



מרכז השלטון האזורי בישראל

למחייס ח' כבית

יום שני 14 מרץ 2022  
י"א אדר ב, תשפ"ב  
סימוכין : 000286

מר יעקב קווינט  
מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל

מר זאב אלקין  
שר הבינוי והשיכון

לכבוד :  
מר אביגדור ליברמן  
שר האוצר

א.נ. שלום רב,

**הנדון : תמיכת מרכז השלטון האזורי בכוונת רמ"י להגדלת שיעור חלף היטל השבחה לרשויות המקומיות והערות להצעות החלטה שיועלו לישיבת מועצת מקרקעי ישראל שתתקיים ביום 15.03.2022**

סימוכין : הצעת מרכז השלטון האזורי להסכם גג למועצות האזוריות

**1. הגדלת שיעור חלף היטל השבחה :**

ברצוננו לברך את קברניטי רשות מקרקעי ישראל על כוונתם להעלות את גובה חלף היטל השבחה עד ל-20% במסגרת הצעות החלטה שיועלו לדיון מועצת מקרקעי ישראל ביום 15.03.2022.

האחריות על התכנון והבנייה ועל הפיתוח היא בראש ובראשונה של הרשויות המקומיות. על כן הרעיון להעלות את גובה החלף ולאפשר לשלטון המקומי לקחת הובלה בנושא הוא רעיון מבורך וחיוני. והדבר נכון שבעתיים בעת בו קיים צורך לקליטת תושבים חדשים, לאור הגידול המואץ באוכלוסייה והמצב הגיאופוליטי. לעמדתנו, העלאת גובה החלף והגברת האחריות של השלטון המקומי יגבירו את השיווקים והפיתוח.

אנחנו מבקשים שהמודל יחול על כל הרשויות המקומיות ובכלל גם על מועצות אזוריות אשר מוגבלות תכנונית וכלכלית בהתפתחות מואצת. ישנן מועצות רבות ברחבי הארץ שתקבולי חלף היטל השבחה אינם עונים על הצרכים אפילו של בנייה ותחזוקת מוסדות ותשתיות ציבוריים קיימים.

אנו מבקשים להביע את תמיכתנו בהעלאת גובה החלף באופן גורף, יחד עם כלים משלימים נוספים, על מנת לעזור לרשויות המקומיות והאזוריות להתפתח ולבנות.

**2. להלן התייחסותנו הפרטנית להצעות שיועלו במועצות מקרקעי ישראל :**

**2.1. הצעה לתיקון פרק משנה 3.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל: עקרונות להסכמי גג**

הצעת החלטה מציעה לראשונה לכלול את המועצות האזוריות בהסכמי גג לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח. בדברי ההסבר להצעה נכתב כי לאור הצלחת מנגנון הסכמי הגג במגזר העירוני, מוצע להרחיבו למועצות האזוריות בהן יש תכניות מאושרת, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.



מרכז השלטון האזורי בישראל

למחירים מ"ב כבית

נוכח ההבדלים במדיניות והיקפי התכנון בין המגזר הכפרי לעירוני, מוצע לקבוע רף של 2,500 יחידות דיור בהסכם גג, בקצב שלא יפחת מ-800 דיור בשנה".

הכללת הסכמי גג למגזר הכפרי היא צורך השעה אך הרף שנקבע בהצעה הופכת אותה למעשה לאות מתה, שכן אין סיכוי שיהיה ניתן לעמוד ברף כל כך גבוה בחלק הארי של המועצות האזוריות.

הצמיחה הדמוגרפית בהתיישבות מחייבת היערכות, קצב קליטה סביר בכל קהילה, הכנת תשתיות לבניית הבתים והכנת תשתיות ציבוריות לקליטה של המשפחות שבאות לגור באזור מסוים. כמו כן, קיימות מועצות אזוריות עם 30 ישובים ומעלה ויש מועצות קטנות בעלות 5 עד 10 ישובים והדבר משליך הן על מספר התושבים והן על יכולת הקליטה.

**מוצע:** להפחית באופן משמעותי את הרף הגבוה למועצה אזורית ולהעמידו בטווח שבין 750 יח"ד ל-1,500 יח"ד לחמש שנים, בהתאמה לגודל המועצה. רצ"ב הצעה להסכם גג למועצות האזוריות כפי שהועבר על ידי מרכז השלטון האזורי לנציגי משרד השיכון.

## **2.2. הצעה לתיקון פרק משנה 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סימן א': מימון**

### **מבני ציבור הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)**

בדברי ההסבר כתוב כי רשות מקומית אשר תעמוד בתבחינים של היקף היתרי בניה אשר יתנו על ידה בב-12 חודשים האחרונים, היקף יח"ד אשר שווקו בתחומה ובהתייחס לערך הקרקע ללא פיתוח – תהא זכאית לתמריץ של עד 8% מערך הקרקע על פני שנה, ערב מועד השיווק. התמריץ יהיה למטרות מימון וביצוע מבני ציבור בלבד.

**מוצע:** בהתאם להצעה לתיקון פרק משנה 3.5 - עקרונות להסכם גג - לתקן את ההצעה ולהוסיף סעיף ייעודי למועצות האזוריות כך שיקבעו תבחינים ייעודיים ונמוכים משמעותית בהיקף היתרי הבניה ושיווק יח"ד במועצות אזוריות.

בברכה,

  
אשרת גני-גונן

ראשת המועצה האזורית דרום השרון  
ויו"ר ועדת תכנון וקרקעות במש"א

  
אילן שדה

ראש המועצה האזורית מנשה  
ויו"ר ועדת תכנון וקרקעות במש"א

  
אלי ברכה

ראש המועצה האזורית חוף השרון  
ויו"ר ועדת כלכלה במש"א



מרכז השלטון האזורי בישראל

לוחמים על הבית

**העתקים:**

איילת שקד, שרת הפנים  
שי חגיג', ראש מועצת מרחבים ויו"ר מרכז השלטון האזורי בישראל  
חיים ביבס, ראש עיריית מודיעין מכבים רעות ויו"ר מרכז השלטון המקומי  
ראשי המועצות האזוריות  
איציק אשכנזי, מנכ"ל מרכז השלטון האזורי בישראל  
שלמה דולברג, מנכ"ל מרכז השלטון המקומי  
יאיר פינס, מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
רם בלינקוב, מנכ"ל משרד האוצר  
יאיר הירש, מנכ"ל משרד הפנים  
אביעד פרידמן, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
צחי דוד, סגן הממונה על אגף תקציבים, משרד האוצר  
מילכה כרמל, ראשת תחום תכנון וקרקעות, מרכז השלטון האזורי בישראל