה. אם בתום תקופה זו לא התקבלה התנגדות החוכר, תפעל רמ"י להעברת הבעלות ולרישום החוכר כבעלים.

בדיקת היתכנות – רישום בעלות

<https://www.gov.il/he/service/ownership-application>

נתוני הנכס	
מרחב מטפל	תל-אביב
מספר תיק	53039853מ
ישוב	תל אביב יפו
גוש	6213
חלקה	1140
תת חלקה	13
אזור עדיפות	ללא עדיפות
האם מהוון	כן
האם רשום בטאבו	כן
שם אחד מבעלי הזכויות	
לשכת טאבו	תל אביב
מטרת החוזה בנכס	בניה רוויה (משתכנים)
חברה משכנת	רסקו
תאריך תחילת החכירה	01/04/2003
תאריך סיום החכירה	31/03/2052
שטח העסקה	72.00
בעלות בקרקע	קרן קיימת
האם ניתן לבצע הקניית בעלות	לא, אולם על הנכס יכולות לחול ההטבות הגלומות בהעברת הבעלות.
האם הקניית הבעלות כרוכה בתשלום	לא
תאריך משלוח הודעה לחוכר	לא נשלחה הודעה לחוכר

וועדת פשרות

https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3762983,00.html

ועדת הפטור של רמ"י דחתה את ההחלטה על אישור עסקת הדולפינריום

הוועדה ביקשה לקבל תשובות בכמה סוגיות, ביניהן ביחס לשאלות שמאיות, ואח"כ תקיים דיון נוסף. עפ"י מתווה העסקה, תקבל "שער לישראל" מגרש בן 10 דונמים להקמת מתחם משולב של מלונות, מגורים ומסחר בשטח של כ-48 אלף מ"ר

ועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל דנה היום (ב') בעסקת הדולפינריום כפי שהנחה בג"ץ, אך בניגוד לציפיות המוקדמות כי תאשר את העסקה, עדיין לא עשתה זאת. בסיכום ישיבתה ביקשה הוועדה לקבל התייחסות מהנהלת רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) למספר סוגיות שעלו בדיון, בין השאר ביחס לשאלות שמאיות. לאחר קבלת התייחסות הנהלת רמ"י יתקיים דיון נוסף בנושא בוועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל.

הדיון התקיים בעקבות [החלטת בג"ץ מחודש אוקטובר 2018](#) שדן בעתירת התנועה לאיכות השלטון נגד העסקה. על אף שביקר את העסקה, אישר בג"ץ את השלמתה בכפוף לאישורה הסופי של ועדת הפטור.

על פי עסקת חילופי השטחים שנחתמה לפני למעלה מעשור בין חברת "השער לישראל" לבעלות איש העסקים הגרמני יוסף בוכמן, רמ"י ועיריית תל אביב, תמורת פינוי מתחם הדולפינריום, בשטח 18.5 דונם על חוף הים, בשטח המיועד לפעילות נופש, תקבל "שער לישראל" מגרש בן 10 דונמים בשטח שבין הרחובות הכובשים והרברט סמואל, אשר בו תוכנית להקמת מתחם משולב של מלונות, מגורים ומסחר בשטח של כ-48 אלף מ"ר.



מתחם הדולפינריום בתל אביב צילום: עמית שעל

בשנת 2015 רכשה קבוצת משקיעים בראשות אורית פרידמן-ויסמן את הפרויקט מידי של בוכמן.

כיום מנוהלת ההתאגדות על ידי יזם הנדל"ן הרצל חכם, שהקים בעבר כמה פרויקטים יוקרה בעיר, בהם מגדלי YOO. עד היום לא נודעו שמותיהם של המשקיעים, אך כעת מתברר כי על אלה נמנים מייסד קרן אייפקס הונלד כהן, יו"ר ובעל השליטה בקבוצת כלמוביל, שמואל חרל"פ, ומשפחת ברונפמן באמצעות קרן קלארידג' שבשליטתה.

הבנייה בשטח החלופי שיקבלו המשקיעים לידיהם בכפוף לאישור רמ"י, אמורה לכלול מגדל בן 28 קומות, בנייני מגורים בני תשע קומות ובניינים בני שבע קומות המיועדים לשמש מלונות, שבכולם קומת קרקע מסחרית. בסך הכל אמורים להיבנות במתחם 450 חדרי מלון ו-250 דירות מגורים.

על העסקה נמתחה ביקורת חריפה לאורך השנים, בעיקר בשל הפרשי השווי העצומים בין שטח הדולפינריום שיפונה, והשטח החלופי. על פי שומה שנעשתה על ידי השמאי הממשלתי ב-2016, שווי מתחם הדולפינריום עמד על 62 מיליון שקל, ואילו שווי המתחם שמקבלת השער לישראל בתמורה עומד על 931 מיליון שקל. מהפרשי השווי, תשלם החברה 50% היטל השבחה לעירייה, ו-31% דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל.

אישור זכויות במגזר החקלאי בהעדר רישום זכות חכירה בטאבו

תאריך 28/01/2016
תיק מס' 52089901

מצב זכויות

לכבוד

בדואר רשום

א.נ.

סוג הנכס -

(+) נחלה

1. הנוגד מאשרים כי הזכויות בנכס הנדון רשומות אצלנו **כבר רשות** * על שם:

א. _____ ת.ז. _____
ב. _____ ת.ז. _____

2. (-) נכון להיום, עפ"י ממצאי תיק רמ"י, אין שעבודים (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צמי מניעה, הערה על קיומו של משכון וכו') על הנכס הנדון ואין לגבי משכנת השגב* (לא כולל שעבודים שלא נרשמו ברמ"י או שלרמ"י לא ידוע עליהם).
(+) נכון להיום, עפ"י ממצאי תיק רמ"י, השעבודים (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צמי מניעה, הערה על קיומו של משכון וכו') הקיימים לגבי הנכס הנדון ואין לגבי משכנת השגב* (לא כולל שעבודים שלא נרשמו ברמ"י או שלרמ"י לא ידוע עליהם) הם כדלקמן:

א. **קיימת התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בג"מ ונכס יעד לשיטת חקלאי בע"מ בסך 40 מ מיום 05/02/1967 בדרגה ראשונה במשכנת משגב בני ציון.**

3. (+) נכון להיום לא נמצאה בתיק רמ"י בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
(-) נכון להיום הוגשה בקשה ביום _____ להצבעי הנכס הנדון ע"ש:

א. _____ מס' ת.ז. _____
ב. _____ מס' ת.ז. _____

4. (+) נכון להיום לא נמצא בתיק רישום על צירוף מגרש לבניית בית שני המהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה.
(-) נכון להיום נמצא בתיק רישום על צירוף מגרש לבניית בית שני שפרטיו: _____

5. (-) נכון להיום, עפ"י ממצאי תיק רמ"י, לא דווח על שימוש לא חקלאי בנכס ואין על בנכס בניה ללא אישור רמ"י (לא כולל שימוש לא חקלאי בנכס/ביצוע בניה בנכס ללא אישור רמ"י, או שלרמ"י לא ידוע עליהם).
(+) נכון להיום, עפ"י ממצאי תיק רמ"י, נעשה שימוש לא חקלאי בנכס ואין בוצעה בנכס בניה ללא אישור רמ"י (לא כולל שימוש לא חקלאי בנכס ואין ביצוע בניה בנכס שלרמ"י לא ידוע עליהם). לאור השימוש הלא מאושר, הרשות לא תספק בכל בקשה שתוגש וככל שהשימוש לא יסרוסדר התיק יועבר לטיפול המחלקה המשפטית. להלן השימושים הלא מאושרים שלרמ"י ידוע עליהם:

א. **נחלה שבדון הלי ישיג חריגת בניה אשר בנינם יתכן ויגבד דמי שימוש ראויים בהתאם לנהלי הרשות.**

6. אישור זה אינו כולל תתי-חסות למיטי בן ממשיך בנחלה ככל וקיים. למדע בעניין זה ניתן לפנות למוכנת המורית לארץ ישראל.
7. אין במסמך זה כדי להוות אישור מטעם רמ"י לשימוש לא חקלאי שנעשה בנכס ואין לבניה שבוצעה בנכס ללא אישור רמ"י.
8. בבסיס לאמור לעיל, אם קיימים שימושים לא חקלאיים ואין בניה ללא אישור רמ"י ואין יפגא כי הונס אינו בנו, לא ניתן יהיה לבצע פעולה כלשהי בנכס, לרבות העברת זכויות, עד להסדרתם עפ"י נהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה עת.
9. האמור לעיל מבוסס על המידע המצוי בתיק רמ"י בלבד. האילו ייתכן שהרישומים בתיק רמ"י אינם מדויקים או אינם משלמים או אינם ממצים, דבר שאינו במסמך זה כדי להטיף על רמ"י אחריות, מכל סוג שהוא, אין בו כדי לבסס או לשטת חובות או זמנית משפטיות, אין בו משום ראיה להטנת והוא ניתן כשירות של רמת סוג למקשת בעל הזכויות בנכס.

ט.ל.ט

בגבר רב.
מנול שפילד
מקום עסקאות
מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

מחשבון לחישוב עלות תוספת זכויות בניה



מהם דמי היתר

תשלום שגובה רשות מקרקעי ישראל עבור מימוש זכויות נוספות או שונות בקרקע, שעבורן לא שולמה לרשות תמורה.

למי מיועד השירות

לבעלי זכויות המעוניינים לבחון אפשרות לביצוע תוספת שטח מבונה ליחידת דיור (צמודת קרקע) קיימת בלבד.

איך ניתן לקבל את השירות

- לשימוש במחשבון יש להירשם **לרמ"ש**. הרישום לאזור האישי דורש ביצוע תהליך הזדהות קצר **מערכת ההזדהות הממשלתית**. לאחר ביצוע הרישום המערכת תאתר עבורך את הנכסים שברשותך באופן אוטומטי, וניתן יהיה לבצע את הפעולה המבוקשת בנכסים אלה.
- למזדהים עם כרטיס חכם: לכניסה לרמ"ש שלי יש להירשם אל **מערכת ההזדהות הממשלתית** גם בעת שימוש בכרטיס. אם נרשמת בעבר, יש להיכנס למערכת ההזדהות הממשלתית ולוודא כי קיימים פרטי דואר אלקטרוני וטלפון.
- יש להקליד את שטח התוספת במ"ר. יש לכלול את השטח העיקרי וגם את שטחי השירות.

- הנתונים המוצגים הינם ראשוניים בלבד ובלתי מחייבים. כמו כן ערכי הטבלאות מתעדכנים מעת לעת.
- לצורך קבלת הודעה רשמית על סכום דמי היתר יש להגיש בקשה לתוספת בנייה.

השירות ניתן ללא עלות

אישור זכויות

<https://www.gov.il/he/service/rights-approval-request>

שירות זה מאפשר הפקת אישור זכויות מקוון בגין נכס המנוהל ברשות מקרקעי ישראל או הודעה על רישום זכויות בנכס מטעם רשות מקרקעי ישראל.

למי מיועד השירות?

כל אדם או מייצג רשאי להגיש בקשה לקבלת אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות על נכסים השייכים לו או לאחרים.

האישור כולל תיאור המקרקעין, בעלי הזכויות ומהות זכויותיהם, וכן שעבודים, פעולות הרשומות במקרקעין והערות נוספות.

רמ"י שלי- למי מיועד?

<https://www.gov.il/he/service/my-ramitech>

רמ"י שלי – פרטי - מיועד לכלל האזרחים. כניסה לשירות כרוכה בביצוע תהליך הזדהות במערכת ההזדהות הממשלתית.

רמ"י שלי – מייצגים - הכניסה לשירות היא לקהל המייצגים. כניסה לשירות כרוכה בשימוש בכרטיס חכם של חברה מאושרת. (comsign /PersonalID).

רמ"י שלי – תאגידיים - מיועד עבור כל אלה שהוגדרו כמורשים לפעול בשם תאגיד באזור האישי העסקי הממשלתי.

פעילות רמיטק

רמיטק היא תכנית הדור הבא של מערך ניהול המקרקעין הלאומי. התוכנית מבוצעת בהובלת אגף מערכות המידע והמחשוב ברמ"י וייעודה הוא להעניק תמיכה מיטבית לתהליכי העבודה של הרשות, תוך שימוש מושכל בטכנולוגיה ובמערכות מידע. התוכנית מסייעת לשפר את השירות לציבור, מייעלת את ההתנהלות הארגונית, בכפוף לחוקה עסקית, וכוללת בקרה על תהליכי העבודה וניהול הכספים.

איתור תוכניות (תב"ע)

<https://apps.land.gov.il/TabaSearch/#/Plans>

איתור תוכניות (תב"ע)

רשות סקרקעי ישראל

איתור תוכניות (תב"ע)

חיפוש

מספר/מזהה תוכנית	יישוב	ועדת תכנון
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
גוש	חלקה	סיווג תוכנית
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
סטטוס	מתאריך סטטוס	עד תאריך סטטוס
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

חיפוש

<https://apps.land.gov.il/TabaSearch/VW/Plans>

1/1

מכרזים

<https://apps.land.gov.il/MichrazimSite/#/homePage>

מכרזי מקרקעין

שיווק קרקע בייעוד למגורים ולתעסוקה - במכרזים פומביים ובפטור ממכרז - הוא מעיקרי תפקידיה של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). בתוכנית העבודה השנתית של רמ"י מתוכננת הקצאת קרקעות לציבור בדרך של מכרז. מרחבי רמ"י מחליטים על הקצאת חטיבת קרקע מסוימת לציבור בדרך של מכרז וכן על אופי המכרז ותנאיו.

הודעות על המכרזים מתפרסמות לפחות בעיתון יומי אחד בעברית או בערבית ובאתר האינטרנט. בדרך כלל ניתן לגשת למכרז בתוך 30 יום מתאריך הפצת חוברת המכרז לציבור.

ניתן להוריד את מסמכי המכרז באתר **רשות מקרקעי ישראל**, ללא תשלום. במכרזים שבהם נדרש לצרף את החוברת המקורית, ניתן להגיש הצעות רק באמצעות חוברת המכרז שתיוסר במרחבי רמ"י. מקרים אלו יצוינו בחוברת המכרזים.

מחשבון דמי היתר- תוספת שטח מבונה ליחידת דיור קיימת (צמודת קרקע)

<https://www.gov.il/he/service/permit-fee-calculator>

מהם דמי היתר?

תשלום שגובה רשות מקרקעי ישראל עבור מימוש זכויות נוספות או שונות בקרקע, שעבורן לא שולמה לרשות תמורה.

למי מיועד השירות?

לבעלי זכויות המעוניינים לבחון אפשרות לביצוע תוספת שטח מבונה ליחידת דיור (צמודת קרקע) קיימת בלבד.

החלטות הנהלה רשות מקרקעי ישראל

<https://www.gov.il/he/Departments/General/management-authority>

- ההחלטות המתפרסמות הן כלליות ורלוונטיות לציבור רחב של חוכרים.
- לתשומת לבכם, התמצית המתפרסמת אינה מחייבת את הרשות, ואין בה משום מתן זכויות או הטלת חובות על הציבור. החלטות הנהלה באשר לחוכרים ולנכסים פרטניים ייושמו תוך התייחסות לתשתית המשפטית הרלוונטית הקיימת בתיקי הנכסים שברשות ובהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

נהלים כלליים

<https://www.gov.il/he/departments/policies/?skip=0&limit=10>

3/15/22, 4:13 PM מדינת ישראל | רשות מקרקעי ישראל

מדיניות ונהלים

נהלים כלליים
[אגף חוזים לדורות](#)

ניתן לבצע חיפוש על ידי בחירה באחת או יותר מהאפשרויות הבאות:
חיפוש לפי כותרת, תיאור ותוכן

אגף חוזים לדורות

נהלים כלליים

מספר

מתאריך עד תאריך

נושא

נושא משני

קהל יעד

קהל יעד משני

1 תוצאות

נהלים כלליים

אגף חוזים לדורות

<https://www.gov.il/he/departments/policies/?OfficeId=806561c8-659a-4fb2-9b8f-8ecc1e6b8164&limit=10&UnitId=96923a89-4830-414b-8c58-df4c267003f1&policyType=1ae9ef6d8-11e0-4249-8330-879a2351d8b6> 1/2

מערכת הדינים החלה על רמ"י ומקרקעי ציבור

חוק-יסוד : מקרקעי ישראל*

1. מקרקעי ישראל, והם המקרקעים בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח או של הקרן הקימת לישראל, הבעלות בהם לא תועבר, אם במכר ואם בדרך אחרת. איסור העברת בעלות
2. סעיף 1 לא יחול על סוגי מקרקעין וסוגי עסקאות שנקבעו לענין זה בחוק. היתר על פי חוק
3. בחוק זה "מקרקעין" - קרקע, בתים, בנינים וכל דבר המחובר לקרקע חיבור קבע. הגדרה

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה



חוק מקרקעי ישראל – תש"ך - 1960

הגדרות

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק יסוד; מקרקעי ישראל (להלן – חוק היסוד);

"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, הוא למגורים או לתעסוקה;

"תעסוקה" – תעשיה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

היתר העברת בעלות

2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:

...

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' באלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה. ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל תיעשה, אלא באישורה.

...

א.2. בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" – כל אחד מאלה;

(1) יחיד שאינו אחל מאלה;

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"י – 1950;

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, אינו אחד מהמנויים בפסקה (1);

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);

(ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;

(2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;



חוק רשות מקרקעי ישראל – תש"ך - 1960

מועצת מקרקעי ישראל

3. הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל, שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות, תפקח על פעולות הרשות ותאשר הצעת תקציבה שייקבע בחוק.

הרכב המועצה

4.א (א) במועצה יכהנו השר, שיהיה היושב ראש, וכן 13 חברים נוספים שתמנה הממשלה, מהם שבעה נציגי הממשלה ושישה נציגי הקק"ל^[2], כמפורט להלן:

המועצה



קובעת את מדיניות הרשות, פיקוח ואישור תקציב



הרכב: 7 נציגי ממשלה + שר האוצר (יו"ר)
6 נציגי קק"ל (זכות לצמצם את נציגי הקק"ל ל-2)



מעמד החלטות המועצה:

כמעמד חקיקת משנה



בג"צ רשאי לבטל – בעילות של חוסר סבירות
חריגה מסמכות – כך נעשה בבג"צ שיח חדש



חוק רשות מקרקעי ישראל תש"כ - 1960

הרפורמה במקרקעי ישראל

במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל אושר בכנסת בחודש אוגוסט 2009 תיקון מס' 7 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, שבו נקבע כי מינהל מקרקעי ישראל יהפוך לרשות ממשלתית.

הרפורמה במקרקעי ישראל נועדה ליעל את המנגנונים הממשלתיים לניהול המקרקעין ולהגדלת היצע הקרקעות ולהגברת הצמיחה במשק.

בנוסף חשבו כי הרפורמה תתרום לעידוד היוזמה הפרטית והמוניציפלית, לתכנון מפורט ופיתוח קרקעות ולייעול הליכי תכנון ולקיצורם.

ב-1 במרץ 2013 החלה רשמית פעולתה של רשות מקרקעי ישראל.



בג"צ קעדאן

רקע

עאדל ואימאן קעדאן היו תושבי באקה אל-גרבייה שחפצו להצטרף לאגודה השיתופית קציר, הסמוכה למקום מגוריהם, שיכלה להציע להם איכות חיים גבוהה שאינה זמינה ביישובם. לאחר שנדחתה בקשתם להתקבל ליישוב בשל היותם ערבים, פנו בני הזוג לאגודה לזכויות האזרח, ובאמצעות עורכי הדין נטע זיו ודן יקיר מהאגודה פנו לבית המשפט הגבוה לצדק בשנת 1995, שהחליט לדון בנושא בהרכב מורחב של חמישה שופטים. עוזי פוגלמן ייצג את המדינה, ואמנון גולדנברג את הסוכנות היהודית. בעתירה התקיימו שלושה דיונים בין השנים 1996 ל-1998.

הדיון נסב על חוקיות החכרת הקרקעות מצד מינהל מקרקעי ישראל, שהוא גוף ממשלתי, לסוכנות היהודית, שכארגון יהודי לאומי, דואגת לאינטרסים של היהודים בלבד. הסוגיה שעמדה על הפרק היא האם מדינת ישראל, כמדינה יהודית ודמוקרטית, יכולה לתת יד לאפליה נגד אזרחיה הערבים, באפשרה לשם כך הקצאת קרקע ציבורית העומדת לרשותה ליהודים בלבד.

הפרשה עוררה דיון ציבורי נוקב. המוסדות הציוניים -- הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית והקרן הקיימת לישראל -- ניסו לסכל את קבלתה של המשפחה ליישוב. גם בקרב הציבור הערבי לא הייתה התלהבות רבה מהמאבק של משפחה ערבית להשתלב ביישוב יהודי, מתוך גישה שזו אינה הדרך לפתרון מצוקת הקרקעות של ערביי ישראל.

בפברואר 1998 זימן נשיא בית המשפט העליון, אהרן ברק, דיון מיוחד ובו הציע לכל הצדדים למצוא פתרון בדרך של פשרה לבעיה ולהימנע מהכרעה שיפוטית, שכן לדבריו, זו אחת ההכרעות השיפוטיות הקשות ביותר שנתקל בה. בעקבות דיון זה מונה מפשר שיחד עם הצדדים ערך סיור בשטח בניסיון למצוא מגרש למשפחה "מעבר לגדר", דהיינו מחוץ לשטח היישוב קציר. לאחר חודשים ארוכים של ניסיונות גישור שלא צלחו, התבקש בית המשפט להכריע בעתירה.

בג"צ קעדאן

פסיקת בג"ץ, ותוצאותיה לעותרים

בפסק-הדין שניתן במרץ 2000, התקבלה העתירה ונקבע כי דווקא מפני שמדינת ישראל היא יהודית, עליה לקדש את ערך השוויון ומכאן שהתרת התיישבות ליהודים בלבד היא בגדר הפרה של החוק. מתוך פסק דינו של הנשיא אהרן ברק:

"מערכיה של מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית לא מתבקש כלל כי המדינה תנהג באפליה בין אזרחיה... המדינה - מדינת יהודים היא; המשטר המתקיים בה - הוא משטר דמוקרטי נאור, המעניק זכויות לכלל האזרחים, יהודים כלא יהודים... אין, אפוא כל סתירה בין ערכיה של מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית לבין שוויון גמור בין כל אזרחיה. נהפוך הוא: שוויון הזכויות בין כל בני האדם בישראל, תהא דתם אשר תהא ותהא לאומיותם אשר תהא - נגזר מערכיה של מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית".

שמונה חודשים לאחר מתן פסק הדין פנה קעדאן לבג"ץ בדרישה שפסק הדין יבוצע. בג"ץ הפנה את משפחת קעדאן לוועדת הקבלה של היישוב עם הוראה שעובדת היותם ערבים לא תשמש קריטריון ישיר או עקיף לסירוב. ועדת הקבלה של היישוב קציר סירבה לקבלם, בנימוק של חוסר התאמה. האגודה לזכויות האזרח פנתה שוב לבג"ץ ובשנת 2004 הודיע המינהל שבעקבות גידול היישוב קציר כבר לא מופעלת בו ועדת קבלה ועל כן יוקצה למשפחת קעדאן מגרש. באוגוסט 2007, למעלה מעשר שנים לאחר שהחלו במאבקם, קיבלו בני הזוג קעדאן את האישור לבנות את ביתם ביישוב קציר.

בג"צ קעדאן

על רקע בג"ץ קעדאן, קבע מינהל מקרקעי ישראל בסוף שנת 2003 כללים לגבי פעולת ועדות קבלה של היישובים. בפועל, המשיכו להתקיים ביישובים ועדות קבלה, אך הכללים אפשרו למסורבים לערער לבית המשפט ולהביא לשינוי ההחלטה.

אל מול חשש שהכללים לא יעמדו בפני בג"ץ חוקק בכנסת חוק שאישר קיום ועדות קבלה ליישובים בנגב ובגליל של עד 400 משפחות עפ"י תיקון לסעיף 6ב' לפקודת האגודות השיתופיות (תיקון 8), נקבע כי - ועדת הקבלה מורכבת מנציגי היישוב, התנועה שהיישוב חבר בה, נציג הסוכנות ונציג המועצה האזורית. כן קובע החוק שניתן לערער על החלטת ועדת הקליטה בפני ועדת השגות שחברים בה נציגים שלא מן היישוב. החוק אושר בכנסת כתיקון לפקודת האגודות השיתופיות בתחילת 2011, ונודע בשם "חוק ועדות הקבלה". המתנגדים לחוק רואים בו פתח לאפליה, אך עתירתם לבג"ץ בדרישה לבטל את החוק נדחה ברוב דעות (בג"צ 2311/11). בעתירה אחרת קבע בג"ץ שאין מניעה לקיום ועדות קבלה ביישובים בני פחות מ-400 תושבים ביהודה ושומרון, הגם שאינם בנגב ובגליל, מכיוון שהחוק אינו חל ביהודה ושומרון (בג"צ 6666/14 'שוורקי נ' ההסתדרות הציונית'). עתירה של מועצה אזורית מטה יהודה נגד הכנסת בדרישה להכללת אזור המועצה בחוק נמשכה בהמלצת השופטים אשר הציעו לפנות קודם לכנסת בבקשה לתיקון החוק (בג"צ 919/13).

בפסק דין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בנצרת מובאת חוות דעתו של היועץ המשפטי שקובעת כי אין מקום לקביעת תנאי של חובת חברות באגודה שיתופית קהילתית / מוניציפלית, כתנאי להקצאת מגרשי מגורים בהרחבה ביישוב והעברת זכויות במגרשים אלה (ראה פרשת 'עפגין נ' מתיישבי אמנון' (סעיף 36)).

