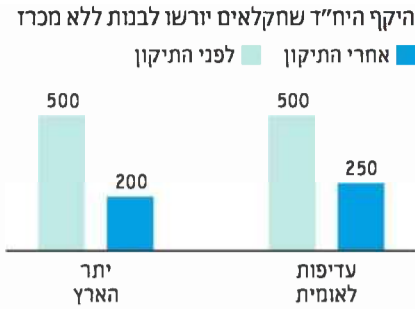


עוצרים את החגיגה החקלאים הרוויחו יותר מדי על השבת קרקעות לבנייה, והמדינה תקצץ בפיצויים

עדי כהן 4



המדרינה חושבת שהחקלאים הרוויחו יותר מדי מההטבות – ומקצצת אותן בדרמטיות

במסגרת השבת קרקעות איפשרה המדינה לחקלאים לרכוש בפטור ממכרז חלקים מהקרקע שפינו ואף לסחור בהם • אולם ל-TheMarker נודע שההטבה תקוצץ ב-60% • יו"ר מרכז המועצות האזוריות: "זוהי פגיעה אנושה בחקלאים" • רמ"י: "ההצעה נועדה לתקן מקרי קיצון"

עדי כהן

המהלך הלאומי שמבצעת המדינה בשנים האחרונות להי שבת קרקע חקלאית בחליף מזורז לידה לשם הקמת תוכניות ענק למגורים, כבר הביא להשבת כמאה אלף דונם לידי המדינה. עם זאת, החקלאים שטרם השי לימו את התהליך ניצבים בפני בשורה רעה מבחינתם: השבוע צפויה מועצת רשות מקרקעי ישראל לאשר החלטה שתחתוך בשיעור ניכר את התמריצים שיוצגו לחקלאים וכן את זכויות הייזום שלהם בקרקעות אלה.

עד היום איפשרה המדינה לחקלאים שיפנו את הקרקע תוך 60 יום, לזכות בפיצוי כספי שיחושב לפי דונם, לצד פיצויים מוגדלים, ובהם האפשרות לרכוש כ-20% מהי קרקע בפטור ממכרז – זכות שבה הם רשאים לסחור ולמכור לצד שלישי. זכות הייזום שניתנה לחקלאים – על קרקעות בשטח של עד 100 דונם ו-500 יחידות – היוותה הטבה שסייעה למגזר החקלאי הנאבק על פרנסתו לכצע בשנים האחרונות עסקות רבות בעשרות מיליוני שקלים.

אלא שעל פי נוסח התיקון הרמטי שהגיע לידי TheMarker, יוגבלו זכויות הייזום שניתנות היום למושבים ולקיבוצים בפטור ממכרז, הן בשטח הקרקע והן בהיקף יחידות הריון המותרות לבנייה בשטחה. במקום קרקעות ששטחן עד 100 דונם, תוגבל ההטבה לקרקע בשטח מקסימלי של 75 דונם בפריפריה, ובאזורי עדיפות לאומית ובאזורי הביקוש יוגבל שטח הקרקע ל-50 דונם בלבד. אשר להיקף יחידות הריון הפטורות ממכרז, הפגיעה אנושה אף יותר: במקום 500 יחידות דיור, יינתנו כ-250 יחידות דיור באזורי עדיפות לאומית, ו-200 בלבד בשאר חלקי הארץ.

השבת הקרקעות לידי המדינה משמשת רובה ככולה לטובת תוכי ניות הענק למגורים שמקדמת המ דינה באחרונה בהליך תכנוני מואץ, תחת הוועדה לקידום מתחמי דיור מועדפים (ותמ"ל). אף שהתוכנית וכתה בשנים האחרונות לביקורת



קרקע חקלאית המיועדת לבנייה בבית אליעזר, סמוך לחדרה צילום: נמרוד גליקמן

מקרקעים את החקלאים התמריצים לפני ואחרי התיקון

	השטח המקסימלי לפטור ממכרז		כמות יחידות הדיור שמקבלות פטור ממכרז	
	יתר הארץ	עדיפות לאומית	יתר הארץ	עדיפות לאומית
לפני התיקון	100 דונם	100 דונם	500 יחידות דיור	500 יחידות דיור
אחרי התיקון	75 דונם	50 דונם	250 יחידות דיור	250 יחידות דיור



עו"ד עמית יפרח

טור ממכרז. המשמעות היא שהמ דינה פוגעת אנושות במגזר הכפרי בלי להרוויח דבר. אני מפחד שהי תקדים של בג"ץ הקשת המזרחית חוזר במהדורה שנייה. אני מזכיר שבזמנו, ברגע שבלמו את החלטות 727 תקעו מאות פרויקטים באזורי הביקוש במדינת ישראל, והמחסור שנוצר בקרקעות לבנייה במכרז הביא לעליית מחירי הדיירות."

כמו כן, ההצעה כוללת צמצום של התמריץ המוצע עבור הגידולים החקלאיים בקרקע; כיום, המדינה מאפשרת פיצוי על הקרקע ועל הגידולים בה על פי טבלת מחירים סטטוטורית, או לחלופין – על פי שומה פרטנית שמזימן בעל קרקע, אם הוא סבור שערך גבוה מהמ

השעה (הוראה 1470) הזו, ורבים נתנו הסכמתם לקידום התכנון וללא התנגדויות. הוראת השעה עמדה להסתיים ביוני 2021, ולא ברור הצורך הבהול לתקנה כעת באופן כה רדיקלי. מדובר במחטף בעל משמעות אנושה עבור מושבים וקיבוצים רבים, שנעשה בתקופה של ממשלת מעבר. ניאבק בהחלטה בכל האמצעים שברשותנו."

ביקורת חריפה נגד המהלך נש מעת גם בקרב יזמים בענף שביצעו בשנים האחרונות עסקות במתווה זה. יעקב אטרקצי, מנכ"ל ובעלים של חברת אאורה, ציין כי החלטה זו תעכב בנייה ותעלה מחירים בשוק. "מדובר בהחלטה רעה מאוד ובת מריץ שלילי למושבים ולקיבוצים לאפשר למדינה לבנות בקרקעות בשטחם, והמדינה זקוקה לקרקע עות האלה. המהלך עשוי להוביל לעלייה נוספת במחירי הדיירות."

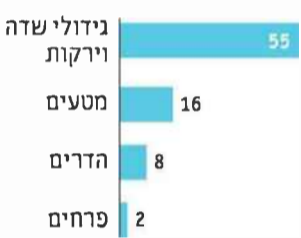
נרחבת מצד המגזר הכפרי, בטענות כי היא פוגעת בפרנסתו וכי הפיי צויים אינם מספקים, עיון בהצעת ההחלטה שמקדמת המדינה כעת מעלה כי במשרד האוצר וברשות מקרקעי ישראל דווקא סבורים שהיקף ההטבה חרג ממטרותיו. "תיקון זה נדרש כדי להגדיל את כמות יחידות הריון המשווקות לכלל הציבור ולהימנע ממצבים שבהם מספר יחידות הריון שיוקצו בפטור ממכרז לחוכר החקלאי יהיה נרחב ובלתי מידתי", נכתב בהצעה.

"החלטה רעה שתעלה את מחירי הדיור"

עו"ד עמית יפרח, מוזכ"ל תנר עת המושבים ונציג ההתיישבות במועצת מקרקעי ישראל, מתח ביקורת חריפה על ההחלטה וציין כי המגזר החקלאי ייאבק במהלך. "בעלי זכויות הסתמכו על הוראת

מזכ"ל תנועת המושבים, עו"ד עמית יפרח: "זהו מחטף בעל משמעות אנושה, בתקופה של ממשלת מעבר. ניאבק בהחלטה בכל האמצעים שברשותנו"

כאן בונים



יעד סוף 2018 מקור: מתוך מחקר של פרופ' פיילטון מהאוניברסיטה העברית, שנערך ביוזמת מרכז המועצות האזוריות

חירים הנקובים בהוראות החוק. על בסיס שווי הקרקע המוערך, בעלי הזכויות מקבלים תמריץ של 50%. במסגרת התיקון המוצע, מותרת המדינה לבעל הקרקע את האפשרות לגשת לשומה פרטנית ולקבל על בסיסה פיצוי – אולם התמריץ המוצע יינתן אך ורק על פי טבלת המחירים, ולא על בסיס שומה זו. להערכת גורמים בענף, הפער בין תמריץ על בסיס השומה הפרטית לזכויות המחירים שקבעה המדינה הוא לעתים מיליוני שקלים. כמו כן, נציין כי במסמך ההצעה הנוכחי אין הוראות מעבר, והוא עשוי להשפיע גם על בעלי קרקעות שכבר מצויים בהליך השבת קרקע מול המדינה.

עו"ד חן שחרור, מומחה במי"טו מקרקעין ובעסקות מול רשות מקרקעי ישראל, המטפל בעסקות רבות במתווה זו, מתח אף הוא ביקורת על המהלך ואמר: "אין סיבה נראית לעיני שתצדיק את פשר המהלך הזה. ההחלטה הזו גובשה אך ורק משום שהמדינה הבינה שהחקלאים הצליחו למכור את הזכויות שמגיעות להם וגם להרוויח מכך, אבל שוכחים שמדובר בפיצוי על אורבן של פרנסה עבור אותם המושבים ובעלי הזכויות, והמהלך הזה מקטין את האפשרות שיקבלו פיצוי ראוי על מה המפעל שעמלו עליו כל חייהם, או שיוכלו ליצור חלופה לאותה קרקע חקלאית."

שי חג'י, יו"ר מרכז המועצות האזוריות וראש המועצה האזורית מרחבים מסר אף הוא את התנגדותו: "אנו מתנגדים להמשך קידום תוכניות הותמ"ל כבר זמן רב, ועל אחת כמה וכמה להרעת תנאי ההשבת של החוכרים החקלאים. אנו בעד הידברות ולא הנחתות, ובצד תנר עת המושבים אנו דורשים להוריד את הנושא מסדר היום בימים של ממשלת מעבר וחוסר וראות שליטוניות. ההחלטה צריכה להישאר

במתכונתה הקודמת, במקום שתפיגע פגיעה אנושה במגזר, המצטרפת לגריעת הפרנסה מיישובים ומחוכרים חקלאיים."

"החלטה ללא נימוק ענייני"

עו"ד רועי אייז, שותף במשרד ליפא מאיר המלווה חוכרים ויזמים בעסקאות השבה של קרקעות חקלאיות מסביר: "ספק אם ההוראות החדשות ייכנסו לתוקף באופן מלא, שכן מדובר בצמצום מהותי, שממילא לא נומק עניינית במסגרת רבתי ההסבר. כמו כן, הואיל והדבר מהווה צמצום דרמטי בהטבות, בעיקר באירועי השבת קרקע של חטיבות קרקע גדולות, ישנה חשיבות רבה להוראות מעבר שתקבע המועצה בטרם החלט ההוראות החדשות. צמצום ההטבה עלול להוות גם תמריץ שלילי לחוכרים לקדם את השבת קרקע ולהימנע מהליכים משפטיים."

תגובת רשות מקרקעי ישראל: "ההצעה באה לתקן עיוותים ומקרי קיצון בכל הנוגע לפיצוי עבור השבת קרקע חקלאית במקרים של שינוי ייעוד, והיא מתייחסת בעיקר לזכות של אותם בעלי קרקעות לרכוש בפטור ממכרז, ובמחיר מלא (91%), חלק מהשטח שהם משיבים לרמ"י. אין מדובר בפיצוי, אלא בזכות רכישה במחיר מלא שנועדה לשמר את הקשר בין החקלאי לאדמה שעייבר במשך תקופה ארוכה. ההחלטה תמשיך ותאפשר לבעלי זכות החכירה החקלאית לרכוש שיעור מהקרקע בפטור ממכרז, ואף במועד מוקדם יותר מהקבוע כיום. אך מנגד, ההחלטה תמנע מצבים קיצוניים – בעיקר בפריפריה ובאזורי עדיפות לאומית – שבהם חוכרים חקלאיים קיבלו זכות לרכוש בפטור ממכרז קרקע לבנייה אלפי יחידות דיור, המשורשרות בהמשך לקבלן יחיד ויוצרות ריכוזיות קייצונית בהחזקת מקרקעין."

"השינוי במועד מתייחס לחלק קטן מהחוכרים החקלאיים חל רק במקרי קיצון שעיוותו את הכוונה המקורית של הרצון לפצות. חשוב לציין שתיוקן זה יגדיל את היקף הדיירות המשווקות על ידי רמ"י במכרזי מחיר למשתכן או במסלולי שיווק רלוונטיים אחרים. כמו כן, ההחלטה אינה משנה את סכומי החקלאית. סכומים אלו, המגיעים לעשרות אלפי שקלים לדונם, הם ראויים וסבירים."