

# תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ  
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516  
טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353

[www.ihaklai.org.il](http://www.ihaklai.org.il) E-MAIL: [mail@ihaklai.org.il](mailto:mail@ihaklai.org.il)

תאריך: 13.12.2021

לכבוד  
השר זאב אלקין  
שר הבינוי והשיכון  
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל  
ירושלים

א.נ.,

## הנדון: הערות לשיבת מועצת מקרקעי ישראל שתתקיים ביום 16.12.2021

להלן הערותינו להצעות החלטה הצפויות להידון בישיבת מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "המועצה"), ואשר יש להן השלכות על אגודות היישובים החקלאיים וחבריהם והם על דעת הקיבוץ הדתי, תנועת העובד הציוני, התנועה הקיבוצית, ישובי פא"י, מרכז השלטון האזורי, עמותת אדמותי והאיחוד החקלאי:

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

#### כללי

מברכים על הצעת החלטה המוגשת למועצת מקרקעי ישראל בדבר העדפת בני מקום המתייחסת לישובי מיעוטים ואשר מציע כי:

"אפשר יהיה להקצות לבני היישוב עד 75% מתוך סך המגרשים המוצעים לציבור באותו המועד באותו יישוב. בסמכות הנהלת הרשות להגדיל את מכסת המגרשים שיוקצו לבני היישוב עד 100% וכן לקבוע כי בן יישוב כולל יישוב ויישוב ביישובים המאוחדים"

ההצעת החלטה אף מציעה כי "במרחבי הצפון וחיפה של משרד הפנים שאוכלוסייתם מונה עד 30,000 תושבים, בסמכות הנהלת המנהל להגדיל את מכסת המגרשים שיוקצו לבני היישוב עד 100%, מנימוקים מיוחדים ובהתחשב, בין היתר, בגודל היישוב, וכן לקבוע כי בן יישוב מתייחס לכל יישוב ויישוב ביישובים המאוחדים"

בדברי ההסבר להצעת החלטה אף נכתבו הדברים החשובים הבאים שמסבירים את חשיבותה של הצעת החלטה להעדפת בני מקום ושם נכתב:

"ימדיניות הקצאת הקרקע למטרות מגורים בישובי מיעוטים מכירה ונותנת משקל לזיקה הקהילתית, תרבותית ונפשית רגשית של בני יישוב אל אדמת היישוב בו נולדו, התחנכו ובגרו, ואשר בו הם מתגוררים לאורך שנים בחיק משפחתם וקהילתם. מהניסיון הנצבר בקרב גורמי השיווק במשרד השיכון וברשות עולה כי בישובי מיעוטים בהם גודל אוכלוסייה של עד 30,000 תושבים, מהווה סוגיית בני המקום חסם משעותי בשיווק הקרקעות"

# תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ  
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516  
טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353

[www.ihaklai.org.il](http://www.ihaklai.org.il) E-MAIL: [mail@ihaklai.org.il](mailto:mail@ihaklai.org.il)

אנו מברכים על הצעת ההחלטה שמעדיפה בני מקום וכמובן מציעים כי שיקולי מועצת מקרקעי ישראל להעדת בני מקום לא תחול רק על בני המיעוטים אלא תתאפשר גם במרחב הכפרי שבו בדרך כלל מספר התושבים מגיע למספרים נמוכים באופן משמעותי מהרף שנקבע בישובי בני המיעוטים (30 אלף תושבים)

## ב. הערות להצעת החלטה מס' 3-הצעה לתיקון פרק משנה 4.7-מחיר מטרה

ההחלטה קובעת בין השאר תמריץ לדיור במחיר מטרה על בסיס סכום ההנחה בקרקע (סעיף 4.7.11).

### מוצע:

לקבוע במקביל כי גובה חלף היטל השבחה לרשות המקומית יהיה על השווי המקורי של המגרש (מבלי לקזז את סכום ההנחה) הניתנת ביישובי קווי העימות ואזורי העדיפות.

רצ"ב הצעה לתיקון החלטת המועצה בנספח המצ"ב.

## ג. הערות להצעת החלטה מס' 3- לתיקון פרק משנה 8.3-עיגון זכויות החכירה למגורים בנחלה

בדברי ההסבר של הצעת ההחלטה מוצע כי תוסף האפשרות להנהלת הרשות לקבוע טבלת ערכי קרקע בגין תשלום דמי החכירה של 3.75%.

אנו מברכים על הצעת ההחלטה שיישומה עשוי להקטין את ההליכים של יישום ההחלטה ללקוחות רשות מקרקעי ישראל. מדובר על הליכים שזה שנים כבר מתקיימים באופן סדיר במגזר העירוני (ערכי טבלה) וראוי בהחלט שהליכים אלה יאומצו גם במגזר הכפרי.

### מוצע

לקבוע כי עם יישום ההחלטה לקביעת טבלאות ערכי קרקע, ייקבע גם מנגנון ערעור על ערכי הקרקע ככל שיהיה לקוח שירצה לערער על הקבוע בטבלה.

כמו כן, לאפשר אופציה לבקשת שומה פרטנית.

בסעיף 3 להצעת ההחלטה נאמר:

"נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל"

בעניין זה, לא ידוע כי למועצת מקרקעי ישראל יש ייעוץ משפטי נפרד מרשות מקרקעי ישראל, דבר שהיה רצוי וראוי שיתרחש שכן מועצת מקרקעי ישראל הינה הדירקטוריון של הרשות והגוף המפקח על פעולותיו ואף מנחה את המדיניות הקרקעית שלה. לא ייתכן שהייעוץ המשפטי של הגוף המפקח ייעשה על ידי הייעוץ של הגוף המפוקח שכן מדובר על ניגוד עניינים.

### יעוץ מקצועי עצמאי לחברי מועצת מקרקעי ישראל

לקראת ישיבת מועצת מקרקעי ישראל שהתקיימה ב- 15.7.2015 הונחה הצעת החלטה 570 בעניין הקמת "מטה מועצת מקרקעי ישראל" ולהצעה צורפו דברי ההסבר הבאים המתייחסים לדו"ח מבקר המדינה:

הדוח המיוחד של מבקר המדינה בנושא משבר הדיור (מיום 25.2.2015), הצביע על שורה של כשלים וחוסמים המכבידים על שוק הדיור בישראל. בהיבט המדיניות עוסק הדו"ח בשני היבטי מאקרו עיקריים:

# תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ  
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516  
טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353

[www.ihaklai.org.il](http://www.ihaklai.org.il) E-MAIL: [mail@ihaklai.org.il](mailto:mail@ihaklai.org.il)

ראשית, היעדר אסטרטגיה שיטתית ומתואמת בין כלל הגופים הממשלתיים העוסקים בדיור. שנית, היעדר פיקוח, מעקב ובקרה, בכל הנוגע לשרשרת היצור של הדירה.

**במסגרת הביקורת קובע המבקר כי המועצה לא מילאה באופן מיטבי את תפקידה כגוף המוביל את מדיניות המקרקעין, כמו גם נכשלה בפיקוח על אופן ביצוע המדיניות ועמידת רמ"י ביעדים האיכותיים והכמותיים הנגזרים מהמדיניות הממשלתית.**

במטרה לפעול ליישום לקחי דוח הביקורת, הוצע בהצעת החלטה 570 להקים בצמוד למועצה גוף מטה רזה ומקצועי, שיסייע לחברי המועצה לתקן את הכשלים עליהם הצביע הדוח ואף נקבע בהצעת החלטה כי לגוף זה יוצבו שלוש מטרות מרכזיות:

1. ייעוץ והתווית מדיניות מקרקעין דינמית ורלוונטית לטווח הקצר ולטווח הארוך;
2. ביצוע מעקב ובקרה בזמן אמת אחר ביצוע מדיניות רשות מקרקעי ישראל בשטח;
3. ריכוז הפעילות האדמיניסטרטיבית של מועצת מקרקעי ישראל.

חשיבותו של גוף המטה מתחדדת על רקע תיקון מס' 7 לחוק רשות מקרקעי ישראל. על פי תיקון זה, מורכבת המועצה ממנכ"לי משרדי ממשלה בלבד, ולא כוללת כל גוף מקצועי המכוון את פעילותה. במצב הדברים כיום, כאשר שוק המקרקעין נמצא במשבר חמור, נדרש גוף מטה שיציע מדיניות המבוססת על מחקרים ותכנון ארוך טווח, כמו גם יוודא את יישום החלטות המועצה בפועל.

הצעת החלטה זו לא נדונה בסופו של דבר ולא אושרה עד היום וחברי המועצה תלויים במידע שמועבר להם על ידי עובדי רשות מקרקעי ישראל ואין שום יכולת מקצועית לחברי המועצה לבדוק את המידע באופן עצמאי ונפרד ולמעשה נשמטת היכולת של חברי המועצה לפקח על עבודת רמ"י זאת כפי שקבע מבקר המדינה בדו"ח המצוין.

א. זו הזדמנות לחזור ולאמץ את הצעת החלטה 570 ולקבוע כי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל ישמש בתפקידו זה בלבד כיועץ משפטי של חברי המועצה ובכך תהיה לחברי המועצה יכולת עצמאית לבחינת כל הצעה שמובאת לדיון.

ב. אנו מבקשים שיתווסף להרכב המועצה נציג של השלטון המקומי – נציג מרכז השלטון האזורי כחבר או לכל הפחות כמשקיף

## **ד. הערות להצעת החלטה מס' 7-הצעה לתיקון פרק 9-מינוי צוות לבחינת מדיניות הקצאת קרקע למתקני מיחזור**

מברכים על ההצעה ומבקשים שהצוות יבחן גם מדיניות הקצאת קרקע לטיפול בפסולת על כל מתקניה (לרבות אתרי הטמנה)

**מוצע:**

# תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ  
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516  
טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353

[www.ihaklai.org.il](http://www.ihaklai.org.il) E-MAIL: [mail@ihaklai.org.il](mailto:mail@ihaklai.org.il)

לקבוע כי לצוות יצורף נציג של המועצות האזוריות והשלטון המקומי ונציג של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. יש לציין שמרבית אתרי הטיפול בפסולת לסוגיהן מקודמות על ידי השלטון המקומי

לעיתים באמצעות יזמים פרטיים ומחיר הטיפול בפסולת משפיע ישירות על הכלכלה המוניציפאלית.

## ה. הערות לנושא מס' 9- תקציב רשות מקרקעי ישראל

לאחרונה פורסם בתקשורת על עודפי עתק של 20 מיליארד ש"ח! כתוצאות הפעילות של רמ"י בשנת 2021. נבקש תשומת לב חברי מועצת מקרקעי ישראל לתכנון מיטבי של תקציב 2022 ולשימוש יעיל בעודפי התקציב לקידום שיווק הקרקעות.

במיוחד לעידוד ההתיישבות בפריפריה לרבות הצעתינו בסעיף ב' לעיל: העברת חלף היטל השבחה על שווי הקרקע המלא הניתנת בישובי קווי העימות ובאזורי העדיפות.

## ו. הערות לנושא מס' 10 – הצעה לתיקון פרק משנה 8.4 סימן ג': בניה למגורים בקיבוצים

### מתחדשים- הסדר ביניים

#### מוצע

הואיל והעיכובים בישום הסדרי השיוך בקיבוצים נובעים בעיקר מעיכובים ועומס העבודה במחוזות רמ"י, אנו דורשים כי הסדר הביניים יוארך לתקופה של 3 שנים, לגבי כלל הקיבוצים, כפי שהיה בהארכה הקודמת.

## ז. הערות לנושא מס' 11- חלופת האגודה

אנו דורשים להוריד נושא זה מסדר היום, ולא לדון בו כלל לפני שתינתן ההזדמנות המתאימה לתנועה הקיבוצית לטווח בפני המועצה טענותינו הרבות המבהירות כי דו"ח פסול זה לא נועד להיות מובא לדיון בפני המועצה, אלא יש לגזור גורלו להתעלמות ולגניזה.

לטעמנו, הדבר החמור ביותר בדו"ח האמור הם דברי הבלע כנגד הקיבוצים השזורים בו לאורכו ולרוחבו. אמירות שקריות אלה, פוסלות למעשה את זכות קיומו של הקיבוץ. איננו יכולים להשלים עם קיומן, ודינן אחד: התנערות, מחיקה והתעלמות. לגופו של עניין, מרוקן לטעמנו הדו"ח את "חלופת האגודה" מתוכנה, וממליץ על ביטולה למעשה. איננו יכולים ולא נוכל לקבל דו"ח שכזה, אשר נפלו בו פגמים חמורים ואשר לא נחתם כלל ע"י כשליש מחברי הצוות שעסקו בו, ואנו סבורים כי אין מקום לכך כי יאומץ חס וחלילה ע"י מועצת מקרקעי ישראל.

# תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ

דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516

טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353

[www.ihaklai.org.il](http://www.ihaklai.org.il) E-MAIL: [mail@ihaklai.org.il](mailto:mail@ihaklai.org.il)

הצוות בחר לחסל חלופה שנקבעה ע"י ועדה ציבורית, נחתמה ע"י שני שרים ואושרה ע"י בג"צ, וזאת מטעמים זרים ולא מקצועיים, ולכן, בין היתר, יש לגנוז הדו"ח לאלתר. בעניין זה יצא גם מכתבו של מזכ"ל התנועה הקיבוצית, ישירות ליו"ר המועצה

אודה על העברת הערותינו לחברי המועצה.

בברכה

דודו קוכמן, עו"ד

מזכ"ל כפרי האיחוד החקלאי

העתק: חברי מועצת מקרקעי ישראל

מר שי חגי'ג' - יו"ר מרכז השלטון האזורי וראש מועצת מרחבים

מר אלי ברכה - ראש מועצת חוף השרון ויו"ר ועדת כלכלה, מרכז השלטון האזורי

מר אברהם דובדבני-יו"ר קק"ל

ד"ר רותי פרום אריכא- מנהלת הרשות לתכנון

מזכירי התנועות המיישבות לידי-

גב' מלכה כרמל- ראש תחום תכנון וקרקעות, מרכז השלטון האזורי

מר עידן וורטהיים, מזכיר מועצת מקרקעי ישראל



נספח:

דצמבר 2021

## הצעה לתיקון סימן ב' לפרק משנה 8.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בניה למגורים בהרחבה קהילתית במושב ובקיבוץ

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום \_\_\_\_\_ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. בסעיף 8.6.1 תתווסף ההגדרה הבאה:

"השלמת החלף" – תשלומים שישולמו למועצה האזורית בישובים חקלאיים בהם חלים דמי חכירה מהוונים מופחתים באזורי עדיפות לאומית ובקווי העימות המחושבים על פי שעור חלף היטל ההשבחה (12%) המוכפל בסכום ההנחה.

3. יתווסף סעיף 8.6.13 ויהא כלהלן:  
"8.6.13 מלוא תשלומי השלמת החלף יועברו על ידי הרשות לרשות המקומית".

### דברי הסבר

על פי הגדרת "חכירה לדורות" בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ועל פי הנוסח הקיים של סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק, על מרבית מקרקעי ישראל החכורים לדורות רבות קרקעות שיש למחזיקיהם הזכות להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל בחוזה חכירה לדורות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל - לא חל היטל השבחה, במקום זאת מעבירה הרשות חלף היטל השבחה בשיעור 12% מתשלומי דמי החכירה המהוונים, אשר באזורי עדיפות לאומית הינם מופחתים או אפסיים.

הוראת החוק דלעיל מפלות לרעה ופוגעות קשות במקורות הפיתוח, והתשתיות בעיקר באזורי עדיפות, שהינם מרבית קרקעות הישובים החקלאיים, בהם הקרקע משווקת בדמי חכירה מהוונים מופחתים (ואף אפסיים) ולכן תשלומי חלף היטל ההשבחה קטן (או מתאפס) בהתאמה.

עקב כך, ישובים חקלאיים בכלל וישובים חקלאיים באזורי עדיפות לאומית בפרט, סובלים ממחסור חמור במקורות מימון, דבר שאינו מאפשר שדרוג ופיתוח תשתיות והקמת מוסדות ציבור באותם הישובים, כך שתאפשר קליטת מתיישבים חדשים בישובים אלו.

מציאות זו, בה ישובים חקלאיים באזורי עדיפות לאומית אינם עומדים בנטל הוצאות פיתוח, אינה מאפשרת לאותם ישובים לקלוט מתיישבים חדשים וכך לא מתאפשר לממש פוטנציאל שיווק עשרות אלפי מגרשי מגורים באזור הפריפריה מחד גיסא וחיזוק ההתיישבות באזורים אלו מאידך גיסא.

# תנועת האיחוד החקלאי



האחד  
החקלאי

אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ

דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516

טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353

[www.ihaklai.org.il](http://www.ihaklai.org.il) E-MAIL: [mail@ihaklai.org.il](mailto:mail@ihaklai.org.il)



יצוין כי, החלטת מועצה 888 אשר אפשרה גביית כספים מהמומלצים, הביאה במישרין, לתנופת התיישבות בישובי קו העימות בצפון, בהם הוקצו מעל 3,000 מגרשים בתקופת זמן קצרה.

ההצעה תואמת את עקרונות "תמריץ מחיר למשתכן", על פי סעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, "מכרז לדיור בהישג יד – מחיר למשתכן", הניתן על "סכום ההנחה מערך הקרקע במכרז... כפול שיעור של 12%".

הוראות הצעת החלטה זו יביאו להגשמת עקרון הצדק החלוקתי, באמצעות תשלומי השלמה במקומות בהם כספי חלף היטל השבחה הינם קטנים או אפסיים, בדרך זו יוגדלו מקורות הפיתוח והתשתיות באזורי העדיפות.

צעד זה יביא להסרת חסמים ולשיווק עשרות אלפי מגרשים בישובים חקלאיים באזורי עדיפות לאומית ולהגשמת מדיניות ההתיישבות של הממשלה באזורי עדיפות לאומית מחד ולהורדת רמת המחירים הגואה של הקרקעות מאידך.