

## חילופי השטחים שיחנו את מפת ישראל

### דוגמאות מרכזיות להעברת קרקעות חקלאיות ליישובים עירוניים

| מספר דירות | שטח (בדונמים) | היישוב שיקבל את הקרקע | הגורמים שיאבדו את הקרקע                                   |
|------------|---------------|-----------------------|---|
| 11,400     | 800           | אשקלון                | מועצה אזורית חוף אשקלון, חברת פרי אור, האוניברסיטה העברית |
| 7,600      | 3,000         | רמת השרון             | חוכרים פרטיים   |
| 4,000      | 1,200         | באר שבע               | רביבים ומשאבי שדה   |
| 4,000      |               | רמלה                  | נצר סירני, נווה מונסון                                    |
| 3,000      |               | יבנה                  | בן זכאי, אגודת יבנה                                       |
| 2,350      | 339           | אור יהודה             | חוכרים פרטיים   |
| 2,000      |               | שלומי                 | איילון, צובה  |
| 1,600      | 640           | גן יבנה               | גן דרום   |

יישובים נוספים שיקבלו קרקעות: שדרות, עפולה, נתניה, כפר יונה, רמת גן, טביון, פתח תקווה

צילום: באדיבות פארק נחל באר שבע



פארק נחל באר שבע, שלאורכו תקום שכונה חדשה

## המדינה דורשת מחקלאים להחזיר את הקרקע

בלעדי לכלכליסט רשות מקרקעי ישראל פנתה למאות חקלאים בדרישה להשבת הקרקע שהם מעבדים לטובת בנייה למגורים (אמיתית גזית, עמ' 24) מהאדמות האלה יצמחו מנדלים

## בלעדי לכלכליסט

אמיתית גזית

מאות חקלאים פרטיים, אגודות שיתופיות, מוש בים וקיבוצים החלו לקבל בשבועות האחרונים מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מכתב קצר בעל משמעות היסטורית. בהתאם לחוק שאושר במרץ האחרון, הם התבקשו להשיב לרמ"י את הקרקע החקלאית שהם מעבדים שכן המדינה מקדמת בה תוכנית בנייה שתשוך ליישוב העירוני הסמוך. ניסוח המכתב הלשוני אינו מסגיר את גודל המאורע: אחת מהפשרות הקרקע הגדולות בתור לרות ישראל, שצפויה לשנות את פניה. איסוף הקרקעות הוא אחת המשימות המרכזיות כיום של ראשי רמ"י וברשות מאשרים כי מדובר באירוע משמעותי שמוקדשים לו משאבים רבים. ברמ"י מתגאים שהם מקדמים תוכניות ל-200 אלף דירות, חלק גדול מהן על קרקע חקלאית. ברשות סירבו למסור את רשימת חילופי הקרקע המתוכננת או את שטח הקרקע עות הכולל שהם מתכוונים להסב לבנייה, אולם ל"כלכליסט" הגיעו פרטים הנוגעים ל-24 תוכניות שבהן נוף השרות יוחלף בשכונות של מאות ואלפי דירות.

בדרום רמת השרון מקודמת תוכנית ענקית המכונה רצועת הנופש וכוללת 7,600 דירות, פארק נופש וכביש עירוני רחב. נתח משמעותי מהקרקעות מעורב כיום על ידי חקלאים פרטיים. עו"ד חגי שבתאי, המייצג חקלאים המחזיקים יחדיו 220 דונם בשטח, מציין כי התוכנית הזו, שנחשבת למרכזית ביותר, היא גם המסוכנת ביותר משום שהחקלאים אינם מאוגדים. חלק מהם חכרו את הקרקע בשנות החמישים במסגרת התוכנית הממשלתית "פרדס וחיסכון", שעורדה את בני העיר להשקיע בחקלאות.

אשקלון אמורה לקבל 800 דונם המורחקים כיום על ידי המועצה האזורית חוף אשקלון, האוניברסיטה העברית, חברת פרי אור וחוכרים נוספים כדי לבנות 11.4 אלף דירות. בבאר שבע מקדמת רמ"י פדיון של 1,200 דונם שמוחזקים על ידי קיבוצים רביבים ומשאבי שדה המרוחקים כ-30 קילומטרים מהעיר, להקמת שכונת פארק הנחל שבה ייבנו 4,000 דירות. לאחרונה הושלם פדיון קרקע שעברה מנצר

סירני ונווה מונסון לרמלה לטובת שכונת של 4,000 דירות. קרקעות שהוחזקו על ידי מושב בן זכאי ואגודת יבנה דרום העברו ליבנה לבניית 3,000 דירות. שער העמקים תעביר לקריית טבעון

# המדינה לחקלאים: תחזירו את הקרקע

שינוי היסטורי בפניה של המדינה: רשות מקרקעי ישראל החלה במאמץ מרוכז לאיסוף קרקעות חקלאיות הצמודות ליישובים עירוניים ושייכות ברובן לקיבוצים ומושבים. החקלאים יקבלו פיצוי כספי וזכות להפוך ליזמים בפטור ממכרז

יש מי שחושב שגם כך החקלאים מרוויחים בגדול. "הקרקעות הן נכס ציבורי שהוקצה לחקלאות בחינם ובפטור ממכרז והשבתן לטובת פתרון מצוקת הדיור, היא מטרה ראויה ביותר", אמרה עו"ד רוית ברילנשטיין מהאגודה לצדק חלוקתי. "אולם הפיצוי צריך להיות סביר. פיצוי באמצעות זכויות ומפלה ומקפח מגורים אחרים".

### איך תיראה הארץ

המכתבים שנשלחו לאחרונה לחוכרים הם צעד ראשון בהסכמים שברמ"י שואפים לגבש במהירות. כדי לקצר זמנים, ההודעה נשלחת במקביל לקליטת התוכנית בוועדת התכנון, הרבה לפני אישורה. ההסכם להשבת הקרקע ייחד תם עם הפקדת התוכנית להתנגדויות, כך שהפינוי יתרחש ברגע שהתוכנית תאושר ולא יהיה צורך להמתין כדי לשווק את הקרקע.

אולם לצד הגור שמציע הפיצוי הגדול, החוק העניק למדינה גם מקל כבד נגד החקלאים, כשהוא מאפשר לרמ"י להוציא צו מינהלי המורה על פינוי מידי מהקרקע. בעיני גורמים ברמ"י זהו השינוי

אך בלי הסכם עם החקלאים, סיכויי המימוש שלהן יהיה נמוך. לאחר בחירות 2015 החל שר האוצר משה כחלון לקדם מחדש את החוק, עד שאושר במרץ. החוק קבע שניתן לקחת קרקעות חקלאיות מחוכרים קיימים עבור תוכניות של יותר מ-700 יחידות דיור, תוך שהגדיר את חילופי הבעלות והפיצוי לחקלאים, וקבע שניתן לקדם זאת גם בוועדות המחוזיות – המועדפות על ארגוני הסביבה החוששים מפגיעה חריפה בשטחים הפתוחים.

החוק מציע לחקלאים פיצוי של כ-56 אלף שקל לדונם (לעומת 30 אלף שקל לפני כן), וכן את הזכות לקבל 20% מהקרקע בפטור ממכרז ולשווקה כיוזמים לבנייה למגורים (בפריפריה עד 25%). כל עוד המכרזים ינוהלו בשיטת מחיר למשתכן, מחיר הקרקע ייקבע על ידי השמאי הממשלתי. כך למשל, רביבים ומשאבי שדה עשויים לקבל פיצוי של כ-60 מיליון שקל על 1,200 הדונם נמים בבאר שבע, ואם יקבלו את הזכות לשווק 25% מהדירות, הכנסתם תהיה גבוהה מ-100 מיליון שקל. עו"ד שבתאי מציין כי הפטור ממכרז מגלם הטבה של כ-5%-10% משווי הקרקע, חלק זעיר לעומת ההון שעשו היישובים החקלאיים עד בג"ץ הקרקעות. אולם

עו"ד עמית יפרח ייכולת המיקוח של המושבים מוגבלת



צילום: יונתן זינדל/פלאש 90

המשמעותי ביותר בחוק: עד אישורו, כל העברת קרקע היתה חייבת להיות בהסכמה, מה שהמריץ את החקלאים לגרור את רמ"י לשנים של דיונים בבתי המשפט. "בעקבות החקיקה יכולת המיקוח של המושבים מוגבלת משום שאין להם יכולת למנוע את השבת הקרקע, והם אינם יכולים לגרור את רמ"י לבית המשפט", אומר עו"ד עמית יפרח, היועץ המשפטי ויו"ר אגף קרקעות בתנועת המושבים. לדבריו הנוסח הנוכחי ככלל זאת כולל הישג לחקלאים משום שתזכיר מוקדם של החוק היה "דרקוני יותר וכלל גם סנקציה פלילית למי שלא יפנה את הקרקע". "בנוסף, הושגה הסכמה שהמושבים יוכלו להחזיק את הקרקע כמה שיותר קרוב למועד שיווקה". יפרח הדגיש שבמקום הפיצויים, מושבים יכולים לבקש קרקע חליפית ולהמשיך בחקלאות.

על פי דודי רוסו, המתמחה ביעוץ תכנוני ליישובים כפריים, ההחלטה של היישובים אם להמשיך בחקלאות או להיפוך ליזמים אינה פשוטה. "הדבר תלוי במצבו הכלכלי של היישוב. אם הוא בחובות כבדים זו הודמנות עבורו, אבל יישוב במצב סביר לא ירצה לוותר על הכנסות לדורות", אמר. לדבריו, סוגיה מהותית יותר היא השינוי בצביון היישוב לאחר ששכונה גדולה תקום בקרבת מקום והוא יאבד נתח חשוב מקרקעותיו. "יש מקומות שבהם יתחילו לשאול מה מעמד היישוב אחרי שלוקחים לו את כל הקרקעות. האם הוא עדיין יישוב חקלאי? לא בטוח שמישהו ירצה להתעסק בשאלה הזאת".