

26.67x26.97	31	עמוד 8	נדל"ן	גלובס -	16/07/2012	32885773-3
לשכת שמאי המקרקעי - 14740						

# קרקע חקלאית

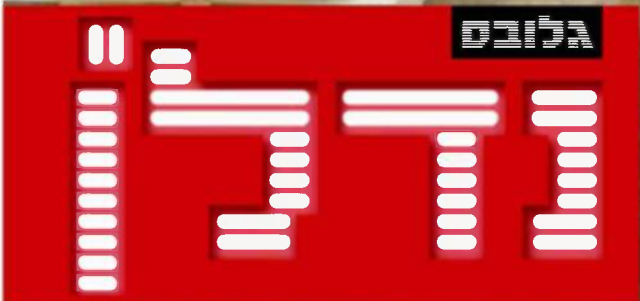


## אוצר הקרקעות

### החבוי במרכז ישראל

מצוקת דיור במרכז? אין קרקעות לבנייה? הכול סיסמאות. מתברר שאפשר לבנות 150 אלף דירות על קרקעות חקלאיות פרטיות במרכז

עינת פז־פרנקל



# שכונות של תפוזים

בזמן שכולם מרימים ידיים וטוענים שכבר אין בישראל איפה לבנות דירות במרכז הארץ, מתחבא פוטנציאל ל-150 אלף יחידות דיור בקרקעות החקלאיות שבתוך גבולות הערים / עינת פז־פרנקל, עמ' 8

צילום: אדוארד קפריב

21.91x32.51	32	8 עמוד	גלובס - נדל"ן	16/07/2012	32885721-6
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

# אוצר טמון באדמה: 150 אלף יחידות דיור בערי המרכז

כ־8,000 דונם קרקע חקלאית פרטית נמצאים בשטחיהן של ערים מרכזיות, והפשרתם יכולה להקל על מצוקת הדיור. הבעיה: המדינה מעדיפה למכור קודם כל את אדמות המינהל, והקרקעות הפרטיות נשארו בחוץ. שדות אבטיחים לנצח / עינת פזפרנקל

**ב** שבוע שעבר רכש יזם הנדל"ן יקיר מלכה 122 דונם של אדמה חקלאית פרטית בחדרה מחברה שנמצאת בשליטת איש העסקים נוחי דנקנר ב־13.4 מיליון שקל, או כ־110 אלף שקל לדונם. כשמדובר ברכישה של קרקע חקלאית – זוהי אחת העסקאות הגדולות ביותר שבוצעו בישראל בשנים האחרונות. מתחם זה הוא רק חלק קטן מאלפי דונמים של אדמה חקלאית – בבעלות אנשים פרטיים, חברות עסקיות ומינהל מקרקעי ישראל – המשתרעים לאורכה ולרוחבה של ישראל, לרבות באזורי הביקוש למגורים במרכז הארץ – מחדרה ועד גדרה. מבדיקה שערכה לשכת שמאי המקרקעי עבדו "גלובס", עולה כי במרכז הארץ נמצא אוצר בלום של קרקע פרטית חקלאית בתחום שטחי הערים עצמן, עם פוטנציאל לכ־150 אלף יחידות דיור. זהו מספר עצום בהתחשב בעובדה שבשנת 2011 הוחל בבנייתן של 44 אלף יחידות דיור חדשות.

הדברים, קודם כל את שינוי הייעוד של האדמות החקלאיות שלה, אלה שמחכיר מינהל מקרקעי ישראל, בעיקר בעזרת פיצויים לחקלאים (ראו מסגרת).

## "אין מנדט לטפל בקרקעות הפרטיות"

הבעיה התחדדה לאחר אישור הוד"לים (ועדות דיור לאומיות המאשרות תוכניות בנייה בתהליך מזורז) אשתקד, ואמר אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעי. "המדינה החליטה במודע לשכוח את הקרקע

הפרטית ולהתייחס כמעט אך ורק לקרקעות המדינה, בהחלטה, הנכונה לכשעצמה, להפשיר עתודות גדולות של קרקע חקלאית למגורים באזורי הביקוש במרכז הארץ", הוא אומר. "האבסורד הוא כי הודל"ים והגורמים האחראיים ליישום – משרדי ממשלה וועדות התכנון – הטילו בשנה וחצי האחרונה את כל יהבם על ניסיונות (שחלקם הגדול טרם הבשיל) להפשיר את קרקעות המדינה, והבכירים במשרדי הממשלה השונים, כולל יושבי ראש ועדות התכנון, עסוקים כל העת בטיפול

בקרקעות המדינה, זאת בזמן שאין בידם מנדט לטפל בקרקעות הפרטיות". בפועל, מדגיש דנוס, "מינהל מקרקעי ישראל, האמון על קרקעות המדינה, הפך בעל כורחו להיות מתחרה של האדמות הפרטיות, שאינן נמצאות בתחום סמכותו". מקבלי ההחלטות בממשלה, "לא רק שלא עשו דבר כדי לקדם את הפיכתה של הקרקע החקלאית הפרטית משדות של עגבניות ומקשות אבטיחים למגרלי מגורים, אלא שבשנים האחרונות קרקע זו הוזנחה כמעט לחלוטין לטובת

כלי לפקפק בחשיבות החקלאות, ובלי להעלים עין מהצורך בשמירה על ריאנות ירוקות גם באזור המרכז – שאף בא לידי ביטוי בתוכנית המתאר הארצית תמ"א 35 – מומחים טוענים כי לפחות חלק מהאדמות החקלאיות יכולות לשנות ייעוד למגורים ובכך להוריד את מחירי הדירות באזור המרכז. אלא שהמדינה מקדמת, מטבע

יוזמות עירוניות מקומיות וחלוקות", אומר דנוס. "נוצר מצב אבסורדי שבו בעלי הקרקע אינם מעוניינים כלל ועיקר בשינוי המצב הנוכחי".

## "כספוס דרמטי"

מה ניתן לעשות? דנוס מזכיר את חוק הול"לים (הועדות לבנייה למגורים) של שנות ה־90 של המאה הקודמת, שאפשר גם ליזמים פרטיים להגיש תוכניות על קרקעות חקלאיות. "כמחצית מהקרקע שהופשרה באמצעות הול"לים הייתה קרקע פרטית", אומר דנוס. מבדיקה שערכה לשכת שמאי המקרקעי עולה כי בשנות ה־90 שווקה קרקע לכ־80 אלף יחידות דיור בשנה בממוצע, ומחציתן (40 אלף יח"ד) נבנו על קרקע פרטית. "בכל שנות העלייה, ההמונית ממדינות חבר העמים, שווקו לא פחות מ־400 אלף יח"ד שמקורן היה בקרקע פרטית. כיצד, במצב הירום נדל"ני כמו היום, שוכחים פרט 'שולי' זה? זהו פספוס דרמטי". לעומת הול"לים, בחוק הוד"לים שאושר בכנסת בקיץ שעבר, הוחלט לאפשר קיום וד"לים בנושאי קרקעות פרטיות רק ביישובי מיעוטים, כיוון שמרבית הקרקעות שם הן פרטיות. אך הרוב המכריע של הקרקעות עליהן חל החוק הן של מהמדינה. בדיון על חוק הוד"לים בוועדה

המשך בעמ' 10 <<



המדינה החליטה במודע לשכוח את הקרקע הפרטית ולהתייחס רק לקרקעות המדינה" (צילום: איגל צילומי אוויר)

27.47x33.11	33	8 עמוד	ן נדל"ן	גלובס -	16/07/2012	32885722-7
לשכת שמאי המקרקעי - 14740						

# על הכוונת: 9,200 יח"ד במרכז, על קרקע חקלאית של המדינה

המאפשר, בצו מנהלי, לפנות גם חקלאים מהקרקע. אך נכון לעכשיו, צעד זה נשאר בגדר איום בלבד ולא נעשה בו שימוש. קוינט מדגיש כי קרקע חקלאית ששינתה את ייעודה צריכה לחזור למינהל. חקלאים שאינם נענים לדרישת המינהל ו"מעכבים את שחרור הקרקע, יש לכך מחיר. זה לא רק נזק כלכלי, אלא גם נזק למשק הלאומי. אם מישוהו יושב על פרס ביבנה עם פוטנציאל ל-1,000 יחידות דיור, ואני צריך להתנהל איתו בבתי המשפט 5-10 שנים, יש לזה מחיר", אומר קוינט. הוא עומד על כך שצווי פינוי מנהליים אינם בגדר הרתעה תיאורטית בלבד. "כשאתה מנהל מו"מ והצד השני יודע שאתה מציע לו פיצוי הוגן ויש לך אפשרות לפנות אותו בהליך מקוצר, הוא מסתפק בפיצוי שניתן לו. אחרת, היינו נתונים לסחטנות, כי הצד השני היה מבקש כמה שיותר". קוינט מדגיש כי המינהל "משתדל להפעיל את הכלי הזה במשורה. זה כלי חזק, כבד ומשמעותי, והוא קיים בארסנל שלנו. כמוכן שנשתמש בו היכן שהצורך במגורים הוא דחוף ומשמעותי. המחוקק מצא לנכון לתת לנו את הכלי הזה, וייתכן שניאלץ להפעילו".

● עינת פורנקל

בתחום האדמות החקלאיות של המדינה מתכנן מינהל מקרקעי ישראל שינוי יעוד של כמה אלפי דונמים מחקלאות למגורים. לדברי עו"ד יעקב קוינט, היועץ המשפטי של המינהל, "במחוז המרכז לבדו תכנן המינהל, שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים בשטח של 2,980 דונם. התוכניות שקיבלו תוקף או שהיגן לקראת קבלת תוקף כוללות כ-9,200 יחידות דיור. התוכניות כפופות בחלקן לפדיון זכויות חקלאיות ו/או לשחרור חסמי שיווק אחרים". כבר שנים שמדברים על כך שאת הקרקעות החקלאיות במרכז, ובעיקר את אלה הסמוכות לערים, יקחו מהחקלאים "במקל או בגזר". על פי החלטה מס' 1222 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרה מגורים, יפוצה חקלאי כ-12.7 אלף שקל על דונם מעובד בגידולי שלחין, ו-30.8 אלף שקל לדונם הנטוע מטעים. נוסף לכך, חקלאי ששייב את הקרקע תוך 60 יום מדרישת המינהל, זכאי יהיה גם לפיצוי נוסף בערך של 50% מהפיצוי לדונם. דהיינו, פרדסן יקבל כ-46 אלף שקל בסך הכול לכל דונם. זה ה"גזר". ה"מקל", לענייננו, הוא חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע)



שכונה ברחובות. ראש העירייה חלו: "הפשרה מבוקרת תאפשר לאזן את מחירי הדירות וגם להגדיל המצאי" (צילום: תמר מצפיי)

הביקוש: ב"גוש הגדול" בצפון תל אביב, בדרום-מערב הרצליה, בדרום רחובות ובחדרה. לדברי רחמים מלול, ראש עיריית רחובות, "טוב תעשה ממשלת ישראל אם תשקול להעניק תמריץ לבעלי הקרקעות הפרטיות, המחזיקים עתודות קרקע משמעותיות ברחובות ובערים נוספות באזור המרכז". מלול מוסיף כי הביקוש לדיירות ברחובות הינו גבוה בשנתיים האחרונות, ועל כן "צו השעה הוא לאפשר הפשרה מבוקרת נוספת, שתוכל בד בבד גם לאזן את מחירי הדיור וגם להגדיל את המצאי יחידות הדיור למגורים". חיים אביטן, ראש עיריית חדרה - שבשטחה נמצא המתחם החקלאי שנרכש בשבוע שעבר, כמו עוד רבים אחרים - אומר כי "חדרה הינה אחת הערים הגדולות בארץ בשטחן, ולכן ניתן יהיה, באמצעות תוכנית אסטרטגית ממשלתית שתתייחס ברצינות לקרקעות הפרטיות, להגדיל מאוד את ההפשרה גם בקרקעות אלה. וזאת, בלי לפגוע כלל ועיקר באיכות החיים".

גלילות ל-12 אלף יח"ד - ששם הקרקע היא 40% פרטית - לא תרוץ בוד"לים?"

## לשכת שמאי המקרקעין מצאה כי "בכל שנות העלייה ההמונית ממדינות חבר העמים, שווקו לא פחות מ-400 אלף יח"ד שמקורן היה בקרקע פרטית" - כ-40 אלף יחידות דיור בשנה

המחשך מעמ' 8 <<

המשותפת של ועדות הכלכלה, הפנים והגנת הסביבה בכנסת, שנערך ביולי אשתקד, שאלו חברי כנסת ובכירים בענף הנדל"ן מדוע לא יוחל חוק הוד"לים על אדמות פרטיות. אפילו נציג של החקלאים, עו"ד סער פאוקר מהתאחדות האיכרים, אמר: "ישנם לא מעט דונמים של קרקע פרטית חקלאית שאינה מעובדת היום לצערנו. אנחנו מנסים כל הזמן למצוא פתרונות שיאלצו את הבעלים כן לעבד אותם, אבל דווקא את הקרקעות הלא מעובדות, שאת חלקן לפחות אפשר לנצל לבנייה, רוצים להחריג מתחולת החוק... צריך להגמיש את התנאים ולהחיל את החוק על קרקעות בוד, שלא מתבצע בהן שימוש חקלאי, ולכן ניצול שלהן לבנייה לא יגרום לפגיעה חמורה בחקלאות, כפי שזה יכול לקרות בקרקע מינהל". כך על פי פרוטוקול הישיבה. שבוע אחר כך, באותו פורום, אמר ערן ניצן, סמנכ"ל התאחדות בוני הארץ: "אנחנו לא מצליחים להבין למה שתוכנית כמו פי

יש לקדם תוכנית שתעניק להם פיצוי והשבחה עבור הקרקע, שבמקרים רבים נרכשה על ידי אבות אבותיהם".

## "צו השעה: הפשרה מבוקרת"

מהו היקף הקרקעות החקלאיות הפרטיות? כ-8,000 דונם עם פוטנציאל לכ-150 אלף יח"ד, נמצאים במרכז הארץ, לב

עד אשר יתוקן החוק - אם בכלל - מציע דנוס להשתמש בשיטת "המקל והגזר" על מנת להפשיר קרקע חקלאית למגורים, במקומות שבהם ניתן לעשות כן. "בעלי הקרקע הפרטית אינם מחויבים בשום מס שיעודד אותם למכור את הקרקע שברשותם. זה, כמוכז, רק מעודד אותם לשמר את המצב הקיים, ולחכות, עד בוש, שמישהו ממקבלי ההחלטות יתעורר", אומר דנוס. "ראוי למסות את אותם בעלי קרקע שמחזיקים אותה כאבן שאין לה הופכין ומגדלים בה בנחת בטטות, אבטיחים ועגבניות". גם "גזר" לא ניתן לבעלי האדמות הפרטיות; בעוד חקלאים שמוסרים בחזרה למינהל קרקע שתשתמש למטרות בנייה למגורים מקבלים פיצוי, אין עדיין מנגנון פיצוי לבעלי האדמות החקלאיות הפרטיות.

המחשך מעמ' 8 <<

המשותפת של ועדות הכלכלה, הפנים והגנת הסביבה בכנסת, שנערך ביולי אשתקד, שאלו חברי כנסת ובכירים בענף הנדל"ן מדוע לא יוחל חוק הוד"לים על אדמות פרטיות. אפילו נציג של החקלאים, עו"ד סער פאוקר מהתאחדות האיכרים, אמר: "ישנם לא מעט דונמים של קרקע פרטית חקלאית שאינה מעובדת היום לצערנו. אנחנו מנסים כל הזמן למצוא פתרונות שיאלצו את הבעלים כן לעבד אותם, אבל דווקא את הקרקעות הלא מעובדות, שאת חלקן לפחות אפשר לנצל לבנייה, רוצים להחריג מתחולת החוק... צריך להגמיש את התנאים ולהחיל את החוק על קרקעות בוד, שלא מתבצע בהן שימוש חקלאי, ולכן ניצול שלהן לבנייה לא יגרום לפגיעה חמורה בחקלאות, כפי שזה יכול לקרות בקרקע מינהל". כך על פי פרוטוקול הישיבה. שבוע אחר כך, באותו פורום, אמר ערן ניצן, סמנכ"ל התאחדות בוני הארץ: "אנחנו לא מצליחים להבין למה שתוכנית כמו פי

# כמה קרקע יש למדינה ומהו שוויה?

הקרקעות הפנויות שבידי המדינה		
דצמבר 2011	שטח (אלפי דונם)	שווי (מיליוני שקלים)
מגורים	82	115,379
חקלאות ושטחים פתוחים	11,884	131,276
תעשייה, מסחר ומשרדים	115	30,904
אחר	116	13,158
<b>סך הכול</b>	<b>12,197</b>	<b>290,717</b>

מקור: משרד האוצר

השטחים למגורים, אגב, שווים הרבה יותר: קיימים 82 אלף דונם פנויים למטרות מגורים, שטרם שווקו - וזה אולי הממצא המפתיע ביותר של הדוח - והם שווים 115.4 מיליארד שקל, או 1.4 מיליון

השטחים למגורים, אגב, שווים הרבה יותר: קיימים 82 אלף דונם פנויים למטרות מגורים, שטרם שווקו - וזה אולי הממצא המפתיע ביותר של הדוח - והם שווים 115.4 מיליארד שקל, או 1.4 מיליון

לאחרונה פרסם משרד האוצר את הדוח הכספי של ממשלת ישראל לשנת 2011, ובו לראשונה, כפי שנחשף ב"גלובס", הערכת שווי של כל נכסי המקרקעין של המדינה (בסכום כולל של 303.7 מיליארד שקל), לרבות קרקעות חקלאיות, הערכה שביצע צוות בראשות טל אלדרוטי, השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים. מהדוח עולה כי מתוך 16 מיליון דונמים שבבעלות המדינה, 15.4 מיליון דונם הם קרקעות חקלאיות ושטחים פתוחים - 96% משטחי המדינה - ורק 3.6 מיליון דונמים מתוכם מוכרים לחקלאים. השטחים החקלאיים הפנויים, בהיקף של 11.9 מיליון דונם, מוערכים ב-131.3 מיליארד שקל, או כ-11 אלף שקל לדונם בממוצע ארצי.