

אפריל 2018

**בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים,  
כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית**

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום \_\_\_\_\_ על תיקון החלטת מועצה מס' 1504 כלהלן:

1. יתווספו ההגדרות כלהלן:

1.10 "חלף היטל השבחה" – חלף היטל השבחה שישולם לרשות המקומית בהתאם לסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

1.11 "השלמת החלף" – תשלומים שישולמו למועצה האזורית בישובים חקלאיים בהם חלים דמי חכירה מהוונים מופחתים, המחושבים על פי שער חלף היטל השבחה (12%) המוכפל בהפרש שבין דמי החכירה המהוונים המלאים (91%) לדמי החכירה המופחתים (בהתאם להנחות האזור).

2. יתווסף סעיף 4.9.6 ויהא כלהלן:

"4.9.6 מלוא תשלומי השלמת החלף יועברו על ידי הרשות לקופת הפרויקט."

סעיף 4.9.6 הנוכחי ימוספר מעתה 4.9.7, בהתאמה.

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 לרבות 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 השבחה קטן (או מתאפס) בהתאמה.

עקב כך, ישובים חקלאים בכלל וישובים חקלאיים באזורי עדיפות לאומית בפרט, סובלים ממחסור חמור במקורות מימון, דבר שאינו מאפשר שדרוג ופיתוח תשתיות והקמת מוסדות ציבור באותם הישובים, כך שתתאפשר 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 וחיווק ההתיישבות באזורים אלו מאידך גיסא.

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 החלטת מועצת מקרקעי ישראל, מסי 1538 "דיוור בר השגה ("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.