

לשכת שר הבינוי והשיכון
ושר במשרד רה"מ

וי אלול תשפ"ד
09 ספטמבר 2024
2024090902009

לכבוד
מר בנימין נתניהו
ראש הממשלה

שלום רב,

הנדון: פעילות רשות מקרקעי ישראל לפיתוח נגב וגליל - הבהרות

בימים האחרונים אנו עדים לגל נוסף ועכור של מתקפות נגד רשות מקרקעי ישראל ואף מתקפות אישיות כלפי מנהל הרשות, מר יעקב קוינט, אשר מצאו ביטוין הן במכתבים שנשלחו אל כבי ראש הממשלה והן בפרסומים שונים בתקשורת.

צר לי ששרים בממשלה יחד עם גורמים אינטרסנטים מציגים תמונה מעוותת באשר לפועלה של הרשות בפיתוח הנגב והגליל, אשר אין בינה לבין המציאות דבר וחצי דבר.

מתוקף תפקידי כשר הבינוי והשיכון ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל, המכיר את הנושא לעומק אבקש להתייחס באופן חד ונחרץ לטענות המועלות:

1. להווי ידוע כי מועצת מקרקעי ישראל קיבלה בשנה האחרונה החלטות מיטיבות הקובעות הנחות מפליגות, תוך מתן העדפה מוצדקת מאין כמותה למשרתי כוחות המילואים ולמחוסרי דיור, כל זאת לצד קביעת הוראות שמטרתן יידוע הציבור והגדלת מלאי המגרשים המוקצים מתוך מטרה להגדיל ולהגביר את היקף האוכלוסייה המתיישבת באזורי הפריפריה. כבי ראש הממשלה אף כיבד את מועצת רמ"י בנוכחותו בישיבתה מיום 20.3.24 בה התקבלה ההחלטה המעגנת את ההנחות כאמור. החלטה זאת נכנסה לתוקפה עם חתימת שר האוצר ביום 5.5.24, ומיד עם כניסתה לתוקף קידמה הרשות והביאה לאישורן של עסקאות רבות להקצאת מגרשים תוך החלת המדיניות המיטיבה.

2. כך, החל מיום כניסת ההחלטה לתוקף, אושרו ברשות מקרקעי ישראל מאות רבות של עסקאות בפטור ממכרז בהן ניתנו הנחות אזורי עדיפות ומאות עסקאות אשר כללו הנחות למשרתי מילואים.

במרחב צפון של רמ"י אושרו כ- 700 עסקאות בפטור ממכרז באזורי עדיפות לאומית וקו עימות, ובכ- 90 עסקות בהן ניתנה הנחת חיילי מילואים.

במרחב דרום של רמ"י אושרו כ- 100 עסקאות בפטור ממכרז באזורי עדיפות לאומית וקו עימות, וב- 20 עסקות ניתנה הנחת חיילי מילואים.

במרחבים חיפה וירושלים אושרו כ- 100 עסקאות בפטור ממכרז באזורי עדיפות לאומית וקו עימות, ובכ- 20 עסקאות ניתנה הנחת חיילי מילואים.

3. להלן שלוש דוגמאות לעסקאות שנערכו בפועל הממחישות את עומק ההטבות הניתנות ומיושמות בפועל:

לשכת שר הבינוי והשיכון ושר במשרד רוה"מ

- א. בישוב טפחות שהינו באזור **עדיפות לאומית א'**, אושרה עסקה למגרש בערך קרקע 708,000 ש. לאחר הנחת אזור, הנחת מחוסר דיור והנחות חיילי מילואים שולם סך של 72,000 ש, קרי: **הנחה של כ- 90%**.
- ב. בישוב עמיעד שהינו באזור **עדיפות לאומית א'**, אושרה עסקה למגרש בערך קרקע 566,000 ש. לאחר הנחת אזור, הנחת מחוסר דיור והנחות חיילי מילואים שולם סך של 56,944 ש, קרי: **הנחה של כ- 90%**.
- ג. בישוב שורשים שהינו באזור **עדיפות לאומית ב'**, אושרה עסקה למגרש בערך קרקע של 647,783 ש. לאחר הנחת אזור, הנחת מחוסר דיור והנחות חיילי מילואים שולם סך של 186,939 ש, קרי: **הנחה של למעלה מ- 70%**.
4. כחלק מתוכנית משרד הבינוי והשיכון לשיקום ופיתוח הצפון שנעשית בשיח עם ראשי הרשויות ועל מנת לחזק את ההתיישבות באזורי עדיפות לאומית, זאת בהיתן מצב השומות כיום. ככוונתי להביא לדיון במועצת רמ"י הוראת שעה לשנתיים הקרובות, להקפאת השומות, זאת לאחר שיח שנעשה עם כלל החברים במועצת רמ"י.
5. יצויין כי בשלוש וחצי שנים האחרונות שווקו בהצלחה כ- 45,000 אלף יח"ד בדרום ובצפון. כך לדוגמא, שווקו בדרום כ- 6,300 יח"ד בנתיבות, כ- 6,100 יח"ד באופקים, כ- 4,400 יח"ד בדימונה וכ- 1350 יח"ד בשדרות. בצפון שווקו כ- 3,500 יח"ד בעכו, כ- 2,400 יח"ד בטבריה, כ- 1,800 יח"ד במגדל העמק, כ- 1,800 בנוף הגליל, כ- 1,650 יח"ד בקצרין, כ- 1,600 יח"ד בבית שאן וכ- 1,000 יח"ד במעלות תרשיחא.
6. לא למותר לציין כי חלק לא מבוטל מהמכרזים הינם מכרזי מחיר מטרה במסגרתם מוענקות הנחות משמעותיות במחיר הדירה של מאות אלפי שקלים לזוגות צעירים, מחוסרי דיור תוך מתן העדפה בהגרלות לחיילי מילואים. אציין כי רק בהגרלה האחרונה זכו למעלה מ- 1400 חיילי מילואים זכאים בהטבות האמורות.
7. בנוסף, אבקש להביא לידיעת כב' ראש הממשלה כי בהתאם להצעתי לפשרה באשר לאופן שיווק מגרשים ביישוב האון שבגליל תוקנו הוראות המכרז שפרסמה הרשות באופן שלמעלה מ- 50% מהמגרשים ישווקו בעדיפות לחיילי מילואים ונכי צה"ל מחוסרי דיור. כך ש-125 מגרשים מתוך 248 ישווקו במכרז סגור אך ורק לאוכלוסיות מועדפות אלו.
8. בתוך כך, בעקבות תיקון 12 לפקודת האגודות השיתופיות תוקן קובץ החלטות המועצה באופן שיותאם להוראות הפקודה, כמו"כ אושרה החלטת הנהלת רמ"י אשר קבעה את אופן יישום הוראות החוק והחלטת המועצה המתוקנת בהתייחס ליידוע הציבור ואופן הקצאת המגרשים. החלטה זו הוקפאה בהנחיית משרד המשפטים עד לסיום ליבון טענות משפטיות שעלו מצד גורמים שונים. מיד כשתתקבל הנחיית משרד המשפטים ניתן יהיה לקדם את אותן עסקאות שכעת יש מניעה מלקדמן נוכח ההנחיה, לעומת זאת עסקאות אחרות במרחב הכפרי אשר בהן לא מתעורר הקושי המשפטי מקודמות ומאושרות במרחבים השונים. לא מיותר לציין כי היישום החדש עשוי להרחיב באופן משמעותי את היקף ההתיישבות בנגב ובגליל.

לשכת שר הבינוי והשיכון
ושר במשרד רוה"מ

9. באשר לטענות המגוחכות כאילו הרשות פועלת להזנקת מחירי שומות הקרקע למגורים, אניח כי טענות אלו מועלות נוכח אי הכרת אופן עבודת הרשות וחלוקת הסמכויות בין גורמי הממשלה השונים ולא חלילה מתוך כוונת מכוון להטעות ולזרות חול בעיני הציבור. מכל מקום אבקש להבהיר כי השומות הנערכות לקרקע כבסיס להקצאתה נערכות על ידי שמאי מאגר מטעם **השמאי הממשלתי הראשי**. הרשות אינה עורכת שומות אלו ואינה מתערבת בהן, הן נערכות בהתאם לכללים מקצועיים והנחיות הנקבעים על ידי השמאי הממשלתי והכל בהתאם לתקנה 30 לתקנות חובת מכרזים.

10. לא למותר לציין כי על שומות אלו ניתן גם להגיש השגה בשני הליכים- השגה ראשונה בפני השמאי המחוזי והשגה שניה בפני ועדת השגות אשר יו"ר הועדה הינו נציג משרד המשפטים וחבר בה גם השמאי הממשלתי הראשי ושמאי מכריע.

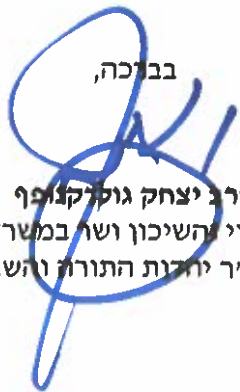
11. למעלה מן הצורך ועל מעל מנת לשים קץ לטענות המופרכות בדבר אפליה לכאורה במחירי הקרקע בין ישובי הגליל, פנה מנהל הרשות אל מר גילי בלולו, השמאי הממשלתי הראשי, לשם קבלת התייחסותו לטענות אלו. כעולה מהתייחסותו המפורטת של השמאי הממשלתי, השווי אשר נקבע בשומות הינו סביר וכי הפערים הקיימים בין הישובים השונים נובעים בשוני המהותי בנכסים הנבחנים בהתאם לכללי התקינה השמאית. כן מעמיד השמאי הממשלתי הראשי על דיוקם את הנתונים המוצגים לרבות בהיבטי עלויות הפיתוח ומחירי הקרקע.

רצ"ב מכתבו של השמאי הממשלתי הראשי מיום 8.9.24.

12. בימים קשים אלו העוברים על עם ישראל ומדינת ישראל ניתן היה לצפות כי נעבוד שכם אל שכם לשם קידום המשימות הלאומיות העומדות לפיתחנו, כל שר בתחום אחריותו. יש לגנות את הוצאת דיבתה של רשות מקרקעי ישראל ועובדיה הפועלים ללא לאות לשם פיתוח מדינת ישראל מתוך מסירות ואהבה ובחרדת קודש.

13. מועצת מקרקעי ישראל בראשותי, ורשות מקרקעי ישראל האמונה על יישום מדיניות המועצה, עשו בעבר, **עושות ביתר שאת בימים אלו** וימשיכו לעשות גם בעתיד, כל אשר לא-ל ידם לשם יישוב הארץ וחיזוק הפריפריה.

בבדחה,



הר"ב יצחק גוקל קוהן
שר הבינוי והשיכון ושר במשרד רוה"מ
יו"ר יחידת התורה והשבת

העתקים:

שרי הממשלה

מר יעקב קוינט, מנהל רשות מקרקעי ישראל

מר יהודה מורגנשטרן, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

תכרי מועצת רמ"י