

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 E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

תאריך: 27-04-2018

לכבוד,
השר משה כחלון
שר האוצר
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
ירושלים
א.נ.,

הנדון: הערות לשיבת מועצת מקרקעי ישראל שתתקיים ביום 30.04.2018

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, עמותת אדמתי והאיחוד החקלאי:

ראשית ברצוני לשוב ולהביע את מחאתנו על עצם העובדה כי החומר המופץ לציבור מגיע פחות משבעה ימי עבודה. אנו חוזרים ומדגישים שמצופה מתאגיד בכלל ובפרט מתאגיד שלו סמכות לקבוע ו/או לשנות מדיניות בתחום המקרקעין שיפיץ את הצעות ההחלטה מספיק זמן לפני הישיבה על מנת שכל בעל עניין יוכל ללמוד את ההצעות, להבין את משמעותם ולהתייחס אליהם ברצינות הראויה.

אי עמידה בזמנים שנקבעו במועצה, 7 ימי עבודה (לאחר שבעבר הם היו 14 יום) אין בה כדי להנגיש באופן אמיתי לציבור את כוונות רשות מקרקעי ישראל.

בעניין לוח הזמנים הבלתי אפשרי אף הוגש בג"ץ ע"י עמותת אדמתי (בג"ץ 2683/13) בדרישה להורות למשיבים: יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, מועצת מקרקעי ישראל ורשות מקרקעי ישראל **"לפרסם את ההחלטות המוצעות של מועצת מקרקעי ישראל ואת דברי ההסבר שלהם לפחות ארבע עשר ימים לפני כינוס ישיבת המועצה שבה הם צפויות להידון, וזאת על מנת שניתן יהיה לרכז את הערותיהם של כלל הגופים הצפויים להיפגע מההחלטות"**.

בתגובה המשיבים דחו את מועד כינוס הישיבה בשישה ימים ואף ציינו כי **"מועד זה עולה בקנה אחד עם הוראות הדין והוא מאפשר שהות מספקת לציבור להביא את טענותיו בעניין ההחלטות העתידות להידון בפני המועצה"**.

בית המשפט קבע כי בהוספת שישה ימים למועד כינוס המועצה העתירה מיצתה את עצמה ודינה להימחק אך הוסיף בית המשפט כי **"חזקה עליהם כי יפעלו בהקשר זה ביעילות ובתוך זמן סביר ברוח האמור בתגובתם..."**

קשה להאמין שחברי מועצת מקרקעי ישראל יכולים להתעמק בזמן הקצר שנותר בחומר גדוש שמגיע לעיון מעמיק בעוד עליהם מוטלת האחריות לקבל החלטות במדיניות קרקעית שלהן השלכות תכנוניות, כלכליות וערכיות.

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 E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

הגיע הזמן שהשקיפות בתחום חשוב הנוגע לכל אזרח במדינה תעשה במלוא מובן ההתכוונות ולא רק בהצהרות שאין מאחוריהם דבר.

א. הצעה 736 (תיקון החלטה 1504) - בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית:

הרעיון לתקן את החלטה 1422 הינו רעיון נכון, אך ההצעה המוצעת לחברי המועצה מלמדת שוב שבשל היעדר התייעצות עם הגורמים העוסקים בתחום, מימושה של הצעת החלטה זו יהיה זניח למרות שקיימים עשרות אלפי יחידות מגורים שהיו יכולים להוות חלק מפתרונות המגורים ולהביא לסיוע למאמץ הכולל ולהלן הערותינו להצעה:

1. ראשית יש לומר שהוראות המעבר להחלטות הקודמות לא אפשרו לשווק מגרשים רבים ובמבחן התוצאה מספר המגרשים ששווקו על פי הוראות אלו היה זניח, (700 מגרשים כפי שנכתב בדברי ההסבר) כאשר האינטרס של המדינה ומנהל הקרקע בעת הזו היה להביא לשיווקם של מגרשים רבים ככל שניתן.

2. הוראות המעבר שנקבעו בהחלטות מועצה קודמות, כולל בהחלטת מועצה אחרונה 1504 כללו את סעיף 5.3 שפורש בצורה מצומצמת ביותר, כך שלמעשה במקום לפעול לעידוד שיווקם של מגרשים רבים מתכוננים שחלקם הגדול אף פותח נעשה הכל למניעת שיווקם. (וזאת בניגוד לנאמר בסעיף 2 לדברי ההסבר) ולכן מוצע לתקן את ההחלטה ולהשאיר את סעיף 5 בהחלטה 1504 בשינויים הבאים:

5. הליכי הקצאת מגרשים לבניה למגורים

5.1 שיווק בישובים באזורי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל

5.1.1 מגרשי בניה למגורים ביישובי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל יוקצו על ידי הרשות, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת קבלה. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.

5.2 שיווק בישובים באזורים ללא עדיפות לאומית

5.2.1 מגרשי בניה למגורים ביישובים באזורים ללא עדיפות לאומית, יוקצו על ידי הרשות, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת הקבלה לגבי מספר מגרשים השווה ל-115% מתקן הנחלות. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.

5.2.2 יתרת המגרשים מעבר ל-115% תשווק על ידי הרשות במכרז פומבי.

5.2.3 שיווק מגרשי בניה למגורים על פי המלצת האגודה ייעשה בתנאים שלהלן:

5.2.3.1 שיווק מקדים שיתבצע ע"י הרשות של 10% מכלל המגרשים המיועדים לשיווק ביישוב ובלבד שנותרו 25 מגרשים או יותר לשיווק בתוכנית ההרחבה. הנהלת הרשות תהיה רשאית בנסיבות מיוחדות לקבוע כמות מגרשים קטנה מזו שנקבעה לעיל ובלבד שלא תפחת מ-5 מגרשים. השיווק המקדים כאמור יתבצע גם במקום בו אין יתרת מגרשים מעבר ל-115% כאמור בסעיף 5.2.1. הנהלת הרשות רשאית לקבוע הוראות מעבר לסעיף זה.

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 E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

5.2.3.2 שווי המגרשים בפטור ממכרז יקבע בשומה פרטנית בהתאם לממוצע סכומים שנתקבלו בגין המגרשים אשר שווקו במכרז בשיווק המקדים על ידי הרשות.

5.3 האמור בסעיפים 1.5 ו-2.5, הרשות תבחן מקרים בהם תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה, ללא קיום ועדת קבלה תוך התייחסות לתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות. הרשות תביא מקרים אלה לאישור ועדת המשנה של המועצה.

5.4 במגרשים אשר ישווקו במכרז ואשר נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות, יגישו המציעים את הצעתם למכרז בצירוף בקשתם לקבלת אישור ועדת הקבלה אשר תתקיים לאחר הגשת ההצעות למכרז ובחירת הזוכים הפוטנציאליים.

מימוש סעיף 5 בהחלטת מועצה 1504 שהיה קיים גם בהחלטות 1305, 1315, 1489, 1271 והבאת המקרים לוועדת המשנה כפי שנקבע במנגנון תאפשר שיווק של עשרות אלפי מגרשים באזורים שונים, תפתור בעיות חברתיות בקהילות הכפריות וגם תתרום לשיפור מאזן פתרונות הדיור.

סעיפים אלה יביאו במקום או בנוסף לסעיפים המוצעים בסעיף 5 בהצעת ההחלטה כך שיתירו לוועדת המשנה לקבל החלטות על פי קריטריונים שיקבעו בוועדת המשנה.

3. סעיף 4.11 – הוראת שעה להגברת השיווק בהרחבות לתקופה של שלוש שנים מיום כניסתה של החלטה זו לתוקף. יש לברך על ההצעה שבאה לתת פתרון חלקי להפליה המתמשכת במרחב הכפרי לעומת המרחב העירוני. יחד עם זאת מנגנון זה צריך להתפרס על זמן ארוך יותר שכן קליטה בקהילה כפרית של 40 משפחות בשלוש שנים יכולה להיות הרת אסון לקהילה הקולטת ולקהילה הנקלטת וכלן מוצע לתקן את ההחלטה:

4.11.1.1 הקצאה בפטור ושיווק במכרז, במצטבר של לפחות 30-40 יחידות דיור בתקופה של 3-5 שנים שתחל ממועד כניסתה של החלטה זו לתוקף. בישובי קו עימות תנאי הסף הינו של 15 יחידות דיור

4. **תמריץ מחיר למשתכן** – כמו כן יש להחיל על ההחלטה זו את תמריץ מחיר למשתכן בהתאמות כפי שהיא חלה על חסרי דיור בהחלטה 1518 שכן אזרח הוא אזרח וההטבות צריכות לחול בכל מקום בו הם מוענקות לאזרחים שהם חסרי דיור. מצ"ב בנספח 1 הצעת מפורטת בנושא.

ב. הצעת החלטה 738 (תיקון החלטה 1520) – העברת בעלות במקרקעי ישראל:

כללי

ההצעה באה להעניק הטבות בעשרות מיליארדי ש"ח לבעלי זכויות בקרקעות ומפלה לרעה באופן קיצוני את בעלי הזכויות במגזר החקלאי (מושבים קיבוצים וחבריהם).

בשל השלכותיה הדרמטיות נבקש להעביר ההצעה לוועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לדיון יסודי וממצה בטענות החוכרים במגזר החקלאי ולבצע את השוואת הזכויות הנדרשת.

נבקש להופיע לפני חברי מועצת מקרקעי ישראל ולהבהיר טענותינו לאפליה קיצונית וחמורה זו בפני ועדת המשנה או בפני המועצה במידה והנושא לא יועבר לוועדת המשנה.

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 E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

העברת בעלות ללא תמורה עד 3 דונם למגורים באזורי עדיפות

סעיף 3.5.3 להצעה פוטר מכל תשלום העברת בעלות על שטח מגורים ששטחו אינו עולה על 3 דונם באזורי עדיפות לאומית בתנאי ששולמו דמי החכירה המהוונים על פי זכויות הבניה בעת ההקצאה.

אנו דורשים להחיל הוראה זו על חלקות המגורים של כל בעלי הזכויות במושבים ובקיבוצים.

העברת בעלות ללא תמורה באזור עדיפות א' על נכסי תעסוקה שאינם עולים על 10 דונם

סעיף 3.5.4 פוטר מכל תשלום העברת בעלות על נכס תעסוקה שאינו עולה על 10 דונם באזורי עדיפות לאומית א' בתנאי שחלפו 7 שנים מיום החתימה על חוזה החכירה ושולמו דמי חכירה מהוונים על מלא הזכויות התכנוניות בעת ההקצאה.

אנו דורשים להחיל הוראה זו על נכסי התעסוקה שמקורם בשטחי משבצת של נחלות חקלאיות ובמקביל לבטל את הוראות סעיף 3.7.5 אשר אבד עליה הכלח ממועד ההחלטה הראשוני של החלטה 1185 מיום 8.2.2010 לפני יותר משבע שנים.

העברת בעלות על השטח המיועד למגורים בנחלה במושב ובכפר שיתופי

למרות שהחלטה 1185 אושרה לפני למעלה משבע שנים ולמרות הוראות סעיף 3.7.3 לפיו "במידה ותתאשר החלטת מועצה המאפשרת היוון של חלקת המגורים בנחלה, תדון המועצה בתנאים להעברת בעלות של חלקת המגורים" טרם נקבעו הוראות בנדון.

אנו דורשים לקבוע הוראות אלו לאלתר במסגרת הדין בועדת המשנה.

העברת בעלות על קרקע שהוכרה למטרת תעסוקה לתאגידי ישוב חקלאי

בסעיף 3.7.5 נקבע שלא ניתן להעביר בעלות ל"נכס מקרקעין שהינו מפעל שהוקם על פי החלטה של המועצה בדבר החכרת קרקע למטרת תעסוקה לישובים חקלאיים אף אם נחתם חוזה חכירה נפרד בין הרשות לבין תאגיד משותף לישוב החקלאי ולאחרים."

אנו דורשים שהנושא יובא לדיון בועדת המשנה.

לסיכום - הצעת החלטה 738 מפלה ללא כל הצדקה בין אזרחים במדינת ישראל רק בשל אופי מגוריהם ומעניקה הטבות מפליגות לאזרחים מסוימים בעוד היא מפלה באופן קיצוני אזרחים הגרים באותו אזור. אין הדעת מתקבלת להיטיב עם אוכלוסייה מסוימת ולפגוע באוכלוסייה אחרת.

הצעה החלטה 741 תנאי הקצאת קרקע למקומות הסגר ליבוא בעלי חיים מחו"ל:

הצעת ההחלטה הבאה להסדיר קרקע למקומות הסגר ליבוא בעלי חיים לא ראויה בניסוחה המובא לדיון בפני חברי מועצת מקרקעי ישראל.

מוקורת הפרנסה החקלאיים הם לא פשוטים ובמקום לסייע לפתרונות פרנסה באה הצעה ובהנחות לא מבוססות מציה לגבות תשלום על שימוש זה.

גם גידול סוסים, תרנגולות, כבשים וכו' אינו לצרכיו של המגדל אותם והטענה של "תקופה קצרה" הינה טיעון לא רציני ולא מקצועי.

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 E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

יש להשאיר את הקביעה האם מדובר בשימוש חקלאי, והאם השימוש הוא על פי חוק ההתיישבות למשרד החקלאות ולממונה על חוק ההתיישבות.

לסיכום

מוצע להעביר את הנושא לדיון בוועדת המשנה ולהימנע בשלב זה לקבל החלטות ובוודאי לא החלטות הכרוכות בתשלומים מיותרים על חקלאים המנסים להתפרנס מעמל כפיהם.

ד. הצעת החלטה 742 (תיקון החלטה 1523) קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית:

אנו חוזרים ומציינים כי הערתנו לשיבת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לתיקון החלטה 1464 שעליו גם הערנו פוגע ומפלה ולכן אנו מבקשים לתקנה

ההחמרה המוסווית בסעיף 1.5 המוצע להחלטה מבטלת את הנחת אזורי העדיפות ביחס לזכויות הבניה שמעבר ל- 375 מ"ר לנחלה המוגדרים בסעיף 4.5 כדלקמן:

"תנאי לתחולת ההסדר הינו תשלום דמי חכירה לרשות בשיעור של 3.75%

מערך הקרקע של חלקת המגורים עם היקף הבניה הבסיסי למגורים".

"היקף הבניה למגורים" מוגדר ברורות בסעיף 4.4.1 כ- 375 מ"ר .

ביטול הנחות אזורי העדיפות על חלק מהתשלום (3.75%) עבור זכויות בניה מעבר ל- 375 מ"ר, תשע שנים לאחר החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1155, הינו שערורייתי ומביש.

ה. הצעת החלטה 743 (תיקון החלטה 1528) קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי

ראו הערותינו לסעיף ד

אודה על העברת הערותינו לחברי המועצה.

בברכה

דודו קוכמן, עו"ד
מזכ"ל כפרי האיחוד החקלאי

העתק: חברי מועצת מקרקעי ישראל

מר עידו וורטהיים, מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

מר עמיר ריטוב- יו"ר מרכז המועצות האזוריות

ד"ר מוטי דלגיו-ראש מועצת דרום השרון, יו"ר ועדת קרקעות ויו"ר האיחוד החקלאי.

ד"ר רותי פרום אריכא- משנה למנהל הרשות לתכנון, משרד החקלאות ופיתוח הכפר

מר אלכס חפץ- קק"ל

מזכירי התנועות המיישבות לידי-