



31/10/2017  
י"א חשון, תשע"ח

## הנדון: פרוטוקול ועדת קרקעות מיום 29/10/2017

משתתפים: ר.מ. גן רוה מוני אלימלך, עו"ד איתי אהרונוסון, עו"ד אופיר כהן יועצים למרכז המועצות האזוריות; רענן אמויאל משרד החקלאות; עו"ד עמית יפרח, תנועת המושבים; עו"ד מיכי דרורי, התנועה הקיבוצית; עו"ד דודו קוכמן, האיחוד החקלאי; אדר' אוהד ליבנת, גליל עליון; ר.מ. באר טוביה, דרור שור; ר.מ. מנשה, אילן שדה; ר.מ. דרום השרון, ד"ר מוטי דלג'ו ויו"ר ועדת קרקעות; מילכה כרמל, ממ"א הח"מ.

### נושא 1 - תיקון חוק התו"ב לעניין דיור בר השגה בהתייחס למגזר הכפרי.

מיכי דרורי - הכללתם של הקיבוצים בחוק יכול לתת מענה לפתרון ליחידות הקטנות. עמית יפרח – במושבים הנושא מורכב, ההרחבות תידרשנה ביחידות רבות מתוך ההקצאה הנמוכה שיש להן ממילא במסגרת לוח 2 לתמ"א 35 ותכניות תקפות.

מוטי דלג'ו - אין אפשרות לפרוץ את תחום 'המחנה' – גם בעניין חוק פיצול דירות לא אושרה לנו תוספת מעבר להקצאה בתמ"א 35. ועל כן ניתן לאפשר השכרה רק במבנים בהיתר.

דודו קוכמן - בפועל יש השכרות ועל כן לטעמו כל מה שיש בעיר, בהתאמות הנדרשות, צריך להיות במגזר הכפרי. בפריפריה יש בתי אגודה כדיור זמני על מנת לתת מענה לתושבים חדשים. יש שאלה האם צריך להבחין בין פריפריה למרכז. בפריפריה יש מספיק יח"ד "בקנה" ועל כן יש לבקש אותן שם.

מוני אלימלך – ישנו הבדל בין מגזר עירוני וכפרי, מפריע לו ביטול ועדות קבלה, זה גורם לבעיות חברתיות. מציע לתנועה הקיבוצית לשקול טוב את השכרת הדירות הקטנות לכל דחפין.

עמית יפרח – צריך ללמוד מהניסיון שעברנו באירוע של חוק פיצול דירות, כדאי להבחין בין מגזר עירוני וכפרי. במרכז הארץ הייתה התנגדות להגדלה של תמא 35, מטעמים של הטבה לא שיוויונית, פרבור וכו'. הצורך לדיור בר השגה הוא עבור המרכז ולא בפריפריה. אנחנו יוצאים מתוך כוונה להירתם למשבר הדיור ואנחנו יוצאים מקוללים.

אופיר כהן - מצוין שהחוק הוא תיקון לחוק הקיים ובא בכדי להקל על המיזמים במגזר העירוני, אין בו מתן אפשרות למיזמים במרחב הכפרי.

מילכה כרמל – ועדה בראשות תמר כפיר ממנהל התכנון פסלה רק לאחרונה הצעה של חברת 'דירה להשכיר' למיזמי דירות קטנות לסטודנטים ודיור בר השגה בשטחים חומים.

רענן אמויאל - מציע שהממשלה היא זו שתבקש את המרחב הכפרי להירתם לנושא ותבוא עם פתרונות.

**סוכם** שישלח מסמך עמדה שאנו בעד לקחת חלק במאמץ הממשלתי לעניין דיור בר השגה אך ניסיון העבר הראה שיש התנגדות גורפת לנושא.



## **נושא 2 – מימון מוסדות ציבור ביישובי פריפריה – הצעתה של מנהלת מינהל לענייני הכפר במשרד השיכון – הגב' אוסנת קמחי**

מוטי - בקשנו מהמועצות הרלוונטיות נתונים של ביקוש מול היצע של מגרשים עבור הצעת החלטת ממשלה שמובילה אוסנת. עד כה קיבלנו נתונים חלקיים מהמועצות. בדיוני החלף - האוצר היצע מודל אחר של השלמה של מוסדות ציבור במקומות בהם יש הנחת קרקע או קרקע בגובה אפס. נציגי האוצר ציינו שבכל מקום בו נוכיח שיש מחסור ימצא התקציב הממשלתי להשלים זאת. לטענתם בסיוורים בשטח ראו שאין מחסור ולעיתים אפילו קיים עודף במבני ציבור.

דודו – מציין שאין פרוגרמה למבני ציבור ותשתיות ציבוריות למרחב הכפרי. צריך להכין תדריך יעודי.

מוטי – זה בתכנית העבודה של ועדת קרקעות לשנת 2018.

מילכה כרמל – מעדכנת שהכוונה בהצעת ההחלטה "הסכם הגג" למגזר הכפרי, היא רק לעידוד שיווק מגרשים בתקופה קצובה והיקפים גדולים ובתוך כך יינתן אינסנטיב וסיבסוד למבני ותשתיות ציבוריים. לגבי החוסרים והחובות של המדינה למועצות עבור מבנים ותשתיות ציבוריות מהעבר (השלמת תקן 100) – הוחלט על ידי ראשי מועצות בצוות שבחן הנושא כי תקודם פעולה במסלול נפרד מהצעת ההחלטה.

בעניין תקן יעודי – המרכז מקדם הכנת מסמך בו יגובש חזון ומדיניות בדבר המרחב הבנוי של הישובים ויסקרו כל החסמים, במסגרת זו יהיה פרק למבני ציבור שכאמור על ידי היו"ר – יכתב באופן מפורט.

מוני – לא מסכים לסטנדרטים מובנים שיחייבו את כל המועצות ואפילו לא בין ישובים, יש ישובים בהם קיים עודף ואחרים חוסר, כל ישוב והאופי והצרכים שלו.

אילן – הדברים מאד שונים בין ישוב לישוב. מרכז הארץ ממשיך להתפתח והמענה יהיה בחלף ובהיטל השבחה, הפריפריה זקוקה ל"הסכם הגג".

אוהד – התוספת של תושבים חדשים מעיקה על התשתיות הישנות ועל כן צריך מענה לתשתיות חדשות וישנות. יש חוסרים גדולים ואין מקורות תקציביים לכך. צריך להחליט האם "מוציאים" את מבני הציבור החוצה או להישען על הקיימות. כמובן שעדיף להשאיר את המבנים הציבוריים בלב הישוב.

עמית – יש לדרוש שבמקום בו משרד השיכון מקדם מימון לתכנון, הוא יממן את הבנייה של התשתיות הנדרשות.

מיכי – משרד האוצר ורמ"י מעכבים את פיתוח הקיבוצים, כרגע יש התנגדות לחלופת האגודה, התנועה הקיבוצית יכולה להתחייב לתבע"ות אך לא לקצב איכלוס. שיווק קרקע של המינהל לא נותן מענה לבניית תשתיות על ידי החלף – כיון שהוא נמוך מדי. בנוסף המתיישב משלם 91% וגם היטל השבחה – ישנם מקרים של תשלום על ידי המתיישב של למעלה מ-100%. לטענתו בהחלטות המינהל אין סעיף שאסורה גבייה של יותר מ-91% בקיבוצים במקרים בהם תשלום בגובה 91% - מבקש את ממ"א שידאגו שיתווסף סעיף כזה בהסכם המתגבש.

**סיכום יו"ר** – בצד המשך התמיכה בתכנית של אוסנת קמחי והניסיון לאסוף נתונים, נמליץ למועצות האזוריות בפריפריה לגבי ישובים שיש בהם מחסור במבני ציבור לעבוד ישירות מול אוסנת קמחי ומילכה כרמל.

**סקר תשתיות** - רענן אמויאל יפנה לאהוד יוסטמן לחייב תכנית כוללנית בסקר תשתיות במסגרת מצב קיים.

מרכז המועצות האזוריות יפנה לשר החקלאות בבקשה שיחודש הסעיף התקציבי לפיתוח לכפר (עמד על 230 מיליון ₪).



### נושא 3 – עדכון בדבר דו"ח חלף היטל השבחה רמ"י

מוטי – עדיאל שמרון העלה הצעה חדשה כדלהלן - ינתן חלף היטל השבחה על כל תקבול, ללא קשר לזכויות הקיימות ולתוספת זכויות למגרש, זאת מסיבות של פישוט מנגנון הגבייה לגבי תקבולים ישנים מול חדשים. רמ"י דורשים חלף נמוך מ-12%. ממ"א עומדים על כך שהגובה יהיה 12% על כל תקבול, (על כל שקל שייגבה על ידי המינהל), ללא כל קשר לזכויות הקיימות והנוספות. רמ"י רמי בראל, יועץ לממ"א, הציג לרמ"י נתונים שהפער המדובר עקב מנגנון הפישוט הוא בס"ג 120-140 מליון ש"ח לטווח של 20 שנה שינתן על ידי המדינה. בעוד המועצות האזוריות יוותרו על תקבולי העבר, (דמי הסכמה מ-2011), שהם בערך באותם סדרי גודל. הנושא עדיין בבדיקה מול רמ"י.

### נושא 4 - בחינת הקמת מטה פעולה ציבורי ופעילות בנושא קרקעות

הכוונה היא לותמ"לים, וועדות גיאוגרפיות וועדות הכנסות. מוטי תמצת את המצגת שהוצגה בפני ראשי המועצות האזוריות. המגמה היא כי משנה לשנה המספר התביעות ושינויי גבולות לטובת הערים הולך ועולה. ההנחה היא שב-2019 תהייה מעל 50 ועדות גבולות. מציע לארגן 3-4 כנסים עם ציבור רחב ברחבי הארץ, להביע מחאה רבתית. דרור שור – באר טוביה נלחמים שנים ב-12 רשויות מקומיות גובלות. כיום הולכים יד ביד עם קריית מלאכי. הבעיה היא מול מועצות אזוריות שפועלים נגד באר טוביה. חשוב לציין שמי שהקים את אזורי התעשייה הן בד"כ המועצות האזוריות. מעלה את הדאגה שפעילות ציבורית כזו תהיה חרב פיפיות.

מוטי - מציע להתמקד בפעילות זו בותמ"לים ובשמירת המרחב הפתוח והחקלאי ולא בוועדה לחלוקת הכנסות.

**סיכום יו"ר** – יוקם צוות מצומצם לחשיבה על עצם הרעיון ואופי הפעילות.

רשמה: מילכה כרמל, ראש תחום תכנון וקרקעות

**העתקים:**

משתתפים

עמיר ריטוב, יו"ר המרכז

ראשי מועצות

ישראל נדיבי, מנכ"ל