

# החלטה 1464

## ההחלטה שכל בעל נחלה בישראל חיכה לה

בעלי נחלות בישראל, המרכיבים קהילה שמוערכת בכ-33,000 בעלי נחלות ועוד כ-20,000 בניי ממשיתים, יכולים כיום להיכנס להחלטה 1464 (שהחליפה את החלטה 979). מדובר בבשורה שרבים המתונו לה. היכונו לתחילתה של תקופת ה"נחלה המהוונת", ולאפשרות להיפרד מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בדרך להפוך לחוכרים לדורות (בהמשך, ייתכן שאף לבעלים בטאבו).

### "הזמנים משתנים"

כידוע, הנחלות במושבים נתפסו במשך עשרות שנים כביטוי לאומי ליכולתה של המדינה לשלוט על קרקעות ביישובים כפריים תוך שמירה על ייעודן כשטחים חקלאיים ומשפחתיים. בחלק מהמקומות כתפיסת הביטחון ההיסטורית של המדינה בתחילת דרכה. מטרה זו הוגשמה בדרכים שונות ולא אחת גם על ידי הגבלות נוקשות כגון אי מתן אפשרות לפצל נחלות (תוך מימוש מלא הזכויות בנחלה), חובה לקבוע בן ממשית (דבר שהוביל משפחות רבות לבתי משפט), הגבלות על שימושים במבנים ועוד.

רמ"י מבקשת להתאים את ההסדרים המשפטיים על הקרקעות במושבים למציאות, ואחת הדוגמאות הבולטות לכך היא החלטה 1464. החלטה שקבעה שורה של "מהפכות" (לא פחות) בנוף המושבים בישראל. הנה כמה מהעקרונות המרכזיים של ההחלטה שכל מושבניק (או "מושבניק לשעבר") חייב להכיר.

"כבר בהתחלה חשוב להדגיש כי הכניסה והיישום של החלטה 1464 לא עומדים לבדם", אין בזה הרבה אם לא נכנסים להליכים מקבילים, חופפים או הליכי המשך. כלומר, יש תנאים מצטברים ליישום ההחלטה כאשר לפי רמ"י, בעל נחלה שרוצה להתנתק חייב בראש ובראשונה להסדיר את כל השימושים הלא חוקיים והחריגות.

### חכירה לדירות במקום הסכם ברשות

בשורה חשובה היוצאת מתוך החלטה 1464 היא היכולת של בעלי הנחלות להפוך לחוכרים לדירות (בעלי בית) במקום ההסכמים הקיימים כיום שמגדירים אותם כ"ברי רשות" בלבד. נקבע כי בעלי נחלות יהיו רשאים לעגן את זכויותיהם הקנייניות בחלקת המגורים בנחלה (חלקה א') ולחתום על הסכם חכירה לדירות ישירות מול רמ"י.

מדובר במהלך שיש לו משמעויות רבות כגון ביטול הרישה לקיומו של רצף בין דורי, יכולת לבנות בנייה למגורים (במסגרת מגבלות התב"ע, כמובן), אפשרות להשכיר מבנים למגורים, יכולת לפצל מגרשים מהנחלה (כולל רישום על בני משפחה שונים), יכולת למכור מגרשים מפוצלים לצד שלישי, אפשרות לבנות בנחלה בית שלישי ואפילו בית רביעי ועוד.

### מהם התנאים שיש להכיר?

כמו כל החלטה קריטית המתקבלת במועצת מקרקעי ישראל, גם החלטה 1464 קובעת תנאים מצטברים אשר מחייבים את בעל הנחלה שמעוניין להיכנס בשעריה, ואלו הם:

- הסדרת חובות עבר.
- הסדרת שימוש חורגים ובנייה ללא היתר בנחלה.
- הגשת תוכנית לטובת רישום חלקת המגורים בטאבו (לשכת רשום המקרקעין) בתור יחידת רישום נפרדת או הצגתה של הזמנת ביצוע תצ"ר כללית למושב או פרטנית לחוכר.
- חתימה של האגודה בדבר עמידתה בדרישות תמ"א 35 מבחינת מספר יחידות הדיוור לפי המועד הקובע (1.12.2015).

### מדוע זה טוב לנו?

"מושבניקים שיבחרו ללכת בנתיב שהתוותה להם החלטה 1464 יכולים להרוויח לא מעט מהנחלה המהוונת", ראשית, היות שהחזרה הרלבנטית הפך להיות חכירה לדורות ולא הסכם משבצת, שווה הכלכלי של הנחלה גדל משמעותית. כפועל יוצא מכך בעל הנחלה הוא בעל בית ויכול לנהוג בנחלה כמנהג בעלים כמו בעיר. קרי, לבנות, לפצל וכיו"ב, והכל במסגרת תב"ע. בפועל הוא רשאי לבצע בנחלתו פעולות רבות ללא כל תלות ברשות מקרקעי ישראל כמו פיצול מגרשים מהנחלה, העברתם לאחד הילדים, בנייה למגורים בנחלה ככל שמתיר

התב"ע, השכרת בתים בנחלה לצד שלישי, נטילת משכנתה בכפוף לשעבוד הבית אשר בנוי על חלקת המגורים ואז ערך הנחלה המהוונת מאפשר עליית ערכה כאמור וקבלת שניתן בערכים גבוהים וזה אינו מתאפשר כבר-רשות), בניית בית שלישי ועוד בניית צמוד דופן ללא חובה בהוכחת רצף בן דורי ועוד".

### "הנחלה היא הרבה יותר מנכס נדל"ן או עסק"

נחלת אבות היא חברה המספקת שירותים למושבניקים וככזו מוטמעים תהליכי עבודה שמבנים את האתגרים הרובצים לפתחו של בעל הנחלה. גם האתגרים התכנוניים והכלכליים אך גם האתגרים האישיים והרגשיים.

"מושבניק שרוצה להסדיר חריגות ולהיכנס להחלטה 1464 מתמודד עם מצוקה של ממש", הוא איננו בקיא בכל הפרטים, חושש מחשיפת קלפים מול הגורמים הלא נכונים.

בנחלת אבות מקפידים לבצע את כל התהליך מול המושבניק בנחלתו. הפגישות נערכות בנחלה ואנו פורסים בפני הלקוח את כל האפשרויות העומדות לפתחו. כמובן שבמסגרת החוק אך עם חשיבה יצירתית וכלים ייחודיים. נחלת אבות היא החברה היחידה כיום בישראל שמלווה את שרותי ההמשך החלטה שהינם תנאים מתלים להחלטה ויישומה של בעלי נחלות תוך שהיא מספקת להם את כל השירותים המקצועיים תחת קורת גג אחת. ניהול התהליך במסגרת מסודרת מאפשר לייצר סינרגיה בין כל בעלי המקצוע אשר תפקידיהם שלובים זה בזה".

6 השוגים נגד קורת צל אמת!

נחלת אבות

החברה המובילה למושבים ונחלות

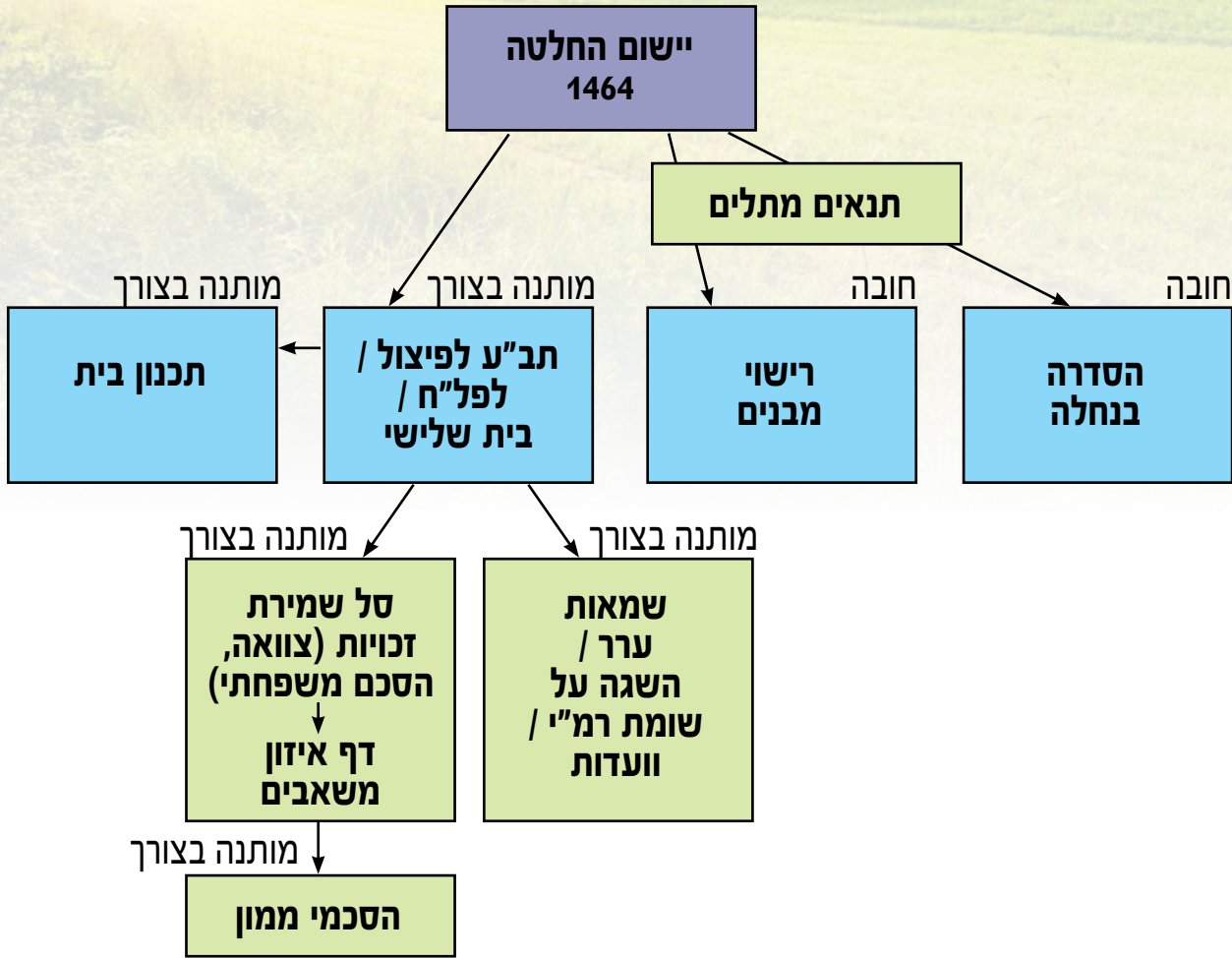
מספר המקומות מוגבל. נא הקדימו הרשמתכם. לפרטים: טל. \*5278

נחלת אבות בע"מ

הגדעונים 22, זיכרון יעקב, 3094122

הצטרפו אלינו בפייסבוק

**סכמה המראה את השירותים הכרחיים לשם יישום החלטה 1464**



**ומה עושים מחר בבוקר ?**

מתקשרים לנחלת אבות ונציג מטעמה יגיע אליכם, הלקוחות, הביתה (הפגישה ללא עלות) ובמועד הנוח לכם.

בסיומה של הפגישה, תוכלו להכנס להליך ← כניסה להחלטה או להכנס להליכי הסדרה או תב"ע לשם פיצול או את שניהם ביחד.

ההיסטוריה מראה כי הרבה מהחלטות רמ"י הורעו עם השנים לפיכך אנו ממליצים בחום:

- לא לדחות
- לא לעקב
- לא להתמהמה
- ולהצטרף היום

נציגי חברת נחלת אבות יסבירו לך בביתך את כל המשמעויות הנילוות

**בהצלחה!**

כל השוטים נגמ קודם לז אמת!

**נחלת אבות**

החברה המובילה למושבים ונחלות

מספר המקומות מוגבל. נא הקדימו הרשמתכם.  
**לפרטים: טל. \*5278**

נחלת אבות בע"מ  
 הגדעונים 22, זיכרון יעקב, 3094122  
 הצטרפו אלינו בפייסבוק