

Share this with your friends

ייצור ידע

האתר של ד"ר פנחס יחזקאלי

מושגים בביטחון לאומי (WIKI) מורכבות בניהול מושגים במורכבות ובניהול (WIKI) ד"ר פנחס יחזקאלי ברוך הבא

כתב העת משטרה וחברה מורכבות באכיפת חוק מושגים באכיפת חוק (WIKI) גרשון הכהן מורכבות בביטחון לאומי

צור קשר פרקי לימוד קורסים ספרים מורכבות בחינוך מושגים בחינוך (WIKI)

רון רוגין: תכנית 100 הימים לחיזוק ההתיישבות

yehezkeally@gmail.com / 4 days ago



[בתמונה: ההתיישבות היא מטרה אסטרטגית ולאומית. בתמונה - טירת צבי. התמונה נוצרה והועלתה לויקיפדיה על ידי אסף צ. מוויקיפדיה העברית. קובץ
 זה הוא בעל רישיון Creative Commons להפצה, תחת רישיון זהה, גרסה: CC BY-SA 3.0]

[\[לקובץ המאמרים בנושא אזורי ספר, לחצו כאן\]](#) [\[לאוסף המאמרים על 'ריבונות', לחצו כאן\]](#) [\[לקובץ המאמרים, 'הכל על ביורוקרטיה', לחצו כאן\]](#) [\[לקובץ המאמרים על 'שלטון הנהלים', לחצו כאן\]](#) [\[לאוסף המאמרים בנושא קבלת החלטות, לחצו כאן\]](#)

עו"ד רון רוגין טפל בענייני ההתיישבות בנגב ובגליל כבר עשרות שנים, וגיבש את תוכנית "מאה הימים לחיזוק ועידוד ההתיישבות", בדגש על הגליל והנגב ואזורי הספר.

הוא מציע את תכניתו למתמודדים במערכת הבחירות, כשאת הצורך בתוכנית ממשלתית ממוקדת אפשר להסביר גם לילד בכיתה א'; אבל, הפוליטיקאים עד כה, אינם מעוניינים! אולי על ידי פרסום ולחץ מלמטה, יזוז משהו...

Share this with your friends



[התרשים: ייצור ידע]

הוזלת מחירי הקרקע למגורים רכיב הקרקע

המטרה: סיוע לדור ההמשך ולנקלטים בהתיישבות בתחום הקרקע למגורים, ולא מאבק בהם. מטרת המדינה היא לשרת את האזרחים, ולא להילחם בהם. חשיבות מיוחדת נודעת לסיוע לזוגות צעירים ויחידים בראשית דרכם. עידוד וחיזוק ההתיישבות חייבים להיעשות באופן קונקרטי על ידי הוזלה דרסטית של מחירי הקרקע למגורים. זאת, על ידי יישום חמשת האמצעים המפורטים כאן. אין זה מתקבל על הדעת כי מגרשים על קרקע המהווה 'מקרקעי ישראל' (כולל פיתוח) יוקצו בגליל ובנגב במחיר נמוך ביותר לזוגות צעירים מבני המיעוטים (כגון בדווים בנגב), ואותו מגרש, בישוב סמוך, יוקצה במחיר העולה פי חמישה ואף פי עשרה לזוג צעיר שכל חטאו הוא רצונו לחיות בישוב כפרי ישראלי יהודי. אין מקום להפליה זו לרעה, המשתקפת בבירור במחירי הקרקע המשווקים על ידי רשות מקרקעי ישראל.

אמצעי ראשון קביעת הגליל והנגב כולו, כהגדרתם בחוק, בתור אזור עדיפות לאומית א' וגביית - 31% מערך הקרקע עד ₪ 1,000,000

- יש לסווג את כל היישובים הכפריים בגליל (כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, תשנ"ג-1993) והנגב (כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, תשנ"ב-1991), פרט ליישובי קו העימות בגזרת לבנון, רמת הגולן ועוטף עזה (אזור קו העימות הדרומי, כהגדרתו בחוק סיוע לשדרות וליישובי הנגב המערבי (הוראת שעה), תשס"ז-2007, כיישובי אזור עדיפות לאומית א'.
- מדיניות הנהנות הנהוגה לגבי יישובים באזורי עדיפות לאומית א' (31% מערך הקרקע) תחול על שווי קרקע של עד 1,000,000 ₪ למגרש (במקום התקרה המלאכותית של 450,000 ₪ כנהוג כעת); היינו, מלאו ערך הקרקע, ברוב רובם של יישובי הגליל, הנגב ואזורי הספר. ביישובי קו העימות אין גביה עבור מחיר קרקע.
- אין מקום לסבך ול'טרטר' את המתיישבים, ואת כל העוסקים בתחום, בתת סיווגים אשר משתנים חדשות לבקרים: פעם סיווג אותו יישוב כ אזור עדיפות לאומית א' ולמחרת אזור עדיפות לאומית ב' - וחוזר חלילה.
- הפשטות, האחידות והיציבות הם שם המשחק בחיזוק ועידוד ההתיישבות; מסובכות, מורכבות יתר, היא גן עדן ליועצים ולמומחים (במקרה הטוב) ולמעאכרים' סתם (במקרה הרע).
- אין מקום לתת הבחנות בין יישובים שקלטו משפחות או יחידים. לכן, דירוגם עלול לרדת לאזורי עדיפות לאומית ב' מול יישובים שלא קלטו משפחות או יחידים; אין מקום לתת הבחנות בין יישובים בגליל ובנגב, שהם מבוססים יותר (בדרך כלל אוכלוסייה מבוגרת וותיקה) לבין יישובים שהם פחות מבוססים; יש לקבוע שיעור פשוט, אחיד ויציב של הנחה תשלום של - 31% מערך הקרקע, לכל זוג צעיר או יחיד, שמוכן לטעת יתד מחוץ למדינת תל אביב. במקביל, ביישובי 'קו העימות' יישך משטר הפטור המלא ממחיר קרקע בהתאם לעיקרון המונח ביסוד סעיף 40 (ה) לחוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.

[\[להרחבת המושג: 'מעכר', לחצו כאן\]](#) [\[לריכוז המאמרים על על שחיתות שלטונית ואחרת, לחצו כאן\]](#)

Share this with your friends




עו"ד רון רוגין: מטרת המדינה היא לשרת את האזרחים. לא להילחם בהם!

[התמונה המקורית היא צילום מסך מסרטון היו-טיוב: "שולחן עגול מס 22 בטכניון - דברי עורך דין רון רוגין"]

אמצעי שני: הנחה נוספת - 21% במקום 31% עבור הקצאת מגרש לבעלי תעודת זכאות של מחוסר דיור

עד תום שנת 2019, נקבע כי הקצאת קרקע לזוג צעיר או יחיד מחוסר דיור (בעלי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון) תיעשה תמורת 21% מערך הקרקע (במקום 31% מערך הקרקע) בישובים באזורי עדיפות לאומית א' בגליל ובנגב (41% במקום 51% בישובים באזורי עדיפות לאומית ב'); יש לחדש לאלתר הנחה זו.

ביטולה על ידי פקידי רשות מקרקעי ישראל הזניק את מחירי הקרקע באזורי עדיפות לאומית אלו. מתיישבים שהם בעלי תעודת זכאות של מחוסר דיור (רובם של הזוגות הצעירים והיחידים בישראל) הם בראש סדר העדיפויות של מדינת ישראל: המבחן של המדינה הוא בפרקטיקה, למעשה, ולא בתאוריה ולהלכה.

- התוצאה המצטברת היא כי רוב מגרשי המגורים באזורי עדיפות לאומית (גליל ונגב ואזורי הספר המרוחק) יוקצו תמורת 21% מערך הקרקע (הקצאה למחוסרי דיור); מתיישבים בגליל ובנגב, שאינם מוגדרים כמחוסרי דיור לפי קריטריונים של משרד הבינוי והשיכון ידרשו לשלם 31% מערך הקרקע.

אמצעי שלישי פשוט והאחדת הליך השמאות

שומת הקרקע למגורים בישובים הכפריים (כולל ישובים קהילתיים) בהתיישבות, צריכה להיעשות באופן פשוט, אחיד ויעיל, ולא בדרך המסורבלת הקיימת כיום של שומה פרטנית לכל מגרש ומגרש בכל ישוב וישוב. עיקרון זה צריך לחול על ההתיישבות בכל רחבי הארץ.

[אנו מאמינים שאנו עושים בלוגו משמאל שימוש הוגן](#)

- השמאות של הקרקע ממנה נגזר התשלום בפועל על ידי המתיישב, תיעשה באופן אחיד ואחיד עבור מקבץ ישובים סמוכים שניים עד שלושה מקבצים לכל מועצה אזורית. השמאות של הקרקע תיגזר מהמחיר הנמוך ביותר של היישוב במקבץ היישובים במועצות האזוריות על יסוד העיקרון כי ההשקעה של הישוב עצמו, כולל הון חברתי, אינה מהווה חלק מהשומה.
- יציבות ורטיטות השומות - 24 חודש; השמאות תפורסם באופן ברור ורהוט במרשתת, כולל דוגמאות מוחשיות ומובנות ליישום נוסחת השמאות.



היות והוצאות הפיתוח הן כבדות במיוחד באזורים הרריים ובמתחמים קטנים יחסית, הרי שרכיב זה סיטיי רייטינג בתיישובים באזורים הרריים, דוגמת רמת הגולן, הגליל עליון ההררי והגליל המרכזי.

Share this with your friends



[[התמונה המקורית היא תמונה חופשית - CC0 Creative Commons - שעוצבה והועלתה על ידי Alexas Fotos לאתר Pixabay](#)]

הסרת החסם מערך סבסוד הוצאות הפיתוח והתשתיות הוא מסועף ומורכב; יש לקבוע לכלל הישובים בגליל ובנגב תעריף אחיד, פשוט ויציב של סבסוד 60% מעלות הפיתוח המאושרת, וזאת עד תקרה מירבית של 200 אלף ש"ח למגרש. המקור הכספי של סבסוד זה עשוי לבוא, בחלק נכבד מהמקרים, ממחיר הקרקע המשווקת למתיישב; בדרך זו, עשויה בחלק מהמקרים להיווצר 'קופה סגורה'. בחלק מהמקרים, וכדי להגשים את האינטרס הלאומי, אין מנוס אלא לסייע במימון הוצאות הפיתוח.

חלף היטל השבחה כמקור לסבסוד הוצאות פיתוח מקור מרכזי נוסף למימון סבסוד הוצאות הפיתוח הוא הסרת העיוות לרעת הרשויות המקומיות באזורי עדיפות לאומית ובאזורי קו העימות במישור חלף היטל השבחה; החלת ההסדר הנהוג בפרויקטים בהם ניתנה הנחה במחיר הקרקע (דוגמת מחיר למשתכן או דיור במחיר מופחת), תוך הפניית כספים אלו לפיתוח, תצמיח מקור מימון בדומה לזה שקיים ברשויות מקומיות במרכז הארץ.

אמצעים משלימים להוזלת מחיר רכיב הקרקע (מישור הוצאות הפיתוח):

- השתתפות בעלות תשתיות ביוב לבנייה למגורים פרויקטי פיתוח בתיישבות בגליל ובנגב כרוכים לא אחת בעלויות נכבדות של תשתיות ביוב, כולל קווי הולכה ופתרונות קצה לטיפול בשפכים. יש להגדיל את המענק המוקצה לסבסוד עלויות ביוב כדי 60% מהעלות המאושרת וזאת כדי להקל על ההתיישבות בגליל ובנגב.
- סבסוד רצועות חיץ לכיבוי אש בישובים כפריים בגליל הגליל מיוער. השריפות ודליקות היער, פרי מעשה אדם או מעשה שמיים, מרובות. מכיוון שחלק מהישובים בגליל מוקפים ביערות, קם צורך ביצירת מעטפת הגנה, רצועת חיץ, בין השטחים המיוערים לבין בתי המגורים. נטל זה איננו צריך ליפול על כתפי המתישבים תוך ייקור מחירי הקרקע אלא על חשבון קרן קיימת לישראל.

Share this with your friends



[התמונה המקורית היא תמונה חופשית - CC0 Creative Commons - שעוצבה והועלתה על ידי GregoryButler לאתר Pixabay]

הסרת חסמי תכנון - הסרת חסם בפני צמיחה דמוגרפית בהתיישבות: נספח 2 לתמ"א 35

החסם אחד הדברים המוזרים ביותר שחוללה [הביורוקרטיה](#) התכנונית של ישראל ללא כל אישור של הרשות המחוקקת הוא קביעת רגולציה למספר המירבי של משפחות (יחידות דיור) ביישובים כפריים שהם - ישראליים יהודיים. באופן פרדוקסלי ואבסורדי, דווקא במדינת ישראל יש - Numerus Clausus על מספר המשפחות בכל ישוב כפרי שהוא ישראלי יהודי. המגבלה הכמותית היא קשיחה: לא ניתן להפקיד תכנית - מתאר אשר מעזה (חלילה) לחצות את המקסימום של המשפחות (שוב: ביישובי ההתיישבות בלבד), המורשות להתגורר בתחום המושב (או הקיבוץ). כמובן, איש אינו מעלה על דעתו להטיל מגבלה כזו על יישובים כפריים ישראליים ערבים או דרוזים או בדווים וכדומה.

הסרת החסם

בשלב הראשון, יש להגמיש, באופן דרסטי, תקרה זו אם בכלל יש לה הצדקה ולהכפילה. אין זה מתקבל על הדעת כי בני הכפר הישראלי עברי, ילידי הארץ והמקום, לא יוכלו לשוב לכור מחצבתם כולל בגליל ובנגב כי פקיד כלשהו החליט כי 'מלאה המכסה של המשפחות ביישוב זה'. משיכת מתיישבים זוגות ויחידים, צעירים ומבוגרים היא אינטרס לאומי; אין התיישבות ללא מתיישבים.

אין כל היגיון בחיכוך קפקאי לגבי שאלה סוריאליסטית כמו 'מספר המשפחות שמוותר להן להתגורר ביישוב הכפרי' בין שמדובר בקיבוץ, מושב או ישוב קהילתי; שאלה זו אינה קיימת במגזר הכפרי הלא יהודי, ואין סיבה להתעמר דווקא בהתיישבות.

Share this with your friends



[בתמונה: קיבוץ סעד. התמונה נוצרה והועלתה לויקיפדיה על ידי מרכז להב"ה נתיבות, מאלבום משפחת הימן, סעד. קרדיט: CC BY 2.5]

האצת הליכי התכנון

החסם

אחד החסמים המרכזיים הניצבים בפני פיתוח ההתיישבות הוא ההתמשכות האינסופית של הליכי תכנון; המאבק כנגד סחבת ביורוקרטית זו הוא קשה במיוחד.

הסרת החסם

הדרך האפקטיבית ביותר לקיצור הליכי תכנון היא קביעת פורום עבודה בו נוכחים כלל הגורמים הרלבנטיים לתכנית ('שולחן עגול') ומוסרים, בבת אחת, את הדרישות, ההערות וההסתייגויות מהתכנית; אין להריץ את הישוב הכפרי, הלוח ושוב, דרך אינסוף רשויות מנהליות. הישוב הכפרי, כולל המתכנן מטעם הגוף ההתיישבותי, זכאי לקבל תוך 90 יום ממועד הגשת התכנית תמונה ברורה באשר לתיקונים כולל ההערות וההסתייגויות הנדרשים בתכנית; לאחר הטמעת התיקונים תיקבע ישיבה סופית, כוללת, לפני ההפקדה של התכנית להתנגדויות. טווח הזמן הסביר לתכנון ואישור תכנית מתאר לישוב כפרי או חלק ממנו אם מדובר בתכנון מטעם הישוב הכפרי המגיב בלוח זמנים סביר, הוא שנה אחת.

- כוח משימה מיוחד, בדרגת מנכ"לים, יעסוק בהסרת חסמים נקודתיים בפני אישור תכניות מתאר ליישוב כפרי או חלק מהותי ממנו, אם ההליך נמשך מעל לשנה, וזאת כדי להשלים את האישור תוך 18 חודש. הסרת חסמי תכנון היתרי בניה למגורים בתכנון מאושר למגורים בהתיישבות בקיבוצים.

Share this with your friends



[התמונה המקורית היא תמונה חופשית - CC0 Creative Commons - שעוצבה והועלתה על ידי borevina לאתר Pixabay]

החסם

הסרת חסמים בפני הוצאת היתרי בניה למגורים מהווה אינטרס ציבורי, חיוני ודחוף בישראל. בייחוד דברים אמורים בהיתרי בניה למגורים בשטחים בעלי ייעוד תקף למגורים. באופן אבסורדי, רשות מקרקעי ישראל חוסמת הוצאת אלפי היתרי בניה למגורים בקיבוצים באזורי הביקוש בטענה כי בעצם מדובר בשינוי דירות מוסווה; זאת, גם אם אין בכלל חלוקה של השטחים, בעלי ייעוד תקף למגורים, למגרשי מגורים.

- הצעד המיידי המתבקש הוא שחרור אלפי היתרים חסומים אלו, שנועדו למגורים בקרקע שהיא בתוך 'שטח המחנה' בקיבוצים, וזאת לבניית בתים בגודל של עד 140 מ"ר (שטח עיקרי) ו-20 מ"ר (שטח שירות) לכל יחידת דיור.
- יש לבטל, לאלתר, את החסם הביורוקרטי בפני הוצאת אלפי היתרי בניה אלו למגורים. ככל שייחתמו חוזי חכירה מהוונים פרטניים, ייגבו כספים על פי הנהוג בפיצול מגרש של חוכר ותיק למגורים במגזר העירוני. מהלך משולב: הוזלת מחירי הקרקע והסרת חסם תכנון עידוד בניה מוטבת להשכרה לזוגות צעירים ויחידים בהתיישבות ('בתי אגודה').

החסם

לעיתים קרובות, מתיישבים בתחילת דרכם, זוגות צעירים או יחידים, חסרים את האמצעים לבנות בית מגורים; לעיתים, אנשים צעירים אלה טרם השתכנעו לקשור את גורלם עם ההתיישבות, ובייחוד באזורים מרוחקים. על רקע זה, ולאור צרכים אובייקטיביים נוספים (דוגמת זוגות שהתגרשו וכן הזוג מבקש להישאר בישוב), קם ועולה צורך בבתים צנועים יחסית וזולים בהתיישבות כולה, ובכלל זה בגליל ובנגב. בתים אלו, הם בבעלות האגודה השיטופית בישוב הכפרי או בבעלות המועצה האזורית (או תאגיד בת שלה) ונועדו להשכרה בתנאים נוחים. זהו אינטרס לאומי ראשון במעלה כי ייבנו אלפי יח"ד להשכרה מוטבת בהתיישבות.

מועצת מקרקעי ישראל הכירה, באופן חלקי, מגומגם ומהוסס, באינטרס של הקצאת קרקע להקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה בנגב ובגליל. האישור המוגבל שהוענק הוא להקמת 12 יח"ד בלבד ליישוב בגליל ובנגב (ו-7 יח"ד בלבד בשאר ההתיישבות), תוך תשלום מלוא דמי החכירה המהוונים בכפוף להנחות אזורי עדיפות לאומית.

הסרת החסם

התכלית של חיזוק ועידוד ההתיישבות, בד בבד עם הקלה על מצוקת הדיור לזוגות צעירים ויחידים, מחייבת הקצאת קרקע ללא תשלום, שתכליתה בניה למגורים למטרות השכרה מוטבת בהיקף של 100 יח"ד לכל ישוב בגליל ובנגב ו-50 יח"ד לכל ישוב שאינו בגליל ובנגב. יחידות הדיור הנבנות תהיינה יחידות דיור קטנות וצנועות (עד 55 מ"ר). יחידות דיור אלו לא ייכללו במסגרת מספר יחידות הדיור המותר בנספח 2 לתמ"א 35.

הספת אלפי יח"ד קטנות או זעירות למגורים, ואף למעלה מכך, תוך פרק זמן קצר, תסייע בהזלת עלויות המגורים להשכרה, ובייחוד לסטודנטים, מועמדים לקליטה וכיצא באלה.

הסרת חסמי תכנון והוזלת מחירי הקרקע למגורים סיכום ביניים

Share this with your friends



הצעדים הקונקרטיים המפורטים בתכנית זו ניתנים, כמוסבר, לביצוע מיידי: תוך 180 יום ממועד אישור התכנית. האפקט המצטבר של צעדים אלו הוא הגדלה אקספוננציאלית של היאט המנוחים רהחיישורות ורראש ורראשוה רישורי בגליל הוגר **ואזורי הספר** תוך הקלה מידית של עניבת החנק המתהדקת על צווארו של הדור הצעיר בישראל. העלייה, ליתר דיוק: ההעלאה התלולה של מחירי הדירות למגורים היא מעשה ידי אדם. אם אתה מאמין שיכולים לקלקל תאמין שיכולים לתקן.

- הסרת חסמי תכנון ומכלול האמצעים להזלת מחירי הקרקע למגורים (כולל רכיב עלויות הפיתוח) הם שני רכיבים מרכזיים; לצידם ישנם רכיבים חיוניים בעלי חשיבות מעשית קריטית: חיזוק האגודות - השיתופיות בהתיישבות, עיגון הזכויות בבתי המגורים בהסכמי המשבצת, עידוד התעסוקה ועידוד החקלאות.

[\[התמונה משמאל היא תמונה חופשית - CC0 Creative Commons - שעוצבה והועלתה על ידי Peggy_Marco לאתר Pixabay\]](#)

חיזוק האגודה השיתופית קבלה לאגודה

ההתיישבות מבוססת על אגודות שיתופיות להתיישבות. האגודות השיתופיות הן נכס אסטרטגי, שאין להמעיט בערכו: הן מבטאות דמוקרטיה ישירה ושוויונית של כלל חברי הישוב החברים באגודה השיתופית (או בחלק מהישובים: חברי הרהחבה הקהילתית במסגרת האגודה השיתופית הקהילתית); הן מאפשרות ניהול עצמי ואוטונומי; הן מחזקות את ההון החברתי והקהילתי ומאפשרות קיום אורח חיים, ללא כפייה, על פי בחירתם ורצונם של חברי האגודה השיתופית.

מאז ומתמיד התקיים קשר ענייני הדוק בין תושבות הקבע בישוב הכפרי לבין החברות באגודה השיתופית בישוב הכפרי

- העיקרון הנהוג בעולם המערבי הוא כי הקליטה לאגודה השיתופית היא פרי החלטה של רשויות האגודה. בישראל הוחלט כי בישובים קהילתיים ובהרחבות קהילתיות, הקצאת מגרש למגורים והעברת הזכויות בו לא תיעשה על ידי האגודה השיתופית אלא על ידי ועדת קבלה אזורית, בכפוף למנגנון השגה וערעור; זהו תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות.
- תחולת ועדות הקבלה האזוריות, המעוגנת בחוק (פקודת האגודות השיתופיות), מוגבלת אך ורק לישובים ובהם עד 400 משפחות בגליל ובנגב. מגבלה זו מהווה חסם בפני פיתוח והגדלת היישוב; התופעה חמורה במיוחד על רקע הזדקנות הישובים (הכלולים במכסת ה-400 משפחות) ואי קליטת משפחות צעירות - בהיקף שיאפשר שירותים קהילתיים וחינוכיים (רף הסף לגן ילדים וכדומה). לכן, יש להגדיל את תחולת התיקון החקיקתי, לגבי הגליל והנגב (תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות ל-700 משפחות, ולהחיל אותו במתכונתו הקיימת על **אזורי ספר** נוספים שאינם בגליל ובנגב, דוגמת עמק עירון, חבל עדולם וחבל לכיש.
- העלאת הסף הקבוע בפקודת האגודות השיתופיות משתלב עם הגשמת הוראות נספח 2 לתמ"א 35.



[\[התמונה המקורית היא תמונה חופשית - CC0 Creative Commons - שעוצבה והועלתה על ידי Capri23auto לאתר Pixabay\]](#)

עיגון זכויות התיישבות הכפרית חקלאית

הסרת חסמים בפני עיגון זכויות ב'שטח המשבצת' כריתת חוזי חכירה לדורות -

Share this with your friends

- עוד רראשית הדרך ונורח הקמת המדינה המדיניות ההקדמית ריחם להתיישבות הרפרית חקלאית. הרעה כי הקרקע מוקצית ליישור הרפרי חקלאי או למתיישב, לפי הענין, בחוזה חכירה לדורות (תקופה בת 49 שנה, המתחדשת לעוד 49 שנה). זהו אחד העקרונות של החלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל ('מדיניות הקרקע בישראל') משנת 1965.
- החסם בפועל, מאז כינון מנהל מקרקעי ישראל (כיום, רשות מקרקעי ישראל) לא זכו מרבית יושבי המשק המשפחתי (בעיקר, מושבי עובדים) לחוזה חכירה לדורות; ברוב המקרים, מושבי עובדים בחבלי ארץ שלמים, דוגמת חבל התענך, מרום הגליל או חבל לכיש, עדיין משוללים חוזי חכירה לדורות (הסכמי בר רשות בלבד). לעיתים, אין בכלל הסכם משבצת בתוקף. אף בקיבוצים למעלה ממחציתם (כולל קיבוצים בעלי ותק של - 80 שנה בקרקע), משוללי חוזה חכירה לדורות.

הסרת החסם

מילוי מצוות החלטת היסוד של מועצת מקרקעי ישראל, ביחס לשטחי משבצת הקבע חייבת להיעשות תוך 12 חודש; אם יש שטחים ספציפיים השנויים במחלוקת, יש לפתור את המחלוקת בעילות ובמהירות באמצעות משרד החקלאות ופיתוח הכפר, וזאת ללא עיכוב כריתת חוזה החכירה לדורות לגבי יתר המשבצת. במקביל, חקיקה ראשית תקבע כי יש לראות את האגודות השיתופיות כבעלים של הקרקע בכלל שטח משבצת הקבע.

- חוזי החכירה לדורות יירשמו בלשכת רישום מקרקעין; במושבי העובדים, חלקות א' תירשמה ע"ש המתיישב; בכפרים שיתופיים תינתן אפשרות לרישום כל שטח הנחלה ע"ש המתיישב.
- בישובי המשק השיתופי (קיבוץ, מושב שיתופי) חוזי החכירה לדורות ייעשו ע"ש הקיבוץ; אם הקיבוץ יבקש להחזיר בחכירת משנה מגרש מגורים לחבר הקיבוץ הוא יהיה רשאי לעשות זאת תמורת תשלום סמלי (3.75% מערך הקרקע). תשלום עבור קבלת חוזה חכירה מהוון לדורות ישיר מול רשות מקרקעי ישראל ('שיוך דירות') ייעשה בתנאים הנהוגים לגבי חוכרים ותיקים למגורים במגזר העירוני.
- רישום הזכויות איננו מהווה 'אירוע מס', הן לצורך חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 והן לצורך התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (היטל השבחה).

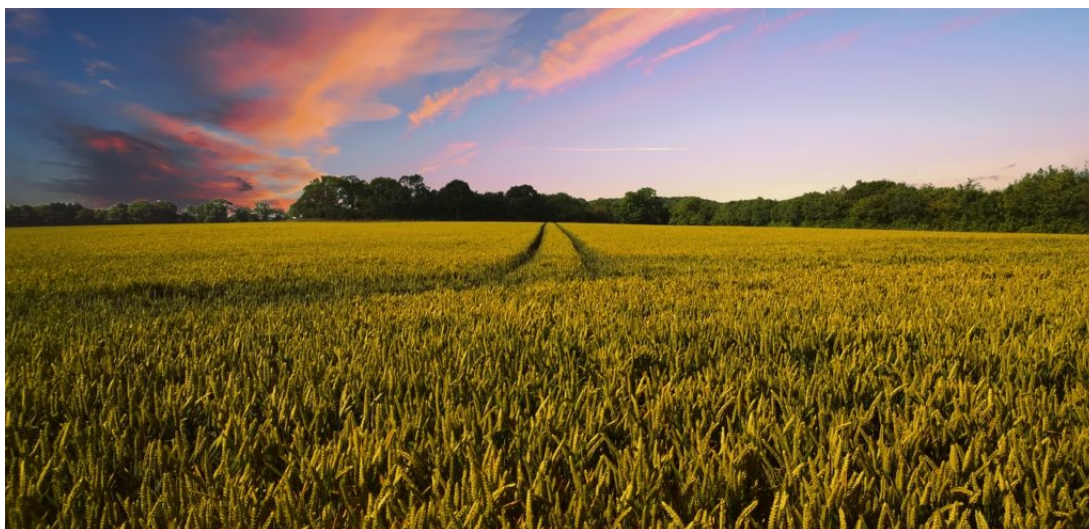
עיגון זכויות מגורים הסרת חסמים בפני עיגון זכויות, והסרת חסמי מימון, בבתי מגורים בהתיישבות הכפרית חקלאית

החסם

בהתיישבות החקלאית (משק שיתופי קיבוצים ומושבים שיתופיים) ומשק משפחתי (מושבי עובדים וכפרים שיתופיים) מתגוררות רבבות משפחות התשתית המשפטית של רוב רובן של משפחות אלו, ביחס לבתי המגורים, היא תשתית רעועה (בדרך כלל, הסכמי בר רשות (בישובי המשק המשפחתי) או ללא עיגון פורמלי מול רשות מקרקעי ישראל (בישובי המשק השיתופי). חרף ערימות של החלטות על גבי החלטות: החלטות ממשלה, החלטות מועצת מקרקעי ישראל והחלטות רשות מקרקעי ישראל בפועל, כמעט ולא חלה - שום התקדמות בהגשמת יעד ערכי מוסרי וכלכלי זה: הקניית חוזה חכירה מהוון לדורות על בית המגורים - (בקיבוצים שיתופיים: הקניית זכות זו לאגודה השיתופית). פרט למספר קטן יחסית של קיבוצים, בעיקר באזורי קו העימות ובאזורי עדיפות לאומית, רוב רובם של החברים בקיבוצים ורוב עצום של בעלי המשקים - במושבי העובדים (והכפרים השיתופיים), הם חסרי מעמד פורמלי של חוכרים לדורות בחוזה מהוון מול נציגי הבעלים (רשות מקרקעי ישראל).

- מציאות זו, בה רבבות משפחות מתגוררות, דרך קבע, ללא הסדרה חוזית ברורה ובהירה, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, יוצרת עלויות עסקה מיותרות (מסובכות ומורכבות הכוללות עלויות משפטיות וחשבונאיות מיותרות), עלויות חיכוך ביורוקרטי (עיכובים מנהליים) ועלויות מימון (הגדלת מרווחי המימון של המערכת הבנקאית) ללא כל תועלת חברתית פו דה.

Share this with your friends



[התמונה המקורית היא תמונה חופשית - CC0 Creative Commons - שעוצבה והועלתה על ידי TheDigitalArtist לאתר Pixabay]

הסרת החסם חיזוק החקלאות הישראלית הוא אינטרס לאומי

- איסור שינוי היעוד והחזרת שינוי יעוד במסגרת הותמ"ל שלא מיושם חל איסור על שינוי ייעוד של קרקע חקלאית, פרט לשימושי תעסוקה של הישוב הכפרי חקלאי או מקרים חריגים ויוצאי דופן לצורך פרויקט בעל חשיבות לאומית עליונה. שטחים חקלאיים שסומנו להריסה על ידי הותמ"ל, מכוח החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד- 2014, ולא פותחו (רף מינימום: 25% מכלל עבודות הפיתוח המאושרות בתכנית) תוך ארבע שנים ממועד אישור התכנית יחזרו ליעוד התכנוני החקלאי.
- ה'יד הקלה' על הרס השטחים החקלאיים נובעת מפיצוי חקלאי אפסי עבור הפקעת הקרקע מההתיישבות (לעיתים, לא משולם כל פיצוי בטענה כי זו 'קרקע זמנית' אפילו היא מעובדת עשרות בשנים). הפתרון: מתן פיצוי מלא עבור קרקע חקלאית המוחזקת והמעובדת על ידי הנפקע מעל ל- 21 שנה ברציפות.
- מים השקעות נכבדות בפרויקטי מי קולחין מן שבים (טיפול שינוי ושלישוני) תוך הוזלת השימוש במים - אלו (מי קולחין מושבים) למחירים אפסיים.
- מחקר ופיתוח בענפים מובילים עידוד להשקעות הון בענפים הנתונים במחסור עולמי של היצע דוגמת אבוקדו ותמר.
- הוזלת עלויות השימוש הוזלת מחירי הקרקע מעבר ל"משבצת הקבע" המשמשת לחקלאות.
- משק החלב הגנה מיידית על משק החלב, עמוד השדרה של החקלאות הישראלית, נקבע בחוק תכנון משק החלב, תשע"א- 2011. ייבוא מוצרי חלב יו תר אך ורק כאמצעי משלים ובאופן הנדרש להגנת הרפת הישראלית.
- חינוך ומחקר מדעי טיפוח ההכשרה האקטואלית החקלאית לכלל בני הנוער והצעירים; עידוד המחקר האגרונומי המדעי בכל רחבי הארץ.

ישובים קהילתיים בגליל, בנגב ובאזורי הפקר חיזוק מקורות התעסוקה

מקורות תעסוקה אטרקטיביים הם סם החיים של ההתיישבות. בהעדר תעסוקה נגישה וזמינה התושבים נדרשים לנסוע למרחקים כדי להתפרנס ולהוציא את לחמם, בעוד שהצורך בתעסוקה בישוב הוכר בישובים הכפריים חקלאיים: ישובי משק שיתופי (קיבוץ, מושב שיתופי) ומשק משפחתי (מושב עובדים, כפר שיתופי) הרי שישינה הסנסנות בהקצאת קרקע לאגודות השיתופיות ביישוב הקהילתי. בשנת 2020 הוחלט לאשר הקצאת קרקע בהיקף של עד 7 דונם לישובים באזורי עדיפות לאומית א'.

- היות ותכנית עבודה זו מבוססת על סיווג כלל הישובים הכפריים, כולל היישובים הקהילתיים, בגליל ובנגב כישובים באזורי עדיפות לאומית א', הרי שהקצאת קרקע זו בתחומי הישוב הקהילתי, לאגודה השיתופית (או לחברה כלכלית של המועצה האזורית על פי בחירת האגודה השיתופית) תאפשר פיתוח מקורות תעסוקה בישוב הקהילתי עצמו.
- התעסוקה בישוב הקהילתי היא תעסוקה התואמת את אופי הישוב: מתחמים של סדנאות עבור אומנים ואמנים ויוצרים, גלריות ועסקים קטנים למתן שירותים מקצועיים ואישיים; חנויות לממכר תוצרת האזור ותוצרת חקלאית במישרין מהיצרן לצרכן וכיוצא בזה. תעסוקה בישובים הקהילתיים לא תכלול מבני תעשייה מסורתית או תעשייה מתקדמת, הראויים להתרכז באזורי תעשייה מרחביים.

Share this with your friends



[[התמונה המקורית היא תמונה חופשית - CC0 Creative Commons - שעוצבה והועלתה על ידי Victoria Borodinova לאתר Pixabay](#)]

מיצוי השימוש בשטחים מו פרים בישובים כפריים חקלאיים

החכם

בהתיישבות כולה, ובייחוד בישובי המשק המשפחתי, קיימים אלפי מבנים נטושים, אשר שימשו בעבר לפעילות חקלאית; מבנים אלו ננטשו לאור מהלכי ההתיישבות בחקלאית, כגון מהלך צמצום ואיחוד הרפתות לחלב או ייעול ענף הלול (ההטלה והפיטום). מבנים נוספים נותרו נטושים כתוצאה מקריסת ענפים חקלאיים, בעיקר בשנות ה-90 של המאה הקודמת והעשור הראשון של המאה הנוכחית, דוגמת ענף הפרחים וענף בעלי הכנף.

- זהו אינטרס ראשון במעלה כי ייעשה שימוש יעיל ותכליתי בשטחים מו פרים אלו, וזאת הן על רקע המחסור בקרקע והרצון להגן על שטחים חקלאיים פתוחים והן על רקע הרצון לפנות מטרדים נופיים ואסתטיים (מבנים וחממות נטושים).
- למרות זאת, מדיניות מועצת מקרקעי ישראל ורשות מקרקעי ישראל מטילה חסמים תכנוניים וכספיים קשים ביותר בפני שימוש יעיל במבנים אלו; חסמים אלו מצטרפים להכבדה ה'רגילה' מול הועדות המקומיות לתכנון ולבניה (היתר לשימוש חורג והיטל השבחה). כתוצאה מכך, נוצרת מציאות מזוהה של הותרת המבנים הנטושים, המעלים קוץ ודרדר, או לחלופין שימוש אסור שלא כדין במבנים אלו.

הסרת החכם

ככל שמדובר בשטח קרקע מו פר עקב מבנה חקלאי נטוש, ואך ורק בגבולות שטח זה, יותר שימוש כדין, בכפוף לקבלת היתר לשימוש חורג ל-10 שנים (או תקופה קצרה יותר) ותשלום היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובניה, וזאת ללא כל תשלום לרשות מקרקעי ישראל. ככל שדברים אמורים בשימוש בשטח מו פר (להבדיל מהקמת מבנים תעסוקתיים חדשים), יש למחוק את החוב לרשות מקרקעי ישראל, המהווה חסם בפני עיגון והיוון זכויות בחלקת המגורים. היוון זה הוא אינטרס מדינתי מובהק שהרי הוא מפיך הכנסה כנגד הסרת חסם ביורוקרטי וזאת ללא כל שינוי של ייעוד הקרקע.

Share this with your friends



[התמונה המקורית היא תמונה חופשית - CC0 Creative Commons - שעוצבה והועלתה על ידי Free-Photos לאתר Pixabay]

קביעה ומעקב של יעדים כמותיים

טיפוח, חיזוק ועידוד ההתיישבות הוא מהלך מתמשך, מייגע ואפור; לא ניתן לעשותו בהבל פה; הוא טעון ירידה לפרטים היות והאלוהים נמצא בפרטים הקטנים, הכל תוך שמירת עמוד האש של החזון עצמו.

- תכנית פעולה זו מניחה סדרה של צעדים אופרטיביים, שמטרתם היא מימוש העיקרון החוקתי לפי סעיף 7 לחוק יסוד: הלאום.
- היעד הוא הכפלת ההתיישבות בגליל, בנגב ו**אזורי הספר** תוך עשור; יעד זה הוא אפשרי והוא מחייב מעקב אחר העמידה ביעדים הנדרשים תוך איתור שוטף של חסמים שיצוצו והם יצוצו במהלך הדרך.
- הסרת החסמים המפורטת בתכנית פעולה זו תסייע בשחרור האנרגיה האצורה בהתיישבות (כולל דור ההמשך) והדור הצעיר בישראל; שכבות הגיל הצעירות של מדינת ישראל זכאיות למשרתי ציבור הנאמנים לציבור זה והפועלים למענו למענו: ולא נגדו השכם והערב.

[\[לקובץ המאמרים בנושא אזורי ספר, לחצו כאן\]](#) [\[לאוסף המאמרים על 'ריבונות', לחצו כאן\]](#) [\[לקובץ המאמרים, 'הכל על בירוקרטיה', לחצו כאן\]](#) [\[לקובץ המאמרים על 'שלטון הנהלים', לחצו כאן\]](#) [\[לאוסף המאמרים בנושא קבלת החלטות, לחצו כאן\]](#)

מצאת טעות בכתבה? הבחנת בהפרה של זכויות יוצרים? נתקלת בדבר מה שאיננו ראוי? אנא דווח לנו!

מקורות והעשרה

- פנחס יחזקאלי (2014). מטרה אסטרטגית: התוצאה הסופית שאליה אנו שואפים. **ייצור ידע**, 2/5/14.
- פנחס יחזקאלי (2020). ריבונות באתר 'ייצור ידע'. **ייצור ידע**, 9/7/20.
- פנחס יחזקאלי (2015). קבלת החלטות. **ייצור ידע**, 8/6/15.
- פנחס יחזקאלי (2014). אפקטיביות. **ייצור ידע**, 11/4/14.
- פנחס יחזקאלי (2016). הכל על אזורי הספר באתר 'ייצור ידע'. **ייצור ידע**, 1/7/16.
- יחזקאלי פנחס (2014). הכל על בירוקרטיה באתר 'ייצור ידע'. **ייצור ידע**, 25/7/18.
- פנחס יחזקאלי (2015). קבלת החלטות. **ייצור ידע**, 8/6/15.
- פנחס יחזקאלי (2018). על שחיתות שלטונית ואחרת. באתר 'ייצור ידע'. **ייצור ידע**, 30/5/18.

• פנחס יחזקאלי (2015). מאכער – עושה קנפה מהסיבך הביורוקרטי, ייצור ידע, 30/12/15.

Share this with your friends

14 בפברואר 2021 in מורכבות בביטחון לאומי. Tags: אזורי הספר, התיישבות, ספר, רון רוגין

Related posts



אלי בר און: עדכון תמונת מצב הקורונה העולמי ל-18 בפברואר: מתסכל!



גרשון הכהן: סנכרון – היכולת להכיל מתחים בדרך של מציאת נקודת איזון



ליאור נדיבי: כמה מילים בזכות נשק ובזכות הנושאים אותו

← יצחק בריק: התפוררות מערך השמירה על בסיסי צה"ל

אלי בר און: מתים יותר ממה שמדווחים... →

thoughts on 2 “רון רוגין: תכנית 100 הימים לחיזוק ההתיישבות”

יעקב גזית 14 בפברואר 2021 11:08 at

תוכנית שנראית כמו בסיס מעולה, נראה איזו מיפלגה תתחייב ואיזו ממשלה תקום ואם היא "תיקח".

הבסיס צריך להיות הסתכלות רחבה על כל מה שנדרש עבור מי שמעוניין לעבור לגליל/נגב. מובן שצריך גם תעדוף כמובן – ופשטות שמונעת בירוקרטיה והתארכות.

אפשר להשתמש במודל חמשת המ"מים של ז'בוטינסקי:

– מעון – הזלת מחירי הדיור, כפי שפורט בצורה יפה ע"י הכותב.

– מזון ומלבוש – פרנסה, תעסוקה. ופה אי אפשר רק חקלאות כמובן. בין השאר כי "תוכנה אוכלת את העולם" וחלק גדול מעבודת

החקלאי ניתנת למיכון [/https://a16z.com/2011/08/20/why-software-is-eating-the-world](https://a16z.com/2011/08/20/why-software-is-eating-the-world)

– מרפא – שרותי בריאות.

– מורה – חינוך, על נדבכיו השונים.

– ועוד ממ שאני מוסיף – משילות. אם אין משילות ובטחון, זה לא יצליח.

[הגב](#)

Pingback: [גרשון הכהן: פיתוח הפריפריה כמענה למצוקת הדיור - ייצור ידע](#)

כתיבת תגובה

האימייל לא יוצג באתר.

התגובה שלך

שם

אימייל

Share this with your friends

אתר

כן, הוסף אותי לרשימת התפוצה שלך

להגיב

חיפוש

קטגוריות

[English](#) (8)

[Uncategorized](#) (33)

[אהבה](#) (51)

[אוטיזם](#) (14)

[אמונה](#) (702)

[אמנות](#) (154)

[גרשון הכהן](#) (429)

[דור יחזקאלי](#) (10)

[דניאל יחזקאלי](#) (13)

[מדע ועתידנות](#) (130)

[מוסיקה וסאונד](#) (8)

[מורכבות בביטחון לאומי](#) (2,510)

[מורכבות בחינוך](#) (74)

[מורכבות במשפט, בשיטור ובאכיפת חוק](#) (1,439)

[מורכבות בניהול](#) (901)

[משטרה וחברה](#) (54)

[נשים](#) (13)

[סדנאות וקורסים](#) (8)

[ספרים](#) (12)

[פוליטיקה](#) (253)

[פנחס יחזקאלי](#) (132)

[פרקי לימוד](#) (72)

[קורונה](#) (130)

[רלוונטיים תמיד](#) (199)

[שרית אונגר משיח](#) (39)

פוסטים אחרונים

אלי בר און: עדכון תמונת מצב הקורונה העולמי ל- 18 בפברואר: מתסכל! 18 בפברואר 2021

גרשון הכהן: סוכרון – היכולת להכיל מתחים בדרך של מציאת נקודת איזון 18 בפברואר 2021

Share this with your friends

- [דורון מצא: היכנונו לביאת המשיח \(ים\) – תחזית פוליטית בערבון מוגבל](#) 17 בפברואר 2021
- [אבי הראל: ממשכן העדות למקדש שלמה](#) 17 בפברואר 2021
- [הרן פינשטין: על 'שופטים בשר ודם'](#) 16 בפברואר 2021
- [ליאור נדיבי: כמה מילים בזכות נשק ובזכות הנושאים אותו](#) 16 בפברואר 2021
- [עופר בורין: תהילים, פרק נא – חטאתי לה' – זה לא תיקון מספק](#) 16 בפברואר 2021
- [הרן פינשטין: פניו של בית המשפט העליון](#) 15 בפברואר 2021
- [אלי בר און: צה"ל נערך למלחמה הקודמת...](#) 15 בפברואר 2021
- [פנחס יחזקאלי: מהפיכת מערכות ה-BI. 14 Business Intelligence – BI](#) 14 בפברואר 2021

תגיות

[אבי ברוכמן](#) [אבי הראל](#) [אדיג'ס איילת קציר](#) [איראן אלי בר און](#) [אלעד רזניק](#) [אמציה חן](#) [אסא כשר](#) [ארצות הברית](#)
[בריק גדעון](#) [שניר גרשון הכהן](#) [חמאס](#) [טראמפ](#) [יאיר רגב](#) [יצחק בריק](#) [ישראל](#) [כאוס](#) [מורכבות](#) [מנהיגות](#) [מפכ"ל](#) [משטרה](#)
[משטרת ישראל](#) [ניתוח](#) [רשתות ארגוניות](#) [נתניהו](#) [סוריה](#) [סקיגארד](#) [עופר בורין](#) [עוצמה](#) [עזה](#) [עמר דנק](#) [פוטין](#) [פלסטינים](#) [פנחס יחזקאלי](#) [פצי צה"ל](#) [קורונה](#) [רוסיה](#) [רועי צזנה](#) [השת](#) [שיטור](#) [שרית אונגר](#) [משיח](#) [תהילים](#) [תרבות](#) [ארגונית](#)

Proudly powered by [WordPress](#) | Theme: [Expound](#) by [Konstantin Kovshenin](#)