

# 1309 2020

כ"ד באלול תש"פ

## יומנו של ראש המועצה

השבוע התכנסה מועצת מקרקעי ישראל. הוחלט להעלות את המחיר שישלמו משתכנים חדשים במשגב ע"פ המדרג הסוציאקונומי היישובי. ב-9 יישובים ישלמו כ-90,000 ש"ח יותר. ב-10 יישובים ישלמו כ-35,000 ש"ח יותר. בשאר היישובים אין שינוי. ההחלטה טרם נחתמה ע"י יו"ד המועצה - שר השיכון, וטרם נכתבו "הוראות מעבר".

הסבר: משתכן חדש ביישובי משגב הקהילתיים משלם סה"כ עבור מגרש בגודל 300-500 מ' מיושר ומפותח עם תשתיות מסודרות בראש המגרש, סכומים שבין 750,000 ש"ח למיליון ש"ח. הוא חותם על "חוזה פיתוח" עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). בו הוא מתחייב לבנות בית תוך זמן קצוב. אז הוא מתחיל לבנות. עלות בניית הבית (כולל דרישות הביטוח והניקוז, המיגון, הבטיחות, הבקרה והסדרת חנייה בתחום מגרש), היא בד"כ כמיליון ש"ח נוספים. רק בסיום הבנייה הוא הולך לרמ"י ומקבל חוזה חכירה שמסדיר את זכויותיו בקרקע. קשה יקר. לרוב לזוגות הצעירים זה כרוך בהתחייבויות גדולות לפרקי זמן ממושכים. למרביית המשפחות הצעירות בארץ זה בלתי אפשרי.

ככלל, ביישובים הבדויים משלמים כחצי מהסכום האמור ומקבלים יותר זכויות בנייה. על שווק מגרשים ביישובים הבדויים כתבתי בעבר. על עלויות הפיתוח ארחיב בעתיד. היום אפרט קצת בעניין מרכיב "דמי ההיוון" שמשולמים לרמ"י.



כל פעם שיישוב קולט משתכנים ל"שלב" בהרחבה חדשה, יש תהליך של תכנון מפורט ובקרה על עלויות הפיתוח. לאחר שאושרו העלויות ע"י מבקר מטעם משרד השיכון, מתבצעת "שומה" - הערכה של שווי זכויות הבנייה שקיימות ע"פ תכנית המתאר באותו מגרש (ללא מרכיבי הפיתוח). ההערכה נעשית ע"י שמאי שהוסמך ע"י משרד המשפטים ומונה ע"י השמאי הממשלתי. השווי נקבע לפי עסקאות מכירה שמדווחות לרשויות המס באותו יישוב וביישובים סמוכים ודומים. בזמן האחרון מתקבלות שומות של כ-2,000 ש"ח למ' זכות בנייה. הממוצע כ-500,000 ש"ח ל-220 מ' זכויות בנייה. ישנם שינויים קלים בין יישוב ליישוב, ולעיתים גם בין מגרש למגרש.

מכיוון שיישובינו נמצאים בפריפריה ולא במרכז, עד היום רמ"י הוציא שובר תשלום על 51% מ-450,000 ש"ח ועוד 9% מ-50,000 ש"ח (ע"פ הדוגמה), ועל הסכום שהתקבל הוסיפו מע"מ 17%. בפועל התשלום היה כ-275,000 ש"ח. סכום זה נגבה ע"י רמ"י והסכומים הנוספים (מעל 500,000 ש"ח, כאמור) משולמים לפני תחילת הבנייה עבור תשתיות ציבוריות, תשתיות בתוך המגרש, היטלי מים וביוב, אגרות ומיסים שונים.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל השבוע היא פשרה בין דרישת האוצר ומנכ"ל רמ"י, לבין עמדת משרד השיכון, משרד החקלאות וקק"ל.

הוחלט השבוע שה"הנחה" תחושב כדלהלן:

- 1- תקרת הסכום לחישוב ההנחה - 450,000 ש"ח (כפי שהיה עד היום).
- 2- תקרת ההנחה ביישוב במדרג סוציאקונומי 8 יהיה 150,000 ש"ח.
- 3- תקרת ההנחה ביישוב במדרג סוציאקונומי 9 יהיה 100,000 ש"ח.

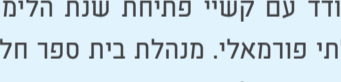
ביישובים: אבטליון, חלוץ, חרשים, טל-אל, כמון, לבון, מורן, מכמנים, מעלה צביה ושורשים (מדרג 8), מדובר בתוספת עלות של כ-35,000 ש"ח למגרש. ביישובים: גילון, יובלים, יעד, מנוף, מצפה אבי"ב, עצמון, קורנית, רקפת ושכניה (מדרג 9), מדובר בתוספת של כ-90,000 ש"ח. בשאר היישובים אין שינוי. ביישובים: מורן ותובל ההנחה המוגדלת (תשלום 31% במקום 51% מדמי ההיוון עד ה"תקרה") נשארה בעינה. אילו הייתה מתקבלת הצעת מנכ"ל רמ"י המקורית, היה מתוסף כ-187,000 ש"ח למגרש בכל היישובים. פניתי מיד לשר (יו"ד מועצת מקרקעי ישראל) בבקשת ערעור.

אני כמובן דרשתי שלא תהיה בכלל העלאת מחיר באף יישוב במשגב. נציגי קק"ל תמכו בעמדתי לכל אורך הדרך. אני מודה גם לנציגת משרד החקלאות ונציגת משרד השיכון. אני מודה גם לידידי יו"ר מרכז המועצות האזוריות שסייע ככל יכולתו.

אי אפשר להתעלם מכך שבנייה צמודת קרקע, בהיקף של מעל 200 מ' ל"ח"ד אחת, נתפסת כ"מותרות" בימינו. הדירוג הסוציו-אקונומי של חלק מיישובינו גבוה. משרד האוצר ו"קבינט הדיוור" עוסקים בניסיונות להוריד מחירים לבנייה לגובה מסביבנו בכרמיאל, בצפת, במעלות, בעכו, בקרית אתא ובנוף הגליל. מינהל התכנון ומשרד השיכון מעודדים אותנו לעשות תכנון מחדש של יישובינו, כך שתהיה בנייה רוויה בתוך שטחים שנשארו כ"דיאות ירוקות" ושטחי ציבור פתוחים בתוך היישובים ובין הבתים הקיימים. הומנים משתנים.

תושבי משגב הוותיקים זוכרים ימים שבהם התפיסה הציבורית הייתה שונה. פעם היה מובן מאליו שזוג צעיר שמוכן "להמר" ולהתחייב בשותפות בנסיון להקים יישוב חדש בגליל, ראוי לתמיכה ועידוד. הימרון והתחייבנו. הצלחנו להקים יישובים. עכשיו אנחנו נדרשים "לצופף" אותם. עכשיו אנחנו נדרשים לשלם עבור מגרשים לילדינו מחיר גבוה מאוד.

כמעט כל מי שמסוגל לעמוד בבניית בית במשגב, מוסיף לסטטיסטיקה וגורם למדרג הסוציו-אקונומי לעלות עוד. עמדת משרד האוצר היא חד משמעית ועקבית, לא לתת שום הנחות ושום סבסוד לבנייה צמודת קרקע. אנחנו נמשיך ונבסס את יישובינו כיישובים כפריים רב דוריים ברי קיימא. אנחנו נמשיך לפתח את היישובים שלנו, את האזור ואת הארץ. אני אמשיך להילחם ב"דוע הגזירה". זה המצב.



המשכנו השבוע להתמודד עם קשיי פתיחת שנת הלימודים ומערכת ההיסעים בחינוך הפורמאלי והבלתי פורמאלי. מנהלת בית ספר חלטה. אנשי סגל ההוראה רבים וגם תלמידים רבים נכנסו לבידוד. כיתות נסגרו. עובדי מועצה חלו ואחרים נכנסו לבידוד. אנחנו לומדים, יחד עם כל תושבי ישראל, את מתווה "הרמזור" ומנסים להסתגל. אנחנו מתכוננים, יחד עם כל תושבי ישראל, לסגר בחגים. אנחנו פועלים ע"פ ההנחיות. אנחנו נספק שירותים חיוניים ונייצג ונדאג לכל תושבינו בכל מצב. איחולי החלמה לכל החולים. בריאות!

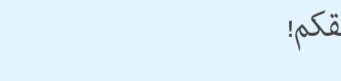


נפגשתי השבוע עם תושבים ונציגי ציבור מגילון, לדיון בנושא שריפות וזיהום אוויר בעמק חלזון. אנחנו מקדמים אכיפה ככל הניתן מחוץ לשטח השיפוט שלנו.

נפגשתי השבוע עם בעלי מפעלים ועסקים מפארק משגב (תרדיון), ועם מנהל חברת הפארק.



נפגשתי עם הנהלת טל אל. נפגשתי עם פורום מזכירים ומנהלי קהילות. נפגשתי עם תושבים ונציגי ציבור מהרדית, רקפת, שכניה, קורנית וגילון.



בסוף הליך ממושך ומורט עצבים בסלאמה ובראס אל עין הצליחה וועדת הסולחה להגיע להסכם בין הצדדים השונים בסכסוך.

الله يسعدكم! الله يوفقكم!



השבוע כולם אומרים סליחות. קראנו בשבת "פיקדון" אלקי הדביר מאד גפיר ובלבדך לעשות! בסוף השבוע ראש השנה. שנה טובה ומתוקה! בריאות.