

# תנאים להחכרת קרקע לתעשייה ומלאכה באזורי פיתוח

החלטות הממשלה בדבר מתן עדיפות ליישובים שהוגדרו על-ידיה כאזורי פיתוח, מהוות אחת מאמות המידה המשמשות קו מנחה לפעולות מינהל מקרקעי ישראל והקובעות את סולם העדיפויות לגבי הקצאת קרקע. גורם זה הינו בעל חשיבות רבה לפיזור המגורים ומקורות התעסוקה, דבר המעודד פיזור אוכלוסין, החיוני מגודת מבט לאומית, חברתית ומשקית.

ואכן, במשך השנים העניק המינהל עדיפות ראשונה לאזורי הפיתוח בהקצאת קרקעות לכל השימושים, ביניהם לתעשייה, כפי שיובהר להלן.

## התנאים להחכרת קרקע

נסקור תחילה בקצרה את התנאים להחכרת קרקע לתעשייה ומלאכה של מינהל מקרקעי ישראל מאז הקמתו, בשנת 1960. החוכר קרקע לתעשייה משלם בעת קבלת זכות החכירה חלק מערך הקרקע, כתשלום ראשוני, הנקרא דמי חכירה ראשוניים. יתרת ערך הקרקע מהווה בסיס לתשלום דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5%. כמו כן על החוכר לשלם, בעת העברת זכויות החכירה לאחר, דמי-הסכמה שהם שליש מהפרש ערך הקרקע בין קבלת זכות החכירה לבין העברתה, החל אך ורק על החלק שלא שולם עבורו דמי חכירה ראשוניים.

כדי לעודד הקמת מפעלי תעשייה ומלאכה באזורי פיתוח, נקבעו, בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, תנאים מיוחדים להקצאת קרקע למטרות הנ"ל באזורי פיתוח. אזורי הפיתוח נקבעו ועודכנו מדי פעם בפעם על ידי ועדת השרים לענייני כלכלה ואושרו על ידי ועדת הכספים של הכנסת.

בהחלטות המועצה מיום 19.4.66 ו-30.10.67 נקבע, כי באזורי פיתוח א' על החוכר לשלם, לפי בחירתו, דמי חכירה ראשוניים בשיעור של 80%, 40% או 0% מערך הקרקע. באזורי הפיתוח ב' — 80% או 40% מערך הקרקע. בשאר אזורי הארץ 80% מערך הקרקע.

שיעור דמי החכירה השנתיים מערך הקרקע אומנם יהיה אחיד לכל האזורים בארץ — 5% מיתרת ערך הקרקע שלא שולם כדמי חכירה ראשוניים, בתוספת 35% בכל 7 שנים והצמדה למדד המחירים לצרכן, אך יהיו הבדלים באזורי הארץ במועד תחילת תשלום דמי חכירה. באזור פיתוח א' יהיה מועד תחילת תשלום דמי-חכירה — שנתיים אחר תום הבנייה.

במקרים מיוחדים היה רשאי המינהל לדחות מועד תחילת החיוב וזאת על פי המלצת משרד המסחר והתעשייה.

באזור פיתוח ב' יהיה מועד תחילת תשלום דמי-חכירה שנתיים עם התחלת הפעלת המפעל, ואילו באזורים אחרים בארץ יהיה התשלום מיום הקצאת הקרקע.

השוני במועד תחילת תשלום דמי חכירה בוטל על-פי החלטת המועצה מיום 24.5.71, לפיה נקבע כי תחילת תשלום דמי החכירה השנתיים יהיה אחד לכל הארץ, החל מתאריך החכירה. דוגמא של סיווג והיישובים העיקריים לאזורי פיתוח, כפי שהיה בתוקף עד לשנת 1975 ומעודכן ל-1979 — מובא בלוח שלהלן.

אזורי פיתוח א'		אזורי פיתוח ב'	
1975	1979	1975	1979
1. אופקים	אזור ב'	1. באר שבע	אזור ד'
2. אילת		2. בית שמש	
3. בית שאן		3. יבנה	
4. דימונה	אזור ב'	4. יקנעם	
5. חצור		5. ירושלים	אזור ד'
6. טבריה	אזור ב'	6. מגדל העמק	
7. ירוחם		7. נצרת עלית	אזור א'
8. כרמיאל		8. עכו	אזור א'
9. מעלות		9. עפולה	
10. מצפה רמון		10. קרית מלאכי	
11. גתיבות	אזור ב'	11. קרית גת	
12. ערד	אזור ב'	12. קרית ארבע	
13. צפת		13. שדרות	
14. קרית שמונה			
15. שלומי			

ב-16.6.75 החליטה מועצת מקרקעי ישראל על הפעלת שיטת ההיוון להחכרת קרקע לתעשייה ולמלאכה. לפי שיטה זו ישלם החוכר דמי חכירה שנתיים מראש, מהוונים בשיעור של 5% לכל משך תקופת החכירה. ויהיה פטור מההתחייבויות הבאות:

- תשלום דמי-חכירה שנתיים.
- תשלום דמי הסכמה בעת העברת זכויות החכירה.
- הקרקע תוחכר לאחת התקופות הבאות:
  - לתקופה של 24 שנה עם זכות חידוש לתקופה נוספת של 25 שנה.
  - לתקופה של 49 שנה, ללא זכות חידוש, פרט למקרים מיוחדים אשר לגביהם ימליץ משרד המסחר והתעשייה לתת זכות לחידוש החכירה ל-49 שנים נוספות. תקופת החכירה, כאמור לעיל, תיקבע מראש על פי המלצת משרד המסחר והתעשייה.
  - שיטה זו אינה חלה על יתרת תקופת החכירה של 7 שנים או פחות.
- שיטה זו הופעלה, למעשה, החל מ-1.1.79 לגבי חוכרים ותיקים המעוניינים בהיוון דמי החכירה, ומ-1.4.79 חלה חובת ההיוון לגבי חוכרים חדשים.

### מחיר הקרקע

בהתחשב בהגדרת העדיפות של אזורי הפיתוח, נקבעים ע"י הנהלת מינהל מקרקעי ישראל מחירי הקרקע לתעשייה ולמלאכה באזורי פיתוח על פי המלצת ועדה מיוחדת, בה מיוצגים השמאי הממשלתי הראשי, משרד המסחר והתעשייה ומינהל מקרקעי ישראל. העובדה הבולטת מהנתונים היא, כי מחירי הקרקע נמוכים ובחלקם אף נמוכים ממחירי קרקע חקלאית ומהווים סכום מבוטל ביחס להוצאות הקמת מפעל תעשייתי. למשל, מחירי הקרקע לשנת 1978/79 נעו בין 8,000 ל-40,000 ל"י לדונם ואילו בשנת 1979/80 —

בין 14,000 ל"י ל-400,000 ל"י לדונם.

- במשך השנים חלו שינויים בקביעת העדיפויות של היישובים :
- החל משנת 1975/76 שונה סיווג היישובים של שלומי וירוחם מעדיפות ב' לעדיפות א'.
- בטבריה עלית שונה הסיווג החל משנת 1978/79 מעדיפות ב' לעדיפות ג'.
- מגדל העמק, יוקנעם, עפולה ואילת הועברו בשנת 1978/79 מעדיפות ג' לעדיפות ד', ושוב הוחזרו בשנת 1979/80 לעדיפות ג'.
- דברת הועברה מעדיפות ג' לעדיפות ב' בשנת 1979/80.
- בית שמש וקרית מלאכי הועברו בשנת 1979/80 מעדיפות ד' לעדיפות ג'.
- קרית ארבע הועברה בשנת 1978/79 מעדיפות ב' לעדיפות א'.
- על מנת לעודד הקמתן של תעשיות עתירות מדע בירושלים, נקבעו בשנת 1978/79 מחירי קרקע נמוכים ממחירי השוק לאזורי התעשייה בירושלים כמפורט להלן :

מחיר למ"ר ללא פיתוח	האזור
500 ל"י	נבעת שאול
400 ל"י	תלפיות
150 ל"י	הר החוצבים
100 ל"י	עטרות

סיווג המפעלים, אשר לגביהם יחולו מחירים אלו, נקבעו בהתאם לקריטריונים מוגדרים שנקבעו ע"י תמ"ת ואושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל. כדי למנוע קפיצה גדולה של מחירי הקרקע באזורי הפיתוח, החליט מינהל מקרקעי ישראל לקבוע מחירי הקצאה נמוכים מאלה שנקבעו על ידי הוועדה (להלן המחיר המוול) :

ההפרש בין המחירים שנקבעו על ידי הוועדה לבין המחירים המוולים יהוו הלוואה עומדת לחוכר המנהל את מפעלו למעלה מ-5 שנים מתום תקופת הפיתוח ויהפוך למענק לאחר 5 שנות חכירה.

יום אשר לא יעמוד בתנאי ההסכם יצטרך לשלם למינהל את הלוואה העומדת בתוספת ריבית על פי הוראות חשב המינהל.

להלן טבלת מחירי הקרקע כפי שהיא בשנים 1978/79, 1979/80 :

### מחירי הקרקע באזורי פיתוח

בשנים 1978/79 — 1979/80

מחיר הקרקע למ"ר, בל"י, ללא הוצאות פיתוח		מחיר הקרקע למ"ר, בל"י, ללא הוצאות פיתוח		
1979/80		1978/79		
8	14	22	8	ה א ז ו ר
13.5	26.5	40	15	עדיפות א'
20	45	65	25	עדיפות ב'
30	70	100	40	עדיפות ג'
				עדיפות ד'
				י ר ו ש ל י מ
400	400	800	500	נבעת שאול
400	400	800	400	תלפיות
200	200	400	150	הר החוצבים
100	100	200	100	עטרות

## מחירי קרקע לתעשייה ומלאכה באזורי פיתוח (בל"י לדונם)

בשנים 1973/74 — 1979/80

השנה	עדיפות א'	עדיפות ב'	עדיפות ג'	עדיפות ד'
1973/74	1,200	1,600	5,400	5,400
1974/75	1,500	3,900	5,400	5,400
1975/76	2,500	6,000	9,000	9,000
1976/77	3,000	7,500	11,000	11,000
1977/78	5,000	10,000	15,000	28,000
1978/79	8,000	15,000	25,000	40,000
1979/80	22,000	40,000	65,000	100,000
מחיר מומלץ	14,000	26,500	45,000	70,000
מחיר מזול	8,000	13,500	20,000	30,000
הפרש				

## קבוצות עדיפויות של היישובים

בשנים 1973/74 — 1979/80

הנפה והיישוב	1973/74	1971/75	1975/76	76/77	77/78	78/79	79/80
<b>א. נפת צפת</b>							
1. רמת הגולן	א						א
2. קרית שמונה	א						א
3. חצור הגלילית	א						א
4. מחניים, אליפלט	א						א
5. צפת	ב						ב
<b>ב. נפת עכו</b>							
1. שלומי	ב	ב	א				א
2. מעלות	א						א
3. גבעת המשורין	ב						ב
4. תסן	א						א
5. כרמיאל	ב						ב
<b>ג. נפת כנרת</b>							
1. כרי דשא	א						א
2. טבריה-עלית	ב				ג	ג	ג
3. צומת גולני	ב						ב
4. טבריה תחתית							

79/80	78/79	77/78	76/77	1975/76	1974/75	1973/74	הנפה והישוב
							ד. נפת יזרעאל
ג						ג	1. נצרת עלית
ג	ד	ג				ג	2. מגדל העמק
ג	ד	ג				ג	3. יקנעם
ב	ג					ג	4. דברת
ג	ד	ג				ג	5. עפולה
א						א	6. בית שאן
							ה. נפת ירדשלים וחברון
ג				ג			1. מעלה אדומים
ג	ד					ד	2. בית שמש
א	א	ב				ב	3. קרית ארבע
							ו. נפת אשקלון
ג	ד					ד	1. קרית מלאכי
ד						ד	2. קרית גת
ג						ג	3. ארז
ב						ב	4. שדרות
							ז. נפת באר-שבע
ב						ב	1. נתיבות, עזתה
ב						ב	2. אופקים
ב						ב	3. ערד
ג			ג				4. רמת חובב
ב						ב	5. דימונה
א				א	ב	ב	6. ירוחם
א						א	7. מצפה רמון
ג	ד	ג				ג	8. אילת
							ח. יו"ש, רצועת עזה וסיני
	א					א	1. בקעת הירדן
	א					א	2. ימית ופתחת רפיח
	א					א	3. אופירה
	א			ב		ב	4. אלון שבות