

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 ביישובים חקלאיים בהם חלים דמי חכירה מהוונים מופחתים באזורי עדיפות לאומית ובקווי העימות המחושבים על פי שעור חלף היטל השבחה (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 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 היישובים החקלאיים, בהם הקרקע משווקת בדמי חכירה מהוונים מופחתים (ואף אפסיים) ולכן תשלומי חלף היטל השבחה קטן (או מתאפס) בהתאמה.

עקב כך, יישובים חקלאיים בכלל ויישובים חקלאיים באזורי עדיפות לאומית בפרט, סובלים ממחסור חמור במקורות מימון, דבר שאינו מאפשר שדרוג ופיתוח תשתיות והקמת מוסדות ציבור באותם היישובים, כך שתאפשר קליטת מתיישבים חדשים ביישובים אלו.

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

יצוין כי, החלטת מועצה 888 אשר אפשרה גביית כספים מהמומלצים, הביאה במישרין, לתנופת התיישבות ביישובי 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.