מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד _____

מס' תיק _____

מחלקה _____

מס' תיק מקורי _____

משרד הבינוי והשיכון

מינהל מקרקעי ישראל
אפריל 78 - מרץ 79

28

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כז' באדר תשל"ט
26 במרץ 1979

לכבוד
אינג' צבי צילקר
ראש העיר
אשדוד.

א.נ.,

הנדון: הקצאת קרקע לעיריות

בתשובה למכתבך מיום 5.3.79 בנדון, משרד הבינוי והשיכון מכין את פרוגרמת תבנייה שלו לשנת 1979. במסגרת זו תשולב אשדוד למען פתרון בעיותיה בכל תחומי האיכלוס.

אני בטוח שנעבוד בעתיד תוך שיתוף פעולה פורה כשם שהיה בעבר.

בכבוד רב,

אשר וינר
המנהל הכללי (בפועל)

העתק: מר ד. לוי, שר הבינוי והשיכון.

MUNICIPALITY of ASHDOD
OFFICE OF THE MAYOR

עירית אשדוד
לשכת ראש העיר

P. O. B. 28 ת. ד.
Tel. 22111 טל.

אשדוד, ו' באדר תשל"ט
5 במרץ 1979

לכבוד
מר דוד לוי
שר השיכון
משרד השיכון
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: הקצאת קרקע לעירית

אודה לכב' אם ישקול הקצאת קרקעות הלאום לרשויות מקומיות המוכנות לצאת למבצע של בניה עצמית של דירות לזוגות צעירים.

עירית אשדוד מוכנה להיות החלוצה בשטח ולדאוג במסגרת זו לזוגות הצעירים בעיר.

אין לי ספק שכמבצע משולב עם חב' עמיגור נצליח לעמוד במשימה.

בכבוד רב

אינג' צבי צילקר
ראש העיר

העתק: מר אריאל וינשטיין- יו"ר מועצת מנהלים, עמיגור
רח' מזא"ה 56-ת-א
אביגדור השובת-סגן ראש העיר.

צצ/ומ

משרד הבינוי והשיכון - לשכת השר
MINISTRY OF CONSTRUCTION and HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים כ' באדר תשל"ט
19 במרס 1979

לכבוד
מר ג. איראני
מזכיר כללי
רח' הרצל 10
חיפה.

מר איראני הנכבד,

הריני לאשר קבלת מכתבך מיום 28.12.78 אל שר הבינוי והשיכון.

בעקבות בדיקת פנייתכם במשרדנו\הריני להביא לתשומת ליבך הדברים הבאים:

שחרור קרקע חקלאית לבנית הינו בסמכותה של הועדה לשימור הקרקע החקלאית הפועלת ליד משרד הפנים.

משרדנו יכול רק לייעץ על דרכי פעולה, אך אין הוא כאמור, יכול להורות על שחרור קרקע חקלאית לבניה.

לצורך ספול בפנייתכם אמליץ בפניכם לפנות אל הועדה המוזכרת לעיל עם הבנית בנית המוצעת.

...

ב ב ר כ ה ,

עמוס לבל
עוזר השר

העתקים: לשכת המנכ"ל
מר ב. צלנר, מנהל מחוז חיפה והעמקים
מר גוש חלב
מר ז. ברקאי, מנהל אגף הפרוגרמות

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

15.3.79

לכבוד
השר אריאל שרון, יו"ר המועצה
חברי המועצה

הנדון: קרקעות בגליל

התבקשתי ע"י מנהל המינהל להביא לידיעתכם תוכן מכתבו של סגן ראש הממשלה הפרופ' י. ידין אל הח"כ ד. שילנסקי, יו"ר ועדת הפנים של הכנסת.

מצ"ב תצלום המכתב.

בברכה,
אורה איש טוב
מזכירת מועצת מקרקעי ישראל

סגן ראש הממשלה

ירושלים, כ"ח בשבט תשל"ט
26 פבר' 1979

לכבוד
הח"כ דב שילנסקי
יו"ר ועדת הפנים
הכנסת.

דב היקר,

בהתאם להחלטת ולבקשת ועדת הפנים, ביקרתי בשבוע שחלף בגליל ובדקתי בין השאר את בעיית המחסור בקרקע לכ- 1000 משפחות. התלוו אלי בסיורי בציבי מינהל מקרקעי ישראל, מח' הקליטה בסוכנות ומתאם פעולות הממשלה בגליל ובציבי משרד העבודה והרווחה.

להלן המסקנות העולות מחקירתי בנושא:

א. ניתן ליישב 700 משפחות ע"י הרחבת המושבים הקיימים והפנייתן לחקלאות מתוכננת. הבעיה ביחס למשפחות אלו מתמקדת איפוא בהקצאת משאבים לשיכון ואין כל בעיה בנושא הקרקע.

ב. 300 משפחות נוספות ניתן ליישב בסמיכות למפעלים האזוריים, וגם בענין זה אין זו בעיית קרקע אלא בעיה תקציבית.

ג. 500 משפחות נוספות ניתן יהיה ליישב ביישובים חדשים ובכלל זה מתן עדיפות לבני המושבים בישוב המצפורים. הבעיה מתמקדת במשאבים לתכנון ולהכנת השחיה.

המסקנות הנובעות למשרדי הממשלה אעביר אליהם, אך יחד עם זאת ראיתי לנכון להעבירן לידיעתך ולפעולה מצידך עפ"י שיקול דעתך.

בברכה

יגאל ידין

יי/דא/גק

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

תאריך

מספרנו

לחברי המועצה

מצ"ב מאמר מערכת של עמוס "יום יום" בעקבות פסיקת. העתונאים עם מינהל המינהל לגבי פרסום הבדלי הגנתו. נא להשאיר לעצמם.

יום יום 13.3.79

יום יום 13.3.79

בסדר היום

(עמוד ראשון)

„זריית חול בעיניים"

אחד „התירוצים המקובלים" לתמיכה את התייקרות מחירי הדירות, הוא זה הקושר את המחירים בעליות ובמיוחד במחירי המגרשים שהרקיעו והגיעו לשיאים חדשים.

בעלי העצות, בעיקר בחוגי הקבלנים טוענים כי אם ישיר מינהל מקרקעי ישראל אדמות בכמות מספקת באיזורי מרכז הארץ, יירדו מחירי המגרשים ויקטנו מחירי הדירות.

האמת היא שהטיעונים האלה הם לא יותר מאשר „זריית חול בעיניים". אם יש קשר בין עליות הבניה ומחירי המגרשים למחירי הדירות הרי הוא קשר קלוש ביותר.

מחירי הדירות נקבעים לא לפי מחיר המגרש ולא לפי העלות הכוללת לקבלן, אלא לפי כללי ההיצע והביקוש. נכון שהגדרת היצע המגרשים יכולה להוריד את מחיר האדמות, אולם מאחר והגדלת היצע המגרשים לא תגדיל את היצע הדירות. שוהרי לחקים בניין אורך בין שנה וחצי לשנתיים והוזלת מחירי המגרשים רק תגדיל את רווחי הקבלנים.

כל זה נכון באופן עקרוני גם אילו היה מצב של מחסור במגרשים באיזור מרכז הארץ. על אחת כמה וכמה, כאשר מתברר מנתוני מינהל מקרקעי ישראל, כי באיזור המרכז יש רזרבה קרקעית של אדמות המיועדות לבניית מעל ומעבר לדרוש.

אם אומנם מבקשת הממשלה להוזיל את מחירי הדירות, טוב תעשה אם תעביר את נקודת המוקד של הטיפול מנושא הארטות, לנושא של ייעול הבנייה והרחבה. הדברים אמורים בעיקר רכישת ציוד ממוכן, השגלת שיטות בנייה חדישות ומהירות ויזום פרוייקטים כדוגמת הפרוייקט של איש העסקים יעקב מרידור לייבוא בתים מוכנים.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 12.3.79.

מספר: 2/9/6/1

אל: חיים יודלביץ
עוזר המנהל הכללי.

הנדון: <u>התנגדות לתוכנית</u>
מכתבך מיום 9.2.79.

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 כל מעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה עצמו נפגע מתוכנית שהופקדה לשם אישור רשאי להגיש התנגדות למוסד התכנון המוסמך לדון בה.

הנה כי כן גם בעל קרקע שהופקעה זכאי להגיש התנגדות לתוכנית.

לבעל קרקע שהופקעה מכח חוק התכנון והבניה עומדים סעדים נוספים, ואפרט:

- הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל המקרקעין שהופקעו בדבר חילופי קרקע.
- בעל הקרקע זכאי לשיכון חלוף אם פונה במסגרת הליכי ההפקעות בית מגורים שבועד בתוכנית להריסה.
- זאת ועוד אם יעוד מקרקעין שהופקעו ללא תשלום פיצויים שונה ליעוד שלמעבר אין להפקיע ללא פיצויים תשלם הועדה פיצוי כאילו היתה ההפקעה מחייבת פיצוי או תחזיר לבעל המקרקעין את הקרקע אם רצה בכך.

ב ב ר כ ה

מיה קוק

מיה קוק, עו"ד
ע/ליועצת המשפטית

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז
לשכת מנהל המחוז
תאריך: 12.3.79
מספר: 0680

לכבוד
מר זאב ברקאי
ראש אגף פרוגרמות
מ.ב.י.

הנדון: הסכם עבודה עם מ.מ. קרקעות ת"א

בימים אלה נודע לנו כי מנהל מקרקעי ישראל מתכנן במשותף עם עיריית ת"א שלושה אתרי קרקע מרכזיים בת"א, אשר יש לנו עניין רב בתכנונם ובינוייים ליעדים סוציאליים וקליטת עליה.

מדובר באתרים הבאים:

1. אזור המשתלה העירונית בדרך לרמת השרון (היבשנו בקשת הרשאה ותרם נעניבו). העיריה ומ.מ. מסרו התכנון לאדריכל יפר.

2. אזור המחנה הצבאי כתל - ברוך: אנחנו דרשנו הפסת מספר מקומים ולמעשה קיימת התחייבות מפורשת מהמנהל לקבלת הפסת לאחר שיוסדר ענין ההתחיבות לחב' "פרבים", ולאחר שהובהר כי עיריית ת"א איננה מבקשת להקים במקום היפר - שרק.
אחר זה מופיע ברשימת הקרקעות המבוקשת במכתבך למנהל אגף הפרוגרמות במ.מ.

3. הפסת החקלאי סמוך לכפר שלם: גם פסת זה מופיע ברשימה הנ"ל.

העברת הפסתים לתכנון שלא ע"י משרדנו הינה חמורה ביותר:

1. העיר ת"א היא הרזרבה העיקרית לבניה במחוז המרכז, מה עוד שאין הבניה בת"א נוגדת את תכנית פיזור האוכלוסיה.

2. בעיר ת"א מרוכזים למעלה מ-60% מהבעיות הידועות של, ה.ח.ד. במחוז (כ 15.000 משפחות) ובודאי מספר דומה של בעיות לא רשומות.

3. באופן יתסי הבניה לקליטת עליה בת"א היא מתוחה ליישובים אחרים במחוז והתכנון באזורים אלה חייב להביא בחשבון צורך זה.

2 / .

רחי החשמונאים 113, תל-אביב טל. 03-263241

תאריך:

לאור הנ"ל, נראה לי כי על משרדנו לפעול להרשאת השטח להבנון על ידי משרדנו. על מנת להקל על קשיים משפטיים אנו מוכנים לאמץ את האדריכלים אשר מונו על ידי מ.מ.; ועירית ת"א לעניין זה.

אבקש את טיפולך בנושא זה בדרך ארצי, מאחר ולמישב ידיעתי הנושא הוכרע מתוך לאחריות המחוזית במ.פ.

בברכה

טמראל אלבק
מנהל מחוז המרכז

העתק: מר א. וינר - המנהל הכללי

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 11.3.79

אל: מר א.ויגר, המנהל הכלילי

הנדון: יעול תהליך התכנון והרישוי של בנייה ציבורית

בהמשך לשיחות ביננו בימים האחרונים הריני להגיש הצעה נוספת המתריפה את האמצעים המוצעים על ידינו ליעול תהליך התכנון והרישוי של הבנייה היזומה ע"י המדינה. הצעדים המוצעים מתבססים על חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ותואמים את רוח החוק.

א. מינוי ועדה מיוחדת. (סימן ד-ועדה מיוחדת)לפי סעיף 32 לחוק התכנון והבנייה רשאי שר הפנים על פי המלצת שר השיכון להכריז בצו כי שטח שבתחום מחוז אחד יהווה מכתב תכנון מיוחד. זאת בתנאי 1. הקמת ישוב חדש, 2. ביום תחולת החוק וערב פרסום הצו היו באותו שטח 75% לפחות מיח"ד הקיימות והנמצאות בבנייה בשיכון ציבורי (בזמת או ע"י המדינה) ותתקיים התיעצות עם הרשות המקומית או 3. תוקם שכונה חדשה במתכונת הנ"ל. בסקרה זה צריך אישור המועצה הארצית לתכנון.

למכתב התכנון המיוחד תהיה ועדה מיוחדת (לפי סעיף 34) אשר הרכבה יהיה מנציגי הממשלה ונציגי הרשות המקומית. מזכיר הועדה יהיה מהנדס הרשות המקומית.

על פי סעיף 36 לחוק תהיה הועדה המיוחדת בעלת סמכויות של ועדה מחוזית וועדה מקומית גם יחד.

יש טעם במינוי ועדות מיוחדות במספר אתרים מוגדרים כגון באזורים המוגדרים בירושלים, בבאר שבע, בתל אביב. אתרים בהם אנו מעוניינים לתכנן ולבצע כמויות משמעותיות של בנייה.

רחי הלל 23 תיד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך:

ב. ועדת משנה לועדה מחוזית על פי סעיף 11 לחוק תבחר ועדה מחוזית לפחות שתי ועדות משנה שמספר חבריהן 5 בעלות סמכויות. ניתן על כן למנות ועדת משנה מיוחדת לשיכון אשר תהיה לה הסמכויות המפורטות בסעיפים 11(ב)(ג)(ד). ועדה זו יכולה לאמץ לעצמה נוהלי עבודה של ועדות משנה למתקני בסחון. הקמת ועדות המשנה היא בסמכות הועדות המחוזיות ועל כן מצריך הדבר תיאום בלבד.

ג. עדיפות בדיון בתכניות מדינה לפי סעיף 260 לחוק כל מוסד תכנון ידון ויכריע בבקשות של המדינה. כיום הדבר לא מתבצע, יש לחדש ולאזכר סעיף זה לכל מוסד תכנון מקומי או מחוזי.

ד. תשלום אגרות בעת מתן היתרים יש לפשט ההליך של תשלום אגרות עבור בניית שיכונים ביזמת הממשלה. יש להגיע להסדר משולש- משרד הפנים, המרכז לשלטון מקומי, ומשרד הבינוי והשיכון בנושא זה, ולמנוע ע"י כך כל עיכוב ניתן להציע שבאם יתגלה ויכוח יהיה בציג שר הפנים רשאי להכריע, זאת בתנאי שההיתר לבנייה יוצא מידית.

ה. הוצאת היתרים בזמן אישור תכנון,בסעיף 77 לחוק יש להודיע לציבור על כל הכנת תכנית ע"י המוסד המתכנן (ועדה מקומית או מחוזית) לפי סעיף 78 רשאי המוסד המתכנן לקבוע תנאים שלפיהם ינתנו היתרי בנייה, או היתרים לשימוש בקרקע עד לקבלת התכנית. יש לחייב הועדות המחוזיות לקבוע תנאים כאלה כאשר המדינה היא יוזם התכנון או השיבוי.

אני מתכונן להפגש עם מר קוברסקי בנדון ולבדוק אפשרויות הפעלת הכלים הנ"ל תוך זמן קצר.

בברכה,
זאב בוקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: ב.אבלין, היועמ"ש
צ.אורן, מנהל אגף תכנון והנדסה

רח' חלל 23 תיד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 8.3.79

אלה לסמנה חדר, כאן

הנדון: מגרש של ח"כ פלאטו שרון

הרעיון של ח"כ פלאטו שרון מבוסס על מבי עקרונות שאינם קיימים כיום:

א. קרקע בחינם

ב. קבלנים במרמת קוסט פלוס

דומני כי שיטה זו לא מקובלת היום בגלל שבשיטה זו ביתנת הקרקע "במתנה" ללא יריעה מי נתנה מרוחתי הקרקע. כמו כן לא מקובל עליכם לתת לקבלן קוסט פלוס ואין דרך לברוק מהו "הקוסט" המדויק.

כ ב ר כ ה,

דאב מלוראי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: א. ויגר, המנהל הכללי

רח' חלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 5.3.79

לכבוד
א. הללי, עו"ד
מנהל המחלקה לרכישת קרקע
קרן קיימת לישראל
ת.ד. 283
ירושלים

א.נ.,

הנדון: פעולות היטבותא בע"מ בנאמנות עבור משב"ש

תודה על מכתבך בנדון מיום 30.1.79 וסליחה על העיכוב במתן תשובתינו.

הריני להודיע לכם בשמית כי מקובלים עלינו כל המעיפים 1-7 המופיעים במכתבך הנ"ל. אנו מודיעים כי כל המעיפים הנ"ל תקפים וזאת מתוך הנחה של מיתוף והקמדה הדדית על רוח ההסכם ותוך ידיעת כי מתכינה מעורות אגרם מכל גר. אנו מצידנו כמובן נמשיל לקיים כל מעיפי ההסכמים הקיימים לרבות מכתבך האחרון.

כמובן שתודיענו החברות הפעולות עמנו לנהוג כפי שמוסכם בינינו.

ב ב ר כ ה,

זאב [illegible]
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מ. ריגר, המנהל הכללי
ל. [illegible], מנהל לרכישת קרקע, ראש

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. יש מקום לפקפק על קיומה בפועל ולפנים.

2. מקרקעין בדרום שלמים. קרקע זו, גם לא ע"י בדואים בפועל בפועל אם מאמר, כי בעלי לא מלא יש בעלות טבעית.

3. על כמה אנו לא לא שמו כי קרקעות שלו בעלי בעלי בם בבעלות שקיים, אם לא מדברים לקנות לשלום לפנים לאמר: [illegible] בעל בנו בשל כלל בשדה בל.

בעלות שקיים לא בינתיים עדיין לקנות אלה אמר בעלות בעלות להפעלה אלה בכלל.

4. אין לשאול מה בדו בשדה בעלים אמם לא. אמר שדה בעלים - יש לנו כן כ- 4 מ"ר ל נדרשים כי אם מ-8 נדרשים בשאר בם נדרש בעלה. 4 אמר. ירוד לנו.

[illegible]

9.3.71

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית בשירות המשלחת)

אל: לשכת המנכ"ל	תאריך:
מאת: שרה רמן - לשכת השר	חוק. מס':

הנדון:

קבלת רוח.

עדכון מפרקי שלמה גל שר התקשורת
לשדרנים

שרה

מברקים ליישובים שאין בהם בית דואר עלולים להתעכב

מברק בפנים הארץ

מספר מדורי							
נוקב בשעה	ע"י						
שודר בשעה	ע"י	הוראות משרדיות	שעה	תאריך	מספר המלים		
מספר מקורי	אל						

מספר המלים המחייבות בתשלום		
המחיר	אגי	ליי

חותמת בית הדואר

25-02-1979

המען

1) שם הנמען..... מר ארית שרון

2) הרחוב ומס' הבית.. שר התקלאות

3) מקום היעוד..... ירושלים

בהמבנו לקבל הודעת מינהל מקרקעי ישראל כי כספי עיסקת מכר קרקעות ברצועת שקמונה בחיפה יימסרו מתנאלת בתי המשפט ישירות למינהל. צעד זה מנוגד להסכם היסודי בין המינהל לחברת שקמונה, חשמה נרכש ע"י חברתנו ושולמה כבר מחצית מחירו, הפרת ההסכם ע"י המינהל תגרום לצערים חריפים מחברתנו. הקרקע בחזקתנו ולא תימסר לשום גורם אחר.

אבקשך להורות על הסכמת המינהל להעביר כספי העיסקה לחברתנו למימון המשך הפיתוחים ופיתוח האזור, ובהתאם להסכם היסודי.

העתקים: שר המשפטים

שר הבינוי והשכון

ראש עירית חיפה

כברכה

דב רוס

יו"ר מועצת המנהלים.

נא להמשיך

ר.מ.ג

נא לשלוח מברק זה בהתאם לתקנות הטלגרף *) (מברקים בענין הארץ). התנאים של התקנות הללו ייחשבו כמחיובים.

לא יועבר ע"י הטלגרף	תחיפת השולח .....
	שם השולח ומענו המלא .....

תמ"ל 98

*) תוכן התקנות אשר למצוא בסדריך הדואר.

מברקים לישובים שאין בהם בית דואר עלולים להתעכב

מברק בפנים הארץ

מספר סידורי	
נוקב בשעה	עיי
שודר בשעה	עיי
מספר מקורי	אל

הוראות משרדיות	שעה	תאריך	מספר המלים

מספר השולם החיובות בתשלום	
המחיר	
אגי	ליי

מותמות בית הדואר

1) שם הנמען: מר שאול רמי
2) הרחוב ומס' הבית: שד' המשפטים
3) מקום היעוד: ירושלים

מספר

סליחה הבאתם עם המברכים על מכרי שטח לדקות בין-המשפט
הוכרו שקונים בחשבה והבריגו קיבלו מקדמה ושלם. קבלנו
הודעת מנהל מקרקעי ישראל כי יקבל יתר הכספים שישולמו מהנהלת
בית המשפט, הבהר מנומק ופומט בהסכמה הישוב שנחתם בין המנהל
להבריגו, הנו מהמשמעי כי הקרקע שייכת להנהלת נחבריה
שקמה ולא לרוכשים מלבד כספים אלה אחר מאחר והקרקע
לא תימסר להנהלת בית-המשפט אם לא נקבל הכספים.
ובקשה לדחות להבאתו עד יתרת כספי המקדמה להסדר הסיקה.
בוקטלרין הבהרה הנלט לנקוט בדאגה נגד המנהל.

נא להמשך

2/...

ר.פ.

נא לשלוח מברק זה בהתאם לתקנות הטלגרף *) (מברקים בפנים הארץ). התנאים של התקנות הללו יחשבו כמחייבים.

לא יועבר ע"י הטלגרף

תחיתת השולח	.....
שם השולח ומענו המלא	.....

*) תוכן התקנות אפשר למצוא במדריך הדואר.

מברקים ליישובים שאין בהם בית דואר עלולים להתעכב

מברק בפנים הארץ

מספר סידורי	
נוקב בשעה	ע"י
שודר בשעה	ע"י
מספר מקורי	אל

הוראות משרדיות	שעה	תאריך	מספר המלים

מספר הטלפון והמיכונה בתשלום	
המחיר	
אגי	ליי

הוהמת בית הדואר

מספר

1) שם הנמען.....

2) הרחוב ומס' הבית.....

3) מקום היעוד.....

בבאר רב

בב רוט

יה מועצות המנהלים.

בעתקים:

שי הקלאות

שי הבנין והשכון

רוש עירית חיפה.

נא להמשך

ר.פ. 1

נא לשלוח טברק זה בהתאם לתקנות הטלגרף *) (מברקים בפנים הארץ). התנאים של התקנות הללו יחשבו כמחייבים.

לא יועבר ע"י הטלגרף

חתימת השולח .....

שם השולח ומענו המלא .....

48 ראה

*) תוכן התקנות אפשר למצוא בפדריך הדואר.

לשכת המנהל

ייח בשבט תשל"ט
15 בינואר 1979

אל
מר ז.ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות
מבייש
ירושלים

א.נ.,

הנדון: מחירי קרקע - כחלק ממחיר הדירה
מכתבך מיום 31.1.79

מנהל המינהל הורני להטיבך כי טרם נתקבלה כל אחלטה גם לא במטיי, לעבור לשיטה החדשה.כאשר

כאשר הנושא ידרוש החלטה, היא תתקבל בתאום עם משרד הבנוי והשיכון.

בברכה,

מפה אדרי
עוזר למנהל המינהל

עותק: מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון
גבי ש.לפידות, ס/מנהל אגף

משרד החקלאות/גניבות חמים
אגף לשימור קרקע וניקוז

ט"ו בשבט תשל"ם
12 בפברואר 1979

קו/1.5

אל: מר מנדל אשל, רשות המיסים

הנדון: שמירה על קרקע חקלאית בגליל

אבקש להפעיל את הרעדה לשמירה על קרקע חקלאית, למניעת חמיסת קרקע חקלאית, כדי לבנות את המגמורים ואת הישובים החדשים בגליל.

בזמן האחרון אנו נדרשים להקמת מבנים למגמורים בגליל על אדמות עתוקות בעלות טופוגרפיה גרועה, המתאימות לעיבוד. הטיבה למיקום מבנים בשטחים אלה היא דריסת משרד המיכון להרחיל את הבנייה.

על אף הטיעון של משרד המיכון, אין לאמצר המיסת קרקע חקלאית באיזור כה דל באוצרות קרקע. תמן ד' חרגמה ברלמת לתופעה זו.

בא טיפולך הדחוף ברעדה לשמירה על קרקע חקלאית.

ב ב ר כ ה

עזרא הבקין
מנהל האגף

העתקים:

מר שלמה אבני, מנכ"ל משרד המיכון
מר אברהם בן-מאיר, מנכ"ל משרד החקלאות
מר שמעון רביד, מנהל המחלקה להתישבות, הסוכנות
מר עמוס הרפז, מנהל חבל ההר, צפת
מר גדיה מאיר, הנהלת הסוכנות
ד"ר יורם אבנישלן, יו"ר הנהלה מקצועית, מפעל ההר, המכגיון

/אל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז
לישכת מנהל המחוז
תאריך:
יא' בשבט תשל"ט
8 בפברואר 1979
מספר: מ/3641

לכבוד
מר ז. ברקאי - מנהל אגף הפרוגרמות
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים.

אדון נכבד,

הנדון: תכנית עמדה - קרקעות - לשנת 1979 (תכנון, פיתוח ובנייה).

אבקשך להוסיף לרשימת פרוגרמת הקרקעות 1979 (תכנון ובנייה) אשר העברת לניהול הקרקעות את האתר הבא:

"המשתלה העירונית" - דרך הרצליה פינת דרך רמת-השרון בשטח 100 דונם, רזרבה של 50 דונם.

להשלמת ליבך: בעבר, בדיונים שהיו לנו עם מ.מ.י אנמר כי השטח יוקצה לבנייה ליעדי מגורים אם וכאשר עירית ת"א תוותר על קיום המשתלה באתר. מאחר וכיום אלה הודיעה העיריה למ.מ.י על כוונתה לפנות את השטח, הגשנו בקשה לעיסקת הרשאה. כידוע לך מחנה מנהל המחוז בת.מ.י תתיימתו על ההרשאה בהיותה כלולה בפרוגרמה המוסכמת ביניך לבין מר לבושקין.

מנהל רק.
מאיר אלבוים
מ/מנהל מחוז המרכז

העתקים
מר ש. אלבק - מנהל מחוז המרכז.
לישכת מנהל הכללי - משרד הבינוי והשיכון ירושלים.
מר מ. כץ - ע/ר קרקעות מחוז המרכז.

מא/מז

לא! אם עושה בקשה של הרשות לא לאשר הרי יש לקבל אליך בעשו

4.3

רחי החשמונאים 113, תל-אביב טלפון 03-293241

מדינת ישראל

משרד הביטוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: ט' בשבט תשל"ט
6 בפברואר 1978

אל: אדר' י. דש, ראש מינהל התכנון, משרד הפנים, י-ם

הנדון: ביבויי קרקע עירונית חקלאית ליעוד בנייה

בהמשך לסיכום דברים בין סגנ"ל משרד הביבוי ובין מנכ"ל משרד הפנים בנדון, רצ"ב רשימה של אתרים המצויים בתחומי שיפוט עירוניים והמוגדרים כיום ביעוד חקלאי, ואשר משרדינו מעוניין להסכם לקרקע לבנייה.

קרית שמונה - שטח "כפר גלעדי" (לפי תכנית מתאר מיועד לבנייה).

אשקלון - שולי שכונת גבעת בירון.

קרית גת - "אצבע עוזה"

קרית מלאכי - מערב לאינסדיון (שטח בחזקת באר-טוביה).

גדרה - צפון מזרח היישוב (5 דונם)

יהוד - 15 דונם בין כביש אזורי קיים לכביש אזורי מוצע

כפר סבא-בשכ' אפכול כ-10 דונם, 5 דונם לצורך חיבור שכ' קפלן ושכ' יוספטל.

לוד - שטח מערב לפסי הרכבת - 900 דונם

פתח תקוה - כ- 100 דונם ממערב היישוב, שטח נוסף של כ- 700 דונם מדרום לעמישב.

קרית עקרון - שטח בצורת בילו 25 דונם, מיועד לאזור מסורת

רמלה - שמורת הסבע בין לוד ורמלה - 400 דונם, שטח של כ- 120 דונם בגבול הצפוני.
שטח צפון מזרח מג'ור עדום 200 דונם.

חדרה - "אגרונבק" חלקו מוגדר כחקלאי. שטח שבי הוא דרומה לגבעת אולגה.

פרדס חנה -"אתר החורשה" (אתר מעון הקליטה)

מעלות - הגבעה ממדרום לבית ההבראה

ק. אתא - אתר "ארבע הגבעות" המוגדר ל"תכנון לעתיד". רצוי לקבל החלטה על ביבוי האתר.

אני מניח כי נקיים דיון בנדון, ואנו מוכנים להסביר את המיקולים לגבי כל יישוב ויישוב, ואתר ואתר, אני מקווה שנוכל לסכם זאת בשותף, ולהביא לדיון עניני בוועדה לקרקע חקלאית.

ב ר כ ה,

זאב [illegible]
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: ש. אבני, המנהל הכללי
ס. לפידות, ס/מ אגף פרוגרמות
י. גולני, ממונה על היח, לתכנון ערים אגף פרוגרמות

רח' חלל 23 תי' 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 6.2.1979

אל: לשכת השר

הנדון: נתונים על זמינות מקרקעין.

...

בהתאם לבקשתך מפ"ל נתונים לגבי מצב המקרקעין שבטיפול משב"ש.

ברצוני להבהיר מספר הגדרות על מנת לחקל על הבנת הנתונים.

המקרקעות הכלולות ברשימה זו כוללות קרקעות של מפ"י שבטיפול משרדנו (בין אם הוקצו באופן מסודר ובין אם לאו. טיפול בהקצאה מסודרת של כלל קרקעות מפ"י נעשה בימים אלה).

קרקעות של חברות שיכון ציבוריות אשר הוצעו בזמנו על ידן כמוצעות לבניה ליעדי המשרד (קרקעות אלו, בכמות לא גדולה, נכללו במסגרת קרקעות לטווח בינוני) וקרקעות של חברות שלמשרד השיכון שליטה בהן (חב' שיכון ופיתוח, חב' חלמיש, חב' שקמונה - קרקעות אלו נכללו במסגרת קרקעות לטווח בינוני וארוך וזאת בשל קשיי תכנון ושינויים רבים שיש לבצע על מנת לשחררן לבניה).

הקרקעות מוצגות במונחים של יח"ד וזאת עפ"י נתוני תכנון הקיימים כיום לגביהן, הן שחולקות.

קרקעות זמינות - דהיינו קרקעות שניתן להפעיל עליהן את הבניה תוך מסך זמן של עד שנה, כלומר הן מתוכננות עד רמה של בינוי לביצוע ויש בהן פיתוח חלקי. קרקעות אלו כוללות אף את הקרקעות המיועדות לבניית 1978 (היתרה שלא הופעלה) ובנייה 1979. קרקעות מסוג זה קיימות ל-10,137 יח"ד המתרכזות ומפוזרות באופן רציונלי בעיקר במחוז תל-אביב וביר-שלים.

קרקעות לטווח בינוני - קרקעות שהתכנון לגביהן לא עבר שלב ת.ב.ע. ואם עבר קיימים קשיים תכנוניים שונים ו/או מינויים מספר שעדיין יש לבצע בהן, כמו כן יש עדיין להפעיל בהן פיתוח. קרקעות מסוג זה קיימות ל-28,284 יח"ד המתרכזות ומפוזרות באופן רציונלי במחוז הנגב, ירושלים ומחוז מרכז להוציא מספר יישובים בהם אין קרקעות לטווח זה.

קרקעות לטווח ארוך - קרקעות שאין לגביהן תכנון ו/או מספר תפינויים בהם גדול. קרקעות מסוג זה קיימות ל-57,354 יח"ד.

2./.

רכוז הנתונים מביא כדלקמן:

מחוז	קרקעות זמינות	קרקעות לטווח בינוני	קרקעות לטווח ארוך	סה"כ ביח"ד	מתוכן קרקעות חכירות	מתוכן קרקע ל"בנה ביתך"
גליל	2,660	4,541	7,546	14,747	84	547
חיפה	1,388	4,230	6,073	11,691	2,519	121
ירושלים	2,107	6,314	10,470	18,891	216	917
מרכז	2,254	6,635	18,712	27,601	4,955	221
נ ג ב	1,728	6,564	14,558	22,845	504	214
סה"כ	10,137	28,284	57,354	95,775	8,278	2,020

מספר אתרים - שמספר המינויים בהם גדול ובלתי ריאלי כגון: חלק מכפר שלם, חלק מתל-כביר, כישור חכרמל וכן מתנות צבאיים (שלא בטיפוס) שהמשרד היה רוצה להמשיך יעודם למגורים אך קיימת התנגדות מצד מפ"י או משרד הפנים לכך וכן קרקעות שיעודם חקלאי מובהק - לא הוכנסו לרשימה זו וזאת מאחר ושווה הבנית עליהם בתהליכים הקיימים היום מעבר לארוך. נתונים לגביהם מצויים ביחידה במידה ומידרש להם.

הנתונים נימנו במרוכז לפי מחוזות וישובים, כמובן שהינם מצויים בפירוט גדול יותר (לפי אתרים) בטבלת הקרקעות המגוחלם ע"י יח' הקרקעות באגף.

ב ב ר כ ה,

סיכה לפירות
ס/מנהל אגף תרוגרמות

העתק: מר ש. אבני, המנהל הכללי
מר ז. ברקאי, מנהל אגף תרוגרמות
גב' ד. וולקוב, ראש צוות קרקעות, אגף תרוגרמות.

נתוני מקרקעין - ביח"ד

מחוז	יישוב	קרקעות זמינות	קרקעות לסוגי בינוני	קרקעות לסוגי ארוך	הערות
ירושלים	מעלות דפנה			163	
	נוה יעקב		300	520	
מעודכן ל-	תלפיות מזרח	293	350	1,500	
12/78	קרית ארבע		140	208	
	רמות	226	2,327	2,470	כולל 450 מגרשים ל"בנה ביתך"
	גילה	170	602	2,764	כולל 330 מגרשים ל"בנה ביתך"
	מבשרת י-ם	360	233		
	בית שמש	198		2,200	
	קרית מלאכי	192		660	כולל 132 מגרשים ל"בנה ביתך"
	קרית גת	132	1,546		לא כולל שכונה מגדל - שכונת שקום
	אשקלון	536	618	45	כולל 216 יח"ד קרקע חברות
		2,107	6,314	10,470	18,891 יח"ד כולל 912 מגרשים "בנה בי ו-216 יח"ד קרקע לחברות
נ ג ב	באר-שבע ב'		244		כולל 244 יח"ד קרקע חברות
מעודכן ל-	באר-שבע ג'	224			
12/78	ב"ש - שכונה ה'	96	160		כולל 32 מגרשים ל"בנה ביתך" ו-224 יח קרקע חברות
	ב"ש-שכונה ו'		278	1867	
	ב"ש-שכונה ט'		425	1250	
	" " יא'	146		3100	
	שדרות	130	280	1,500	כולל 280 יח"ד קרקע חברות
	אופקים	96	1180		
	נתיבות		137		
	דימונה	34	1,234	550	כולל כ-100 מגרשים "בנה ביתך"
	ירוחם	338	312		כולל 38 מגרשים "בנה ביתך"
	ע ר ד	162	428	2,650	כולל 13 מגרשים "בנה ביתך"
	מצפה-רמון		95	1518	כולל 31 מגרשים "בנה ביתך"
	אילת	502	1791	2,118	
		1,728	6,564	14,553	22,845 יח"ד כולל 214 מגרשי "בנה בית 504 יח' קרקע חברות
גליל	נצרת	1065		980	
מעודכן ל-	קרית שמונה	191		592	כולל 70 מגרשים "בנה ביתך"
12/78	חצור	165	225	750	כולל 165 מגרשים "בנה ביתך"
	צפת	232	424	600	כולל 56 מגרשים "בנה ביתך" ו-84 יח" קרקע חברות
	מבריה	27	84	2,316	
	בית שאן	638	228		כולל 70 מגרשים "בנה ביתך"
	מגדל העמק	332	1,593		
	עפולה	24	1,033	208	
	כרמיאל	256	954	2,100	כולל 186 מגרשים "בנה ביתך"
		2,660	4,541	7,546	14,747 יח"ד כולל 547 מגרשי "בנה בית 84 יח' קרקע חברות
חיפה	חיפה	316	1,352	736	כולל 1,303 יח"ד קרקע חברות ועיריה
מעודכן ל-	נשר	64	600	1,322	כולל 600 יח"ד קרקע חברות
12/78	יוקנעם	158		160	
	מירת הכרמל	36			
	עתלית			220	
	בנימינה		60	181	כולל 41 מגרשים "בנה ביתך"
	פרדס - חנה			766	

מחוז	יישוב	קרקעות זמינות	קרקעות לטווח בינוני	קרקעות לטווח ארוך	הערות
חיפה (המשך)	אור עקיבא		564		
	קרית מוצקין		112		
	קרית שמואל		64		כולל 64 יח"ד קרקע חברות
	קרית ביאליק		320		כולל 200 יח"ד קרקע חברות
	קרית ים	118	600		
	קרית חיים			152	כולל 152 יח"ד קרקע חברות
	קרית אתא	64	220	546	כולל 200 יח"ד קרקע חברות
	נהריה	160		180	
	שלומי		80	100	כולל 80 מגרשים "בנה ביתך"
	מעלות	180		860	
	עכו	292	258	850	
		1,388	4,230	6,073	11,691 יח"ד כולל 121 מגרשים "בנה ביתך" 2,519 יח"ד קרקע חברות
מרכז מעודכן ל-5/78	תל-אביב - יפו	438	536	10,416	כולל 1,320 יח"ד קרקע חברות
	נתניה	64	1,136		כולל 48 יח"ד קרקע חברות
	כפר יונה		706		כולל 662 יח"ד קרקע חברות
	קריסה		428		כולל 22 מגרשים "בנה ביתך"
	אבן יהודה			169	כולל 57 יח"ד קרקע חברות
	תל-מונד		100		
	כפר סבא		48+75	330	כולל 66 יח"ד בניה נסוכה 75 חברות
	רעננה	96			
	הוד השרון		156		
	הרצליה	66	208	116	כולל ב-150 יח"ד קרקע חברות
	פתח תקוה	56	94	675	כולל 78 יח"ד בניה נסוכה ו-60 יח"ד קרקע חברות
	ראש העין		84		
	בני ברק	202	568		כולל 512 יח"ד קרקע חברות
	רמת גן		120	880	כולל 280 יח"ד קרקע חברות
	בת-ים	32			
	חולון		450	498	כולל 450 יח"ד קרקע חברות
	יהוד	248	96	850	
	קרית אונו	94	600	38	כולל 638 יח"ד קרקע חברות
	אזור			242	
	גני תקוה			200	
	ראשון לציון	16		258	בשכונת שיקום
	נס-ציונה		266	208	כולל 128 יח"ד קרקע חברות
	עקרון	114		102	כולל 72 יח"ד קרקע חברות + 5 מגרשים לבניה נסוכה
	מזכרת בתיה		21		
	אור יהודה	36	50	900	כולל 50 מגרשים לבניה נסוכה + 50 יח' קרקע לחברות
	ל ו ד	96	257	328	כולל 57 יח"ד קרקע חברות
	רמלה		356	882	כולל 63 מגרשים למעוטים ו-356 יח"ד קרקע חברות
	כאר-יעקב			612	
	גן יבנה		12	82	כולל 12 יח"ד קרקע חברות
	יבנה	24		600	
	בני יעיש			48	
	אשדוד	672	268	278	כולל 28 יח"ד קרקע חברות
		2,254	6,635	18,712	27,601 יח"ד כולל 22 מגרשי "בנה ביתך"
					4,955 יח"ד קרקע חברות 199 בניה נסוכה 63 מעוטים
	סה"כ	10,137	28,284	37,354	

ז' בטבת תשל"ט
4 בפברואר 1978

אל: מר ב. לדבשקין, מנהל האגף לשקיעה עירונית, מס"י

הנדון: "מגרש בתסכון"

בהשך לדיונים שקיימו בנדון זה נציגות מקרקעי ישראל ובנוכחות לשקיעה העירונית, הריני להודיעך הסתייגותיהן המנומקות בנדון. זאת בהסתר לבדיקה מעמיקה של יחידה ומלקט בסמלו בע"מ ביישובים הרשות לשקיעה עירונית.

א. התכסחה בהרות לאחר מסות בעתיד של פי לוח זמנים חדשי, כאשר עריין לא ידוע מחליך הפיתוח, המקציבים ורישוי התכנון עלול לסבך אותנו בצורה דומה לזה שהיה בנמצאת "מקרון לשיכון".

ב. התכסחה בפרוספקט כי באזור יבתבו מירוחים של מרסרות ציבור, מהווה התחייבות חוזית אשר לא ברור עם נוכל לעמוד בה בצורה מראמת לפרוספקט. דבר זה עלול להפיל את המסמלה באור מגוחך ובחסרון מסמני בבוא השם.

ג. קלות הגישה של משקיע בתכנית על מני זמן עלולה לגרום להסרון בוסף של התכניתו אגו (המסמלה) תבנה מרסרות ציבור ל- 200 נחשמים, ובסוף "יבוזבוז" מסמנים של 50 בנים. זאת כאשר אין אגו מסוגלים לסגור את המשר הקיים בבניית מרסרות ציבור גם כיום.

ד. התחייבות בפרוספקט - תיבנו התחייבות חוזית לעמיד רחוק מ-5 - 10 שנים כאשר ידוע לנו כי כתהליך התכנון חלים שינויים מכופים שאינם נמלטים של יחידה/מלולים להביא אותנו לכיזוי ולהפסד בסמסמים.

לאור הסתייגויות אלה, ועל רקע המנהל הכללי של מרריבנו, נראה לנו כי יש מקום להקפיא הריון כתכנית ובמידת הצורך להכין תכנית עדכנית באופן מסמרתי, אשר בה יסגרו הסגרעות הנ"ל.

ב ב ר כ ה,

דאנ בוקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: י. בן-מסס, מנהל הקרן הקיימת
י. פקבין, ראש מינהל מקרקעי ישראל
י. קדרן, אגף התכנונים, מ. האוצר
עו"ד שמסרמן, יועץ מסמני, מ. האוצר
מ. אבנב, המנהל הכללי, נשב"מ
מ. לפידות, מ/מ אגף פרוגרמות, מעב"מ

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

☐ למעקב

אל: _____ תאריך _____

_____

_____

_____

הנדון: _____

א.נ.

לוחה מכתבו של מר _____ בנדון

☐ נא בדיקתך והערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא תשובתך הישירה לפונה. העתק מהתשובה יש לשלוח

ללשכת המנכ"ל

בברכה

עוזר המנכ"ל

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

ד' בשבט תשל"ט
1 בפברי 1979

אל: ה"ה: מר אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל
שלמה אבני	משה ריבלין
מנדל אשל	משה אונא
יחזקאל זכאי	ראובן ארזי
חיים חכם	שמעון בן שמש
אברהם חפץ	יצחק זיו אב
אברהם טמיר	זאב צור
יעקב עקנין	שבתאי שיכמן
חיים קובריסקי	מאיר שמיר
אבנר קסוטו	

הנדון: <u>החלטות ועדת המשנה לקרקע חקלאית</u>

מובאות בזאת לידיעתכם שתי החלטות שאושרו בישיבת ועדת המשנה לקרקע חקלאית, וכן דברי ההסבר להחלטות אלו המהוות שנויים להחלטות קודמות של מועצת מקרקעי ישראל. ההחלטות הן בנושאים הבאים:

1. המבאים למכירת קרקע חקלאית, שלא בדרך של נחלה, לזמן ארוך, לחקלאים בודדים, בדמי חכירה זהים לדמי הכירה לנחלות חקלאיות.

2. קרקע חקלאית שיעודה שונה למטרה אחרת.

אם עד ה - 1.3.79 לא יתקבל כל ערעור לגביהן, תכנסנה החלטות אלו לתוקף כהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בברכה,

אורה איש טוב
מזכירת מועצת מקרקעי-
ישראל וועדותיה

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבת ועדת המשנה לקרקע חקלאית מיום 21.11.78

הנדון: התנאים למסירת קרקע חקלאית, שלא בדרך של נחלה, לזמן ארוך, לחקלאים בודדים, בדמי חכירה זהים לדמי חכירה לנחלות חקלאיות

בסיעוכין לאמור בסעיף 4 של פרק א' של החלטת המשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה, בשנוי להחלטה מיום 22.11.71, על התנאים למסירת קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה, לזמן ארוך, לחקלאים בודדים, בדמי חכירה זהים לדמי החכירה לנחלות חקלאיות כדלקמן:

(א) חוכר קרקע חקלאית, שלא בדרך של נחלה, לזמן ארוך, ממינהל מקרקעי ישראל, זכאי לשלם דמי חכירה בגובה דמי החכירה המשולמים ע"י חוכרי נחלות חקלאיות בתנאים הבאים:

1. החוכר הוא: "חקלאי" אשר לפחות 50% מהכנסתו הינה מהחקלאות וימציא אישור על כך המשרד מס ההכנסה, או מס רכוש וקרן פצויים (ע"פ סעיף 44(א) של חוק מס רכוש וקרן פצויים תשכ"א - 1961).
2. א. דמי החכירה לפי תנאי נחלה יחולו רק לגבי שטח שלא יעלה בגודלו על נחלה באזור, כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 5.7.66 .
   ב. אם השטח המוחכר לחוכר לתקופה ארוכה עולה בגודלו על הנחלה המקובלת באזור, יקבעו דמי החכירה בעד יתרת השטח לפי תנאי חכירה שלא בדרך של נחלה, לפי סוגי הגדולים, בהתאם להחלטות המועצה.
   ג. אם גודלו של השטח המוחכר לחוכר לתקופה ארוכה, קטן מהנחלה המקובלת באזור, יקבעו דמי החכירה לפי תנאי נחלה, באופן יחסי לגודל השטח המוחכר לעומת גודל הנחלה המקובל באזור.

(ב) ההחלטה מיום 22.11.71 מבוטלת.

דברי הסבר

1. בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 22.11.71 נאמר בסעיף א(1) כי חוכר קרקע חקלאית לזמן ארוך שלא בדרך של נחלה ,יהיה זכאי לשלם דמי חכירה בגובה דמי החכירה המשולמים ע"י חוכרי נחלות חקלאיות בתנאי שימציא אישור מס הכנסה או מס רכוש וקרן פצויים לפיו 50% מהכנסתו הינה מהחקלאות, וכן החוכר יהיה חייב לחדש את האישור על שלש שנים לפי ההחלטה המתוקנת שאושרה ע"י הועדה החקלאית די בכך שחוכר כנ"ל ימציא את האישור הנדרש למינהל פעם אחת בלבד ללא צורך בחידוש האשור.
הצעה זו התקבלה כדי למנוע טרדה מיותרת מן החוכרים קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה, ובהתחשב בכך שחוכרי נחלות חקלאיות, שגם להם הכנסות אחרות, אינם נדרשים להמציא אישור כנ"ל.
יצויין כי זוהי למעשה החלטת ביניים שכן כל נושא דמי החכירה לקרקע חקלאית והעקרונות לקביעתם נמצאים בבדיקה מחודשת. ההחלטה תהיה בתוקף כל עוד לא הסתיימה הבדיקה הכוללת של דמי החכירה לקרקע חקלאית והעקרונות לקביעתם.

2. בכל יתר הפרטים בהחלטה החדשה אין כל שנוי מן ההחלטה שנתקבלה ב-22.11.71 .

xxxxxxx

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבת ועדת המשנה לקרקע חקלאית מיום 16.1.79

הנדון: קרקע חקלאית שיעודה שונה למטרה אחרת

בחוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשיך - 1960 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת המדיניות אשר על פיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל, על התנאים לבטול חוזה בגין שטח שהוכר לתקופה ארוכה לשמוש חקלאי ויעודו של השטח שונה למטרה אחרת כדלקמן:

1. החלטות המועצה בנדון מיום 5.3.73, מיום 11.3.74 ומיום 3.11.75 בטלות בזה.
2. בכל מקרה שיעודה של קרקע המוחכרת לתקופה ארוכה לשמוש חקלאי (להלן-הקרקע) ישונה מיעודה כקרקע חקלאית ליעוד אחר, תופסק המכירה והקרקע תוחזר לחזקת המינהל.
3. א. עם הפסקת המכירה והחזרת הקרקע לחזקת המינהל - ישלם המינהל למוכר פצויים עקב הפסקת המכירה כאמור.
   ב. גובה הפצויים יקבע ע"י ועדת הפצויים כאמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 6.11.66, שנתקבלה לקביעת שיעור הפצויים עבור קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת המינהל.
4. קרקע כאמור שהוחזרה לחזקת המינהל תוקצה ע"י המינהל עפ"י נוהליו המקובלים.
5. הוראות החלטה זו יחולו במידה ואינן נוגדות את האמור בחוזה המכירה שבין המינהל לבין המוכר.

דברי הסבר

1. מועצת מקרקעי ישראל החליטה בישיבותיה מהימים 5.3.73, 11.3.74, 3.11.75 על כללים למקרים של שנוי יעוד של קרקע חקלאית המוחכרת לתקופה ארוכה, ובטול חוזה המכירה וזאת על אף העובדה כי הרבית החוזים קובעים כי במקרה של שנוי יעוד תוחזר הקרקע למינהל והמוכר יהיה זכאי לקבל פצוי בגין השקעותיו וזכויותיו במוחכר כפי שיקבע ע"י ועדת פצויים שמונתה ע"י שר החקלאות.
2. ההחלטה קובעת:
   (א) תנתן אפשרות למוכר להמשיך בקרקע לפי יעודה החדש או לחליפין להעביר את זכויותיו לאחר לניצולה לפי יעודה החדש.
   (ב) במקרים בהם בוטל החוזה החקלאי בהסכמת הצדדים, בין אם הקרקע מוחזרת למינהל ובין אם היא מוקצאת למוכר כאמור לפי סעיף א' לעיל, יהיה זכאי המוכר לפצוי כדלקמן:
   (1) שווי השקעותיו במוחכר לפי קביעת ועדת הפצויים שמונתה ע"י שר החקלאות בהתאם להחלטת המועצה מיום 6.11.66 .
   (2) עד 25% מערך הקרקע, לפי הערכת השמאי המומחה ליעודה החדש.
   (3) בכל מקרה לא יעלה התשלום (או הזכוי) על 40% מהערכת השמאי המומחה.

3. אם המוכר אינו מסכים לבטול החוזה בתנאים הנ"ל, קובעת ההחלטה כי המינהל יפעל לבטולו באמצעות בית המשפט, לפי תנאי החוזה, תוך הצגת תשלום פצויים כפי שנקבע בחוזה.

4. ההחלטה הנ"ל אינה חלה לגבי קרקע שיעודה שונה, המוחכרת בתנאי נחלה למועד חבוכי, למעט נחלה המוחכרת לחקלאי בודד, שלא במסגרת ישוב חקלאי מתוכנן, אשר בגלל שנוי היעוד לא יוכל להתפרנס מיחרת הנחלה.

5. ההחלטות הנ"ל התקבלו בשעתו כדי לעודד יזמות לשנוי יעוד באזורים עירוניים, של קרקע הגובלת בשטחים בנויים.

6. לדעת המינהל יש לבטל את ההחלטות הנ"ל ועל המינהל לפעול עפ"י האמור בחוזים מהסעמים הבאים:-

א. אין לעודד שנוי יעוד של קרקע חקלאית.

ב. אין כל הצדקה למתן הטבה למוכר היוצא, בנוסף לסעיף בקשר לשנוי יעוד, הכלול בחוזי המכירה של המינהל, לפיו הוא זכאי לפצוי, במקרה של הפסקת המכירה, בגין השקעותיו במוחכר וזכויות המכירה שלו, בהתאם למטרת המכירה בלבד.

. כידוע דמי המכירה לקרקע חקלאית, בהתאם להחלטות המועצה, אינם מבוססים על ערך הקרקע, בהתחשב במיקומה, אלא אחידים לפי סוג ומטרת המכירה, בכל הארץ. כמו כן אין כל קשר בין שנוי היעוד לבין פעולותיו של המוכר היוצא במוחכר, על פי תנאי המכירה.

****

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך:
31.1.1979

אל: מר א. בר, מ/מנהל מחוז הנגב

הנדון: מכרזי קרקע

בהמשך לישיבתנו מה-29.1.79, מצ"ל הרשימה המוסכמת בגדון וכן מפסים שעבדנו להכנת החומר לקראת מכרז.

אודה לך אם תורה למטפלים בדבר לטפל בהכנת החומר בהתאם על מנת שיהיה מוכן "ליום קריאה".

מאחר ודברנו על מכסה של 2,000 יח"ד במחוז הדרום, ומאחר ונחוני התכנון במחוז אינם מאפשרים במות זו, נראה לי כי כראוי לראוג לקראת 1979 להכנת תכנון שיענה למכסה דומה.

ב ב ר כ ה,

מיכה לשידות
מ/מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר ש. אבני, המנהל הכללי
מר ז. ברקאי, מנהל האגף
מר ג. גורדון, מנהל מחוז הנגב
מר מ. ברקוביץ, מח' תכנית.

מכרזי קרקע - מחוז הנגב

ישוב	שכונה	מס' אחר	אזור	מצב תכנון	מצב פיתוח	יתרת יח"ד	
באר-שבע	שכונה ו'	02	אד' תבירצמן	ת.ב.ע. בהכנה	אין	1,200	בעתיד הקרוב
באר-שבע	שכונה ס'	01		עבר וע'אשורים לקראת בינוי לביצוע	חלקי	40	(בציר בתים 181-182)
באר-שבע	שכונה ס'	02	אלכסנדרוני	חכ' רעיונית אושרה	אין	1,250	
באר-שבע	שכונה ג'	03		ת.ב.ע. מאושרת	מלא	16	בית ברח' השלום פינת רח' וינגייס
ערד	חצבים	08				36	4 בתים
ערד	חלמיש	06		ת.ב.ע. מאושרת + בינוי לביצוע	חלקי	24	4 בנינים
ערד	רותם	09			חלקי	40-50	בנית נמוכה
אילת	צומית עיליה	09			חלקי	16	בית 29)*(
אילת	מערב 1	10		ת.ב.ע. מאושרת	חלקי	96	3 בתים)

*) באמצעות הועדה לפטור ממכרז באילת.

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד הבינוי והשיכון

הקצאה	אחר	יישוב מרכז	מחוז	קוד
				מס

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז _____

_____

א.נ.,

הנדון: בקשה לפרסום מכרז סופי
העיר _____ השכונה _____

1. פרטי הנכס

גוש	חלקה/ות	מספר	שטח המגרש מ"ר	ח.ב.ע. מפורסם מספר	הוספקדה/אושרה בתאריך	ת ע ר ו ת

2. נתוני הבנין

מס' יח"ד מגורים בכסיפלי	מס' קומות מכסימלי בבנין	% בניה לקומה	תנאים נוספים

היזום רשאי/אינו רשאי לשנות את גודל ומספר היחידות המוכננות בכפיפות למגבלה המכסימלית.
היזום יחוייב לבנות לפי ח.ב.ע. המפורסמת בלבד/ובהתאם להכנית הבינוי ו/או עיצוב ארכיטקטי.
היזום יחוייב לבנות לפי הכנית התנשה. התכנית אושרה/*טרם אושרה ע"י הועדה המקומית.

3. פ י ת ו ח

עליו/ן לשלם לטחב"ש ע"ח הפיתוח שנקבע ע"י המפרד סך של _____ ל"י. הסך הנ"ל ישולם למינהל בהתאם להנאי התשלום הנהוגים במינהל/הסך הנ"ל ישולם למשה"ש תוך 60 יום מאישור העיסקה ע"י הנהלת המינהל.
הפיתוח שנקבע ע"י נטר"ש והמחייב/*טרם המחיים כולל:

עפר	
כביסים	
מים	
ביוב	
חשמל	
תאורה	
מעברי ציבור	
הגדרה	

תשלום אגרות והיטלים להיות המקובלים: _____

4. מועדים

הפיתוח המתבצע ע"י המפרד יסתיים עד ל- _____ כפוף לשינויים.
המועדים הנהוגים במינהל לגבי המכס הפיתוח הואקים את הנאי המכרז.
יש לשנות את מועד המחלת הבניה ל- _____ חדשים מיום אישור העיסקה.

ידוע לנו שהתנאים שנורמו לעיל יכללו בתנאי המכרז ואינם מחייבים את משרד הבינוי והשיכון.

בכבוד רב,

לומה: חתימת המשפ
הכניס הבשה

_____ _____ _____
המיפה חתימת המוסמך המקיד

*) מחק את המיותר.

מדינת ישראל

משרד הביטוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: ט"ו בטבת תש"ם
14 בינואר 1979

אל: מר ב. לובטקין; מנהל האגף לקרקע עירונית, ממ"י ירושלים

הנדון: מחירי קרקעות לבנייה בירושלים - פרוגרמה 1978

בהמשך לסיכום בין מנכ"ל ממ"י ומנכ"ל משב"ם בנדון אני מציע לאחר דיון פנימי במשרדינו להמשיך ולקיימו עד ל-31.3.1979. זאת מאחר ולפי הסיכום הקיים, קיימת הצמדה ועל כן מובטחת העלאת מחירים חודשית ליחידת הקרקע, בהתאם לתאריך ההפעלה וההתחשבנות עם ממ"י.

לדעתינו, יש להסתפק בהעלאה קצובה זו הצמודה לאינפלציה, ולא לנסות להדביק אינפלציה קונייקטורלית אשר יתכן והיא עולה על ההצמדה. זאת גם במטרה לייצב את השוק ולהגביר הבטחון של היזמים ולאפשר ע"י כך הפעלה קלה יותר של פרוגרמת הבנייה. ע"י הפעלת הפרוגרמה. יובטח הגדלת היצע הדירות אשר רק בכוחו להקטין הלחץ האינפלציוני בשוק הדיור ולהגדיל אפשרויות הפעולה של המשטלה במציאות פתרון דיור לכל שכבות האוכלוסיה.

כמו כן תוסיף החלטה זו קלות ארמיניסטרטיבית, אשר גם היא תסייע להפעלת הפרוגרמה.

במידה ואינכם מוכנים לקבל הצעותינו, נודה לכם באם נודיעו לנו בדחיפות, על מנת שנוכל לקיים דיון דחוף בפרום מתאים.

ב ב ר כ ה,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מ. אבני, המנהל הכללי
ס. לפידות, ס/מ אגף פרוגרמות
מ. כהן, מנהל מחוז ירושלים

רח' חלל 23 תי"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך:
11.1.1979

אל: מר א. בן-דור, מנהל מחוז הגליל

הנדון: מכרזי קרקע

בהמשך לשיחתנו בנדון מצ"ל הרשימה המוסכמת וכן עמדים שעבדנו לחכנת התומר לקראת מכרז.

אודה לך אם תורה לפקידים ברור לשל בחכנת התומר בהתאם על מנת שיהא מוכן "ליום קריאה".

מאחר ודברנו על מכסה של כ-1,500 יח"ד לגליל, אנא קבע בתאום לעקול דעתך המחתה של יח"ד בפקומות בהם המדובר במספר יח"ד גדול וזאת ע"מ שגם קבלנים בינונגיים וקטנים יוכלו וירצו להתתף במכרזים.

ב ב ר כ ה,

מימה לפירות
מ/מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר ש. אבני, מנכ"ל
מר ז. ברקאי, מנהל האגף
מר יניר, מנהל מח' מכנית, מחוז הגליל
מר ז. דרוקסן, מח' מכנית, מחוז הגליל

רח' הלל 23 תיד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מכרזי קרקע - צפון

י ש ו ב	שכונה	מספר אחר	אזור	מצב תכנון	מצב פתוח	יתרת יח"ד	
נצרת עילית		02		מושלם (ביטוי לבצוע משמר)	מושלם (משמר עליה לשפה)	176	
נצרת עילית	בן-גוריון	03	אזור ג'	-"-	-"-	314	
נצרת עילית		09/10	אזור תעשיה	-"-	-"-	400	מכרז עם תכנון שלנו
נצרת עילית	מזרחית	12		-"-	-"-	400	-"-
צ פ ת	מערבית	08	המשך בלוקים	-"-	אלקי	620	
מבריה עילית	200 +	09		חלקי (בינוי לבצוע שרם עבר)	-"-	200	-"-
כרמיאל	כתף	03		חלקי (הוזמן בינוי לבצוע)	מושלם	300	-"-
עפולה עילית	גבעת חטורה	05/06	חב' גד	חלקי (בינוי לבצוע בהכנה)	חלקי	100	(מדורגים)
מגדל העמק	ווגרה	02		מושלם	מושלם	40	(מדורגים)
						2550	

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 4.1.79

אל: מר ד. לוי, שר הבינוי והשיכון

הנדון: תזכיר בנושא מדיניות קרקעות

מצ"ב תזכיר שתוכן על ידי ותמחייתם לבעיית הקרקעות ולהפעלת מדיניות קרקעות יעילה.

אשמח אם תזכיר זה יהווה למפול בנושא זה.

ב ב ר כ ה ,

זאב בוקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר ש. אבני, המנהל הכללי
גב' ס. לפידות, מ/מנהל האגף

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרסות

ירושלים, 26.7.1977

הצעה למדיניות קרקעית למדינת ישראל

א. מבוא

מסרת תזכיר זה לנתח את הגורמים המרכזים החייבים לעמוד בעת בירור המדיניות הקרקעית המתאימה למדינת ישראל ומסכום להציע מדיניות כזאת לבצוע ע"י המשלה. גם בין המסעיסים בצורך להתערבות ממשלתית בישראל קיימת ההכרה כי מדינת ישראל חייבת לאמץ לעצמה מדיניות בתחומי החברה והכלכלה אשר תכוון את הפעולות של החברה הישראלית לקראת השגת מערכת יעדים לאומיים. תזכיר זה מניח כי קיימת אחדות לאומית ביחס למירב היעדים הלאומיים אך קיים ויכוח ציבורי ביחס לאמצעי המדיניות אשר יש לנקוט להגשמתם.

דומני שבתחום המדיניות הקרקעית לא התקיימו באחרונה דיונים ציבוריים משמעותיים, תופעה אשר עלולה ליצור את הרושם כאילו קיים קונצנסוס לאומי ביחס למדיניות הקיימת. לעניות דעתי, אין הדבר כך, אלא מטום מפאת לחצים שוטפים בנושאים קריטים יותר נדחה דיון זה מסדר היום של הדיון הציבורי.

התזכיר זה מתיסר להביא בעיה זו לידי דיון ציבורי.

בהמשך נסקור בקצור את אותם יעדים לאומיים אשר יש להם קשר למדיניות קרקעית, ונבסה לשקול גורמים אלה ולהציע בסופו של דבר עקרונות למדיניות ממשלתית בתאום חשוב זה.

ב. מהות הקרקע

למושג קרקע הודבקו משך ההיסטוריה תוארים וערכים אשר יצרו הרגשה מיסטית בעת דיון במושג זה, כגון "אמא אדמה" מקור האומה, וכו' תזכיר זה יתעלם ממושגים לא מוגדרים אלה, זאת בטענה כי מושגים אלה עלולים להטעות בעת קביעת מדיניות קרקעית רציונלית.

שלש תופעות מאפיינות בעקר את המושג קרקע

א. א. הקרקע היתה גורם ייצור ולא מוצר סופי

ב. בסורה הקצר ואף הבינוני, הקרקע היתה מוגבלת וכמעט ולא ניתנת "לייצור" להלכה ניתן להגדיל את היצע הקרקע ע"י ייבוש ים, ע"י ייבוש ביצות, וכו' תהליכים אלה אף בוצעו בעולם (למעט הולנד) אך התהליכים הם כה יקרים ודורשים זמן רב, כך שבטווח הבינוני ניתן להתעלם מהם.

ג. הקרקע אינה מתבלה על פני זמן כתוצאה מפעולת הזמן בלבד. כתוצאה משני מאפיינים אלה ניתן כי אין ערך לקרקע בפני עצמה, אלא במה שניתן לעשות בה, ולמה שניתן לעשות בה על פני מזמן. כלומר, מכיוון שקייטות ציפיות שונות למה ניתן יהיה לעשות בקרקע בעוד זמן נתון, וקייטות ציפיות שונות לפעולות אלטרנטיביות באותו שוו/חזמן לגורמים שונים, ניתן לקבל בנקודת זמן ערכי קרקע שונים לפיסת קרקע נתונה. (תופעה זו קרויה לעתים "ספקולציה בקרקע"; תזכיר זה מניח כי מוסכם בישראל כי יש לתקפין את אי הוצאות ביחס "למה ניתן לעשות בקרקע בעתיד", וזה אחד מתפקידיה של המשלה).

ג. <u>היעדים והסדרות הלאומיים המשפיעים על מדיניות קרקעית</u>

היעדים הלאומיים המקובלים ברב הציבור הישראלי לחברה הישראלית הם:

א. הבטחת קיום מדינת ישראל

ב. הגדלת האוכלוסיה היהודית בישראל תוך קליטת עלייה

ג. יישוב מדינת ישראל

המסדרות לטווח בינוני להבטחת השגת היעדים מנוסחות בדרך כלל כדלקמן:

1. הבטחת תהליך צמיחה כלכלית

2. הבטחת העסוקה מלאה להון ולעובדים

3. צמצום התלות ביבוא ההון מחוץ לארץ

4. פיזור האוכלוסין

5. צמצום המשבר החברתי בין שכבות אוכלוסיה שונות להשגת מטרות אלה משתמשת המשלה בשני כלים עקריים והם: חוקים, תקציב המדינה.

כך למשל קבעה הכנסת את חוק השבות, חוקי הבטחה לאומי, חוק בטחת אבטלה, חוק היבוך חובה. ובמקביל מבטאים התקציבי המדיניות המשלה ע"י הקצאת משאבים למימוש החוקים, או לביצוע מדיניות ללא ביסוס חוקי כגון תקציב הבטחון, תקציב סיוע לזכאים לשיכון, תמריצים ליצואנים, מכסים על היבוא וכד'.

בנושא הקרקע קיימים הכלים הבאים: סמכות המקרקעין, חוק רישום שיכונים ציבוריים, חוק התכנון והבנייה, חוק הביטוי והפיצוי של איזורי שיקום, וחוק מקרקעי ישראל.

סמכות המקרקעין היא בתחום אחריותו של שר האוצר ושר המשפטים; חוק התכנון והבנייה בתחום האחריותו המיניסטראלית של שר הפנים; חוק רישום שיכונים ציבוריים וחוק הביטוי והפיצוי בתחום אחריותו של שר הביטוי, וחוק מקרקעי ישראל בתחום אחריותו של שר החקלאות.

החוקים המונים מסדירים את נושא הבעלויות ורישומן בספרי הנכסים, זכויות המקנה, הגדרת מערכת התכנון ונוהל התכנון, והחוק המסדיר את הפעולה של מנהל מקרקעי ישראל.

ד. <u>המדיניות הקרקעית הקיימת</u>

המדיניות הקרקעית באה בעקר לידי ביטוי במימוש חוק התכנון והבנייה ובאמצעות פעולות מנהל מקרקעי ישראל כבעל הקרקע הדומיננטי בישראל.

חוק התכנון והבנייה אסור להסדיר את מערכת שימושי הקרקע בצורה מוסדרת והבטחת מתן זכויות מוסדרות בקרקע על פי תכניות מאושרות בנוהלים הקבועים בחוק. הכלי העקרי הוא "תכנית המתאר" הקובעת את שימושי הקרקע לכל ישוב. או אזור לארץ כולה. מימוש הזכויות המוגדרות בחוק - בתכנית המתאר - מחייבת אישור תכניות מפורטות למתאר וקבלת היתרי בנייה. הרישוי והפיקוח מצוי בידי הרשויות המקומיות, שאר המסמכויות מצויות למעשה בידי הועדות המחוזיות והמועצה הארצית לתכנון ובנייה, המתמנות כולן ע"י שר הפנים. החוק בא לקבוע את העקרונות הבאים ביחס לניצול קרקע:

1. אין פעולה בקרקע ללא תכניות מאושרות

2. כלם שווים בפני החוק, כולל המשלה

3. השתתפות הציבור בתכנון

בועדות המחוזיות ובמועצה הארצית יש רוב לנציגי המשלה, דבר המאפשר למשלה לכאורה לשלוט בתכנון. אך כיוון שאין אחידות דעים אין המשלה מנצלת יתרון זה המוקנה לה בחוק.

חוק מקרקעי ישראל מסדיר את מעולת מינהל מקרקעי ישראל בספול בקרקעות המדינה, קרקעות האפוטרופוס על נכסי הנפקדים, וקרקעות הקרן הקיימת. מינהל מקרקעי ישראל מתנהל ע"י מועצת מקרקעי ישראל לנציגי המשלה בה רב, וחברים בה מלבד נציגי המשלה, גם נציגי המוסדות הלאומיים ונציגי ציבור שונים. יו"ר המועצה הוא שר החקלאות. המועצה קבעה נוהלים לגבי התנהגות מס"י ביחס למסירת קרקע כך למשל קבעה המועצה כי אין הקרקע ניתנת למכירה אלא להכירה בלבד, שאין למסור קרקע לא מתוכננת ומפותחת, וכי קרקע יש למסור למכביז להוציא מספר יוצאים מן הכלל. כך למשל מסור משרד השיכון, חברת שיכון ופיתוח, והחברה למבני תעשיה מסכרזים לגבי מקרים מוגדרים בהחלטות המועצה.

ה. <u>חסרונות השיטה הקיימת</u>

בשיטה הקיימת קיימים מספר חסרונות שניתנים לתקון אף ללא שינויים יסודיים בחוקים אלא בהחלטות ממשלה ופעילות שופטת בצורה עקבית למטרש ההחלטות, ובחלקן, מצריכות שינויים הקשורים בתהליך החקיקה.

<u>חוק התכנון והבנייה</u> לחוק מספר חסרונות הנקשים על פעולה נכונה ויעילה. כך למשל מינוי הסמכויות לועדה המקומית לתכנון ובנייה, אך הכרח הדיון בכל נושא בועדה המקומית גורמים לכך שכל נושא יובא לדיון כפול - ועדה מקומית וועדה מחוזית, דבר הגורם לא פעם לבזבוז זמן משאבים וכד' למשל צריך לתקן זאת ע"י הלוקת סמכויות ביכרת יותר לועדה המקומית וביטיון למנוע דיון כפול.

השימוש השכיח בתכניות מתאר, או בתכניות מפורטות לתכנון ובנייה, קובע בדרך כלל מצב רצוי לשנת יעד רחוקה תוך הגבלות בשימוש ללא ציון מרוח זמן בחלק מתקנון התכנית, ולעתים קרובות ללא הגבלות על אי ניצול זכויות הבנייה המותרות.

שינוי זכויות בנייה בתכנית מתאר אינן סיסטריות; העלאת זכויות בנייה, מחייבות בתשלום מסי השבחה בשיעור המחות מערך ההשבחה, אך הקטנת זכויות הבנייה מזכות בתשלום מלוא ההפסד, כך שהמיסון הנדרש הופך גורם בשיקולי ועדות מקומיות, דרך כלל לדעת שיקולים תכנוניים.

החוק הנסיה הנגת מיבבית לשמירה על קרקע חקלאית ע"י סרבול תהליכי השינוי ביעודי הקרקע. השיטה הזו נוחנת הנגה כמעט מלאה לסקטור אחד על פני סקטורים אחרים בעוד שלפי שיקולים הכנונים כוללים יש לכל הסקטורים מעמד שווה.

שיטת העבודה של המינהל מבוססת למעשה על ההנחה כי כל הפעולות בקרקעות המדינה יעשו ע"י המדינה, או ע"י חברות ממשלתיות שהוקמו לצורך זה ע"י הממשלה. גם במקרה זה מחייבת כל פעולה סרבול ביוקרטי הנובע מפיצול הסמכויות בחוק הממשלה ואי האחידות באינטרסים השונים.

אין המדינאות הקיימת מתיחסת כמעט לניצול מלאי קרקע מנוצלת באופן לא יעיל.

1. <u>עקרונות למדיניות קרקעית</u>

א. כל מדיניות קרקעית של הממשלה מניחה כי קיימת זכות לגיטימית של התערבות הממשלה בקביעת כללי משחק כאלה שיקדמו השגת יעדים ומטרות של הממשלה.

ב. מדיניות קרקעית בישראל צריכה לכלול כללים כלליים ביחס לכל בעלי הקרקע וכללים מפורטים להתנהגותה כבעל קרקע עקרי במדינה.

ג. יש חובה להציע כלים ממשלתיים כאלה שיבטיחו ביצוע יעיל של מדיניות הממשלה.

ביחוד היעדים הלאומיים שנוסחו בסעיף ג. ביחס למדיניות הקרקעית מראים כי מדיניות קרקעית צריכה לכלול המטרות הבאות:

א. הבטחת ניצול יעיל של גורם היצור-קרקע .

ב. ריכוז המאמצים בכיוון של עידוד אוכלוסין בצורה יעילה.

ג. הבטחת זמינות קרקע לשכבות האוכלוסיה השונות.

כלומר יש לקבוע מדיניות כזו, שבה יתקיים שגגון ממדי וכלכלי, אשר יבטיח כי מחיר הקרקע יהיה ריאלי ויתבע בזבוז ייצור זה.

הקבע מדיניות אשר תבטיח פיזור האוכלוסיה בצורה יעילה, ובטיחה כי לא תרוכז הקרקע בידי שכבות אוכלוסיה אסידות ותגרום להגדלת אי השוויון בחלוקת הרכוש וההכנסה בחברה הישראלית.

המדיניות הקרקעית פירושה בראש ובראשונה קביעת סדרי עדיפויות בפיתוח קרקעות (תכנון פיתוח ובניה) כלומר על הממשלה לקבוע ראשית לכל תכנית התישבות אשר תהיתס למלאי הקרקעות המפורסות והפנויות ותציע מה לעשות, מתי לעשות ומה לא לעשות בקרקעות בסדינה להכניה כזו חייב להיות מעמד של זמן ומיסד של הקציב גדרש וכן זו צריכה להיות תכנית ממשלתית יחידה.

פרסום תכנית כזו תביא ליידיעת הציבור ועשוי להקטין הספקולציה והשקעות סרק בעיתוח המדינה (זו אחת ההצדקות להכנון בסדינה בעלת משק מעורב).

בתכנית כזו על הממשלה להודיע על חלוקת הארץ לאזורים מועדפים יותר, מועדפים פחות, איזורים שלגביהם התכנית אדישה, ואזורים אשר בהם הממשלה איבה מעוניינת בפיתוח כלל.

על התכנית לקבוע אחראי לביצוע התכנית אשר יתחייב לדווח מידי פעם על ביצוע התכנית.

על התכנית לוסר כיצד תובטחנה העדיפויות ובאיזה צורה יושגו היעדים.

באזורים בעלי עדיפות עליונה תבטיח הממשלה ביצוע כל הפעולות כך שבמידה ולא יסצאו יזמים פרטיים אשר ירצו להשתלב, תבצע הממשלה עצמה את הפיתוח הכוללני.

באזורים בעלי עדיפות כתרנה, תהיה מעורבות הממשלה מצומצמת ותשתדל לעודד יזמים פרטיים לקחת חלק בכבד בפיתוח.

באזורים בהם הממשלה אדישה, תותר הממשלה את כל הפיתוח בידים פרטיות ובכוחות השוק.

באזורים בהם אין צורך בפיתוח, על הממשלה לקנוס יזמים פרטיים המעוניינים לפתח אזורים כאלה, ולא להידרש לצעדים אדמינסטרטיביים.

בשני האזורים הראשונים יקבעו המריצים ליזמים לעדוד פעולותיהם, ותמריצים מיוחדים ועמידה בלוח הזמנים שנקבע, וקנסות לאי עמידה בלוח הזמנים שנקבע.

באזורים אלה תנתן התחדשנות לכל יזם פרטי המעוניין להשתתף בתהליך הפיתוח ללא מכרז, אלא בתהליך בו יובטח שיון התחדשנויות ובתנאים זהים לכל יזם, בנקודת זמן. באזורים אלה יתחייב כי הממשלה תהיה אחריות ליזמת התכנון ולתאום התכנון.

באזורים בהם הממשלה אדישה לפיתוח, לא תיזום הממשלה פעולות מיוחדות, תאפשר ליזמים פרטיים זכויות בקרקעות המדינה בין על פי מכרז ובין על פי החלטות מיוחדות של פורום מתאים.

באזורים בהם אין הממשלה מעוניינת בפיתוח, לא תיזום הממשלה כל פעולה בתחומי התכנון והפיתוח, לא תוציא מכרזי קרקע ולא תסייע ליזמים פרטיים בביצוע פרויקטים אלא לצורך פתרון בעיות סוציאליות ואף זאת באתרים מיוחדים כגון שכונות הראויות לשיקום מכונות וכד'.

על מנת שאכן יהיו התנאים מתאימים לביצוע מדיניות הממשלה בצורה יעילה, יש צורך דחוף והכרחי להסיך משרד ממשלתי אחד שיהיה אחראי על מדיניות התכנון הפיתוח והבנייה והקרקע באזורים המועדפים ע"י הממשלה. דומני שתכלי הזה קיים לכאורה והוא המשרד לביטוי ומיכון אשר הוקם זה לא מכבר והכולל כבר את מטרד המיכון לשעבר ואת מעז.

הצעות לפעולות מידיות בתחום המקרקעין

במגמה להוציא אל הפועל את מדיניות הממשלה בתחום הבינוי והשיכון המבקשת, בין השאר, לדאוג לשכבות המצוקה חסרות הדיור ו/או המתגוררות בדיור הת-תקני ולהקל על הבקוש העודף הקיים בשוק הדיור ולסגוב כספים מידי הציבור, מוצעות בזה מספר הצעות הבאות לענות על מדיניות זו, לאפשר את הפעלתה המידית ואף להסדיר את מערכת היחסים בין מס"י למשב"ש.

להלן ההצעות -

1. משרד הבינוי והשיכון יעביר למס"י הכנית חוסש לבנית פתוח והכנון אשר הכלול בתוכה התייחסות לנושאים הדלקמן:

   א. בנית אשר תחוכנן ותבוצע במסגרת תקציב המשרד.

   ב. בנית אשר תוצא במסגרת מכרזי קרקע לבצוע ע"י השוק הפרטי במקומות המתאימים לכך.

   ג. בנית ופתוח במסגרת שכונות השקום.

   ד. פרוייקטים במסגרת "בנה ביתך" ומסגרות מיוחדות אחרותן

2. הוכנית חוסש זו תוקצה למשב"ש במסגרת הרשאות למכנון ופתוח בתהליך המקובל.

3. במסגרת הוכנית חוסש זו תגדר מדי שנה המרוגרמה השנתית אשר תהייתה לנושאים הנ"ל. מסגרת שנתית זו תוקצה למשב"ש במסגרת זכרונות דברים והמלצות בתהליך המקובל, כשהתמורות מועברות על ידו למס"י כנהוג.

4. במסגרת הקצאת זו (סעיף 3 לעיל) יוציא משרד השיכון מדי שנה מכרזי קרקע בהיקף שנקבע בתוכנית (15,000 - 20,000 יח"ד לשנה) ויטשל בפרוייקטים מיוחדים כגון: שקום שכונות, בנה ביתך וכד'.

5. מס"י לא יפעיל הכנון או פתוח לגבי שטחים אשר הוקצו במסגרת הוכנית החוסש למשב"ש. הכנון אשר הוחל בו לגבי שטחים אלה יועבר להמשך טפול ע"י משב"ש.

6. יאושר החליך מקוצר למרק זמן מוגדר מראש לאשור הכנון בפרוייקטים מיוחדים בעלי קדימות בפעולות המשרד. כגון זה הקיים לגבי רשום שיכונים בבוריים (חיק רשום שיכונים בבוריים - 1964) או החליך מקוצר אחר, או כגון הוועדות המיוחדות הקיימות בחוק התכנון והבניה - 1965 (מיועדות לדיון במקום ביאוגרפי מוגדר אולם העקרון הינו של יצירת ועדה מיוחדת המאחדת בתוכה סמכויות ועדת הכנון המקומית ומחוזית כאחד).

השוואת קרקעות 1977 - 1978

מקום	שכונה	גוש	חלקה	מחיר קרקע 1978	מחיר קרקע 1977	שעור העליה 78 לעומת 77
מירת הכרמל	החותרים	10717	10,27,28	22,750	10,920	208.33%
יוקנעם	רמת יוקנעם	11084	8	13,500	6,370	211.93%
עכו	(קראוס)	18103	69-84	24,000	9,100	263.73%
קרית ים		10421	15,5	22,000	12,740	172.68%
אילת	מערב 1	40005	בתים 25-28	23,000	8,190	280.83%
ערד	לבאות		בתים 140-147	15,600	6,820	228.73%
ב"ש - ו'		38061	בית 22	60,000	18,200	329.67%
ב"ש - ט'		38060	בתים 25-32	60,000	18,200	329.67%
ב"ש - יא'		38061	בתים 60-64	43,480	18,200	238.90%
אור יהודה	ק. ביורא	6501	28,42,44,73	52,500	15,970	328.74%
חולון	ב'סי כהן	7126	32	65,000	24,570	264.55%
נתניה	רח' תאר"ל, נוש 8241	7932	ח"ח 332	50,000	21,840	228.93%
ראשל"צ	רמת אליהו	7282 6095	123,133	48,000	17,290	277.61%
תל-אביב	הדר יוסף	6636	בתים א' 16,16	40,000 לחדר	47,320	25360 ~~320.23~~ %

2./.

מקום	שכונה	גוש	חלקה	מחיר קרקע 1978	מחיר קרקע 1977	שעור העליה 78 לעומת 77
גילה			בתים 438-445 בתים 203,204	28,000 לחדר	21,840	384.61.53%
רמות			בתים 101	28,000 לחדר	21,840	384.61.53%
בית שמש				18,000 לחדר	10,920	494.50%
מזרח חלפיות				30,000 לחדר	21,840	412.08%
נוה יעקב				20,000 לחדר	13,650	439.56%

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז
לישכת מנהל המחוז
תאריך:
כא' בכסלו תשל"ט
21 בדצמבר 1978
מספר: מ/0545

לכבוד
מר ש. יבין
רח' גורדון 52
תל-אביב.

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
יחידת הביקורת
27-12-1978

אדון נכבד,

עיינתי בטיוטת הדו"ח "עתודות קרקע לשיכון ציבורי בת"א". הוגבות מקיפה וכוללת, ומשמשת אותנו בעבודתנו השוטפת. סקר זה אף ישמש חומר עזר חשוב בעבודת צוות ההיגוי לשיקום ת"א. העבודה נעשתה באיכות גבוהה ומקיפה. עם השלמת פרק ב' תהיה בידנו תמונה מלאה על פוטנציאל עתודות הקרקע לשיכון ציבורי.

קבל את ברכותי להשלמת העבודה החשובה כן יבואו על הבכבה חברי ועדת ההיגוי: מר מרכר, גב' אלדוד, ומר שטראי, וגב' לפידות אשר יזמה את השלמת הסקר.

בכבוד רב,

שמואל אלבק
מנהל מחוז המרכז

העתקים
חברי ועדת ההיגוי.
מר ש. אבני - מנכ"ל משהב"ש.
מר ש. להט - ראש עירית תל-אביב.
מר ז. ברקאי - מנהל אגף הפרוג' ירושלים.
גב' ס. לפידות - מ/מנהל אגף הפרוג' ירושלים.

רח' החשמונאים 113, תל-אביב טל. 03-263241

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 21.12.1978

אל: לשכת השר

הנדון: מכרזי קרקע

בהתאם לבקשתכם להלן נתונים בנושא.

הנתונים לקוחים מנתוני המכרזים שבוצעו על ידי מינהל מקרקעי ישראל והינם מקורבים מאד למציאות אם כי לא ב-100%.

החל מראשית 1978 (ינואר) נערכו כ-82 מכרזים המתחלקים כדלקמן:

מחוז	מס' מכרזים	מהם לבניית *) מגורים ע"י קבלנים	מגורים לבניה עצמית, תעשיה ומסחר
תל אביב	6	-	6
חיפה	16	-	16
המרכז	14	9	5
ירושלים	24	14	10
נגב	22	10	12

*) נתונים לגבי המכרזים - מצ"ל.

לידיעתכם.

בברכה,

מיכה לעידות

מ/מנהל אגף פרוגרמות

העתק: לשכת המנכ"ל

מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות.

רח' הלל 23 תיד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מכרזים – בניה למגורים ע"י קבלנים

שטח המגרש במ"ר	% בניה	מספר יח"ד	הערכת שמאי בל"י	מחיר זכיה בל"י	הערות	מחיר קרקע ליחידת דיור*
מחוז ירושלים (כולל מבשרת)						
949	75		2,450,000	עדיין אין תוצאות מכרז (בקעה)		350,000 ל"י
730	75		1,640,000			273,300 "
3,424		21	3,800,000	11,353,035		270,310 "
3,230		21	3,600,000			
512	75					615,000 "
491	75					630,000 "
667	75			מכרזים לפני פרסום (אבו-טור)		560,000 "
458	75					633,300 "
790	75					708,300 "
716	75					750,000 "
753	–	–	1,750,000	4,208,000	אין נתונים על מס' יח"ד במש' ראשי (מב"י)	
822	75		1,350,000	2,120,000		353,300 "
12,650		67	3,685,000	6,493,000		96,910 "
7,300	72		9,490,000	9,500,000		169,600 "
860	75		1,260,000	1,500,000		214,300 "
727	75		1,300,000	1,820,000		303,300 "
מחוז הנגב						
6,660	25	24	440,000	750,000		31,250 "
4,265	25	16	300,000	500,000		31,250 "
7,371	25	28	518,000	850,000	ערד	30,350 "
3,940	25		770,000	1,100,000		110,000 "
2,115	45		950,000	1,250,000		
560	–	–	231,000	302,270	ב"ש – בריקת נתונים על מספר יח"ד	
11,340		35	4,536,000	7,896,000		225,600 "
מחוז מרכז						
1,282		16	1,602,500	1,651,000		103,190 "
1,282		16	1,602,500	1,376,000		86,000 "
2,570		72	8,866,500	8,150,000		113,194 "
1,282		16	1,602,500	1,376,000		86,000 "
884	75		750,000	926,000		132,280 "
4,763		96	8,811,550	7,392,000		77,000 "
1,303		16	1,889,350	1,936,000		121,000 "
5,950		128	14,577,500	14,848,000		116,000 "
501	60		350,700	375,600		125,200 "

*) החשוב נעשה (במקרה וצויין % בניה) לפי שטח מותר לבניה מחולק ב-98 מ"ר ליח"ד (נקבע לפי ממוצע יח"ד ארצי 115 מ"ר – שנתון 19 ל.מ.ס. לוח מז/6 ונתוני יח' המיכון מנוב. 78), מחוות 15% הפרשי ברוטו נטו).

מדינת - ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

לישכת מנהל המחוז
יא' בכסלו תשל"ט
11 בדצמבר 1978
מספר: 0136

הנדון: פרוטוקול מס. 68 - הקצאת קרקעות למשרד הבינוי והשיכון
סיכום דיון מיום 4.12.78

משתתפים: ה"ה קפלן, קרמילוביץ, גור, גזית, קיסנר, - מינהל מקרקעי ישראל.
ה"ה אלבק, אברמוביץ, פרנקל, אלוניס, כץ - מב"ש.

להלן סיכומי הדיון:

א. מר אלבק מבקש שלועדת המשנה תהיה סמכות, לאשר הקצאות שמחיים לגביהם קיימת הסכמה, ורק נושאים שלא הוסכם עליהם, יובאו לדיון בין מנהלי המחוזות. מר קפלן מודיע שיבדוק את הנושא.

ב. העברות קרקע

מר אלבק מבקש לזרז את קבלת נתוני הערכות הקרקעות בתוספות לבנייה לשנת 1978.
מר קפלן אכן קשורים בשמאי הממשלתי ושם הוא העיכוב. מר אלבק מבקש מהגב' ס. למידות שהנהלת משרד הבינוי והשיכון תכנס לעובי הקורה.

ג. סח - ים

ברמת הנשיא בשכונות ג' ה' קיימים שטחים זמינים מוכנים לבנייה; עליהם ניתן לבנות כ - 1000 יח"ד משב"ש מבקש את השטח לתכנון, פיתוח ובנייה.
מר קפלן - קיבלנו בשעתו את המפה ועלינו לבדוק עלות והקצאות.

ד. יבנה

1. מרכז מסחרי

משה"ש מבקש להקצות לשיכון דפיתוח את חטמת לתכנון, בהתאם להמלצה הקיימת, שהועברה למינהל.

סוכם: הנושא יובא לעיסקות.

2. שטח הנרלה – גבעת ריצמן

מר חלוץ מסביר כי השטח הוכרז לתכנון לשיקום. גב' ס. למידות מבקשת את השטח להרשמה, לתכנון ופיתוח; ולאחר מכן, לביצוע תהיה בנייה נוסמה אל המינהל.

ה. תל-אביב – יפו

1. מנשיה

מר קפלן מודיע כי השטח נמסר לחב' "אחוזת חוף", ולכן לא ניתן להקצותו לשירד הבינוי והשיכון.

2. ג'בליה תכנית אדר' שר

מר קפלן מסביר שלגבי שטח זה, הכין אגף התכנון של המינהל תכניות חדשה. קיים סיור בשטח עם מנהל מינהל מקרקעי ישראל והוסברה לו התכנית. יתקיים סיור נוסף בהקדם עם נציגי משרד הבינוי והשיכון, ריה"ן שתהיה מגמה עקרונית למסור את השטח לחלוש. לכן יש איפוא להמתין בנושא זה.

3. שטח בגיבעת אילון

משהב"ש יקיים סיור עם נציגי המינהל, מחלקת התכנון לבדיקת השטח הזה.

4. שטח שד' הש"ש

יתקיים סיור בשטח.

5. בית שרת – 96 יח"ד

משהב"ש חזרו ומבקש את השטח הזה לתכנון ובנייה.

סרכם הנושא יובא להכרעה בפני הנהלת המינהל.

6. תל-ברוך – 96 יח"ד רח' בני-אפרים

לגבי שאלת זה הוגשה תכנית המינהל, משהב"ש מודיע שאם עד סוף ינואר 1978 לא תאושר תכנית המינהל לגבי 96 יח"ד המוזכרות, יגיש מב"ש את תכניתו לגבי 64 יח"ד בשטח

מר קפלן מודיע שיביא את הנושא לדיון בפני הנהלת המינהל.

7. שטחים בתל-אביב – יפו, סקר אדר' ש. יבין.

מר חלוץ מבקש להקים ועדה מצומצמת מכינה, של נציגי המינהל, משהב"ש, חלוצים, אשר תפקידה יהיה להכין הצעות, לגבי כל השטחים האלה. מצד משהב"ש יהיו מר אי פרבקל ומר א. אלהים.

מר קפלן שאקש זמן על מנת שהמינהל ילמד את הנושא והחוזר.

ו. נהריה

1. קרית ורדאן רובע א'

מר קפלן מודיע כי הנושא הובא בפני מנהל המינהל והחשובה היתה שלילית.

מר חלוץ חוזר ומבקש להקצות שטח זה למשהב"ש לתכנון.

מר קפלן יחזור ויביא את הנושא בפני המינהל.

2. קרית נורדאו ב'

מר אלבק מציין כי בשטח זה ישנם למינהל כ - 33 אחוזים מהקרקעות. משהב"ש מבקש שטח זה למכרון על מנת שיהיה מרכז לבנייה לשנת 1980.

מר קפלן - מודיע שהנושא יובא לדיון עם מנהל האגף במינהל.

3. גן - ברכה

מר קפלן מודיע כי המגרשים בשטח זה יוצאו למכרז.

ז. ראש-העין

מר מ. גור מסביר את נושא המגרשים הזמינים בראש-העין, ומציין שיש לסייר בשטח ולבחון, אם הם מתאימים למשהב"ש, האם ניתן לנצל אותם ליעודם.

סוכם: נציגי משהב"ש והמינהל יסיירו בשטח ולאחר מכן אם יסתבר שהם, מתאימים לדרישת משהב"ש, ימנה משהב"ש למינהל בבקשה להקצותם לו.

ח. בנייה עצמית.

רמלה, הרצליה, נתניה (גן ברכה). מגרשים לבנייה נמוכה, גב' ס. לפירות תביא את הנושא לדיון עם מר לובטקין במינהל.

ט. חולון

1. שכונת בן-גוריון

מר קפלן מודיע כי ראש עיריית חולון, ביקש להקצות מכרי דורות צעירים את יתרת השטח שנשאר בבעלות המינהל, בנוסף לכך ישנה האלטה מנהל המינהל להוציא שטח זה למכרז.

לפיכך מבקש מר קפלן להמתין מה תהיה ההחלטה בנדון.

2. תל-גיבורים - קלקר

מר קפלן מבקש לדחות את הדיון בנושא זה עד לשובו של מר א. גולן לעבודה.

י. לוד - שטח צפון מערבי.

משהב"ש מבקש הרשאה למכרון ופיתוח של השטח לחברה לפיתוח לוד.

מר מ. גור מסביר כי מאחר והשטח מוקפא, לכן ניתן להקצות את השטח למשהב"ש למכרון בלבד. כגו'כ את הפרויקט ברח' הרצל מתכנן אגף התכנון של המינהל, ולכן יש לברר אם לא תהיה מניעה להקצות שטח זה למשהב"ש. מר קפלן מציע לערוך סיור משותף בשטח בהשתתפות נציגי משהב"ש, מ.מ.י, עמידר, חב' פיתוח לוד והמתכננים ולאחר מכן יובא הנושא לדיון חוזר.

יא. כפר-סבא - שכ' יוסף - של קפלן

מר קפלן מציע לקיים פגישה בהשתתפות ה"ה פרנקל, זילוניים, אחד' יער, קופולוביץ, ובזית ככדי לבחון את הנושא, ולאחר מכן לברר את הנושא עם עיריית כפר-סבא.

רשם: מ. נבון

העתקים

מר ש. אבני - מנכ"ל מב"ש ירושלים.
מר ז. ברקאי - מנהל אגף הפרוג' ירושלים.
לנוכחים.
מו' המשרד.

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 28.11.1978

אל: מר ש. אבני, המנהל הכללי

הנדון: השוואת מחירי קרקעות 1977 - 1978

בהתאם לבקורת מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות, מפורטות להלן דוגמאות המצביעות על ההבדלים במחירי הקרקע לבנייה מגורים לשנת 1977 ו-1978.

מחוז/ישוב	מבלאות שומה 1977 (91%)		שומות 1978 (91%)	
	דירות 3 חדרים	דירות 4 חדרים	דירות 3 חדרים	דירות 4 חדרים
המרכז				
אור יהודה (קרית גיורא)	15,400	17,790	47,775	59,150
חולון (ב'סי כהן)	-	-	28,260	59,150
ל ו ד (בן-גוריון, נוה זיה)	18,200	20,930	40,400	50,050
נתניה (באר - נאות שקד)	21,840	-	45,500	-
ראשון לציון (רמת אליהו)	-	19,880	-	53,690
יפו ג'	35,000	-	81,900	-
ח י פ ה				
ע כ ו (קראוס - במון)	-	10,460	-	29,120
ה נ ג ב				
באר-שבע (שכונה ו')	18,200	-	50,960	-
באר-שבע (שכונה ט')	18,200	20,930	40,950	54,600
באר-שבע (שכונה יא')	18,200	-	45,500	-
ע ר ד	-	7,840	-	23,660
ירושלים				
גילה	21,840	-	76,400	-
מזרח הלפיות	24,570) 27,300)	-	81,900	-
רמות	24,000	-	76,400	-
קרית בת (שמח ריסקין)	8,190	9,420	18,200	21,840

ב ר כ ה,
סימה לפידות
סגן מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר ז. ברקאי, מנהל האגף

רח' תלל 23 תיד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

13.IV.91

בברכה,

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' (02) 223171

מדף 1046

לכבוד
מר ש.אבני, מנכ"ל
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: תשלום ע"י חברות עבור מחיר קרקע
מכתבך מיום 29.10.78

הנושא הועבר לטיפול חשב מינהל מקרקעי ישראל אשר יבוא בדברים עם החשב הכללי בנידון.

בברכה,

יעקב עקנין
מנהל המינהל

עותק: מר ג.גזית, חשב כללי
מר א.בן מאיר, חשב ממ"י

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כ"ח בתשרי תשל"ט
29 אוקטובר 1978

אל: מר י. עקנין, מנהל מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: תשלום ע"י חברות עבור מחיר קרקע

התנאים להחזר הוצאות פיתוח כפי שסוכמו עם חברות הבנייה הציבוריות הינם כדלהלן:

תשלום ראשון - 10% עם התחלת יסודות (שלב 07)
תשלום שני - 30% לאחר חמישה חדשים מיום התשלום הראשון.
תשלום של שי - 30% לאחר חמישה חדשים מיום התשלום השני.
תשלום רביעי - 30% לאחר חמישה חדשים מיום התשלום השליש.

בעת הנשא ומתן עם החברות העלו בקשתם שתשלום עבור הקרקע יהיה בתנאים זהים.

שוחחתי עימך בנושא לפני חודשים מספר ונושא זה אף הועלה על ידי בפגישתנו מיום 12.9.78.

בשיחה זאת הודעת שהנושא יאושר על ידך במידה ומשרדך יקבל את אישור החשב הכללי ואף הושל על חשב משרד הבינוי והשיכון וחשב מינהל מקרקעי ישראל לבוא בדברים עם החשב הכללי.

ביום ו' 27.10.78 שוחחתי בנושא עם ג'ורי גזית והוא הסכים לאשר את התשלום עבור קרקע בהתאם להחזר עבור הוצאות פיתוח.

במידה ועדיין יש צורך במכתב מהחשב הכללי אנא פנה אליו והוא ישלח אליך מכתב כנ"ל.

בברכה

שלמה אבני
המנהל הכללי

העתק: מר ג. פת, שר הבינוי והשיכון
מר ג' גזית, החשב הכללי
מר ד. בן יהודה, חשב המשרד
מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות
מר צ. ארן, ס. מנהל שרותי הנדסה ומנהל אגף לבנוי שכונות
מר א. לוין, מנהל היחי למימון והקציבים
מנהלי מחוזות

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 14.11.78

אל: מנהלי מחוזות

הנדון: הקצאות קרקע לתכנון ופיתוח

על מנת להבטיח פעילות תקינה של המשרד ומניעת הפתעות בהסגרת היחסים הנוכחיים עם הנהלת מינהל מקרקעי ישראל אבקשכם לנקוט בצעדים הבאים באופן דחוף:

א. יש לוודא קלפחות תכנית פיתוח השיכון לשנים 1978-1980 תירשם במינהל מקרקעי ישראל כקרקע למשב"ש לפי נוהל מס"י ל"תכנון ופיתוח". הטיפול ירוכז בידי סימה לפידות ויש לוודא הטיפול הנכון עמה.

ב. יש לוודא כי עוד בחודש נובמבר יועבר המידע למס"י לפרוגרמה 1979 לבנייה, על מנת שיוכן החומר הנדרש לביצוע פרוגרמה 1979 ללא עיכובים וללא הפתעות. בס נושא זה יתואם ע"י סימה לפידות.

ג. הפרוגרמה לבנייה 1979 תיכלול את כל יעדי הבנייה של המשרד - בנייה ישירה בניית חברות ומרכזי קרקע.

ד. יש להכין הקצאה למס"י עבור חברה שו"ם לביצוע מרכזים ומרכזונים מסחריים שסוכמו עם שו"ם. זאת יש לעשות בתיאום עם שו"ם (אהוד קנמון) ועם סימה לפידות.

ה. נא להעביר כל פרוטוקול של פגישותיכם עם מנהלי מחוזות מס"י, לסימה לפידות (התברר כי מידע לא עבר בזמן וגרם לאי הבנות וריב).

נא לראות בהוראות אלה הוראות דחופות לביצוע.

ב ב ר כ ה,

דאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: ש. אבני, המנהל הכללי
ס. לפידות, ס/מ אגף פרוגרמות

רח' הלל 23 תיד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

10.11.78

עדכון

1. איך התנועות דורשים להגיב אל מול עקרונות שם בעזה
2. איך אפשר לבדוק ולעשות את הפיתוח שלהם בתוך המדינה של ד"ר

הקלטה
10.11.78

מדיניות

1. לשמור על שיטה הרחבת הביטוח בטוח לחקלאים
2. גופים המעורבים בהנחלת הביטוח בארגון לחקלאים
3. סדרות מדיניות
4. הנגישות הקבוצות ונוכחות שאפשר לחקלאי

הקרן תמשיך בהחזרה החלקי. לדרוש ביטוח ולא לחכות לאגרה יצה עכשיו מחירים הנכונים ויהיה בלבד

1. מלבד הבעיה שמלאת הקרן בטוח לחקלאים הם לא לאחר מטפר התומכי הדרגלים

2. מבנים מלאת חדשה דורשים לבדוק לפי חוק הפיתוח ב"ש לגבי לאחר השמירה

3. אגרת הבטוחים

4. מדיניות מלאים בדבר סגירת הקרקע והפיתוח
שמש הקרן לדרוך מעבר
5. כמויות הקרקע (ליטר)

[redacted]וט הפעלה מוסדות צבור

פרוגרמה				מועד הפעלה חזוי	נחתם חוזה	לי" בחוזה	הופעל	הערות
ישוב	אתר	מבצע	סוג המוסד				חפירת יסודות	
גילה(המשך)	שלב ג'		ב"ס זמני					
	שלב ד'	דיור לעולה	בי"ס+גן ילדים		×			
	שלב ד'		גן ילדים					
	מחנ"ס		בריכה, פוקדון					
מעלה אדומים	שכ' א'		בי"ס+גן ילדים					
	שכ' א'		בית כנסת					
	שכ' ג'		חנויות					
קריית ארבע	שלב ד'	לימשיך	בית כנסת		×	14,250		
אל עזריה			2 חנויות וגן ילדים					
בית שמש	השמשוני		גן ילדים					
	ג. שרת		מגרש משחקים					
מצפה יריחו		אשקובית	מעונות+בי"ס+					
			גן ילדים					
		אשקובית	מרפאה+מזכירות					
		אשקובית	בית - כנסת					
		אשקובית	צרכניה					

שיעור הדלתות המפרצים מקבלו את המתרחש

פיתוח ותרשים ע"י הישות הפרטי יבטיחו לעבור ב.ן
מתרחש

התבונה שיוכל בקלות ובדיוק ובטיחות את הם לעבור שני
- מאיר מבדק כל אחד מהשלבים

לחץ

מהיום שלפניו את ב המיומנות יש ונגזרה בתרבות יש בפרס
מעשית ומשתנים עם נגד

מבוטלים

אין חשב שאפשר לרשום את המיומנות לנגיעה בדבר
הלא יש מדרון הבינלאומי בשפה נאמנים לשפת השפה

פשוט

בזמן בסתירות ההבלטה הנגזרה הן מתחרו שלא שר בדרך
לשר בהתלות.

בהתגי

יבואים הנם מדבר נפשים הישות
בשם חיני הפיתוח מעשי המפיקים אין בהם מספרי הנשמה ולכן מחזיק
שעל חיים הפיתוח ללות מעניים ולעם מגדות.

ג' הנישו כלו מדין להתקיים כלפי הנם ע"י אול יחד בלבד

פרוט הפעלה מוסדות צבור

ישוב	אתר	מבצע	סוג המוסד	מועד הפעלה חזוי	נחתם חוזה	ל"י בחוזה	הופעל חפירת יסודות	הערות
פרוגרמה								
ירושלים								
נוות יעקב	רסקו	ליפשיץ	גן ילדים					
	רסקו		חנויות					
תלפיות מזרח	שלב ד׳		בי"ס יסודי					
	שלב ד׳	דירור לעולה	גן ילדים					
	שלב ד׳		גן ילדים					
	שלב א׳		מגרש משחקים					
רמות	04		בי"ס+מועדון+ ספריה+גן ילדים					
	04		גן ילדים					
	04		גן ילדים					
	02		ב"ס+גן ילדים					
	07-08		גן ילדים					
רמות	07-08		גן ילדים					
	07-08		בית כנסת					
גילה	שלב ב׳	כחילה	גן ילדים		x			
	שלב ב׳		גן ילדים					
	שלב ב׳		גן ילדים					
	שלב ב׳		בית כנסת					

2/...

אמנון

המבחן של ה־התלמיד שלנו בחיבור הוא מושלם - לחלוטין

תגובה דבר שאנו חיים

טיעון

התלמיד - להתבטל את ההשתלטות בעזרת את בקיה פיזיו-
אמר בקיה ביולוגיה

אמנון

בקיה ביולוגיה ראיה שמופיע בחיבור הפולמוס של נשרה
הדיון לחשיבון

שאיר

מדעים עד האחרון תיפס - להפנים הקיים לבקיה
הינו בקיה פיזיו ~~את הקשר לחברה~~ ~~הפרה חלק~~
מצאנו, מיומן, מטרה חפשים
המידה וקיים אחד מהם הנייר הינם ביחוד -
הפסדים הינם

בר הלל

בהקיים והפלא הינם (שאל ב)

המחבר הם שקר ראיה הינם של נשרה ולכן מבין הדברים
התנאי להתעניינה אלו תיטל לי מאני בהתאם לכתבה

פרט הפעלה מוסדות צבור

פרוגרמה				מועד הפעלה חזוי	נחתם חוזה	לי" בחוזה	הופעל	הערות
ישוב	אתר	מבצע	סוג המוסד				חפירת יסודות	
נגב								
כ"ש	שכ' ב'		בית כנסת					
	שכ' ד'		גן ילדים					
	שכ' ד'		תחנה אם וילד					
	שכ' ד'		בית כנסת					
	שכ' יא'		גן ילדים					
	שכ' יא'		מגרש משחקים					
שדרות	נווה אשכול		בי"ס יסודי					
אופקים	מע"ב		בי"ס					
נתיבות	שכ' חדשה		מועדון נוער					
דימונה	נווה דוד		בי"ס עצמאי					
	נווה דוד	דיור לעולה	בי"ס אימבצילים		×	7,800	×	
ירוחם	דרום מזרח		בי"ס					
	בי"ס הנשיא		אולם התעמלות					
	בית המוסיקה		השלמת בצוע					
אילת	מערב 2		אולם התעמלות					
	מערב 2		תחנה אם וילד					
	מערב 2		מגרש משחקים					

סיכום

בהתאם לכללי בטיחות כל פרוש הכלים הקים
משרד הפנים יגיש הודעה ליב שנים ומנהלי והנהלת
ולביאו לשלב

ועדת מכרזים תשתמש בנוסחה לפיתוח אחלקת שטח
בתנאי הקים הנחיות הכלליות ל"הפעלת הבנין
לוקחת את אחריות מנהלו של הבית שיהיו "בעלי
הכישורים לתפעול הבנין

בברכה

סיכום עם נשיאות לבית ספר
מנהלת הבנין הפיזי מתנהלת מאישור ע"י הבוחרים
אין תפקיד הקבוצה של מנהלי להפריד מבנין ופיתוח של מגרש
מבנים בגיש מבנין סטודיו לעבודת החוגים יוצר למנהלי
לעבודת ולא הפעלת שיקול דעת

מדיניות מחייבת על הבנים מלא שקיים לגבי הבנייה
הקצאה לבנין ופיתוח על הפרוגרמה
לא היה מבנין ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~ של מינהל
מקרקעי ישראל
הפרוגרמה שיקומה ליב שנים לא מבנים ס"מ
מהמר

פרוט הפעלה מוסדות צבור

פרוגרמה				מועד הפעלה תזוי	נחתם חוזה	לי" בחוזה	הופעל	הערות
ישוב	אתר	מבצע	סוג המוסד				חפירת יסודות	
מרכז								
אור יהודה	דרומית למועצה		מגרש משחקים					
ראש העין	שכ' ב'		אולם התעמלות					
לוד	רמת אשכול בי"ס י"ב		גן ילדים גמר מגרשי ספורט					
רמלה	בן גוריון		גן ילדים					
יבנה	רמות ויצמן		גמר מגרשי ספורט					
אשדוד	רובע ג' רובע ח'	מכס	גן ילדים בית כנסת		×	1,650	×	

בהתקיים

בדבר התקיים / תנאים חיצוניים שתבאו לאישור - אלה דרכי הבניה לאגודות ל"ב שניה מה שיורם מהם ההבדלה לתנאים וסיבות כל התנאים סביב עצי הקדושה לשרד הבן ויהיו אל שנעם קדושים לא מתפרל מהם לתנאים בהתקיים היעבהטים שש אנשי שלא מתרל לתנאים יפטה לשרד התנאים והסיבות שיעבה יכים להפרל בבנים אלו המתים ולא מבדנים אלי מהם

2

שטחים

מיתקנים בין דברי ואשקה כמה שהיו בתנאים והסיבות.

גבולי

בכל אין שונים לבנות בלקחת מקומות בסיבות אבל בתקנים לא דברים של מרשטים מקומיים

אל השרד אין אותך הרחב

ב הבנה השרד הבן והיכן באתרי מיבטרה אל מעל הבנה

ב הבנה מבחינת מבנים מתנאים לאיזה מבנים

השרד המבנה מיבל אל שרד ומה מחנה הכלים

נשאר במקומי ואחר המבנים יש הרבה בהשרד חמרי הכלים

לא מעשים עד כם שהמנים הכלים ב הנוסחים נפיקומה

לב שינוי והבעו כם אומר התקנים הנמצאים בשטחים

ש לבנים להשאיר לבשים המבנים

בגמר שהמבנים מעשים מעבהם לתנאים וסיבות ומשרד

פרט הפעלה מוסדות צבור

פרוגרמה				מועד הפעלה חזוי	נחתם חוזה	לי" בחוזה	הופעל	הערות
ישוב	אתר	מבצע	סוג המוסד				חפירת יסודות	
קריית ים	צפון	מ. בסון	גן ילדים		×	1,800	×	
	צפון	מ. בסון	בי"ס		×	8,500	×	
קריית אתא	בן עמי		בי"ס					
עכו	מזרח	מ. בסון	בית כנסת		×	1,500	×	
נהריה	עין שרה	מ. בסון	מגרש משחקים					
שלומי	בריכת שחיה		קרוי וחסום					
	מתנ"ס		אולם ספורט					
מעלות	בריכה		קרוי וחסום					

מגיע לשלב

ביצוע שלב מסוים של הפעלת המנגנון ההכרחי לדרוש הפעלת הבניין
יצרה שבעניין משפט לפי הוראות ליבת הדיבה פרק
לחוק

לפי מה שמופיע: על בניית פיטים משפט בלתי על
בניה כללי לגבי מי הדרוש לחוק על מחיבה
לגבי הסברים הדרכה של הבניין הרשמי דרוש לחוק
בפורטל מלבד הבנוי ושיכון.

שבעון ליטרים הבלבולים מגיע לפי לפנות שינוי

הודעו להיות נכרנים שמפה אל הדרגה פ' מהלכים
לבניה לשרת הפיטים
מי שקבל את הדרישה מהשלב להחלה על
כל הבניה

דבר

הדרגה בגלל המפרט לבכרנים כן פ' נשלח מאבי הוספתם
הת שבים של הבנה

לרבע 30% בחלק סדר הדרישה לבלון

פרט הפעלה מוסדות צבור

פרוגרמה				מועד הפעלה חזוי	נחתם חוזה	לי" בחוזה	הופעל	הערות
ישוב	אתר	מבצע	סוג המוסד				חפירת יסודות	
חיפה								
טירת הכרמל	בי"ס דגניה		בי"ס			1,200	×	
	בי"ס אוריאל	מ. כטון	אולם התעמלות		×			
	החוחרים		מגרש משחקים					
	ע"י מחנ"ס		בריכת שחיה					
מכר	שטח הכפר	מ. בטון	בי"ס		×	8,300	×	
מ. חנה	מרכז קליטה	א. שכפר	גן ילדים		×	1,250	×	
אור עקיבא	קרית חנוך		בי"ס על יסודי					מבוטל
	רוטשילד		בי"ס יסודי					
	צפון מזרח	א. שכפר	גן ילדים		×	1,200	×	
	צפון		מגרש משחקים					
	רח' עקיבא		מלתחות					

שאלה

מה היא הבעיה העיקרית?

סעיף א - תיאור מלא מלא מאחורי שאלות מרשלש מלא
בעשרה ימים ל-3 מלא ומלא בשתי 3 הקודמים

לאחר שקרסה הרובלית הרבה חיים הבנו ופיתחנו
את כוח עשרה לאחרי ש העשרה ימים מלא מלא מלא

כיצד עשרה ביחד יכולנו הרבה לעשות הרבה בניה בלבדי
הרבה
הרבה הרובלית. מדי הרבה רובלים ולכן נשאר יותר הרבה

הרבה

העשרה עמדו בכל הקשיים ולמדו פיתוח.

לעבודה בקבוצה וכל אחד מלא בהתקדמות
מעבר מעבר לאחר יכולת הקבוצה הצבאית. רק באמצעים
שלא בוחן ניסיון
לעבר בבניה הפיזית בתור אדם שלא ~~[illegible]~~ לקחת אחריות לעשות
הרבה

פרט הפעלה מוסדות צבור

פרוגרמה				מועד הפעלה חזוי	נתתם חוזה	לי" בחוזה	הופעל	הערות
ישוב	אתר	מבצע	סוג המוסד				חפירת יסודות	
צפת (המשך)	שכ' מערבית		תחנה לאם וילד					
בית שאן	בי"ס גלבוע	סו"ב	אולם התעמלות		×	2,200	×	
	בי"ס מאיר	סו"ב	אולם התעמלות		×	2,200	×	
כרמיאל	דרום	מ. בסון	גן ילדים		×			
	דרום	עבדול קאדר	גן ילדים		×			
	דרום	עבדול קאדר	תחנה לאם וילד		×			
	שכ' א'		השלמת בי"ס					
	צפון	מ. בסון	גן ילדים		×			

מהנהלת שתלבו עז שרון בהתרעלת הקבר של

מה עדיפות

מוכרחים הדברים מה עד להבטיח מעמדון

מעמדו שהגדות יבלם מדון

פרט הפעלה מוסדות צבור

פרוגרמה				מועד הפעלה חזוי	נחתם חוזה	ל"י בחוזה	הופעל	הערות
ישוב	אתר	מבצע	סוג המוסד				חפירת יסודות	
בגיל								
נצרת עלית	שכ' עובדים		גן ילדים					
	שכ' הכרמים	פ. בטון	גן ילדים		×	2,300	×	
	שכ' טפיר		תחנה לאם ולילד					
	בן גוריון		בית כנסת					
	בי"ס ארבל	פ. בטון	אולם התעמלות		×	2,600	×	
חצור	קרית חסידים	סולל בונה	בי"ס לבנות		×	8,000	×	
צפת	מאור חיים	פ. בטון	אולם התעמלות		×			
	מאור חיים		גן ילדים					
	מאור חיים		מקווה					
	שכ' מערבית		גן ילדים					
	שכ' מערבית		גן ילדים					

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

יחידה: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: א' בחשון תשל"ט
1 בנובמבר 1978

מספר:

לכבוד
מר ש.אבני, מנכ"ל
משרד הבנוי והשיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: תשלום ע"י חברות עבור מחיר קרקע
מכתבך מיום 29.10.78

הנושא הועבר לטיפול חשב מינהל מקרקעי ישראל אשר יבוא בדברים עם החשב הכללי בנידון.

בברכה,

יעקב עקנין
מנהל המינהל

עותק: מר ג.גדיה, חשב כללי
מר א.בן מאיר, חשב ממ"י

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל (02) 249271

מדף 1046

ירושלים, ל' בתשרי תשל"ט

31 באוקטובר 1978

אל: ראש הממשלה

① הוקם
② מן הקטן

הנדון: בנייה לסגורים על קרקעות המדינה

בסיכומכין למכתבו של שר האוצר מר שמחה ארליך מיום 26.6.78, להלן הצעתי להקצאת קרקעות מתוך מקרקעי המדינה לבנית דירות לסגורים.

הצעה זו היא חלק ממכלול אמצעים אשר הוצעלו ויוועלו ושכל כוונתן להגדיל את היצע הדירות בארץ, למתן את עליה מחירי הדירות ולהבטיח דיור נאות לנזקקים.

הצעה זו גורסת כי הקצאת הקרקעות לבנית לסקטור הצבורי והפרטי - להגדיל מהסקטור הממשלתי - תגדיל את מספר הדירות הנבנות ותוריד מהירן. עם זאת לא תשפשנה הקרקעות לאגירה ולספקולציה וזן הוחכרנה בערכן הריאלי המלא.

1. עקרונות ההצעה:

א. המינהל יקצה בטוח הקצר קרקעות מקרקעי המדינה לצרכי בנית דירות סגורים ע"י הסקטור הצבורי והפרטי. ההקצאה לא תהיה לצרכי אגירה אלא רק לצרכי בנית מידית. ההקצאה והבנית יהיו תוך ארך הזמן המקובל והתנאים המקובלים בהסכמי הפיתוח הנהוגים.

ב. הקרקע תוקצה לזמים במכרזים פומביים, ובמחירה הריאלי.

ג. האתרים שיוקצו לבניה יהיו מתוכננים ומשותחים לפחות פיתוח חלקי על-מנת לאפשר התחלת הבניה.

2. הפעלת הבנית

א. הסוכם הבנית לשלש השנים הקרובות כדי לאפשר את הקצאת הקרקעות לבניה ע"י הזמים לפי התכנון המאושר ע"י רשויות התכנון המוסמכות. היקף הבנית יהיה 15000 - 25000 דירות לשנה. הכל לפי התכנון המאושר.
התכנית תוכן ע"י משרד הבינוי והשכון, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

../.

ב. האחריות הכוללת לתכנון התכנית המסוכמת לשלש השנים חומל על משרד הבינוי והשיכון. המסמכים, ההסכמים והחוזים הנוגעים להקצאת הקרקעות יערכו ויחתמו ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

ג. תיבדק האפשרות לגבות את תמורת ערך הקרקעות מהיזמים, גם על ידי קבלת דירות מוכנות שנבנו עליהן לצרכי תכניות משרד הבינוי והשיכון. ערך הקרקעות וערך הדירות ייקבעו ע"י השמאי המשלחי ליום אכלוסן של הדירות. את ההפרש תסלאה בגין הקרקע יקבל מינהל מקרקעי ישראל ממשרד הבינוי והשיכון.

ד. המבנה תהיה לאשר גם ליזמים, מסדר גודל קטן ובינוני, להשתתף במכרזים המומביים.

ה. יעשו התיקונים הנדרשים ברוח החלטה זו בהסכם העבודה בין המינהל למשרד השכון.

ב ב ר כ ה

א. שרון

שר החקלאות

העתק: שר האוצר

שר הבינוי והשכון

ירושלים כא'בסיון תשל"
26 ביוני 1978

שר האוצר

מס' _____

אל: ראש הממשלה

הנדון: בנייה פרטית לתגורים על קרקעות המדינה

בהמשך לדיון שהתקיים בלשכתך, להלן הצעתי להקצאת קרקעות המדינה לבנייה פרטית.

הצעה זו היא חלק ממכלול אמצעים אשר הופעלו ויופעלו, שכוונתן למתן עליית מחירי הדירות בארץ, ולהבטיח דיור נאות לנזקקים.

הצעה זו גורסת כי שחרור קרקעות המדינה לבנייה על ידי הסקטור הפרטי יגדיל את מספר הדירות הנבנות, ויוריד ממחירן. עם זאת, לא תשמש הקרקע לאגירה ולספקולציה, ותימכר במחירה המלא.

1. קריטריונים להצעה:-

א. המדינה תעמיד בשווה הקצר קרקעות לצרכי הסקטור הפרטי. לא לצרכי אגירה, אלא רק לבנייה מיידית, תוך פרק הזמן המקובל בהסכמי המיתון.

ב. הקרקע תוחכר לקבלנים פרטיים באמצעות מכרזים ובמחירים ריאליים.

ג. האחריות לבנייה יהיו מהוכנים ומפותחים (למחות חלקית על מנת לאפשר התחלת בנייה).

2. המשלת התכנית

א. מסוכם תכנית לשלוש השנים הקרובות של הקצאת קרקעות המדינה לבנייה פרטית, בהיקף של 15,000 - 25,000 יחידות דיור לשנה. תכנית זו תוכן ע"י משרד הבינוי והשיכון. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

ב. האחריות הכוללת להפעלת התכנית תוטל על משרד הבינוי והשיכון, כאשר חוזה החכרת הקרקע ייחתם ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

ג. לצורך ההפעלה היעילה של הסדר זה, תוקם ועדה בהשתתפות משרדי האוצר והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

ד. היבוק האפשרות לגבות את ערך הקרקע מהיזמים הפרטיים, תוך כדי קבלת דירות מוכנות בהסורה לצרכי הכניות השיכון.

ה. הסבסה תהיה לאפשר גם לקבלנים הסדר גודל קטן ובינוני, לקחת חלק בהכרזים אלה.

ו. ייעשו התיקונים הנדרשים ברוח החלטה זו בהסכם העבודה בין המינהל למשרד השיכון.

ב ב ר כ ה,

שמחה ארליך

העתק: שר החקלאות
שר הבינוי והשיכון

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

סיכום דברים מישיבה בנושא קרקעות מיום 25.10.78

נוכחים: ה"ה ש. אבני, ז. ברקאי, ח. יודלביץ.

מר ז. ברקאי, יוציא הנחיות למנהלי אגפים וינחם לבקש מ-ממ"י את כל הקרקעות הנמצאות בתחום העירוני.

2. המשרד יעודד קיום מכרזי קרקע לאחר בדיקה של מחוזות ממ"י ומחוזות משרד הבינוי והשיכון, בכל מקרה שמכרז קרקע יעשה בלי ידיעת משרד הבינוי והשיכון, יש לדווח על כך למנהל אגף פרוגרמות מבעוד מועד.

רשם: ח. יודלביץ.

העתק: לשכת השר

מנהלי מחוזות

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

שוטף

תאריך: כ"ד בתשרי תשל"ט
25 באוקטובר 1978

אל: ש. אבני, המנהל הכללי

הנדון: קרקעות חקלאיות בתחומים עירוניים

בהמשך לדיון אצל סר קובורסקי להלן רשימת קרקעות המוגדרות כיום כחקלאיות ושאנו מבקשים לשנות יעודן לבנייה.

קרית שמונה - שטח "כפר גלעדי" (לפי תכנית מתאר מיועד לבנייה).

אשקלון - שולי שכונת גבעת ציון.

קרית גת - "אצבע עוזה"

קרית מלאכי - מערב לאיצטדיון (שטח בחזקת באר-טוביה).

גדרה - צפון מזרח היישוב, (5 דונם)

יהוד - 15 דונם בין כביש אזורי לכביש אזורי מוצע.

כפר-סבא - בשכ' אשכול כ-10 דונם. 5 דונם לצורך חיבור שכ' קפלן ושכ' יוספטל.

לוד - שטח ממערב לעסי הרכבת - 900 דונם

פתח-תקוה - כ- 100 דונם ממערב היישוב, שטח נוסף של כ- 700 דונם מדרום לעמישב.

קרית עקרון - שטח בצורת בילו 25 דונם, מיועד לאזור ספורט.

רמלה - שטח המצע בין לוד ורמלה - 400 דונם. שטח של כ- 120 דונם בגבול הצפוני.

חדרה - "אגרונבק" חלקו מוגדר כחקלאי. שטח שבי הוא דרומה לגבעת אולגה.

פרדס חנה - אתר "החורשה" (אתר מעון הקליטה)

שעלות - הגבעה שמדרום לבית התבראה

ק. אתא - אתר "ארבע הגבעות" המוגדר ל"תכנון לעתיד". רצוי לקבל החלטה על ביצוי האתר.

ב ב ר כ ה,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: אדר' י. גולני, הממונה על היחס לתכנון ערים

רח' הלל 23 תיד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

המכון לחקר שימושי קרקע
החוג למדיניות קרקעית
רח' המלך ג'ורג' 43, ירושלים
ת.ד. 7816, טל. 66828

ירושלים, 24.10.78

לכבוד

הנדון: הזמנה לפגישת החוג

הננו מתכבדים להזמינך לפגישת החוג, אשר תתקיים ביום ששי י"ז בחשון תשל"ט 17.11.78, בין השעות 10 – 12 לפנה"צ, באולם הישיבות בלשכה הראשית של הקרן הקיימת לישראל בירושלים.

מנם הפגישה יועדה ל-10.11.78, אולם הדחיה באה עקב רצונו של פרופ' א. שחר להביע דעותיו ובתאריך שהוכנן ישהה עדיין בחו"ל.

בישיבה זו נשמע את הרצאותיהם של:

מר שלום רותם – יו"ר הדליקוולהן של החברה לאוטומציה בסינהל השלטון המקומי, אשר יתייחס לנושאים הבאים: א. מיזור או ריכוז נתונים במדינת ישראל?
ב. הרשות המקומית כמוקד נתונים.

מר שמואל שרלו – מנהל חברת "עיור ותכנון", אשר ידבר על: תכנון ומחקר – איתור רזרבות קרקעיות באספקלריה של עיבוד נתונים אוטומטי.

פרופ' אריה שחר – מהאוניברסיטה העברית בירושלים.

לאחר הרצאות אלו יפתח הדיון. נבקשך להודיע בהקדם אם רצונך להשתתף בדיון כדי שנוכל לתאם את הזמן.

מצ"ב סיכום ההפלצות בנושא הפרושת אוכלוסין ועתודות קרקע.

בברכה ולהתראות

א. מוזנסקי
מרכז החוג

המכון לחקר שימושי קרקע
החוג למדיניות קרקעית
רח' המלך ג'ורג' 43, ירושלים
ת.ד. 7816 מל. 66828

ירושלים, 25.9.78

תפרושת אוכלוסין ועתודות קרקע

בדיון הסכם בחוג למדיניות קרקעות בנושא "תפרושת אוכלוסין ועתודות קרקע" הוטל על הועדה, בהרכב ה"ה מאיר ברון ואלכסנדר פוזננסקי, שהכינה את המצע לדיון, לנסח את ההערות וההצעות שנתקבלו ע"י רוב המשתתפים בדיון. דעות החברים מפורטות בחוברת המכון "תפרושת אוכלוסין ועתודות קרקע", כרך מס' 7/2,3 שנת תשל"ח.

ה ק ד מ ה:

בעיית תפרוסת אוכלוסין מהווה אחת מהבעיות איתן נאבקת המדינה מאז בואן של העליות ההמוניות.

מיד עם קום המדינה הוכנה תכנית לתפרושת האוכלוסין שמטרתה היתה למנוע ריכוז באזור המטרופוליטני ולעודד איכלוס של אזורים פריפריים. הוקמו עשרות ישובי פיתוח ומאות ישובים חקלאיים בחבלים הפריפריים של המדינה. אך המציאות הראתה כי מרכז הארץ מתחזק והפריפריה נחלשת. בינתיים גם אזלו במטרופולין הקרקעות הפנויות.

החוג חפש דרכים לתיקון המצב ודן בזיקה בין עתודות קרקע לבין תכניות לתפרושת אוכלוסין ובאמצעים שיש לנקוט בשטח הניהול והשיטוש של הקרקעות והגיע למסקנות המפורטות להלן:

1.0 היעד הלאומי של חיזוק ותגבור חבלי הגליל, הנגב, הרי יהודה וירושלים, ומניעת ריכוז יתר של אוכלוסיית ישראל במשור החוף, חייב להמשיך להוות את הבסיס לתכנון המיזי והכלכלי של מדינת ישראל.

1.1 המציאות הגיאופוליטית, השאיפה והתביעה לשוויון בין כל תושבי הארץ ללא הבדל בין איזור מושב אחד למשנהו, אינם מאפשרים לזנוח את העקרון של מיזור אוכלוסיה. נהפוך הוא, יש לאשר מחדש באקט תחוקתי את היעד הלאומי הנ"ל ולחזק את האמצעים להגשמתו.

2.0 לא קיים מתרון קל ויחיד להמתת התנועה למרכז הארץ והפיכתה לתנועה בכיוון הנגדי, אין גם לראות את העלית ההמונית לארץ כמקור בלעדי או עיקרי לישוב האזורים השוממים.

2.1 על המוסדות המוסמכים לנקוט בחשלובת של אמצעים כדי ללחום נגד הפגמות של ריכוז במרכז הארץ, כי אם הן תמשכנה הן תבאנה לשינויים דמוגרפיים מסוכנים בגליל ובירושלים רבת ולהקמאת הפיתוח של הנגב.

2.2 החוג מצביע על שורה של אמצעים שהוצעו בתכנית ממלכתית ולחלוקת האוכלוסיה בישראל שלב א' 4 מיליון תושבים. אמצעים וכלים אלה נועדו לעידוד הפיתוח בחבלים הפריפריים של המדינה ולהביא לריסון ולבקרה של הפיתוח במרכז הארץ. אולם החוג סבור שהשמוש באמצעי או כלי אחד בלבד ולא בכל האמצעים במקביל עלול להכשיל את ביצועה.

3.0 החוג רואה חשיבות עליונה ביצירת מערכים כלכליים אזוריים עצמאיים ככל האפשר. יצירתם תביא לשינוי במערכת השיווק, התיעוש וכו' ויגרום לחיזוק הקשר למרכז האזור (המחוז) ולהחלשת הזיקה המוגזמת של הפריפריה לתל-אביב רבתי".

3.1 החוג סבור כי עד לחיזוקם הכלכלי של האזורים הנ"ל מן הראוי היה לנטרל חלק מהתחייקרויות וההוצאות המיוחדות באזורי העדיפות".

4.0 החוג בדעה, כי יש להתאים ולהקפיד על כך, כי הקצאת קרקע לאומית שבניהולו של מינהל מקרקעי ישראל הותאם לצרכי פיזור האוכלוסיה לאזורי העדיפויות ולצמצום העמדת הקרקעות לתעשיה ולמגורים באזורים בלתי מועדפים".

4.1 החוג סבור שיש לדאוג כי באזורים המועדפים תתוכנן ותמותח בהקדם קרקע כדי שניתן יהיה להקצותה לניצול מיידי. זאת לאור הנסיון כי זמינות קרקע מהווה תמריץ לכשעצמו לניצולה".

5.0 החוג סבור שיש להמשיך בעקרונות המדיניות הקרקעית הנוכחית, שלפיה קרקעות הלאום חייבות להישאר בבעלות לאומית ובניהולו של מינהל מקרקעי ישראל, המופעל על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל הקובעת את המדיניות".

5.1 כל נסיון למכור קרקעות ולמסרן לשליטה של פרטיים, והפיכת שיטת ההחכרה לדורות לשיטת מכירה, תציב בין היתר מחסום בדרך לביצוע מדיניות פיזור האוכלוסיה ולאובדן השליטה על התכנון הרציונלי והניהול המרחבי הסדיר".

5.2 דעת החוג היא, כי קרקע בבעלות פרטית בלעדית תביא לכך שכוחות השוק הפרטי יקבעו את האתרים ומועד פיתוחם במקום מדיניות פיתוח ממלכתית הנשענת על יעדים לאומיים "הנ". וחברתיים מוסכמים".

5.3 יחד עם זאת, סובר החוג, יש לעודד את היזמה הפרטית בבניה ובניצול הקרקע ע"י הקצאתה בפסגרת המגבלות המוכתבות ע"י המדיניות הקרקעית הלאומית העונה לשאיפות ולצרכי הציבור".

6.0 כל פיצול של רשויות הניהול של הקרקעות הלאומיות עלול להביא עימו תקלות ושבושים בתכנון, כפילות, בזבוז בניצול הקרקעות, וייקור הפיתוח".

ה ה מ ל צ ו ת:

1.0 החוג קורא לנוגעים בדבר לבחון את האמצעים והכלים אשר הוצעו בתכנית חלוקת האוכלוסיה בישראל שלב א' 4 מיליון תושבים, במגמה לשפרם, ולאמצם הלכה למעשה, כדי להביא בסיועם להשגת היעד הלאומי של פיזור אוכלוסיה.

2.0 להגביר את הקשר בין שלטונות התכנון, הרשוי, פיתוח הקרקע, בינוי ושיכון כדי לתאם את הפעולות ובצועי תכניות של פיזור אוכלוסיה'.

3.0 לקיים מעקב תמידי אחרי ביצוע ועדכון של תכניות לפיזור אוכלוסיה.

4.0 החוג קורא לנוגעים בדבר: א. לבדוק את המדיניות הקרקעית הנוכחית לפי התאמתה לדרישות ויעדים לאומיים וכדי לקבוע מדיניות קרקעית נכונה המושתתת על ניהול קרקעות מרוכז ושיטתי;

ב. להקצות קרקעות הלאום לפי תכנון כולל ומדעי;

ג. לשמור על קרקע חקלאית ולמנוע בזבוז עתודות הקרקע המצומצמות העומדות לרשות העם היום ובעתיד;

ד. לדאוג לתכנון ופיתוח מזורז של קרקע באזורים מועדפים שניתן יהיה לנצלה מיד.

מדיניות כזו תתרום גם לביצוע היעד הלאומי בתחום הפרושת האוכלוסין, פיתוח אזורים שוממים ולהעלאת איכות החיים של כל תושבי ישראל.

משרד השיכון

אגף פרוגרמות

לאיציק!

בגלל יש מחסום מדי שנים
לפנות לי בעל בלו אל פעמיים.
אני מבקש לתקנו עם בת
כי 17.11.77 לחגל מי כולם עם.

בברכה

המכון לחקר שימושי קרקע

החוג למדיניות קרקעית

רח' המלך ג'ורג' 43, ירושלים
ת.ד. 7816, מל. 66828

ירושלים, 24.10.78

לכבוד
מר אליעזר לם, עו"ד
נשיא המשפט
ירושלים

הנדון: הזמנה לפגישת החוג

הננו מתכבדים להזמינך לפגישת החוג, אשר תתקיים ביום ששי י"ז בחשון תשל"ט 17.11.78, בין השעות 10 - 12 לפנה"צ, באולם הישיבות בלשכה הראשית של הקרן הקיימת לישראל בירושלים.

אמנם הפגישה יועדה ל-10.11.78, אולם הדחיה באה עקב רצונו של פרופ' א. שחר להביע דעותיו ובתאריך שתוכנן ישהה עדיין בחו"ל.

בישיבה זו נשמע את הרצאותיהם של:
מר שלום רותם - יו"ר הדריקטוריון של החברה לאוטומציה במינהל השלטון המקומי, אשר יתייחס לנושאים הבאים: א. פיזור או ריכוז נתונים במדינת ישראל?
ב. הרשות המקומית כמוקד נתונים.
מר שמואל שילו - מנהל חברת "עיור ותכנון", אשר ידבר על: תכנון ומחקר - איתור רזרבות קרקעיות באספקלריה של עיבוד נתונים אוטומטי.
פרופ' אריה שחר - מהאוניברסיטה העברית בירושלים.

לאחר הרצאות אלו יפתח הדיון. נבקשך להודיע בהקדם אם רצונך להשתתף בדיון כדי שנוכל לתאם את הזמן.

מצ"ב סיכום ההמלצות בנושא תפרושת אוכלוסין ועתודות קרקע.

בברכה ולהתראות

א. פודזנסקי
מרכז החוג

המכון לחקר שימושי קרקע
החוג למדיניות קרקעית
רח' המלך ג'ורג' 43, ירושלים
ת.ד. 7816 טל. 66828

ירושלים, 25.9.78

הפרושת אוכלוסין ועתודות קרקע

בדיון המסכם בחוג למדיניות קרקעות בנושא "הפרושת אוכלוסין ועתודות קרקע" הוטל על הוועדה, בהרכב ה"ה מאיר גרון ואלכסנדר פוזננסקי, שהכינה את המצע לדיון, לנסח את ההערות וההצעות שנתקבלו ע"י רוב המשתתפים בדיון. דעות החברים מפורטות בחוברת המכון "הפרושת אוכלוסין ועתודות קרקע", כרך מס' 7/2,3 שנת תשל"ח.

ה ק ד מ ה:

בעייתת הפרושת אוכלוסין מהווה אחת מהבעיות איתן נאבקת המדינה מאז בואן של העליות ההמוניות.

מיד עם קום המדינה הוכנה תכנית להפרושת האוכלוסין שמטרתה היתה למנוע ריכוז באזור המטרופוליטני ולעודד איכלוס של אזורים פריפריים. הוקמו עשרות ישובי פיתוח ומאות ישובים חקלאיים בחבלים הפריפריים של המדינה. אך המציאות הראתה כי מרכז הארץ מתחזק והפריפריה נחלשת. בינתיים גם אזלו במטרופולין הקרקעות הפנויות.

החוג חפש דרכים לתיקון המצב ודן בזיקה בין עתודות קרקע לבין תכניות להפרושת אוכלוסין ובאמצעים שיש לנקוט בשטח הניהול והשימוש של הקרקעות והגיע למסקנות המפורטות להלן:

1.0 היעד הלאומי של חיזוק והגבור חבלי הגליל, הנגב, חרי יהודה וירושלים, ומניעת רכוז יתר של אוכלוסיית ישראל במשור החוף, חייב להמשיך להוות את הבסיס לתכנון המיזי והכלכלי של מדינת ישראל.

1.1 המציאות הגיאופוליטית, השאיפה והתביעה לשוויון בין כל תושבי הארץ ללא הבדל בין איזור מושב אחד למשנהו, אינם מאפשרים לזנוח את העקרון של מיזור אוכלוסיה. נהפוך הוא, יש לאשר מחדש באקט חתוקתי את היעד הלאומי הנ"ל ולחדק את האמצעים להגשמתו.

2.0 לא קיים פתרון קל ויחיד להפחתת התנועה למרכז הארץ והמיכתה לתנועה בכיוון הנגדי, אין גם לראות את העליה ההמונית לארץ כמקור בלעדי או עיקרי לישוב האזורים השוממים.

2.1 על המוסדות המוסמכים לנקוט בהשלובת של אמצעים כדי ללחום נגד המגמות של ריכוז במרכז הארץ, כי אם הן תמשכנה הן תבאנה לשינויים דמוגרפיים מסוכנים בגליל ובירושלים רבה ולהקפאת הפיתוח של הנגב.

2.2 החוג מצביע על שורה של אמצעים שהוצעו בתכנית ממלכתית ולחלוקת האוכלוסיה בישראל שלב א' 4 מיליון תושבים. אמצעים וכלים אלה נועדו לעידוד הפיתוח בחבלים הפריפריים של המדינה ולהביא לריסון ולבקרה של הפיתוח במרכז הארץ. אולם החוג סבור שהשמוש באמצעי או כלי אחד בלבד ולא בכל האמצעים במקביל עלול להכשיל את ביצועה.

3.0 החוג רואה חשיבות עליונה ביצירת מערכים כלכליים אזוריים עצמאיים ככל האפשר. יצירתם תביא לשינוי במערכת השיווק, התיעוש וכו' ויגרום לחיזוק הקשר למרכז האזור (המחוז) ולהחלשת הדיקה המוגזמת של הפריפריה לתל-אביב רבתי".

3.1 החוג סבור כי עד לחיזוקם הכלכלי של האזורים הנ"ל מן הראוי היה לנטרל חלק מההתייקרויות וההוצאות המיוחדות באזורי העדיפות".

4.0 החוג בדעה, כי יש להתאים ולהקפיד על כך, כי הקצאת קרקע לאומית שבניהולו של מינהל מקרקעי ישראל הותאם לצרכי פיזור האוכלוסיה לאזורי העדיפויות ולצמצום העמדת הקרקעות לתעשיה ולמגורים באזורים בלתי מועדפים".

4.1 החוג סבור שיש לדאוג כי באזורים המועדפים תתוכנן ותפותח בהקדם קרקע כדי שניתן יהיה להקצותה לניצול מיידי. זאת לאור הנסיון כי זמינות קרקע מהווה תמריץ לכשעצמו לניצולה.

5.0 החוג סבור שיש להמשיך בעקרונות המדיניות הקרקעית הנוכחית, שלפיה קרקעות הלאום חייבות להישאר בבעלות לאומית ובניהולו של מינהל מקרקעי ישראל, הפועל על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל הקובעת את המדיניות".

5.1 כל נסיון למכור קרקעות ולמסרן לשליטה של פרטיים, והפיכת שיטת ההחכרה לדורות לשיטת מכירה, תציב בין היתר מחסום בדרך לביצוע מדיניות פיזור האוכלוסיה ולאובדן השליטה על התכנון הרציונלי והניהול הפרחבי הסדיר".

5.2 דעת החוג היא, כי קרקע בבעלות פרטית בלעדית תביא לכך שכוחות השוק הפרטי יקבעו את האתרים ומועד פיתוחם במקום מדיניות פיתוח ממלכתית הנשענת על יעדים לאומיים [illegible] וחברתיים מוסכמים".

5.3 יחד עם זאת, סובר החוג, יש לעורר את היזמה הפרטית בבניה ובניצול הקרקע ע"י הקצאתה במסגרת המגבלות המוכתבות ע"י המדיניות הקרקעית הלאומית העונה לשאיפות ולצרכי הציבור".

6.0 כל פיצול של רשויות הניהול של הקרקעות הלאומיות עלול להביא עימו תקלות ושבושים בתכנון, בפילות, בזבוז בניצול הקרקעות, וייקור הפיתוח".

ה ה מ ל צ ו ת:

1.0 החוג קורא לנוגעים בדבר לבחון את האמצעים והכלים אשר הוצעו בתכנית חלוקת האוכלוסיה בישראל שלב א' 4 מיליון תושבים, במגמה לשפרם, ולאמצם הלכה למעשה, כדי להביא בסיועם להשגת היעד הלאומי של פיזור אוכלוסיה.

2.0 להגביר את הקשר בין שלטונות התכנון, הרשוי, פיתוח הקרקע, בינוי ושיכון כדי לתאם את הפעולות ובצועי תכניות של פיזור אוכלוסיה'.

3.0 לקיים מעקב תמידי אחרי ביצוע ועדכון של תכניות לפיזור אוכלוסיה.

4.0 החוג קורא לנוגעים בדבר: א. לבדוק את המדיניות הקרקעית הנוכחית לשם התאמתה לדרישות ויעדים לאומיים וכדי לקבוע מדיניות קרקעית נכונה המושתתת על ניהול קרקעות מרוכז ושיטתי;

ב. להקצות קרקעות הלאום לפי תכנון כולל ומדעי;

ג. לשמור על קרקע חקלאית ולמנוע בזבוז עתודות הקרקע המצומצמות העומדות לרשות העם היום ובעתיד;

ד. לראוג לתכנון ופיתוח מזורז של קרקע באזורים מועדפים שניתן יהיה לנצלה מיד.

מדיניות כזו תתרום גם לביצוע היעד הלאומי בתחום תפרושת האוכלוסין, פיתוח אזורים שוממים ולהעלאת איכות החיים של כל תושבי ישראל.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: כ"ד בתשרי תשל"ט
25 באוקטובר 1978

אל: ס. אבני, המנהל הכללי

הנדון: קרקעות תקלאיות בתחומים עירוניים

בהמשך לדיון אצל מר קוברסקי, להלן רשימת קרקעות המוגדרות כיום כחקלאיות ושאנו מבקשים לשנות יעודן לבנייה.

קרית שמונה - שטח "כפר גלעדי" (לפי תכנית מתאר מיועד לבנייה).

אשקלון - שולי שכונת גבעת ציון.

קרית גת - "אצבע עוזה"

קרית מלאכי - מערב לאיצטדיון (שטח בחזקת באר-טוביה).

גדרה - צפון מזרח היישוב, (5 דונם)

יהוד - 15 דונם בין כביש אזורי לכביש אזורי מרצע.

כפר-סבא - בשכ' אשכול כ-10 דונם. 5 דונם לצורך חיבור שכ' קפלן ושכ' יוספטל.

לוד - שטח ממערב לפסי הרכבת - 900 דונם

פתח-תקוה - כ- 100 דונם ממערב היישוב, שטח נוסף של כ- 700 דונם מדרום לעמישב.

קרית עקרון - שטח בצורת בילו 25 דונם, מיועד לאזור ספורט.

רמלה - שמורת הטבע בין לוד ורמלה - 400 דונם. שטח של כ- 120 דונם בגבול הצפוני.

חדרה - "אגרובנק" חלקו מוגדר כחקלאי. שטח שבי הוא דומה לגבעת אולגה.

פרדס חנה - אתר "החורשה" (אתר מעון הקליטה)

מעלות - הגבעה שמדרום לבית ההבראה

ק. אתא - אתר "ארבע הגבעות" המוגדר ל"תכנון לעתיד". רצוי לקבל החלטה על ביצוי האתר.

ב ב ר כ ה,

זאב בלקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: אדר' י. גולבי, הממונה על היחס לתכנון ערים

רח' הלל 23 תיד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 10.9.78

אל: מנהלי מחוזות

הנדון: הקצאת קרקע לחברות, פרוגרמה 1978

כפי שידוע לכם מחמר מל מחברות של חוזים עם משרד הבינוי והשיכון והתחייבו בכתב על לוח זמנים לעלייה לשטח.

אחד ההסמכים המחייב במתרון הוא הסדר הקרקע. אבקשכם לוודא לכך שכל חברה תוכל להתחיל בעבודותיה לפי לוח זמנים המסוכם עמה בצורה מוסדרת.

הכוונה היא שלכל פרויקט תהיה המלצת קרקע אשר מימשר ע"י אגף הפרוגרמות לפס"י לפני המריך העלייה לשטח של החברה.

בשטרה מקיים הסדר קרקע או רישוי על שם משרד הבינוי והשיכון, יש למאם הפעילות הזו עם המחלקה לפני שיבוי בפס"י.

במקרה של תפלה, קרקי בהשגת גמונים, חוסר מוסה, יש לפנות אל סימה למידות או אל אימן לחובסקי בהמרה באופן דחוף (מברק, מלפון). בכל מקרה אסור מבונאים פרוטליים יעכבו הפעלת הפרוגרמה לפי לוח זמנים מוסכם.

ב ב ר כ ה,
זאב מרחאל
מנהל אגף פרוגרמות

העתקים: מבני, המנהל הכללי
ב. אורן, מנהל אגף תכנון והנדסה
א. לחובסקי, מ/מ אגף פרוגרמות
מ. לפירות, מ/מ אגף פרוגרמות

רח' הלל 23 תיד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

בינוי והשיכון
המנכ"ל

ירושלים, כ"ז באב תשל"ח
30 אוגוסט 1978

אל: מר ג. פת, שר הבינוי והשיכון

הנדון: קרקע - סדרי עבודה עם מינהל מקרקעי ישראל

בהמשך לדיון בוועדת הכנסת בראשותו של חב' קורבו והמסמך שהוגש על ידי מינהל מקרקעי ישראל, הנני מצרף בזה שתי רשימות בנושא הקרקע.

האחת רשימה שנבנתה לפי המחכונת שהוגשה על ידי מנ"י לועדה והשניה רשימת קרקעות משרדית המחישה את הקרקעות הזמינות והבעיות הכרוכות בבנייתן.

ברשימה הראשונה נקבצו בהקביל לנתוני מנ"י, במספרים המשקפים את המצב העובדתי בהוספת הערות לגבי המקומות אשר זמינותם מותנית באלוצים פיזיים והבנוניים כגון: פינויים, בעלויות, רשוי תוכניות וכדומה.

לרשימה זו יש להוסיף ולהעיר כי בצד אי הדיוקים המספריים וכלליותם של הנתונים, עדאפשר כדי אי בהירות, נראית הרשימה מקרית, חסרים ברשימה מקומות ישוב בהם יש למשרד הקצאות קרקע של מנ"י וחסרים בה מקומות ישוב בהם, למיטב ידיעתנו, יש למנ"י קרקעות אך הן לא הועמדו לרשותנו.

כדוגמא ניתן לציין את דרום יפו-גבעת עלית, אתר של אלפי יחידות שיש אפשרות באמצעותו לפתור בעיות קשות כגון: שקום שכונות, דלול שכונות צפופות, משיכתה של אוכלוסיה משפרת חזקה מבחינה כלכלית חברתית ואף פתרון בעיות מעוטים הגרים ביפו בתנאי דיור הת מקניים.

דוגמא נוספת חיפה העיר אשר בה בהתאם לאינפורמציה שהגיעה על ידי מנ"י לא הוקצו למשרד קרקעות ולמעשה (ראה הרשימה המשרדית) הועמדה לרשותנו קרקע ל-182 יח"ד אשר רק 86 מהן זמינות לבנייה. הקצאה אשר אין בה כדי לפתור שמינית שכשמיגי ה מבעיות הדיור לאוכלוסיה מצוקה, זו"צ ונצרכים אחרים.

2/...

ברשימה השנייה שהינה רשימה מסרדית שנכנתה על נתוני מצאי הקרקעות שבידי משרד הבינוי והשיכון מופחשים נתוני הקרקעות בהיקף ארצי, לפי מחוזות משב"ש וישובים ראשיים, לפי דונם ויח"ד המחולקות ליח"ד בנויות, יתרת קבולת ומספר יחידות דיור זמינות להפעלה.

רשימה זו נותנת המחשה לגבי מלאי הקרקעות הזמינות, כאשר מתוך כ-600, יח"ד זמינות חלקן מוחנת עדיין בפתרון בעיות רשוי ובעלויות, וגם מספר יחידות זה אינו עונה על הבקוש והצרכים בדיור, במספר מקומות ישוב בהם קיים לחץ של בעיות דיור חמ- היקני או רכוזי מצוקה, לא הוקצו למשרד הבינוי והשיכון קרקעות מתאימות והקרקעות שהוקצו הבנית עליהן כרוכה בפתרון בעיות פלישות ופינויים קשים לפתרון, כגון: כפר שלם בתל-אביב וכדומה.

נראה לי כי מעבר לפתירת הנתונים שהוגשו על ידי מינהל מקרקעי ישראל עדיין קיימת הבעיה תעק של התסדר הקיים בין ממ"י למשב"ש אשר נתן לסכמה במספר משפטים:

א. במערכת הקיימת כרוכות כל פעולות הקצאת הקרקע והפעלת בנית עליהן בהליכים ביורוקרטיים מסורבלים וארוכים, הליכים המחייבים ניירת מרובה וצורמים זמן וכ"א קבר לסבירות.

ב. העובדה כי במקרים מסויימים מתחיל ממ"י בתכנון אתרים, פעולה אשר לדעת המסרד אינה בתחום הגדרה הפקידיו של ממ"י יוצרת כפילויות בתכנון, בזבוז מקציבים וקשיים באשור התוכניות כוקדות בנין עיר.

ג. במסגרת הפקידיו מופקד המשרד על כלל נושאי הבינוי והשיכון, וביניהם שמירת והכוונת הפעילות הכוללת של ענף הבנית. השיקולים המנחים את המשרד הינם כוללניים ומתייחסים לשכונות ומרקמים קהילתיים שלמים על בעיית האינטגרציה של האוכלוסיה בהם. דהיינו, לא רק בנית ציבורית המכוונת על ידי המשרד אלא שלוב הב ניה הפרטית בשכונות, בנית תחיונית להבטחת רמת בנית ומיתוס האוכלוסין.

לצורך זה יש לאפשר למשרד להנחות ולכוון הוצאת קרקעות במרכזים תוך שמירה על עיתוי ויוסות נאותים לפי הצרכים המשתנים ולהבטיח עמ"א על ידי כך פעילות הקינת של הענף מהבחינות הכלכלי הטכנולוגיות, הארגוניות והחברתיות.

שיקולים אלה מחייבים יד מכוונת אחת לתכנון לפתוח ולבנית.

בברכה

שלמה אבני
מנהל הכללי

העתק: מר זאב ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות

נתונים על קרקעות מפ"י הבלתי בנויות
שבידי מרב"ש

הטאת נתונים

מחוז ירושלים (מפ"י)

מקום	נתון מפ"י (יח"ד)	נתון משב"ש (יח"ד)	הערות
רמות	6000	5551	הקרקע בתהליכי תכנון ופיתוח (מתוך 8027 יח"ד שחלקן נובל)
נוה יעקב	300	452	הוסלץ לישיבת קסינץ ולחב' אמריקאית
מזרח-תלפיות	1500	2160	בפיתוח ותכנון מתוך 4905 יח"ד שחלקן נבנה.
בילה	7000	4096	בתהליכי תכנון ופיתוח מתוך 6967 יח"ד.
קטמונים	300	-	בעיות תכנון עם העיריה ופינויים
ק. מנחם	250	-	145 + 80 של חב' שיכון עובדים
עמק רפאים	120	-	הקרקע היא של מפ"י והמינהל מסרב להקצות למשב"ש ועומד על הוצאתו למכרז.
גבעת משואה	2000	-	תכנון רעיוני מאד מחייב שינוי תכנית מתאר. לא ברור למי מיועדות יחידות הדיור המתוכננות.
מנחת	1200	-	תכנון רעיוני. מחייב שינוי תוכנית מתאר.
מעלות דפנה	300	409	
אזבסטונים	400	?	שטח ירוק, להוציא רצועה דקה, לא הוקצה לנו כרוך במינויים.
מרכז משני	300	?	בתכנון רעיוני מוקדם.
	19,670	12,668	

מחוז ת"א - קרקעות למינהל

מקום	נתון מפ"י (יח"ד)	נתון משב"ש (יח"ד)	הערות
בת-ים	1000	-	ברכת הנשיא - הקרקע של חברות
ק. אונו	1000	1000	רח' צה"ל - ק. חקלאית
באר-יעקב	40	-	לא הוקצה למסרד פינויים, ק. חקלאית
יבנה	700	800	בפינויים חלקי ובחכנון
נס-ציונה	100	320	בפינוי וחכנון
כפר גבירול	1100	1500	בעיות איכלוס
רמלה (שכונת ביורא)	1300	200	(חוץ מזה הוקצו לנו 1400 יח"ד בשב' בן-גוריון)
כפר שלם	500	200 (דונם)	הקצאה לחלמיש (מלמת ס'). בעיות לחלמיש עם מפ"י.
ל ו ד	1000	300	
			קרקעות ומפינוי
אור-יהודה	600	[illegible]	כפר ענא
בת-ים	1600	-	חל-גיבורים ? מעברה ? שתי השכונות לא הוקצו לנו.
באר-יעקב	340	585	
הרצליה	1200	500	נוה ישראל + נוה עמל. ג. עדה לא הוקצה לנו.
חולון	7100	500	הקרקע שהוקצו לנו בג'פי כהן. לא ברור למה הכוונה שטח הבלוקוגים? - אין שום מיכוי לפינוי.
יהוד	1500	300	שטח בנס, שטח הרץ - הקצאה לחכנון ופיתוח בלבד.
יבנה	1400	ראה טבלה למעלה	
כפר סבא	2700		לא ברור למה הכוונה. לידיעתנו אין לנו קרקע שהוקצתה.
ל ו ד	3600	2480	
נס ציונה	100	ראה טבלה למעלה	
נתניה	1000	450	גן ברכה - הפינויים בלתי אפשריים כמעט. ק. נורדאו - לא הוקצה למסרד.
פתח-תקוה	300	1500	עמישב - שכונת מיקום בעיות פינוי ומליחות.
ק. אונו	500	-	גבעת ברכה של חב' גת
ראש העין	500	10	
ראשל"צ	1000	270	רכח אליהו - שכונת מיקום
רחובות	1000	740	ק. מסת, שכונת אזריים
רמלה	1000	1500	העיר העתיקה - פינויים קטים
רעננה	660	130	שב' שרת, צריפי עץ - פינויים בלתי אפשריים.
תל-אביב - יפו	4650	6220	הקצאות לחלמיש, פינויים קטים ובעיות חכנון עם העיריה.
	37,490	19,808	

מצוז חיסה (מס"י)

מ ק ו ם	נתון מס"י (דונם)	נתון משב"ש (דונם)	ה ע ר ו ת
נהריה	40	30	
ע כ ו	340	130	
ק. טבעון	300	-	
ק. ביאליק	235	100	אס"ק - בתכנון ובפיתוח
ק. אתא	320 (כולל לומיר)	140	בן-גוריון, מערב - בבניה, פיתוחים ותכנון.
ק. ים	400	130	רח' ירושלים - בתכנון ובניה.
נ ש ר	200	390	שטחים בפיתוח ובפיתוח.
עתלית	160	75	"סיבוב נוה-ים" - בפיתוח ופיתוח.
פרדס-חנה	310	30	דרך, בפיתוח ופיתוח.
פירת הכרמל	30 (שו"ם)	300	"שטח הכפר" - בפיתוח (פיתוחים קשים) ותכנון.
ק. מוצקין	90 (רסקו)	30	צפון.
	2,425	1,355	

מחוז צפון (מס"י)

מקום	נתון מס"י (דונם)	נתון מקב"ם (דונם)	הערות
יוקנעם	400	110	מתוכם 40 דונם בנה ביתך וח.ב.ע. נוספת כ-70 דונם.
שלומי	600	80	
מעלות	1000	180	כ-1000 דו' כנראה הכוונה לשטחים שבמסגרת ח.ב.ע. המתאר החדשה - בשלבי הכנון שרוס מוקדמים.
חצור	400	255	
מגדל העמק	800	530	
עפולה	1000	550	
נצרת עילית	400	1500	
כרמיאל	1000	650	(ללא שטחי קסור)
ק. שמונה	750	750	כולל המשך שכ' צפונית כ-250 דו' שעדיין לא הוקצו לנו ולא תוכננו.
בית שאן	300	480	
צמח	200	390	
מבריה	800	830	
	7,650	6,305	

מחוז הדרום

מקום	נתון מס"י (יח"ד)	נתון משב"ש (יח"ד)	הערות
ב"ש ו'	2110	2026	
ב"ש ה'	4730	1000	
ב"ש יא'	2080	4298	
תצרים	3000	5000	
	11,920	12,314	

קרקעות כפ"י מכויפול מסב"מ לפי דרגות זכינות

היעוב	השטח הכולל בדונמים	הקיבולת ביח"ד	בנוי יח"ד	קיבולת לבניה נוספת ביח"ד	זכין לבניה יח"ד	הערות
מחוז ירושלים	13,026	45,801	17,438	28,363	9,727	
ירושלים	7,500	23,474	10,929	12,545	5,865	
בילו	2,600	[illegible]	2,371	4,096	2,436	בעלויות
רסות	2,900	7,787	2,227	5,560	2,000	כולל קריות דתיות
תלפיות-מזרח	1,000	4,905	2,342	2,563	1,063	לא זכין בסיבות הכנון
נווהשאנן	1,000	3,815	3,489	326	326	+ בעלויות
סה"כ מחוז ירושלים	5,526	22,337	6,509	15,818	3,842	
מחוז הגליל	8,474	35,561	7,327	28,234	3,792	מינויים ובעלויות
מחוז חיפה	2,138	9,568	2,414	7,154	2,954	
חיפה	38	314	172	142	86	מינויים
נשר	440	2,636	686	1,950	790	מינויים
קריות	450	1,972	670	1,302	448	מינויים
קרי פיתוח	1,210	4,646	886	3,760	1,670	
מחוז הנגב	6,185	32,439	7,023	25,413	5,916	
באר-שבע	2,232	13,292	2,656	10,636	1,958	קשיי הכנון
אילת	510	3,330	1,240	2,090	1,960	
ערד	673	4,123	691	3,432	808	
סה"כ המחוז	2,710	11,694	2,436	9,255	1,190	קשיי הכנון
מחוז המרכז				26,357	4,217	
נתניה	275	1,110	-	1,110	60	קרקעות עם מינויים קי בחלקם בוטלים בסמ.
שמרון	60	200	-	200	200	
לוד	1,137	4,994	2,206	2,788	320	בעיות מינויים קיים, בעלויות קרקע וקרקע ו
רמלה	1,350	5,075	2,164	2,911	1,411	בעיות מינויים ושיכלו
בוש ין	481	2,956	540	2,416	212	ק. חקלאית ומינויים
קרים אחרות	3,850	14,282	3,570	10,712	1,014	מינויים ובעיות איכלו
תל-אביב	-	-		6,220	1,000	בעלויות ומינויים
				סה"כ ארצי	26,606	

ירושלים כא'בסיון תשל"
26 ביוני 1978

שר האוצר

מס' _____

אל : ראש הממשלה

הנדון: בנייה פרטית למגורים על קרקעות המדינה

בהמשך לדיון שהתקיים בלשכתך, להלן הצעתי להקצאת קרקעות המדינה לבנייה פרטית.

הצעה זו היא חלק ממכלול אמצעים אשר הופעלו ויופעלו, שכוונתן למתן עליית מחירי הדירות בארץ, ולהבטיח דיור נאות לנזקקים.

הצעה זו גורסת כי שחרור קרקעות המדינה לבנייה על ידי הסקטור הפרטי יגדיל את מספר הדירות הנבנות, ויוריד ממחירן. עם זאת, לא תשמש הקרקע לאגירה ולספקולציה, ותימכר במחירה המלא.

1. עקרונות ההצעה:-

א. המדינה תעמיד בשווה הקצר קרקעות לצרכי הסקטור הפרטי. לא לצרכי אגירה, אלא רק לבנייה פיירית, תוך פרק הזמן המקובל בהסכמי המימון.

ב. הקרקע תוחכר לקבלנים פרטיים באמצעות מכרזים ובמחירים ריאליים.

ג. האתרים לבנייה יהיו מתוכננים ומפותחים (למתח חלקית על מנת לאפשר התחלת בנייה).

2. הפעלת התכנית

א. מסוכם הכנית לשלוש השנים הקרובות של הקצאת קרקעות המדינה לבנייה פרטית, בהיקף של 15,000 - 25,000 יחידות דיור לשנה. הכנית זו תוכן ע"י משרד הבינוי והשיכון. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

ב. האחריות הכוללת להפעלת ההכנית תוטל על משרד הבינוי והשיכון, באשר חוזה ההחכרה הקרקע ייחתם ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

ג. לצורך ההפעלה היעילה של הסדר זה, תוקם ועדה בהשתתפות משרדי האוצר והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

ד. תיבדק האפשרות לגבות את ערך הקרקע מחיזמים הפרטיים, תוך כדי קבלת דירות מוכנות בהתאמה לצרכי הכניות השיכון.

ה. הפגמה תהיה לאפשר גם לקבלנים מסדר גודל קטן ובינוני, לקחת חלק במכרזים אלה.

ו. ייעשו התיקונים הנדרשים ברות המלטה זו בהסכם העבודה בין המינהל למשרד השיכון.

ב ב ר כ ה,

שמחה ארליך

העתק: שר החקלאות
שר הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כ"ז באב תשל"ח
30 אוגוסט 1978

אל: מר ג. פת, שר הבינוי והשיכון

הנדון: קרקע - סדרי עבודה עם מינהל מקרקעי ישראל

בהמשך לדיון בוועדת הכנסת בראשותו של חה"כ קורבו והמסמך שהוגש על ידי מינהל מקרקעי ישראל, הנני מצרף בזה שתי רשימות בנושא הקרקע.

האחת רשימה שנבנתה לפי המתכונת שהוגשה על ידי ממ"י לועדה והשניה רשימת קרקעות משרדית המחישה את הקרקעות הזמינות והבעיות הכרוכות בבנייתן.

ברשימה הראשונה נקבעו במקביל לנתוני ממ"י, במספרים המשקפים את המצב העובדתי בהוספת הערות לגבי המקומות אשר זמינותם מותנית באלוצים פיזיים והתכנוניים כגון: פינויים, בעלויות, רשוי תוכניות וכדומה.

לרשימה זו יש להוסיף ולהעיר כי בצד אי הדיוקים המספריים וכלליותם של הנתונים, עדאפשר כדי אי בהירות, נראית הרשימה מקרית, חסרים ברשימה מקומות ישוב בהם יש למשרד הקצאות קרקע של ממ"י וחסרים בה מקומות ישוב בהם, למיטב ידיעתנו, יש לממ"י קרקעות אך הן לא הועמדו לרשותנו.

כדוגמא ניתן לציין את דרום יפו-גבעת עלית, אחר של אלפי יחידות שיש אפשרות באמצעותו לפתור בעיות קשות כגון: שקום שכונות, דלול שכונות צפופות, משיכתה של אוכלוסיה משפרת חזקה מבחינה כלכלית חברתית ואף פתרון בעיות מעוסים תגרים ביפו בתנאי דיור הת הקניים.

דוגמא נוספת-חיפה העיר אשר בה בהתאם לאינפורמציה שנמסרה על ידי ממ"י לא הוקצו למשרד קרקעות ולמעשה (ראה הרשימה המשרדית) הועמדה לרשותנו קרקע ל-182 יח"ד אשר רק 86 מהן זמינות לבניה. הקצאה אשר אין בה כדי לפתור שמיניות שבשמיני ת מבעיות הדיור לאוכלוסיה מצוקה, זו"צ ונצרכים אחרים.

2/...

ברשימת השגייה שהינה רשימה מסרדית שנבנתה על נתוני מצאי הקרקעות שבידי משרד הבינוי והשיכון מופחשים נתוני הקרקעות בחיקף ארצי, לפי מחוזות משב"ש וישובים ראשיים, לפי דונם וביח"ד המחולקות ליח"ד בנויות, יתרת קבולת ומספר יחידות דיור זמינות להפעלה.

רשימה זו נותנת המחשה לגבי מלאי הקרקעות הזמינות, כאשר מתוך כ-600, יח"ד זמינות חלקן מותנה עדיין בפתרון בעיות רשוי ובעלויות, וגם מספר יחידות זה אינו עונה על הבקוש והצרכים בדיור, במספר מקומות ישוב בהם קיים לחץ של בעיות דיור חמ- תיקני או רכוזי מצוקה, לא הוקצו למשרד הבינוי והשיכון קרקעות מתאימות והקרקעות שהוקצו הבנית עליהן כרוכה בפתרון בעיית מלישות ופינויים קשים לפתרון, כגון: כפר שלם בתל-אביב וכדומה.

נראה לי כי מעבר לפתירת הנתונים שהוגשו על ידי מינהל מקרקעי ישראל עדיין קיימת הבעיה העקרו של התסדר הקיים בין מע"י למשב"ש אשר נתן לסכמה במספר משפטים:

א. במערכת הקיימת כרוכות כל פעולות הקצאת הקרקע והפעלת בנית עליהן בהליכים ביורוקרטיים מסורבלים וארוכים, הליכים המחייבים ניירת מרובה וצורמים זמן וכ"א מעבר לסבירות.

ב. העובדה כי במקרים מסויימים מתחיל מע"י בתכנון אתרים, פעולה אשר לדעת המשרד אינה בתחום הגדרה הפקידיו של מע"י יוצרת כפילויות בתכנון, בזבוז הקציבים וקשיים באשור התוכניות בועדות בנין עיר.

ג. במסגרת הפקידיו מופקד המשרד על כלל נושאי הבינוי והשיכון, וביניהם שמירה והכוונת הפעילות הכוללת של ענף הבנית. השיקולים המנחים את המשרד הינם כוללניים ומתייחסים לשכונות ומרקמים קהילתיים שלמים על בעיית האינטגרציה של האוכלוסיה בהם. דהיינו, לא רק בנית ציבורית המכוונת על ידי המשרד אלא שלוב הב נית הפרטית בשכונות, בנית החיונית להבטחת רמת בנית ומיהוס האוכלוסין.

לצורך זה יש לאפשר למשרד להנחות ולכוון הוצאת קרקעות במכרזים תוך שמירה על עיתוי וויסות נאותים לפי הצרכים המשתנים ולהבטיח עמא על ידי כך פעילות הקינה של הענף מהבחינות הכלכליות הטכנולוגיות, הכלכליות והחברתיות.

שיקולים אלה מחייבים יד מכוונת אחת לתכנון לפתוח ולבנית.

בברכה

שלמה אבני
מנהל הכללי

העתק: מר זאב ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות

נתונים על קרקעות מס"י הבלתי בנויות
מבידי מרב"ש

השואת נתונים

מחוז ירושלים (מס"י)

מקום	נתון מס"י (יח"ד)	נתון משב"ש (יח"ד)	הערות
רמות	6000	5551	הקרקע בתהליכי תכנון ופיתוח (מתוך 8027 יח"ד שחלקן נוצל)
נוה יעקב	300	452	הוסלץ לישיבת קמיניץ ולחב' אמריקאית
מזרח-תלפיות	1500	2160	בפיתוח ותכנון מתוך 4905 יח"ד שחלקן נבנה.
גילה	7000	4096	בתהליכי תכנון ופיתוח מתוך 6967 יח"ד.
קטמונים	300	-	בעיות תכנון עם העיריה ופינויים
ק. מנחם	250	-	145 + 80 של חב' שיכון עובדים
עמק רפאים	120	-	הקרקע היא של מס"י והמינהל מסרב להקצות למשב"ש ועומד על הוצאתו למכרז.
נבעת משואה	2000	-	תכנון רעיוני מאד מחייב שינוי תכנית מתאר. לא ברור לפי כיועדות יחידות הדיור המתוכננות.
מנחת	1200	-	תכנון רעיוני. מחייב שינוי תוכנית מתאר.
מעלות דפנה	300	409	
אזבסטונים	400	?	שמה ירוק, להוציא רצועה דקה, לא הוקצה לנו כרוך בפינויים.
מרכז משני	300	?	בתכנון רעיוני מוקדם.
	19,670	12,668	

מחוז ת"א - קרקעות זמינות

מקום	נתון מפ"י (יח"ד)	נתון משב"ש (יח"ד)	הערות
בת-ים	1000	+	ברכת הנשיא - הקרקע של חברות
ק. אונו	1000	1000	רח' צה"ל - ק. חקלאית
באר-יעקב	40	-	לא הוקצה לסטרד פינויים, ק. חקלאית
יבנה	700	800	בפינויים חלקי ובתכנון
נס-ציונה	100	320	בפינוי והכנון
כפר גבירול	1100	1500	בעיות איכלוס
רמלה (שכונת ביורא)	1300	200	(חוץ מזה הוקצו לנו 1400 יח"ד בשב' בן-גוריון)
כפר שלם	500	200 (דונם)	התצאה לחלמיש (סלמה ס'). בעיות לחלמיש עם מפ"י.
ל ו ד	1000	300	
		קרקעות מבפינוי	
אור-יהודה	600	300	כפר ענא
בת-ים	1600	-	תל-ביבוריים ? מעברה ? שתי השכונות לא הוקצו לנו.
באר-יעקב	340	585	
הרצליה	1200	500	נוה ישראל + נוה עמל. ג. עדה לא הוקצה לנו.
חולון	7100	500	הקרקע שהוקצו לנו בג'פי כתן. לא ברור לפה הכוונה ששח הבלוקוניים? - אין שום מיבוי לפינוי.
יהוד	1500	300	ששח בנס, ששח הרץ - הקצאה לתכנון ופיתוח בלבד.
יבנה	1400	ראה מבלה למעלה	
כפר סבא	2700		לא ברור לפה הכוונה. לידיעתנו אין לנו קרקע שהוקצתה.
ל ו ד	3600	2480	
נס ציונה	100	ראה מבלה למעלה	
נתניה	1000	450	גן ברכה - הפינויים בלתי אפשריים כמעט. ק. נורדאו - לא הוקצה לסטרד.
פתח-תקוה	300	1500	עמישב - שכונת שיקום בעיות פינוי ופליטות.
ק. אונו	500	-	גבעת ברכה של תב' בת
ראש העין	500	10	
ראשל"צ	1000	270	רמת אליהו - שכונת שיקום
רחובות	1000	740	ק. משה, שכונת אמריים
רמלה	1000	1500	העיר העתיקה - פינויים קשים
רעננה	660	130	שב' שרת, צריפי עץ - פינויים בלתי אפשריים.
תל-אביב - יפו	4650	6220	התצאות לחלמיש, פינויים קשים ובעיות תכנון עם העיריה.
	37,490	19,868	

מחוז חיפה (מס"י)

מקום	נתון מס"י (דונם)	נתון משב"ש (דונם)	הערות
נהריה	40	30	
עכו	340	130	
ק. מבקון	300	-	
ק. ביאליק	235	100	אפ"ק - בתכנון ובפיתוח
ק. אתא	320 (כולל לומיר)	140	בן-גוריון, מערב - בבניה, פינויים והכנון.
ק. ים	400	130	רח' ירושלים - בתכנון ובניה.
נשר	200	390	שטחים בפיתוי ובפיתוח.
קחלית	160	75	"מיבוב נוה-ים" - בפיתוי ופיתוח.
פרדס-חנה	310	30	דרך, בפיתוי ופיתוח.
מירת הכרמל	30 (שו"ם)	300	"שטח הכפר" - בפיתוי (פינויים קשים) והכנון.
ק. מוצקין	90 (רסקו)	30	צפון.
	2,425	1,355	

מחוז צפון (מס"י)

מקום	נתון מס"י (דונם)	נתון משב"ש (דונם)	הערות
יוקנעם	400	110	מתוכם 40 דונם בנה ביתך ות.ב.ע. נוספת כ-70 דונם.
שלומי	600	80	
מעלות	1000	180	ב-1000 דו' כנראה הכוונה לשטחים שבמסגרת ת.ב.ע. המתאר החדשה - בשלבי תכנון שרוב מוקדמים.
תצור	400	255	
מגדל העמק	800	530	
עפולה	1000	550	
נצרת עילית	400	1500	
כרמיאל	1000	650	(ללא שטחי קטור)
ק. שמונה	750	750	כולל המשך שכ' צפונית כ-250 דו' שעדיין לא הוקצו לנו ולא תוכננו.
בית שאן	300	480	
צמח	200	390	
שבריה	800	830	
	7,650	6,305	

מחוז הדרום

מקום	נתון מפ"י (יח"ד)	נתון משב"ש (יח"ד)	הערה
ב"ש ו'	2110	2026	
ב"ש ט'	4730	1000	
ב"ש יא'	2080	4298	
חצרים	3000	5000	
	11,920	12,314	

קרקעות עם"י מבטיחול מסב"ע לפי דרגות זמינות

היישוב	השטח הכולל בדונמים	הקיבולת ביח"ד	בנוי יח"ד	קיבולת לבניה נוספת ביח"ד	זמין לבניה יח"ד	הערות
מחוז ירושלים	13,026	45,801	17,438	28,363	9,727	
ירושלים	7,500	23,474	10,929	12,545	5,865	
בילה	2,600	6,967	2,871	4,096	2,496	בעלויות
רסוה	2,900	7,787	2,227	5,560	2,000	כולל קריות דתיות
תלפיות-מזרח	1,000	4,905	2,342	2,563	1,063	לא זמין כסיבות תכנון
נווהשאנן	1,000	3,815	3,489	326	326	+ בעלויות
שאר מחוז ירושלים	5,526	22,327	6,509	15,818	3,842	
מחוז הגליל	8,474	35,561	7,327	28,234	3,792	מינויים ובעלויות
מחוז חיפה	2,138	9,568	2,414	7,154	2,954	
חיפה	38	314	172	142	86	מינויים
נשר	440	2,636	686	1,950	790	מינויים
קריות	450	1,972	670	1,302	448	מינויים
ערי פיתוח	1,210	4,646	886	3,760	1,670	
מחוז הנגב	6,185	32,439	7,023	25,413	5,916	
באר-שבע	2,232	13,292	2,656	10,636	1,958	קשיי תכנון
אילת	510	3,330	1,240	2,090	1,960	
ערד	673	4,123	691	3,432	808	
שאר המחוז	2,710	11,694	2,436	9,255	1,190	קשיי תכנון
מחוז המרכז				26,357	4,217	
נתניה	275	1,110	-	1,110	60	קרקעות עם מינויים ק[illegible] בחלקם כוסלים בסמ[illegible].
אשדוד	60	200	-	200	200	
לוד	1,137	4,994	2,206	2,788	320	בעיות מינויים קטים, בעלויות קרקע וקרקע ו[illegible]
רמלה	1,350	5,075	2,164	2,911	1,411	בעיות מינויים ואיכלו[illegible]
בוש דן	481	2,956	540	2,416	212	ק. חקלאית ומינויים
קרים אחרות	3,850	14,282	3,570	10,712	1,014	מינויים ובעיות איכלו[illegible]
תל-אביב	-	-		6,220	1,000	בעלויות ומינויים
					26,606	סה"כ ארצי

משרד הפנים

סיכום פגישה שהתקיימה בלשכת המנהל הכללי
ביום ח' במנחם-אב תשל"ח (11.8.78)

משתתפים: ח. קוברסקי
ש. אבני
י. דש
ז. ברקאי
ח. יודלביץ

1. מנכ"ל משרד השכון העלה רעיון של תכנון מערכת אובייקטים משותפים לרמלה ולוד תוך הנחת המצב המוניציפאלי הקיים.

סוכם: מר דש יקבל הערות מר חיון ואם אין התנגדות יקבל הצעת משרד השכון ומשרד השכון יוסף העבודה.

2. מנכ"ל משרד השכון העלה את מצוקת הדיור במגזר הערבי.

סוכם: א. משרד השכון יקבל את סיועו של משרד הפנים בדרג המחוזי.
ב. יעשה נסיון לפתרון יזום של מצוקת הדיור ע"י משרד השכון באום אל פחם. מחוז חיפה במשרד הפנים יסייע בקידום הנושא באום אל פחם. אם תתעוררנה בעיות באום אל פחם יתערב ראש אגף התכנון לפתרון הבעיות והקשיים.

3. צוות משותף של משרדי הפנים והשיכון ירכז את האינפורמציה על התשתית הקיימת במגזר הערבי ועל היקף הכשאבים הדרושים לשם קידום התשתית בכפר.

הצוות יכין תכנית פעולה רב-שנתית אשר תכלול תחומי פעולה, היקף משאבים כספיים וזמני ביצוע.

הצוות יכלול את החברים הבאים:

משרד הפנים: י. ברזל, י. קניג, א. חיון

משרד השכון: ח. רון, י. בן-דור, ש. אלבק

בראש הצוות יעמוד מר י. ברזל.

4. מר ז. ברקאי יכין חומר רקע בנושא הבניה הערבית סביב הישובים היהודיים. לאחר שהחומר יוגש למשרד הפנים יומצא החומר לדיון לועדת השרים פנים שרותים ואיכות הסביבה.

5. משרד השכון פנה להחיל את החוזים הקבלניים האחידים על הרשויות המקומיות.

סוכם: משרד השכון יכביא דוגמת חוזים למשרד הפנים והנושא יבדק ע"י משרד הפנים.

2./..

6. משרד השכון יגיש תזכיר אשר בו יפורטו אזורים הרשומים כקרקע חקלאית בחוק העריב.

הנושא ידון באגף התכנון ויבורר בשתוף עם משרד השכון.
האזורים אשר יוסכם עליהם יובאו ע"י מר י. דש לאשור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

7. מר ז. ברקאי ומר א. הכס יכינו הצעה משותפת בה יפורטו הישובים אשר משרד השכון מחזיק את מפעל המים שלהם ומסוכם על דעת שני המשרדים להעברת האחריות לרשות המקומית.בהצעה זו יפורטו סדרי ההעברה.

8. מנכ"ל משרד הפנים הסב חשומת לב משרד השכון לשיטה הפסולה של בניה ופיתוח תשתית מוניציפאליים ע"י משרד השיכון בישובים מסויימים והעמסת חובות חקציבי גדולים על הרשות המקומית ללא תיאום העדיפות עם משרד הפנים.

<u>סוכם</u>: הנושא יבורר ביסודיות בהקדם בין משרדי הפנים והשכון.

רשם: שמואל שקדי

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: ו' אדר ב' תשל"ח
15 במרץ 1978

אל: ג. פת, שר הבינוי והשיכון
מ. אבני, המנהל הכללי

שמור

הנדון: **פיגוי קרקעות ע"י מערכת הבטחון**

על פי בקשת המנהל הכללי באסור הנתונים הקיימים על שטחים לפיגוי ע"י משרד הבטחון כדלקמן:

א. **מחנות צה"ל לפיגוי לפי סיכום עם משרד הבטחון**

ק. מוצקין	560 דונם
מחנה כורדני	1350 דונם
מחנה אדמירליטי (חיפה)	300 דונם (חלק מונה ועדיין לא נמסר)
מרכוס (חיפה	4.4 דונם
מ. צבאית - חדר	4.1 דונם
קרית שאול	61 דונם (יפונו ועוד 7 דונים בבעלות פרטית)
בית ביבי	36.5 דונם
בסיס אספקת אילת	51 דונם (חלק מהשטח דרוש לחנות אגד וכביש גישת)
בסיס דלק באר-שבע	19 דונם
ק. הנדסה באר שבע	8.4 דונם
אספקה, באר-שבע	5.2 דונם (יפונו גם 8.2 דונם קרקע פרטית)
דלק, באר-שבע	49 דונם
תר"פ, באר-שבע	3.1 דונם (יפונו עוד 0.9 דונם בבעלות פרטית)
בסיסים בצריפין	500 דונם פיגוי בשלבים, ועדה מיוחדת בראשות אלוף הוד

ב. **מחנות לפיגוי שלא סוכמו עדיין עם משרד הבטחון**

מחנה ק. מלאכי

יס"ח בגבעת-יעקב, ירושלים

ג. **תעשיה צבאית ברמת השרון - כ- 3,000 דונם**

בכבוד רב,

זאב בוסקילי
מנהל אגף פרוגרמות

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

ירושלים, ה' באדר תשל"ח
12בפברואר 1978

אל: מר ח. קוברסקי, מנכ"ל משרד הפנים.

הנדון: המלצות ועדת המנכ"לים לשרי התקלאות והבינוי והשיכון.

הריני לאשר בתודה קבלת מכתבך מיום 5.2.78 בנדון על צירופו.

ראשית, עלי להביע הערכתי על התרומה החשובה שתרמת ואשר הביאה לא במעט להתקדמות בגיבוש חלק מההמלצות בנושא. יחד עם זאת, כפי שציינתי כבר בדיונים האחרונים, אני מסתייג נמרצות בשני נושאים. להלן בימוקי:

א. מכרזים להקצאת קרקע עירונית לשוק החופשי.

מדובר על שטחים שיועברו למשרד הבינוי והשיכון, שיפעל כנאמן של מינהל מקרקעי ישראל, ועל פי כללים מוסכמים מראש. הקצאת קרקע עירונית לשוק החופשי, כאמור על פי מכרזים, הינה חלק חשוב ביותר מהפעילות הכוללת של ענף הבנייה, עליו מופקד שר הבינוי והשיכון ומהווה חלק מתהליך התיכנון והביצוע של כלל הבנייה הממשלתית ושל זאת המכוונת על ידו. חיוני איפוא שהנושא יופעל על ידי המשרד המופקד על כל המערכת, על מנת שיוכל לדאוג לעיתוי וויסות נאותים לפי הצרכים המשתנים, ולהבטיח על ידי כך פעילות תקינה של הענף מהבחינות הכלכליות, הטכנולוגיות, התיכנוניות והחברתיות.

בקביעת ועדת מכרזים משותפת, כהצעתך, שאין לגביה אחריות מיניסטריאלית של משרד אחד, אין בה כדי להבטיח אותה פעילות תקינה. האחריות צריכה להיות של משרד הבינוי והשיכון. סבורני שמוסכם על כולנו כי אין משרד אחד צריך להכנס לתחום אחריותו של משרד אחר, ואף לא לפקח האחד על משנהו - כל משרדי הממשלה מבוקרים על ידי מבקר המדינה.

לכן הנני עומד על דעתי, כי ועדת המכרזים להקצאת קרקע לשוק החופשי, (מתוך שטחים עירוניים שיועברו לפי ההסדר למשרדנו) תהיה של משרד הבינוי והשיכון, כאשר נציג או נציגים של מינהל מקרקעי ישראל יהיו חברים בה.

2/...

ב. <u>החלת ההסדר על מרכז הארץ.</u>

אינני יכול להצטרף גם לעמדה בדבר "הפקעה" טוטלית של כל מרכז הארץ, (למעשה מעכו בצפון ועד לקרית-גת בדרום) מסעיפי ההסדר וכלליו. אין בדעתנו לתת עדיפות לאיזור זה, ומדיניותנו - הלכה למעשה - בשנים האחרונות מוכיחה זאת. אולם קיימות באזור זה בעיות סוציאליות כבדות - משפחות מרובות ילדים, משפחות במצוקה, אזורים של תת-דיור ואתרי שיקום - המחייבות גישה כוללת מתוך ראיית הבעיות ופתרונן כמטרה לאומית חשובה ביותר.

ידועה לך היטב העובדה שראש הממשלה אישית מטפל נמרצות בענין שיקום שכונות וחיסול משכנות עוני ומקדיש לכך רבות מזמנו וממירצו, וזאת עדות נחרצת על חריפות הבעייה בעיני הממשלה. האם יעלה על הדעת שלא נבנה בישובים כגון אור עקיבא, ראש העין, רמלה, לוד, יבנה, אשקלון וכו'? דעתנו נחושה, לאור מדיניות פיזור האוכלוסיה ומתן עדיפות לאזורים בירושלים, בגליל ובנגב, לקיים בנייה מבוקרת מאוד באזור המרכז. כמו כן מקובלת עלינו מדיניות של מתן תשובות הכרחיות לבעיות הדיור הקשות באזור זה. אך בשום פנים ואופן לא "להתיר הרצועה".

שיקום משכנות העוני לא יוכל להתבצע בלי להחיל ההסדר האמור בכל מקום שבו מצוייה שכונה הסעונה שיקום, הרחבה ו/או בנייה מחדש. מה גם שאנו פועלים בהתאם להחלטות הממשלה כפי שבאות לביטוי בתקציב המדינה מידי שנה בשנה.

אשמח מאוד אם לאחר שיקול נוסף תצטרף לדעתי, דבר שיאפשר להגיע להסכם מכובד וממלכתי שיסדיר את שיטות העבודה בין המינהל לבין המשרד לטובת האינטרסים של המדינה והחברה הישראלית.

בברכה,

שלמה אבני
המנהל הכללי

העתק: מר אברהם בן-מאיר, מנכ"ל משרד החקלאות.
מר זאב ברקאי, מנהל אגף הפרוגרמות.

מדינת ישראל

משרד הפנים

המנהל הכללי

ירושלים, כ"ח בשבט תשל"ח
5 בפברואר 1978

אל : מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מנכ"ל משרד החקלאות

הנדון : הצעת הסדר חדש בדבר הקצאת קרקעות על ידי מינהל מקרקעי ישראל למשרד הבינוי והשיכון

1. בפגישה מסכמת שקוימה בלשכתי ביום כ"ג בשבט תשל"ח -31.1.78, הגענו להסכמה במרבית הענינים בנושאים שעמדו לפנינו לבירור.

2. סוכם אמנם שעוזר מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ימציא לי את סיומת הסיכום וזכרון הדברים מהפגישה, לקראת הגשתה לפני השרים. כיוון שהחומר לא לא הגיע לידי עד היום החלטתי שלא להמתין לכך, נסחתי את הדברים לפי רשימותי והנני מגיש לכם את המכתב שבדעתי להגיש לשני השרים, להערותיכם בטרם אחתום עליו.

3. אם לא אקבל הסתייגויות עד ליום א' באדר א' תשל"ח (8.2.78) בבוקר, אגיש באותו יום את המכתב לשרים.

בברכה,

ח. קוברסקי

מדינת ישראל

משרד הפנים

המנהל הכללי

ירושלים, כ"ח בשבט תשל"ח
5 בפברואר 1978

אל: שר הבינוי והשכון
שר החקלאות

הנדון: הצעת הסדר חדש בדבר הקצאת קרקעות על ידי מינהל מקרקעי ישראל למשרד הבינוי והשכון

1. בשעתו נתבקשתי על ידי שניכם לדון עם המנהלים הכלליים של משרדיכם בהצעות משרד הבינוי והשכון ובעמדות משרד החקלאות בנושא הנדון, תוך מאמץ לגבש עמדה מוסכמת.

2. קיימנו שני דיונים ארוכים בנושא זה ובסיומם נתבשרה הצעה מוסכמת ע"י הנדונים, מתוך לכמה נושאים שבהם לא היתה אפשרות להגיע לכלל מכנה משותף.

3. להלן עיקרי ההצעה להסדר החדש:-

א. קרקעות שבבעלות ו/או בניהול מינהל מקרקעי ישראל המיועדות לבניית עירונית, בין שהן מהוכננות ובין שהן מיועדות להכנן עירוני, תועברנה למקומה של 5 שנים למשרד הבינוי והשיכון, אשר יפעל כנאמן של מינהל מקרקעי ישראל לגבי קרקעות אלו.

ב. המשרד האמור יופעל במחוזות צפון, דרום, ירושלים וסביבתה, שהם אזורים בעלי עדיפות לאומית ויש הערכה מיוחדת לשינוי פן הנוהלים הקיימים, כדי לאפשר למשרד הבינוי והשיכון השגת יעדי בינוי ושיכון במסגרת המדיניות וההוכנית שאושרה בשעתו הממשלה וכפי שהן מתאשרות כפעם בפעם על ידה.

ג. עם קבלת הנאמנות, כמוזכר בסעיפים א' - ב' לעיל, יראה משרד הבינוי והשיכון להכנן הבינוי מכולל של הקרקע העירונית, במסגרת תכניות מאושרות על פי חוק התכנון והבניה השכ"ח-1965.
משרד הבינוי והשיכון לא יפעל בקרקעין המיועדים לחקלאות.

ד. תכנון הבינוי יקיף מבני מגורים, מוסדות ציבור, חינוך ומסחר, מערכות תשתית ושאר מתקנים הדרושים לקיום וחיי קהילה תקינים בתרחב העירוני.

ה. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יקבעו במשותף ובתן ביניהם נורמות מכובעות מוסכמות מראש, להבטחת צפיפות נורמטיבית. יוזמת התכנון לבינוי אחרים, ישובים או אזורים תיעשה עפ"י נורמות אלו, הכל לפי אופי הישוב, ערך הקרקע, ההוכניות הסטטוטוריות החלות על השטחים שעומדים לבנותם ואופי הטכנולוגיה, שלשמה עומד להיות מבוצע הבינוי.

נורמות שילו ישמשו גם תגחית ליוזמת התכנון שינוש משרד הבינוי והשיכון למוסדות התכנון הסטטוטוריים, במסגרת הצעות לאישור הכניות מיתאר, תוכניות מפורטות או בקשה לשינויים בתכנית המיתאר.

ו. ייקבעו נהלים והסדרים לדווח הקופתי.

ז. במסגרת הסדר זה יחיה משרד הבינוי והשיכון רשאי להקצות את הקרקעות לבניית הציבורית, הן לבניית המבוצעת ישירות על ידו והן לזכויו. הקצאת קרקע עירונית לשוק החופשי, המחייבת מסירה במכרזים היעשה ע"י ועדת מכרזים משותפת של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון ע"פ כללים קבועים מראש, הנמדדים מתחוק ומנוחלים על מיהם פועל המינהל ועל מי המקרקעות והתחנאות הנקבעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל. לוועדת זו הוואבל סמכות מעולה ע"י שני המשרדים.

ח. בהום הבניית ייתתם חוזה חכירה בין המאכלס או הדייר ומינהל מקרקעי ישראל, כמקובל.

משרד הבינוי והשיכון יחיה אחראי כלפי המינהל לקיום תנאי זה ולא יפסר לשום דייר מבנה ולא יבוצע אכלוס בפרס יתתמו חוזי חכירה כדין ע"י המ"ל.

ט. במקרה של צורך בחריגה מנוהל זה, יקויים דיון בין המנהלים הכלליים של המשרד לבינוי ושיכון ומינהל מקרקעי ישראל. במקרה של אי הסכמה ביניהם, יקויים דיון בין שני השרים המתנים, שיכריעו סופית בנושא הבירור.

י. מינהל מקרקעי ישראל לא יעסוק בתכנון, דבר המסור לגופים הסטטוטוריים של מערכת התכנון בסרינה ולמשרד הפנים. יוזמת הכנון לבינוי שמחים שנמסרו למשרד הבינוי והשיכון, לצורך הנשת לנוסי התכנון המסורים, תיעשה בידי משרד הבינוי והשיכון בכפוף לכל האמור לעיל ובמסגרת הוראות חוק התכנון והבנייה השכ"ה-1965, והנוהלים המקובלים.

4. בנושאים דלקמן נשארו הצדדים חלוקים ברעותיהם :

א. מכרזים להקצאת קרקע עירונית לשוק החופשי. מנכ"ל משרד החקלאות עמד על כך שהמכרזים למסירת קרקעות (ראה סעיף 3.ז'. לעיל) ישורטמו ע"י מינהל מקרקעי ישראל כמקובל, תוך הנהגת מישוש בהליכים, כדי להבטיח קצב מחיר ככל האפשר בתחום זה. המנכ"ל הסכים גם לצירופו של נציג משרד השיכון לועדת המכרזים של המינהל.

מנכ"ל משרד השיכון הציע את ההיפך מזה: משרד השיכון יפרסם את המכרזים ויטפל בהם, עפ"י נוהלי המינהל ונציג המינהל יצורף לועדת המכרזים של משרד השיכון. המנכ"ל הסביר כי רק משרד השיכון, שיש לו עניין מובה בהשגת יעדי ביצוע במחירות, יטעל בגורות ובקצב הנדרשים לכך וכל המענות על מוף אחר אין בה ערובה כמו ריכוז הטיפול בידי הגורם המעוניין. זאת ועוד. מנכ"ל משרד השיכון מוקן ששני המשרדים מבוקרים ע"י מבקר המדינה ואין צורך כלל שמשרד ממשלתי אחר יפקח על עבודת משרד ממשלתי אחר.

ההצעה כפי שנתקבלה על ידי בסעיף 3.ז' היא הצעת עשרת מבירי ואני משובנע שיש בה השובה קניינית ומעשית לשני הצדדים.

5. תחלת ההסדר על מרכז הארץ. מנכ"ל משרד השיכון הבע תחלת ההסדר הנ"ל גם על המחוזות במרכז הארץ. המינהל המנבר לכך.

אני תומך בעמדת המינהל, בעיקר שאין הצדקה ב"הרת הרבועה באזורים אלה". כדי להשיב יעדים במחוזות צפון, דרום וירושלים, חשוב לא רק מה שייעשה במחוזות אלו אלא גם מה שייעשה או לא ייעשה במרכז הארץ, כי "הכלים שלובים" הם.

אני ער להתפתחויות הצפויות בתחום המתפן הלאומי לחיסול משכנות עוני, אולם כדי לסייע למשרד השיכון לקידום נושא זה כאשר תוכן תוכנית מפורטת לגביו, יהיה צורך לסמן בדייקנות ששחים, לקבוע המיסוה ודרכי ביצוע מפורטות ובמסגרתן לאפן את ההסדר החדש האמור - אכולו או חלקים ממנו, הכל לפי העניין ולפי אופיין של הבעיות שהתעוררנה - באורת מלקשיבי זהיר, תוך קביעת מרוקדקת של המרמים לקראת ביצוע כל פעלה כפי שהיצמר לביצוע, כן התוכניה הכוללה באזורי מרכז הארץ.

נראה לי שברות זו יהיה אפשרי, לאחר "הרצה" יעילה של ההסדר החדש במחוזות המוסכמים, לעשות בעזרו את ההתאמה, תוך הסכמה, באזורי פעילות מוגדרים במרכז הארץ.

ב ב ר כ ה ,

ח. קוברסקי

העתק: מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מנכ"ל משרד החקלאות

מדינת ישראל

משרד השיכון
המשרד הראשי
ירושלים

ג' בשבט תשל"ח
תאריך: 11 בינואר 1978

מספר:

משרד השיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
17. I. 1978

אל: מר ש. אבני, המנהל הכללי

הנדון: מרכזי קרקע

בהמשך לדיונים בנושא, הנני להביא במניך את עקרונות המעלת מכרזי קרקע כפי שנתגבשו במערכת פגישות ובדיקות שנערכו במשרד.

המטרות העקריות למערכת מכרזי קרקע כפי שהובנו על ידינו, הינן כדלקמן:

1. סביגת כספים להשלמת תקציב המדינה

2. עדוד היוזמה הפרטית בתחום הבנייה שתוסיף המעלה לזו היזומה ומופעלת על ידי המשרד ישירות.

3. פישום וקיצור תהליכי מכרזי הקרקע על מנת להמכם לכלי יעיל ומיידי בעת הצורך.

המערכת המוצעת הבאה לענות על מטרות אלו, מבוססת על העקרונות הבאים:

1. המשרד יקבל את הקרקע המיועדת למכרזים, בהתאם לבקשתו, כקרקע המיועדת לבנייה ישירה, דהיינו ייחתם זכרון דברים בנתוג בין משה"פ למס"י (הצעת זכרון דברים מתאימה הוכנה ע"י היועצת המשפטית).

2. התמורה תשולם על ידינו למס"י בעת חתימת זכרון הדברים ותוחזר לנו ע"י הקבלן הזוכה, בתוספת הוצאות הפיתוח שהושקעו על ידינו בשלבי השלום שיהיו תמריץ להשתתפות הקבלנים ולהפעלה מהירה של הבנייה.

3. הקבלן הזוכה יתחום עם משב"ש הסכם פיתוח (הצעה הסכם הוכנה ע"י הזוהמ"ש) וע"י כך יוכל להשתמש בקרקע כמנוף מימון - תמריץ נוסף.

2/-

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל' 225441

4. המגבלה העקרונית שתהיה על הקבלן, תהיה פעולה בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת והיתר בנייה שיוצא על ידי הקבלן.

במידה ונרצה להכניס פרטים תכנוניים נוספים, יצוהפו אלו לסכרז (כמו חזית אחידה וכד').

5. קבלן שלא יעמוד בתנאי הסכם הפיתוח תוך תקופת זמן שתקבע, תבוטל ההתקשרות עמו והאתר יסגר לקבלן אחר או יופעל על ידי המשרד.

במידה ותתקבל הסכמת מס"י לעקרונות המובעים בסעיף 1 ו-2, ערוך המשרד להוצאת מכרזים (לפחות במספר מקומות) תוך זמן קצר למדי.

בכבוד רב

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: גב' ס. לפידות, מ/מנהל אגף פרוגרמות
גב' ב. אבלין, היועצת המשפטית
מר א. חייר, מנהל מחלקה טכנית, מחוז ירושלים
מר א. אולניק

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד השיכון
לשכת הס.הר
12. 1. 1978

משרד הבינוי והשיכון
xxxxxxxxxxxx
היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך: 11.1.78

מספר: 3|13|01

אל: השר
✓ המנהל הכללי
מנהל אגף הפרוגרמות

הנדון: מכרזי קרקע

לשכתי הכינה שלושה מסמכים בנדון:

(1) זכרון-דברים עם המינהל למיון מוסר הוא קרקעות בנאמנות למשרד הבינוי והשיכון.

(2) נוסח מכרז ונוסח תשובה של המועמד.

(3) הסכם בין הזוכה במכרז לבין המשרד.

במסמכים הנ"ל, אני מקוה כלולים קוי המעולה שנדונו בישיבת מיום 9.1.78 של הועדה שמונתה על-ידך לטיפול הנושא.

ב ב ר כ ה,

בתיה אבלין
היועצת המשפטית

זכרון דברים

מינהל מקרקעי ישראל משרד הבינוי והשיכון

שנעשה ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

משרד הבינוי והשיכון המיוצג ע"י מורשי החתימה, לפי חוק נכסי המדינה שהוסמכו כדין (להלן - "המשרד")

מצד אחד,

ל ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל, המיוצג ע"י מורשי החתימה, לפי חוק נכסי המדינה שהוסמכו כדין (להלן - "המינהל"),

מצד שני

והואיל והמינהל חולש להעמיד לרשות המשרד כשליחו של המינהל את הקרקעות שברשימה המצורפת לזכרון-דברים זה (להלן - הקרקעות) ליעדים המפורטים בזכרון-דברים זה;

והואיל והמשרד מסכים להיות שליחו של המינהל לצורך המטרות המפורטות בזכרון-דברים זה, והמינהל מסכים לעשות את המשרד שליחו באמור;

והואיל והמשרד מסכים לקבל את הקרקעות מידי המינהל לשם ביצוע המטרות הנקובות בזכרון-דברים זה;

לפיכך, הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

(1) המינהל מעמיד בזאת לרשות המשרד את הקרקעות למקופה של 3 שנים מיום חתימת הסכם זה (להלן המועד "המוסכם").

(2) אם המינהל מרשה למשרד לקבל את חזקתם בקרקעות, לעשות עליהם בין בעצמו ובין ע"י הזוכים במכרז אם כל פעולות הפיתוח הדרושות ולהקים את בניני המגורים עד "המועד המוסכם", וזאת בהתאם להכניות מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות כדין.

ב. המינהל מרשה למשרד לבצע את כל פעולות שכנון בקרקעות באם הקרקעות לא היו מתוכננות, בעת חתימת זכרון -דברים זה;

(3) תכורת התחייבויותיו של המינהל לפי זכרון-דברים זה מתחייב המשרד:

2/..

א. לדאוג לכך שחזוכה במכרז או קבלנים מטעמו יסיימו את העבודות במועד המוסכם.

על אף האמור לעיל מסכימים הצדדים כי מנהל המינהל ומנכ"ל משרד הבינוי והשיכון רשאים, אם לדעתם יתקיימו נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת, להחליט על הארכת המועד הנ"ל ועל התנאים לאותה הארכה.

ב. לדאוג לתשלום כל המיסים המסמלתיים, העירוניים ואחרים, ארנונות, תשלומי חובה למוניות וכל מסי ואגרות מיתות מכל סוג שהוא והוצאות מיתות המוטלים על הבעלים והמחזיקים החלים או שיחולו על הקרקעות הוך כל תקופת חשימוש ע"י המשרד ו/או הזוכה במכרז, החל מיום עבלתם בהתאם לסעיף 5 לזכרון-דברים.המשרד מתחייב להחזיר למינהל כל תשלום כנ"ל שישמה על ידו בקשר עם הקרקעות.

(4) המשרד מצהיר כי קיבל את הקרקעות המנויות ברשימה לעיל לשם המטרות המנויות בזכרון -דברים זה במועד הנזכר במסקה המאחרונה למבוא של זכרון-דברים זה, כי מצא אותם מתאימות לצורך זה והוא מוותר על הבריות לאחר ראיה, בדיקה מחמת מום וכל בדיקה אחרת. במידה וישנם על הקרקעות מחזיקים בזכות או שלא בזכות המשרד או הזוכה במכרז מתחייב לפנותם.

(5) המשרד מתחייב לקבוע בחוזים שבינו לבין הזוכים במכרז כי הם יבצעו את כל העבודות כפי שיידרש ע"י רשויות המכון ולשמת הוך כל תקופת חשימוש בו באחריות בלעדית כלפי המשלה, המינהל, וכן כלפי כל איש, מאגיד ובל רשות בעד כל עבירה או נזק שייגרמו או קנס או פיצויים שיוטלו או ישולמו עקב או כתוצאה מפעולות המיתות או מחדל הפעולות הנ"ל.

על המינהל לא מחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה והמינהל יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מפעילות המתוארים, על המשרד להחזירו למינהל או לדאוג להחזרתו על ידי הזוכים במכרז.

(6) המשרד מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להכנס לקרקעות בכל עת לכל מטרה שהיא.

(7) (א) המשרד מצהיר, כי ידוע לו ששטחי המגרשים הנכללים בקרקעות אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בהכנית בנין עיר, חסיר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח הקרקעות ו/או ישתנו גבולותיו מתחייב המשרד:-

1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2. לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא חרשות ולקבל את החזקה בו.

(ג) המשרד לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי המינהל בכל הנוגע משינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו.

(8) (א) המשרד מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעייגות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שימצאו בקרקע של המגרש הם רכושם של המינהל ואין הם נכללים ברשות והנאי הרכות לפי זכרון-דברים זה אינם חלים עליהם. על המשרד או על הזוכה לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך זכרון-דברים זה.

(ב) המשרד מתחייב כי הוא ו/או הזוכה במכרז לא יעשו תפירות ~~[illegible]~~ מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת הרשות שניתנת לפי זכרון-דברים זה.

(ג) המשרד או הזוכה במכרז לא יפקדו כל חומרים שיוצאו מהקרקעות, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם המשרד קיבל לכך הסכמת המינהל בכתב.

המר המשרד או הזוכה במכרז אישור זה, רשאי המינהל לדרוש מיצויים. גובה המיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במינהל בזמן המרת האיסור, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י המינהל. המשרד מתחייב לשלם את המיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י המינהל.

(9) המונח "המינהל" בהסכם זה כולל את המדינה, רשות המיתרה, הקרן הקיימת לישראל וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמו או אשר הוא יעביר את זכויותיו בזכרון-דברים זה הן לפי הסכם והן בתוקף החוק.

(10) כל הודעה אשר תעלה בהתאם לזכרון-דברים זה בדואר רשום לפי הכתובות המפורטות בכותרת לזכרון-דברים זה תחשב שנתקבלה בדין שישה ימים אחרי השעלות.

(11) (א) הוסכם בין הצדדים כי אם המשרד או הזוכה במכרז יפיים את הבניה במועד שנקבע בהסכם שבין המשרד לבין הזוכה וימלא אחר יתר התחייבויותיו לפי זכרון-דברים זה - יפרוך המינהל חוזי חכירה עם המתכנים בנוסח המקובל במינהל באותה עת, ו/או יסמיך את המשרד לחתום על חוזים באמור כשליחו של המינהל.

(ב) בחוזי החכירה הנ"ל יצויין כי דמי חכירה שנתיים מחוונים עבור הדירות שולמו למינהל מראש לתקופת של 49 שנים.

(ג) מתחילת תקופת החכירה, החזקה, האחריות בעד הנזקים, תשלום כל המיסים והחובות המיוחדים ~~[illegible]~~ יום קבלת הקרקעות ע"י המשרד, האמור במבוא לזכרון-דברים, ~~[illegible]~~ יחול

(12) כל שינוי ברשימת הקרקעות המצורפת לזכרון-דברים זה בטבלת _____.

(13) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 אינו חל על זכרון דברים זה.

(14) לזכרון-דברים זה לא יתיה תוקף כל עוד לא ייחתם ע"י שני הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

_____ מינהל מקרקעי ישראל

_____ המשרד לשיכון

משרד הבינוי והשיכון

מכרז מס' _____

(מכרז לקבלת הצעות להתיישבות משכב מיוחדת ו/או בנייה)

משרד הבינוי והשיכון (להלן המשרד) מזמין בזה הצעות להתיישבות המשכב מיוחדת ו/או בנייה, בגין המקרקעין המפורטים להלן (להלן "המקרקעין") בנוסח המצורף למסמך זה.

<u>פרטי המקרקעין הם כלהלן:</u>

גוש/גוש שומה	חלקות	שטח במ"ר	ייעוד מס' כשר - מס' דף	מחיר

<u>נאלו תנאי המכרז:</u>

1. אזרח ישראלי ו/או חברת מרשומת בישראל כדין רשאים להשתתף במכרז זה.

2. המשכב המפורט לעיל מיועד:

(1) מקרקעין מסוימים ומוגדרים המיועדים בסך _____ יחולו על המציע.
*
(2) מקרקעין לא מסוימים.

3. על המציע להתחייב לבצע את המיוחדת על חשבונו לפי מפרטים והכניות של משרד הבינוי והשיכון.

המציע יתחייב בחתימה עם המשרד לשתף/להכנן/ לבנות ולעלם דרך אכירה בגין המקרקעין המפורטים לעיל.

4. תקופת ביצוע עבודות המיוחדת ו/או הבנייה לא תעלה על ____ חודשים מיום חתימת חוזה בין הזוכה במכרז לבין המשרד.

5. כל המבקש להשתתף במכרז ולהגיש למשרד הצעה יקבל במשרד מסמך זה (להלן מסמך תנאי המכרז) כולל אליו נספחים:

א) שומת הצעה להתיישבות על המשכב מיוחדת ו/או בנייה (להלן שומת הצעה);

ב) נוסח של המשכב מיוחדת ו/או בנייה על הנספחים המצורפים בגוף המשכב (להלן "המשכב").

---

* מחק את המיותר.

6. המציע יגיש את הצעתו אך ורק על גבי טופס המצעת מבלי להכניס שינוי נוסח, בנוסחו המודפס מקוצים, שינויים, הוספות והוספות שהן, ולאחר שימלא בו את הפרטים המדרשים ממנו בלבד ויחתום עליו.
כל הצעת הכוללת הסתייגויות לא תתקבל.

7. אל טופס ההצעה המשולם וחתום ע"י המציע, כאמור בסעיף 6, יצרף המציע:

א) את המסמכים (על כל נספחיו) שהוא חתום על ידו בראשי תיבות לשם זיהויו, ואשר הוא לעצמם המוצע על ידו במסגרת לקבוצות שיוקנקו לו ע"י המסמכים, לא תוסיף ו/או גרע ו/או תקן ו/או שיבה בנוסח המסמכים ובתנאיו המופת.

ב) המחאת בנקאית או שיבות בנקאיות להבטחת קיום התחייבויות המציע בהתאם להצעתו על סכום המעור 10% מהמסמכים אותו מציע המציע בסעיף 6 לטופס ההצעה ואשר תהיה בתוקף למשך 90 יום מתאריך האחרון להגשת ההצעות למכרז כאמור להלן (להלן "הערבון").

8. את טופס ההצעה למכרז כאמור בסעיף 6 לעיל, בצירוף "המסמכים" ו"הערבון" יש להגיש בהקפדה מגודרת וחתומה שאר על גבה לבדיקה אך ורק "מכרז מס" _____", ולעלעלה לתיבת המכרזים הנמצאת בשדרות הנדר הבינוי והשיכון ב- _____ ביפו _____ בתאריך בין השעות _____.

9. הצעה אשר תוגש ע"י יותר מאדם אחד, או שמציע אחד, יבוטלו בה מרשי כל המציעים, אשר גם יחתמו עליה והיא תחייב את כל המציעים ביחד ולא כל אחד מהם לחודש.

10. כל הצעה המעוד בתוקפה, על ערבה, מרכיבה ונאמנה, ותחייב את מגישה תחל מתאריך שבו תוכנס לתיבת המכרזים ועד 90 יום מתאריך האחרון להגשת ההצעות למכרז במסגרת בסעיף 13 להלן.

11. מציע, ובמקרה שלהצעה שותפים מאגר מציעים - כל אחד מהמציעים, אשר בסוף המקומה המסורה בסעיף 10 לעיל יאזור בו מתהצעה זו כל חלק מסגה בכל צורה שהיא, ו/או יסרב לשלם ו/או לא יקטור בסילוקי התחייבות כלשהיא מתתחייבויות בתן המחייב בהתאם להצעתו מכל סיבה שהיא, תהבטל להלוטין שליח ההצעה שהגיש לבדו ו/או ביחד עם שותפים נוספים, המכרז יהא חופשי ורשאי לקחת בעצמו או לבניו כל משה שיעמוד לנכון וכן יהא המכרז רשאי להחליט לעצמו - כפיצוי קבוע, מוסכם ומוסרך מראש על הנזקים שייגרמו לו בסקרים הנרונים - את כל סכום הפקדון או כל חלק מסנו לפי שיקול דעתו הבלעדי על המכרז.

12. המכרז יהא רשאי לבטל כל הצעה אשר לא תוגש על גבי טופס הצעת מכרז כאמור ו/או לא תהא מלאה לכל ערכיה ותחתומה ע"י המציע ו/או לא תוגש בהתאם למוסבר בסעיף 8 לעיל.

13. המועד האחרון להגשת ההצעות הוא יום _____ שעה _____ וכל הצעה אשר לא שיפצא בתיבת המכרזים ביום ובשעה האמורים לא תתקבל ולא תשתתף במכרז.

14. אין המכרז מחייב לקבל כל הצעה שהיא.

3/..

15. כל המעוניינים לבקר בשטח יוכלו לעשות כן לאחר שיתאשר מוקד מתאים מראש עם המפרד וכן יוכלו לקבל מרצים ומשגרים נוסעים - בסיורה ציבורי - במפרדי מפרד הבינוי והניכון ב- _____.

16. התבקשה אשר מזכה במפרז - אם בכלל - תוכנס בשני _____ לתיעוד ואם משהר יוריק המפרד למציע אשר הגישו זכות במפרז (להלן "הזוכה") בהסכם רשום על קבלת הגשתו ע"י המפרד.

17. מוך _____ יום מהשריך בהסכם הרשום הנזכר לעיל יחם על הזוכה להוציא בשפרדי מפרד הבינוי והניכון ב- _____, לחתום על "המשכם" ולשלם את השכום הנקוב בטעלה _____ לפרעם התבקה (כשהכום "הנקרון" יוקף על חשבון מכום זה).

חוזה מס' _____

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

נ.ג.,

הנדון: הצעת להשתתפות בהסכם עיסוק ו/או בניה בגין הקרקע הידועה

כגוש _____ חלקות _____ [redacted]

לפי ת.ב.ע. _____ בשטח של כ- ____ מ"ר (להלן "השטח")

1. בהתאם למכרז בנדון אשר פורסם על ידכם ולאחר שקראתי בעיון את כל תנאי המכרז אשר נמסרו לי על ידכם בכתב בצרוף דוגמת ה"חוזה", על נספחיו והבנתי אותם, הנני מציע לכם בזה להתקשר ולחתום עמי על החוזה המצורף להצעתי זו על כל נספחיו (להלן "החוזה המלא"), אשר נוסחו ופרטיו זהים בדיוק לנוסח שהומצא לי על ידכם ללא כל תקונים ו/או שינויים ו/או תוספות/או השמטות שהם, לטעם הוספת הסכום הנקוב בסעיף 2 להלן, ואשר חתום על ידי בראשי תיבות לשם זיהוי ואשר כל האמור בו ברור לי ומהווה חלק בלתי נפרד מהצעתי זו.

2. עבור הזכויות שהוקנתה לי ע"י הנאי ה"חוזה" המוצע על ידי באתר, הנני מציע לשלם לכם את הסכום של _____ ל"י כפי שפרטתי בסעיף _____ להחוזה ובכפוף לכל התנאים המפורטים בחוזה.

3. אני מצרף בזה "כתב ערבות" בנקאית/פיקדון בנקאית על סכום בשעור 10% מהסכום שהצעתי בסעיף 2 לעיל, דהיינו על סך _____ ל"י.

4. לפיכך הסר ספקות הנני מצהיר בזה כדלקמן-

א. ידוע לי שאם נבחרת הצעת זו והחוזה ע"י יותר מאדם אחד, מחייבת הצעת לכל פרטיה, וכן מחייבים הנאי המכרז את כל מציעי ההצעה ביחד ולא כל אחד מהם לחוד, ובכל מקום שאדם כלשהוא מפרטי ההצעה מובע בלשון יחיד יש לראותו כאילו הובע ע"י כל מציעי ההצעה ביחד ולא ע"י כל אחד מהם לחוד.

ב. הצעתי הנ"ל שהיתה לשמה בשבבו ובפיתחתו היום וברור לי כי בנוסף לסכום שהצעתי בסעיף 2 לעיל יהיו עלי לשלם בכל הוצאות ההכנון והפיתוח שייקשר לבני הבית בעמיד, הן אלו שהמיוחסת לשמה עבור והן חלק היחסי מהוצאות שיהיהו לשמה מאוך כלל הוצאות ההכנון והשיחות שהוקנה על השמה ביחד עם שחיים מפוכים אחרים אשר יהוכנגו ו/או יפלחתו אתו.

2/..

ג. ידוע לי כי מרגע נקבע המחיר הסופי של המשת בלשכת רישום המקרקעין וכי למשיקבע המחיר קלולים לחול שינויים בגבולות המשת ובגדלו והנני משכים מראש לכל שינויים אשר יחולו כתובשת מהמחיר הסופי האמור.

ד. הבנתי זו מרצעה לאחר שבקרתי במשת, ראיתי ובדקתי אותו ומבאתיו מתאים לי מכל הבחינות לצרכי למטרת הצעתי זו.

ה. ידוע לי כי אין אתם חייבים לקבל את הצעתי או כל חלק ממנה וכי אין בה כדי לחייב אתכם בכל צורה שהיא.

ו. הצעתי זו, על כל מרשיה, מרכיבית ונמשכת מעמוד בתקפה ומחייבני תחל מהמועד בו תודיעו לחיבת המחרזים בכתובתם ועד תוך 90 יום מהמועד האחרון לתבשת החצעות לפרז כפי שנקבע בתנאי המכרז.

ז. ידוע לי כי אם הצעתי זו תוכה במכרז ומאושר ע"י הנהלת מחרזכם, יהא עלי לחתום על "הסכם" ולשלם את הסכום המוצע על ידי בסעיף 2 לעיל (המתקזן הנזכר בסעיף 3 ייזקף על חשבון הסכום האמור) בתאום לאמור בהסכם.

ח. אני מקבל עלי ומסכים כי עם תום תקופת האחריות בסעיף קטן ו' לעיל אחזור בי מהצעה דלעיל או כל חלק ממנה בכל צורה שהיא ו/או אשרב ו/או לא אעמוד בסלוי התחייבות כלשהיא שהתחייבותי בהתאם להצעתי בשלמות ובדיקנות מכל סיבה שהיא, ובמקרה שהצעה מוגשת ע"י יותר מאדם אחד - אם יחזור בו מי מהמוסמים להגיש מהצעה או כל חלק ממנה בכל צורה שהיא ו/או ישרב ו/או לא יעמוד במילוי התחייבות כלשהיא כאמור, המבטל הצעה המלושין שאלה ואתם תהיו רשאים לחתום על הסכם בגין המשת עם מי שהמצאו לנכון ו/או למסור את המשת ו/או להמקר לגביו בכל צורה שהיא עם אחרים וכן תהיו רשאים להשליש לעצמכם - כפצוי קבוע, מוסכם ומערך מראש על הנזקים שיגרמו לכם בסקרים הנדונים - את כל סכום המקדון הנקוב בסעיף 2 לעיל, או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתכם הבלעדי.

תאריך

בכבוד רב,

חתימת המציע	_____	_____	_____
שם המציע	_____	_____	_____
כתובת	_____	_____	_____
טלפון	_____	_____	_____

חוזה מיפוי ו/או בניה

עשוי ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

מדינת ישראל בעד מרינת ישראל המיוצגת על ידי מורשי חתימתה כדין

(להלן - משרד הבינוי והשיכון)

מצד אחד

ו ב י ן

_____

(להלן - המזמין),

מצד שני

והואיל ומינהל מקרקעי ישראל מעביר לרשות המשרד בזכרון-יעקב שנחתם ביניהם את המקרקעין המתוארים בנספח לחוזה זה (להלן - "המקרקעין"), לצורך ביצוע פעולות מיפוי ו/או בניה בהם, ולצורך שמירת הנקובות בזכרון-יעקב;

והואיל ומשרד הבינוי והשיכון מוקל כבאמצעות מינהל מקרקעי ישראל במקרקעין;

והואיל והמזמין מבקש בהסכם זה והוא מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו לשם ביצוע מטרות חוזה זה;

לפיכך, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה.

2. המונח "מינהל מקרקעי ישראל" בחוזה זה כולל את המדינה, רשות המיסים, הקרן הקיימת בישראל וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול מטעמו או אשר הוא מעביר את זכויותיה בחוזה זה הן לפי הוראה והן בדרך אחרת.

3. משרד הבינוי והשיכון כבאמצעות מינהל מקרקעי ישראל מרשה למזמין לקבל את חזקתו במקרקעין לשם מיפוי ו/או בניה.

4. המזמין מתחייב לפנות את המקרקעין אם אינם מפותחים, לתכנן ולבנות על המקרקעין מבנה/ים לבנויים בהתאם להוראות בנין ערים ולכל דין לפי סיפוי הבנוי המקובל.

5. המזמין מתחייב כי המבנים הבנויים לא ירד מסמנרים הבנוי המקובל במשרד הבינוי והשיכון בשטרים באזור.

6. הזכות רשאי לבצע את הבנייה והעיתוי בין בקצב ובין באמצעות קבלן רשום לפי חוק ריטוש קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות - תשכ"ט-1969.

7. הזכות מתחייב בזאת:

(א) לשמור את כל המגרשים הרשומים לסכן קבלת היתר בנה מדרום המבנה ורשויות מוסמכות אחרות, להתחיל בבנייה תוך חצי שנה מיום חתימת חוזה זה ולסיים את הבנייה לא יאוחר מ- 18 חודשים מיום חתימת חוזה זה.

על אף האמור לעיל רשאי הצדדי הביצוע והתיכון עפ"י בקשת הזכות ואם לדעתו התקיימו נסיבות המצדיקות זאת, להאריך את המועדים לעיל במצאים שיקבעו.

(ב) לשלם את כל המסים המשולמים, הארנוניים ואחרים, ארנונות, תשלומי חובה לעזבונות וכל מס ואגרות מיסוי מכל סוג שהוא ותוספות מיסוי המוטלים על הבעלים והמחזיקים המלים או שיחולו על המקרקעין תוך כל תקופת הבנייה ע"י הזכות, מחל מיום קבלתו בחתום לעיל ו להלן. הזכות מתחייב להחזיר לצדדי הביצוע והתיכון כל תשלום כנ"ל שיתבע על ידיו בקשר עם המקרקעין תוך 14 יום מקבלת הדרישה.

(ג) תמורת המגרש המקרקעין לרשותו מתחייב הזכות:

1. לשלם לצדדי הביצוע והתיכון את הסכום _____ ל"י
המהווה שליש מערך המקרקעין שהוא _____ ל"י
ואת העודף בסך _____ ל"י

בצרוף ריבית בשיעור ___% מיום היתרת מתן הרשות ע"י מינהל מקרקעי ישראל _____ עד ליום _____ והמתוכנת בסך _____ ל"י
(להלן - "העודף"), מתחייבת התמורה לשלם בתשלומים הבאים:

1. ביום _____ סך _____ ל"י
2. ביום _____ סך _____ ל"י
3. ביום _____ סך _____ ל"י
4. ביום _____ סך _____ ל"י
5. ביום _____ סך _____ ל"י
6. ביום _____ סך _____ ל"י.

2. היתר המקרקעין המוסמכים לשלם לפרוי הנבאות מיסוי בתשלומים אלה:

ביום _____ בסך _____ ל"י
ביום _____ בסך _____ ל"י
ביום _____ בסך _____ ל"י

8. (א) לשם הקלת בניית העודף מחר הזכות לצדדי הביצוע והתיכון לפי הדין _____ שטרות שכנותיהם וזכויות ערבונם כמפורט לעיל.

(ב) הוסכם בין הצדדים שמירת השטרות אינה שהוות ערבון חוב העודף ורק ערבון כל הסכום והסכום בשלמותו ובמקרה יחודה שילוי המחייבויות הזכות כלפי צדדי הביצוע והתיכון בחתום לעיל זה. הזכות מודעת על הבורך בהבנת השטרות, על הבורך בשריבה חסמה והוצאת הילול לבניהם וכל הפעולות המורשליות המחרות, הדרושות לפי החוק.

3/..

(ג) בסקרת והזכות יקרים המלום כל שהוא בסלואו המתלוטים הנ"ל תוחזר לו הריבית בעד הקופה שהקרים לעלם. הורעות המבטחת בסירת ותיא חותגמת בתמסם לפעיף זת המייבת את הזוכה.

(ד) הוסכם בין הצדדים כי כל המלום ע"י הזכות על השבון העודף בזכן בו הוא מפגר עם המלום כלשהוא, יחשב לפי המדד הבאה קודם על השבון הוצאות הגבית, הריבית, הסרשי הבטחת ולבסוף על השבון הקרן.

(ה) 1. בסקרת של אי-פילוג איזה המלום שהוא המתלוטים הנ"ל בסועדו ובסלואו יחזל מיד המלום כל יתרת חוב העודף הנגישה המזוכה בצורה עמ וזה בלי לפגוע בעילה אופן שהוא בזכויות אחרות של המרד הביגוי והמיכון לפי הסכם זה.

2. בסקרת של אי-פילוג איזה המלום הנ"ל בסלואו חוך עלושה חודשים מיום תעריך הרעונו, רשאי המרד הביגוי והמיכון, על יעור הרה זו של החסכם, לבטל את החסכם, וזאת בלי לפגוע בזכויות המרד הביגוי והמיכון לכל סעד אחר המגיע לו לפי הסכם זה ולפי כל חוק.

(ו) המחוגות הנ"ל אינם מחרירים את הזוכה מחריות בדרך אחרת בעד המלום הסכומים המגיעים למרד הביגוי והמיכון לפי הסכם זה.

(ז) הצדדים מסכימים כי העודף יחיה בסור למרד המחירים לצרכן כפי מייקבע ויפורסם מהם לעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של ממשלת ישראל או מרסר מרשכן אחר אשר יבוא בהקומה. הבסיס להישוב מדד המחירים לצרכן הוא מדד המחירים לצרכן ליום _____ והמחוה _____ נקודות (להלן - "מדד יוקר יסודי"). לצורך המלום הסרשי המבטחת ייחשב אותו המדד אשר יפורסם בחודש הקודם בו יגיע הסרעון לבין יום המלום של הקרן או הריבית או המיכון יחד, בין כל המלה הבנות ביומר.

9. הזוכה מבטיח כי קיבל את המקרקעין לעיסוק בהתאם לכם ביצוע המטרה הנזכרת בסעיף 2 לעיל ביום _____, כי מצא אותו מתאים, לצורך זת הוא עמוד על הבדיקה לאחר רצונו, בדיקה מלאה מום וכל בדיקה אחרת.

בסירת ויתנם על המקרקעין מחזיקים בזכות או עלה בזכות הזוכה המחייב לפנותם על חשבונו הוא בלבד ללא כל זכות לדרוש את הוצאות הביגוי מאת מרד הביגוי והמיכון או מינהל מקרקעי ישראל.

10. המל מיום קבלת המקרקעין לסיעוס כאמור בסעיף 6, המחייב הזוכה להחזיק את המקרקעין בשבב חקין, לבצע את כל העבודות כפי שידרש ע"י מסמרות החכנון ולשאת חוך כל הקופה הסיעוס בהם באחריות בלבדית מלפי המסילה, מרד הביגוי והמיכון, מינהל מקרקעי ישראל, וכן כלפי כל אים, המגיע לכל הצדה בגר כל עבירה או נזק שייגרמו או קנס או פיצויים ישולמו או יחולטו עקב או כתוצאה מהעבודות הסיעוס ו/או הבנית המחיל המכולות הנ"ל, בין אם המכולות נעשו על ידו ובין אם הן נעשו על ידי קבלנים ו/או מבצעי עבודות מטעמו.

על מרד הביגוי והמיכון לא המל כל אחריות בקשר לנ"ל ובסקרת ומרד הביגוי והמיכון יחוייב לשלם כל מכסם שהוא כאמצעות המעילות המסורות, על הזוכה להחזירו למרד הביגוי והמיכון חוך 14 יום מיום דרישת מרד הביגוי והמיכון.

11. הזוכה המחייב לשלם למרד הביגוי והמיכון ריבית בשיעור חוקי המקסימלי אשר יחייב בזמן המרקון כגד פיגורים בתשלום כל שהוא, שהוא חייב לפרוע לפי הסכם זה כולל מסים והוצאות שיתוה וזמת הבלי לפגוע בזכויות מרד הביגוי והמיכון לפי הסכם זה.

4/..

12. (א) הרשות הנאמנת לזוכה לפי הסכם זה מתן אישית בלבד ואסור להברה לעביר את זכויותיה מהסכם זה בשלמותן או בחלקן. מחסב שינוי הנהלת החברה ו/או העברת שליטה בחברה כמעבירה זכויות, אולם אין האמור בסעיף זה מונע את הזוכה לבצע את העבודות באמצעות קבלנים מטעמו.

(ב) הרשות הנאמנת לזוכה לפי הסכם זה שאינה מהווה לזוכה זכות להזקה בלעדית במקרקעין. הזוכה מבחיר כי ידוע לו שמערך הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל או נציגיהם רשאים להכנס למקרקעין בכל עת לכל מטרה שהיא.

13. הוסכם בין הצדדים, כי אם הזוכה:

(א) 1. אם לא יתחיל בבנייה

אם לא יסיים עבודות תשתיות ו/או הבנייה בשלמות.

2. ישנה את הייעוד שלשמרו הוגדרה בהסכם זה קיבל הרשות מערך הבינוי והשיכון את המקרקעין לשימוש;

יהיה מערך הבינוי והשיכון רשאי לבטל את ההסכם מיד לאחר שלח לזוכה הודעה על ביטולו בכתב רשום.

(ב) יחד עבור שתי ההפרות של הסכם זה, יהיה מערך הבינוי והשיכון רשאי לבטל את ההסכם לאחר שהעברה לא תיקנה או לא תחדיל את ההפרה תוך 3 (שלושה) חודשים מיום מילוא ההודעה ע"י מערך הבינוי והשיכון בכתב רשום, אלא שבעקרת אי-מילוא אחת המלום כאמור בסעיף 8(א)(2) להסכם המופר להפרה ההפרה יהיה על 14 יום כלבד.

(ג) בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:

1. הזכות יחזיר על חשבונו הוא למערך הבינוי והשיכון תוך 14 יום מיום קבלת הודעת מערך הבינוי והשיכון את המקרקעין על כל המחובר אליהם עבודות מכל ארם ומאין ובעיים מכל שיעבודים ותביעות.

בעקרת הזוכה א לא יעשה כן, יהיה מערך הבינוי והשיכון רשאי לעשות זאת על חשבונו על הזוכה מאר שיחה בזה את כוחו של מערך הבינוי והשיכון לבצע את כל הפעולות לצורך זה בעצמו ועל חשבונו ולגבות את כל ההוצאות שהוצרו בקשר לכך מהסכומים שהולמו ע"י הזוכה לפי הסכם זה.

2. עם קבלת המקרקעין כאמור בסעיף קטן (1) לעיל בהודעה, יחזיר מערך הבינוי והשיכון לזוכה כל סכום שהולם על ידו. לגם ביצוע הסכם זה, שחרי ניכוי כל ההוצאות והתשלומים והתביעות בעד הנזקים שנגרמו למערך הבינוי והשיכון עם או בגלל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך המקרקע, הוצאות הבינוי האחרונה לעיל, וכי שיעור ריבית בשיעור של 6% לשנה מערך המקרקעין בעד כל תקופת השימוש בהוצרם עד להחזרתם, על הסכום ההחילים המלים באמצעות זו על המקרקעין והמחובר אליהם.

3. שלבר הוראות בסעיף קטן (2) לא יגרע הזכות למערך הבינוי והשיכון, אם מתקבל לביטול אחר עם עם הבעיה בהסכם לרבות בגלל הוצאותיה, הפרות או הפקעתיה בקשר עם הסכם זה.

14. (א) הזוכה מצהיר, כי ידוע לו שטחי המקרקעין וגבולותיהם אינם סוגיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם בפשרה בין הצדדים, כי בסקרה ובמדידה מחדשת בהסכמת בעלי עניין, תמרר קרקעות וקיזוזם באלה יוגדל או יוקטן שטח המקרקעין ו/או יוחלף גבולותיו המהייב הזוכה:

1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטח המקרקעין כפי שיוגדר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2. לרשום את המקרקעין בגבולותיהם החדשים בפנקס הרשום ולקבל את החזקה בהם.

(ג) הזוכה לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל בכל הנוגע לשינויים שיחולו לגבי שטח המקרקעין ו/או גבולותיהם.

15. להבטחת מילוי המהייבויותיו עפ"י הסכם זה יעניק הזוכה עם חתימת הסכם זה ערבות בסיעוד ל _____ משרד המקרקעין למרך מקומה הבנייה - הוראות סעיף זה אינן באות לגרוע מהוראות סעיפים 13 ו- 14 להסכם זה.

16. א. עתיקות כמוגדרן בפקודת העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיחיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים כל שהם בעלי ערך ביתולוגי אשר ייבלו בשטח המבוקש - נכסי המדינה הם, יבקש באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם עלה לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

ב. מיד לאחר גילוי החפץ ולאחר הזזתו מהקרקע, יודיע הזוכה למשרד הבינוי והשיכון על המגלית, כי מהייב הזוכה כי יקוידנו הוראות כל דין בדבר עתיקות על ידו ועל ידי מבצעי העבודות מטעמו.
כמו-כן יאפשר הזוכה למשרד הבינוי והשיכון ו/או למינהל מקרקעי ישראל להוציא או לנטל בצורה אחרת את הארכות הנכס והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים הקיימים.

ג. הזוכה מהייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל המבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחרי הוראות סעיף זה. הזוכה או מבצעי העבודות מטעמו לא יעשה הפירות במקרקעין מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת הרשות.

ד. הזוכה או מבצעי העבודות מטעמו לא יטרו הנזקים שהוגיאו מהמקרקעין, היות והם רכושם של המדינה אלא אם קבלו לכך הסכמת משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

אחר הזוכה או מבצעי העבודות מטעמו שיבור זה, רשאי משרד הבינוי והשיכון לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי הנזקים שנגרמו בזמן הגרמת הפיסור, ולפי כמות הנזקים שקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון. הזוכה מהייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל עפ"י משרד הבינוי והשיכון, בתוך 14 יום מעבר שולום הדרישה לתשלום.

17. הזוכה יפנע כל נזק ויפצה את משרד הבינוי והשיכון על כל פגיעה, דריסה, נזק, חבלה, חיסל וכיו"ב שיתעוררו כתוצאה מפגיעה בזכויות מקנים, מרגמים, מסלי מסחר או זכויות דומות בדבר הפיסוק תוך כדי ביצוע העבודות המימוש ו/או הבנייה במתקני העבודה המכונות או בחומרים שיסופקו על ידו ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמו.

18. אם יהיה צורך לביצוע העבודות המימות ו/או הבניה בקבלת זכות הנאה או שימוש בלשהו, כגון: לצרכי הביבה או נטילת עצר או חול, או זכות מעבר או שימוש או כל זכות דומה יהא הזוכה אחראי לקבלת הזכות האמורה שבעליה ויישלם תמורתה כפי שיוסכם בין הבעלים לבין הזוכה.

19. א. שימוש העשוי המקרקעין, כולם או מקצתם, לרשות של הזוכה ועד השלמת עבודות המימות ו/או הבניה יהא הזוכה אחראי לשמירת העבודות בהשגחה עליהן וכל הקשור בביצוען ובכל מקרה נזק לעבודות הנובע מסיבה כלשהי (שם ל"שיכון מוסכם") כלולן, יהיה הזוכה אחראי כלפי משרד הבינוי והשיכון לתקון חבוק על חשבונו, תוך זמן שיקבע על ידי נציג המפלה ולהביא לידי כך שמס השלמתן יהא מהלך העבודות בסגנון מעין.

הוראות מעין זה יחולו גם על כל נזק שנגרם על-ידי הזוכה תוך כדי עבודות תיקון שבוצעו על ידו או על ידי מבצעי העבודות מטעמו, בהתאם להסכם זה.

ב. "שיכון מוסכם" פירושו: מלחמה, מעולות איבה המבוצעות ע"י כוחות מדיניים או בלתי-מדיניים, מליחת אוויר, מעולות מטינה אדיבה, קרבות (בין שהוכרזה מלחמה ובין לא).
נזק שנגרם אך ורק כתוצאה מטיפוסו של משרד הבינוי והשיכון או מי שנעקל או מחסה בשמו בעבודות או בחלקן, הינו כדין נזק שנגרם על-ידי "שיכון מוסכם".

20. הזוכה יהיה אחראי לכל נזק או אובדן, שייגרמו תוך כדי ביצוע העבודות, בין אם העבודות מבוצעות על ידו ובין אם הן מבוצעות על ידי מבצעי העבודות מטעמו - לנושא את הרכושו של אדם כלשהו ויגרמו בכל המקרים האמורים לפניהם.

21. הזוכה מחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובר או כל אדם אחר שנפגע בגירוגו של הזוכה כתוצאה מאחזקה או נזק כל שהוא תוך כדי ביצוע העבודה. כן מחייב הזוכה להיות אחראי לתשלום כל נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובר או כל אדם אחר הנפגע בגירות עבודי עבודות מטעמו כתוצאה מאחזקה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות - אם המלוטים אלה לא ישולמו כדין על ידי מבצעי העבודות מטעמו.

22. 1. הזוכה יבטח או יסב בטוחים בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון, לטובתו ולטובת משרד הבינוי והשיכון יחדיו:

א. את עבודות המימות ו/או הבניה לרכושו החומריים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא לתוך העבודות לצורך העבודות, בגלום ערכם מתוך לזמן, נגד כל נזק או אובדן שהזוכה אחראי להם לפי תנאי ההסכם והנובע מסיבה כלשהי (שם ל"שיכון מוסכם") למשך תקופת ביצוע העבודות.

ב. מפני נזק או אובדן, מעלולים לאדם, במישרין או בעקיפין, תוך כדי ביצוע העבודות, לגופו או לרכושו של כל אדם, לרבות קבריה, עובדי משרד הבינוי והשיכון, וכל אדם אחר הנפגע בגירוגו או בגירות משרד הבינוי והשיכון.

2. הזוכה מחייב לבצע את הבטוחים בחברה בטוחה או לקבל את אישור חשב משרד הבינוי והשיכון שלא לבצע את הבטוח כאמור ולהסתפק בבטוח מיבוצע על ידי המתכננים והקבלנים.

3. הוראות סעיף זה איננן באות לגרוע מכוחם של הסעיפים 19, 20, ו- 21 לעיל ~~לפסק~~ זה.

4. המליץ משרד הבינוי והשיכון להביא תביעה על פי אותה הביעות, מחייב הזוכה להגיש אחד יחדיו והוראות סעיף זה כפשוטן כיפוי כח למשרד הבינוי והשיכון לפעול בשם הזוכה לפנות לעו"ד, או לשונה כל עמולה אחרת שמדרש.

5. היקן הזוכה בעצמו את הנזק בשלמותו, יהא הוא בלבד זכאי לתבוע את כספי הביעות.

6. הוכיח הזוכה כי חלק מן הביעותים האמורים נגרם על ידי מבצעי העבודות מעצמו, רשאי יהיה משרד הבינוי והשיכון להודיע לזוכה בכתב כי הוא מסור מלעשות את אותו חלק מהביעות שנגרמה על ידי מבצעי העבודות כאמור.

23. א. משרד הבינוי והשיכון יהא רשאי לאצום כל העבודות ולסלק את הזוכה ו/או את מבצעי העבודות מעצמו ולהשלים את העבודות בעצמו או באמצעות אחרת או בכל דרך אחרת ולהשתמש לשם כך בכל המכונות, האמצעים, הציוד, המשקנים, או בכל חלק מהם, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:

1. כשמשרד הבינוי והשיכון סבור שקצב ביצוע העבודות המימות ו/או הבנית איטי מדי להבטיח את השלמתן במועד הקבוע בחוזה זה או במועד שהוארך להשלמתן, והזוכה לא ביים תוך 14 יום להודעה בכתב ממשרד הבינוי והשיכון לנקוט באמצעים הנדרשים בהודעה, שמטרתם להבטיח את השלמת העבודות במועד הקבוע בחוזה זה במועד שהוארך להשלמתן.

2. כשהזוכה הגיש את החוזה, כולו או מקצתו לאחר או שהעליה בחברת שם הזוכה היינו חברה קבוצה לידי בעלי מניות אחרים.

3. כשניתן נגד הזוכה צו קבלת נכסים או מעצמה פירוד עם או לטובת נושיו או הוא אמרה בפירוק (שם לפרוק ללא מיפול שקיים לשם יצירת גוף מאוגד אחר).

ב. מניעת העבודות וסילוק ידו של הזוכה ו/או של מבצעי העבודות מעצמו מקום ביצוע העבודות לפי ס"ק (א), אין בהם משום ביטול החוזה ע"י משרד הבינוי והשיכון.

ג. הגיש משרד הבינוי והשיכון את העבודות בהתאם לס"ק (א), יודיע משרד הבינוי והשיכון על כך בכתב תוך 60 יום לזוכה ויציין בהודעה את הערך הנמדד של חלק העבודות שבוצע עד למועד הפסקת העבודות.

ד. הגיש משרד הבינוי והשיכון את העבודות כאמור בסעיף זה ואין בו חומרים, ציוד או מתקנים (להלן המומרים), רשאי משרד הבינוי והשיכון בכל עת לדרוש מהזוכה בכתב לסלק את המומרים ו/או לראוג לסילוקם או לסילוק כל חלק מהם.

לא מולקו המומרים כאמור תוך 14 יום מיום שקיבל הזוכה את הדרישה האמורה, רשאי משרד הבינוי והשיכון לסלקם, משרד הבינוי והשיכון לא יהא חייב בכל נזק או אובדן שייגרם למומרים או לכל חלק מהם.

24. אם יתגלה בכל זמן שהוא שאין אפשרות להמשיך בביצוע עבודות המימות ו/או הבנית כולן או מקצתן מבנה שלמה, או כל סיבה אחרת שאין לזוכה שליטה עליה, יפנה הזוכה למשרד הבינוי והשיכון בזה יתן לזוכה אישור בכתב כי אפשר אין אפשרות להמשיך בביצוע העבודות כולן או מקצתן, והזוכה ומבצעי העבודות מעצמו יפלאו אחר הוראות משרד הבינוי והשיכון בכל הנוגע לאי-המשכת ביצוע העבודות.

25. א) לאחר סיום עבודות הפיתוח ו/או הבנית ובעת מכירת יחידות הדיור למשתכנים מתחייב הזוכה לכלול בחוזים שייעשו בינו לבין המשתכנים הוראת המחייבת את המשתכנים לערוך חוזה מכירה עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי יחידות הדיור שייבנו על המקרקעין.

ב) בחוזי המכירה הנ"ל יצויין כי רשי המכירה שנמסרים מהווים עבור תקופת יעולמו למנהל תוקף לתקופה של 49 שנים.

26. הזוכה מתחייב לפה למשרד הבינוי והשיכון עוסקת לרכוש מאת יחידות דיור או כל יחידות הדיור שנבנו על המקרקעין במחיר שבו שמש הזוכה את הדירות למכירה, בהנחה של 4%.

27. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי המוקדים המקובלים בהסכם זה מהווים תנאי עקרי ויסודי של ההסכם.

28. הצדדים מוותרים בזה על הצורך בסילוק הערות נוטריוניות או אחרות לצרכי הסכם זה ועל הנובע ממנו.

29. א. משרד הבינוי והשיכון רשאי בכל זמן ובכל עת, ללא כל חובת הנמקה, להפסיק את ביצוע ההסכם עם הזוכה מסיבות שלדעתו, וההסכם זה יבוטל ללא כל זכות לטענות לזוכה.

ב. (1) משרד הבינוי והשיכון ישלם לזוכה סיר עם הפסקת ההסכם את כל הוצאות הזוכה הנובעות מביצוע ההסכם לפי הוחלטת משרד הבינוי והשיכון.

(2) משרד הבינוי והשיכון ישאר לזוכה להשלים את ביצוע התחייבויות, המוזים והחוזגות ככתר נחתם עם כל אד ג' בקשר לביצוע עבודות הפיתוח ו/או הבנית, אלא אם כן יוסכם בין הצדדים על הסבת והשאת זכויות וחובות לפי חוזים והחוזגות אלה, למשרד הבינוי והשיכון ולפי שמרד הבינוי והשיכון יורה.

30. א. אין ויתור ואין שינוי בזכויות ממשרד הבינוי והשיכון על פי הסכם זה, אלא בכתב.

ב. ויתור אחד הצדדים לפעולתו על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה, לא ייחשב הויתור כויתור על כל הפרת שלאחר מכן של אותה הוראה או הוראה אחרת הדומה לה או עובדה מסבת בפיבה.

31. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן:

משרד הבינוי והשיכון _____

הזוכה _____

וכל הודעה אשר תשלח בהתאם להסכם זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות לעיל תחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי המשלוח.

../9

32. חוק חוצה הרייר תשט"ו-1955 אינו חל על הסכם זה.

33. סעיפים הפרשנות המוגל על הסכם זה כאילו שלח מיקום בסדרן הסעיפים האמורים.

34. הוראות ביטול הסכם זה יחולו על המאשרה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

משרד הבינוי והשיכון	ח ת ב י ח
המנהל הכללי	
שם המשרד	

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 20.12.77

23/4

עקרונות להפעלת מכרזי קרקע

1. משרד הבינוי יעריך בעזרת השמאי הממשלתי ותחשיבים פנימיים את עלות הקרקע והפיתוח ועלות התכנון בסידה והוא קיים לפי שיטות המשרד.

2. משרד הבינוי יציע לכל יזם אשר יוכל להוכיח כי בידו מאמצעים לבנות - מיסון כספי וכושר הפעלת בנייה (חוזה עם קבלן רשום, או היותו קבלן רשום, או חברת בנייה וכדו') היזם יוכל לקבל מבנן שלם, או חלק ממבנן, הכל לפי ההצעה.

3. המגרשים יחולקו למספר קבוצות לפי ה"ביקוש" המבוקש וצרכי המשרד-

קבוצה א' - אין ביקוש למשרד, קיים ביקוש בשוק.

קבוצה ב' - אין ביקוש למשרד, אין ביקוש בשוק

קבוצה ג' - קיים ביקוש למשרד, אין ביקוש בשוק

קבוצה ד' - קיים ביקוש למשרד, קיים ביקוש בשוק.

קבוצה א' - מכרז רגיל, תשלום למשרד בשיטה רגילה, (כמו "ערים")

קבוצה ב' - מכרז רגיל בתנאי תשלום טובים.

קבוצה ג' - המשרד יזמין במכרז חלק מהדירות ותנאי תשלום נוחים.

קבוצה ד' - המשרד יזמין חלק מהיחידות מראש, תנאי תשלום ביניביים.

ישובים בקבוצה א - אזור המרכז כגון רמת השרון

" " ב'- חלק מערי הפיתוח, כגון קרית שמונה

" " ג'- שכונות שיקום, חלק מערי הפיתוח

" " ד'- ירושלים, תל אביב וכדו'.

4. בירושלים מחירי הקרע יקרים ביותר כ-35,000 ליח"ד
פיתוח בירושלים יקר ביותר - קבוצה ד' 30,000 ליח"ד

מחיר קרקע מפותחת בירושלים 65,000 ל"י ליח"ד דירה בת 3 חדרים

מבנן של כ-200 יח"ד יעלה כ-65,000 x 200 = 13,000,000 ל"י.
קשה להניח שעל אף הביקוש הקיים לדי רות יהיה יזם המוכן לשלם לפחות 13 מיליון ל"י לפני שהיזם יכול למכור אפילו דירה אחת. בנוסף לכך יצטרך להשקיע לפחות-
250,000 ל"י ליח"ד בבנייה, כלומר 250,000x200 = 50,000,000 ל"י. כלומר,
סך ההשקעה כ-63 מיליון לירות. זאת השקעה גדולה מאוד כיום

בסקביל יש להבטיח למשרד אחוז מסוים של דירות לצרכי איכלוס בהשכרה.

2.../

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

תאריך:

אי לכך יציע המשרד , המכרז כדלקמן:

50 דירות רכישה 150 בנייה חופשית והמשרד ישלם לקבלן לפי חוזה -
21,750,000 = 50 x 315,000 ל"י

היזם יהיה חייב למשרד הבינוי 13,000,000 ל"י. את ההפרש ישלם משרד הבינוי במשך שנתיים עם מקדמה קטנה ביותר.

5. בקבוצות השונות יציע המשרד אחוז שונה של רכישות כפונקציה מהביקוש בשוק, והמכרז יהיה על מחיר הקרקע המפותחת.

6. המשרד יפקח ~~בק~~ על הדירות שהן רכופן וכן יפקח על לוח הזמנים לפי תנאי החוזה, (כמו"הסכם פיתוח").

7. במקרה והיזמים לא עונים על מחיר המבוקש, אזי תוך שנה מותר למשרד להציע השמה לכל יזם העומד במחיר גם ללא מכרז נוסף. (מכוונה במיוחד בערי פיתוח).

8. במקרה של ביקוש נמוך, ידרש היזם לשלם 10% מהחיוב, והשאר ב-30 תשלומים חודשיים שווים כולל ריבית החשב, זאת ללא קשר לעיתוי המכירה וקבלת הסיוע על ידי הקונה הפוטנציאלי.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: כ"ד באדר תשל"ט
23 במרץ 1979

אל: א. ריבר, המנהל הכללי

הנדון: נושאים לדיון עם מר יעקב עקנין

א. פרוגרמות 1979 של משב"ש
ב. תכנית עבודה משותפת
ג. חברת "ערים"
ד. חברת שיכון ופיתוח

א. פרוגרמות 1979 של משרד הבינוי והשיכון

1. הפרוגרמה כוללת הסעיפים הבאים: פינויים, תכנון פיתוח בנייה. אבו בעביר כל הפרוגרמה כרגיל ורוצים רישום הפרוגרמה בצורת "עסקות" בנוהל ממ"י.

2. ערכי הקרקע יוערכו ע"י השמאי הממשלתי ויועברו בשיטה אחידה לשיטה הקיימת במשב"ש לפיתוח. צריך הסדר מראש.

3. אפשרות לתשלום בדירות במקום מזומנים עבור הקרקע.

ב. תכנית עבודה משותפת

1. ועדת "אהרליך". רוצים לבדוק כל הקרקעות הזמינות והלא זמינות לפי סדר זמינות. יסוכם על אחריות לביצוע כל ההכנות למרכזי קרקע. כלומר מי מקדם התכנון והפיתוח עם לוח זמנים. האחריות תהיה בעקר על משב"ש האחריות הכוללת משב"ש. צורת משותף שיעבוד מהר ויכין כל המלאי למרכזי קרקע באזורים שיש בהם קרקע ויש בהם צורך.

2. הפסקת תכנונים כפולים כפי שעושה היום ממ"י. היו הבטחות אך לא התקיימו.

3. שיתוף פעולה ביחס להקצאות קרקע בלפי גורמים אחרים כגון עירית תל-אביב, או עירית ירושלים.

ג. חברת ערים

1. החברה משותפת ומתנהלת כסניף של ממ"י, אומנם הוחלט על "פעילות כלכלית" של החברה וזה מקוים, אך לא יתכן כי פעולת ערים תוחלט בלעדית ע"י ממ"י.

2. פיתוח החברה בקצב הסומלץ ע"י ממ"י מסוכן.

3. במיוחד יש לבדוק הפעילות בגליל ובנגב.

2/...

רח' חלל 23 תיד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך:

ד. חברת שיכון ופיתוח

1. היחס לחברה צריך להיות כאל חברה ממשלתית ולא כאל ספסר. בעבר היה יחס כזה, כיום יחס גרוע ואולי אף במיוחד. צריך לחזור להסדר הקודם.

ב ב ר כ ה ,
דאב מדמא
מנהל אגף פרוגרמות

רח' חלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

נושאים לדיון עם מר עקנין

1) פרוגרמות 1979 של משב"ש

2) תכנית עבודת משותפת

3) חברת ערים

4) חברת שיכון ופיתוח

5) שיקמונה

6) בנה ביתך

מדינת ישראל

משרד השיכון

לכבוד ה. ובלין

ש"ל הבלקן בדפ

מיני דש שלום ונ

תמונות הסר

ים

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: כ"ג באדר תשל"ט
22 במרץ 1979

מספר:

לכבוד
מר דוד לוי
שר הבנוי והשיכון

כבוד השר,

הנדון: מנוי חבר במועצת מקרקעי ישראל מטעם משרדך

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 493 מיום 20.3.78, נתמנה מר ש.אבני כחבר מועצת מקרקעי ישראל.

כיוון שמר אבני שוב אינו מכהן כמנכ"ל משרד הבנוי והשיכון, אבקשך להמליץ על מינויו של חבר מועצה במקומו מטעם משרדך.

עם קבלת שם הנציג, אדאג לטפל, בהתאם לחוק, שהממשלה תמנה אותו כחבר במועצה ותבטל מינויו של מר אבני.

בכבוד רב,

אורה איש טוב
מזכירת מועצת מקרקעי-
ישראל וועדותיה

עותק: יו"ר המועצה-השר א.שרון
י.עקנין-מנהל ממ"י
ז.ברקאי- משרד הבנוי והשיכון

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' 249271 (02)

מדף 1046

מרעצ מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לשחרור ממכרז

4.3.79

אל: הי"ה:

שבתאי שיכמן - יו"ר
שלמה אבני
חיים חכם
אברהם חפץ
זאב צור
אבנר קסוטו

הנדון: <u>ישיבת ועדת המשנה לשחרור ממכרז</u>

להלן סדר היום לישיבת הועדה שתתקיים ביום ד' 14.3.79 בשעה 9,30 במשרד ממ"י ברח' יצחק שדה 26 בת"א:

1. האחים לוי - בנוי מרכז אזרחי ברמלה, בקשה לרכישת זכויות בחלקות 52-55, 57 - 59, 77 - 66 בגוש 4432.

2. [redacted] ומשפחת [redacted] (משפחת בתו) - מגרש לבניית בית מגורים בב"ש.

3. [redacted] - העברת בית מלאכה לפחות מפיח לאזור התעשיה בכפר-סבא.

4. משפחת [redacted] - מגרש מס' 5 בגוש 3973 בלוד, לצורך הקמת בית מגורים.

5. גבי [redacted] - מגרש לבניית מחסן למוצרי שמן, באזור התעשיה רעננה.

6. רובינשטיין ושות' - חברה קבלנית בע"מ - רכישת מגרשים ברח' לינקולן פינת דרך פ"ת בתל-אביב.

7. [redacted] - מעבר ממכרז לבניית בית מגורים בבת - חן (ליד ביתן אהרון).

8. ד"ר [redacted] - מגרש לבנית בית מגורים בערד.

* מצ"ב: צלום חוות הדעת של האדריכל א.גילן (לסעיף 1)
צלום מכתבו של עו"ד בארי (לסעיף 7).

* * * * *

1. האחים לוי - בנוי מרכז אזרחי ברמלה, בקשה לרכישת זכויות בחלקות 52-55, 57-59, 60-77 בגוש 4432

הבוקשה נדון בהרחבה בישיבת הועדה ביום 20.1.79. הועדה החליטה כי עקב חוסר נתונים משפיעים והדרישה להחלטה רטרואקטיבית, היא מחזירה את ההחלטה להנהלת המינהל.
כיוון שלאחרונה הצטברו נתונים נוספים, המליצה פרקליטות המדינה כי הועדה תדון בבקשה שנית.
מצייב מצלום חוות הדעת המקצועית של מר א.גילן, אדריכל מחוז תל אביב והמרכז, מר גילן יפרט ויעביר את חוות דעתו בעניין בעת הישיבה.

2. [redacted] ומשפחת [redacted] (משפחת בתו) - מגרש לבניית בית מגורים בבית

מר [redacted] נכה 65% הפעולות איבה. כתוצאה מכך הוא מתהלך בקביים רב בעזרת קביים ואינו יכול לעלות ולרדת במדרגות. כמו כן הוא זקוק לטיפול מיוחד ביום ובלילה.
כיום מתגורר מר [redacted] במרתף מה מדירת בתו המטפלת בו בסירות רבה.
כיוון שמר [redacted] זקוק לדירה בקומת קרקע בשל מגבלותיו וכן זקוק למגורים קרובים מאד לבתו בשל הצורך בטיפוד, מבקשת משפחת בתו לאפשר בנית בית משותף עם האב. כך שיוכלו להתגורר בקרבה ויש זאת לשפר על עצמאותו ופרטיותו של האב.
מנהל מחלקת השיקום של הפוסד לבטוח לאומי המליצה לאשר את הבקשה. הועדה דנה בבקשה זה בישיבתה מיום 20.1.79 ודחתה את ההחלטה בו לדיון נוסף עד לאחר קבלת פרטים מדוייקים על מיקום המגרש וגודלו.
להלן הפרטים: מגרש מס' 261 בשכונת נוה גרי בבית ש.ב.ע. (3/134/03/5) בגודל 699 מ"ר. (יצויין כי המגרש מתוקנן במקום נחות ובעל מידות שאינן נוחות: 10.7 ו65.3).

3. [redacted] - העברת בית מלאכה לפחות מפיח לאזור התעשיה בכיס

למר [redacted] הגר בכיס בית מלאכה לפחות רכב בפחת תקוה. מכיוון שמצב בריאותו קשה, הוא מבקש להעביר את מפעלו לאזור התעשיה המדש בכיס הקרוב יותר לביתו.
לבקשה צורף אישור רפואי של ד"ר פ.לרמן מנהל מכון אי.אי.גי. במרכז הרפואי בלינסון המעביר כי [redacted] סובל מגידול איטי בגוף שלא ניתן לרפוי ונידון לשיתוק בפלג גופו השמאלי. כמו כן צורפה המלצת ראש עירית כיס, שניהם ממליצים על העברת המפעל לכיס. מנהל המינהל המליץ אף הוא לאשר את הבקשה.
בישיבתה מיום 20.1.79 דנה הועדה בעניין זה והחליטה לדחות את הדיון בו עד לאחר קבלת פרטים מדוייקים על מיקום המגרש וגודלו.
לאחר בדיקה נוספת של הבוקשה נתברר כי בשלב זה לא ניתן לקבוע מיקום המגרש וגודלו המדוייק בתוך אזור התעשיה כיס, כיוון שהדבר מחייב בדיקת הצרכים לעומת המגרשים הקיימים, תוך תאום עם ראש עירית כיס. בדיקה כזאת טרם נעשתה אבל יש צורך באישור עקרוני לגבי מר [redacted] שאם לא כן לא יכלל בחלוקת המגרשים.

4. משפחת [redacted] - מגרש מס' 5 בגוש 3973 (640 מ"ר) בלוד לצורך הקמת בית מגורים

משפחת [redacted] היא משפחה חיקה בלוד, שלה בעיות בריאות רבות. ראש המשפחה נכה 100% עקב תאונה, ומביים מביו חולים במחלה כרונית מזקדמת ומרותקים לביתה. שתי בנות נוספות מטפלות בהם.
כיום מתגוררת המשפחה במבנה גרוע, מבודד שחסרותים בו והגישה אליו אינם מתאימים לטיפול בחולים.
לפיכך המליצה המחלקה לטיפול סוציאלי של עירית לוד להאבות לבקשת המשפחה ולאפשר לה לבנות בית מתאים.
יצויין כי ראש המשפחה מפרנס את משפחתו בכבוד באמצעות חנות מכולת קטנה שבבעלותו.
מנהל המינהל המליץ לאשר למשפחה הקצאת מגרש ללא מכרז.

5. גבי [redacted] - מגרש לבניית מחסן למוצרי שמן באזור התעשיה רעננה

גבי [redacted] תושבת רעננה ושראקוניה, שכלה את בנה בפלחת יום הכיפורים. בעלה שהיה נכה צה"ל בפחד לפני כחצי שנה. הבקשה לאישור לה לקבל מגרש של 500 - 700 מ"ר באזור התעשיה רעננה לשם בניית מחסן למוצרי "שמן" במקום זה המפוקח כיום בסמוך לביתה באזור מגורים (אשר יש לפנותו תוך שנתיים).
המועצה המקומית רעננה המליצה להקצות לגבי [redacted] מגרש כנ"ל ללא מכרז. כמו כן התקבלו המלצות לכך מאגף העיקום של משרד הבטחון והארגון נכי צה"ל.
מנהל המינהל המליץ לאשר את הבקשה.

6. רובינשטיין חוות חברה קבלנית בע"מ - רכישת מגרשים ברח' לינקולן פינת דרך פיית בתל-אביב

המדובר במגרש בשטח 3771 מ"ר ברח' לינקולן פינת דרך פיית בתל-אביב (חלקות 27 בגוש 7077 וחלקות 77,76 בגוש 7011) אותו בקשה חב' רובינשטיין בע"מ.
חב' רובינשטיין שהיא בעלת מגרש סמוך לשטח הנדון, התחייבה לפנות מן השטח כ-30 דיירים מוגנים שהקימו מבנים במקום ולהעביר חלק מעסקיהם למבנים באזורי תעשיה אחרים המוקמים על ידה.
הבקשה נדונה בישיבת הועדה לשחרור מכרז ביום 20.1.79. הועדה דחתה ההחלטה לדיון נוסף "לאחר קבלת הודעה בדוקה של המינהל על כך ששום גורם אחר לא יכול לבצע את התכנית הנ"ל, מלבד חב' רובינשטיין וכי פרטים על גופים אחרים שהתעניינו בעבר בתכנית זאת, אם היו כאלה".
לאחר בדיקה נוספת הודיע בזאת המייב כי שום גורם אחר לא יוכל לבצע תכנית זאת מאחר והשטח המבוקש צמוד לשטח פרטי שבבעלות חב' רובינשטיין, כאשר שני המגרשים ביחד משלימים ת.ב.ע. מיוחדת לכי דרישת ועדת בנין ערים מקומית.
עד כמה שידוע למינהל שום גורם נוסף לא התעניין בעבר בתכנית זאת.

7. [redacted] - פטור מהמכרז לבניית בית מגורים בבת חן (ליד ביתן אהרון)

המדובר בישראלי בן מושב הרות המתגורר כיום בארה"ב עם משפחתו. הוא ומשפחתו מתכוונים לחזור לישראל ומבקשים לפטור אותם מהמכרז בגין מגרש לבניית בית מגורים בבת-חן- ליד ביתן אהרון) או חלקה אחרת באזור סמוך.
ניתוקי הבקשה בעוצים בעיסקה שנעשתה בין מר [redacted] לבין הגבי צילה קרייניס על פיה רכש מר [redacted] את כל זכויותיה בחלקה 13 בגוש 6341 אשר ליד בית חרות "כולל הזכויות הנובעות מהבנה והקפורות בה כלפי המייב והקקיל וכל אגודה או גורם כלשהי פרטי המערה המפורטים במכתבו של עו"ד לאור המייצג את מר [redacted] ועצילותו מציב.
מושב בית חרות מתנגד לאשר למר [redacted] בניה למגורים בתחום המושב.
מנהל המינהל המליץ להעביר את הענין לשיקול הועדה לשחרור מכרז בהדגישו כי אם אכן יחלט לאשר בקשתו של מר [redacted] יש להתנות זאת בכך שיבנה ביתו תוך שנתיים וכי יעלה לארץ.

8. ד"ר [redacted] - מגרש לבניית בית מגורים בערד

ד"ר [redacted] משמש רופא ילדים בערד, הן בקופ"ח והן בפנימיה לילדים הולי קצרת במקום.
הוא גר כיום בשכירות חרטית בערד, ומבקש לבנות בית מגורים במקום כדי להשתקע בו בקביעות. לשם כך נרשם לתכנית יבנה ביתך" בשכונת רותם בערד אך לא זכה בהגרלה שהתקיימה לאחרונה.
בשכונת רותם נמצא מגרש אחד אשר לא נכלל בהגרלה. המדובר במגרש מס' 127 שטחו 650 מ"ר.
מליאת המועצה המקומית ערד המליצה הה אחד להקצות את המגרש לרופא שמגוריו בערד חשובים לצרכי העיר ואשר אי זכיתו בהגרלה מעמידה בספק המשך מגוריו בערד.
מנהל המינהל המליץ לאשר את הבקשה.

* * * *

(9) 204652

ברנר, זרנקין ולאור
עורכי-דין
BERNER, ZARANKIN & LAOR
ADVOCATES

Benjamin Berner בנימין ברנר
Adi Zarankin עדי זרנקין
Avishai Laor אבישי לאור
Ora Frum אורה פרום

Tel-Aviv תל-אביב
Ibn Gevirol St. 157 רח' אבן-גבירול
Phone 03-448478 טלפון
Nathanya נתניה
Atzmaut Square 11 כיכר העצמאות
Phone 053-92857 טלפון
Telex 341850 טלקס

Our ref. 54/ב מספרנו

Nathanya 1.1.79 נתניה

ר ש ו ם

לכב'
מר קרסנר
מינהל מקרקעי ישראל
דרך פתח - תקוה 88
תל - אביב.

א.נ.,

הנדון: בקשה לפטור ממכרז - [redacted].

בהמשך לישיבה שקיימתי עם מר ריין הנני ממנה אליכם בקשת לפטור את מר [redacted] ממכרז לגבי קבלת חלקה מהחלקות, שתוצענה במכרז, שבמת - חן (ליד ביתן אחרון) או חלקה אחרת באזור סמוך.

[redacted] חוא אזרח ישראל, קצין מילואים בצנחנים ובן מושב בית חרות המתגורר כיום עם משפחתו בארה"ב.

אורי בארי ומשפחתו מתכוונים לחזור לישראל וקבלת המגרש הוא גורם מפתח בקבלת ההחלטה הסופית בענין זה.

ואלה נימוקי הבקשה לגופו של ענין:

1. בראשית שנות השלשים עברו שליחי הסוכנות והקרן הקיימת ברחבי ארה"ב ועמלו לשכנע יהודים לרכוש אדמות בארץ ישראל. בין היהודים שהשתכנעו היה גם אדם בשם משה קריינס ז"ל.

2. בסביבות ה- 1/5/1933 נחתם חוזה בין "יכין" חברה שיתופית לקבלנות חקלאית בע"מ לבין אדם בשם משה קריינים. (עותק חצלומי של החוזה כשהוא מסומן בנספח א' מצורף למכתב זה).

2 ./.

3. מסוף לאחר התימת התוזה נספח א' שילם משה קריינים לקרן הקיימת לישראל את הסך -.$3,500 ובהמורה לכך קיבל ההתחייבות בכתב של הקרן הקיימת לישראל בע"מ כי תתתום איתו על תוזה חכירה על שטח אדמה בואדי חוארת (עמק חפר) בהתאם לתוזה שחתם עם יכין, נספח א'. (עותק תצלומי של ההתחייבות כשהוא מסומן כנספח ב' מצורף למכתב זה).

4. כמו מר קריינים נמצאו יהודים נוספים בארה"ב שחתמו ורכשו את הזכויות לאדמה בואדי חוארת שילמו את המכומים ונעשו עמם המסמכים נספחים א' ו- ב'. בסה"כ נמצאו 62 יהודים כאלה.

5. הובהר לכל הרוכשים מה הם יקבלו עבור כספם. נאמר להם כי יקבלו מטע פרדס בן 10 דונם, אשר אותו תעבד בנחיים חב' "יכין" הנ"ל, וכן אדמה נוספת ("אדמה כבדה") לחקלאות וכמו כן ובעיקר - חלקת אדמה למגורים לצורך בניית בית, ובסה"כ 20 דונם. כך אף נכתב בחוזה נספח א' בעמ' 4 לו.

6. יכין החלה לנטוע פרדסים בחלק מהשטח (בערך מחצית) שהוקצב לכך. במשך מספר שנים לא ארע דבר ואז בשנת _____ עלה אחד מ-62 היהודים הנזכרים ארצה, יהודי בשם מסרמן ובנה את ביתו, בהתאם להוראת הקרן הקיימת בחלק שהוקצב והוכנן למגורים של אותם 62 יהודים.

7. במשך השנים עלו , אט אט, יהודים נוספים מתוך אותם 62 היהודים וחלק מהיהודים העבירו את זכויותיהם לאחרים שבאו במקומם. הם באו לישראל, פנו לקרן הקיימת, הראו להם איזהו המרדס שלהם ועל איזו חלקת אדמה לבנות ביתם וכך עשו.

8. בשנת _____ החלימו היהודים שכבר התיישבו על האדמה להתאגד לאגודה שיתופית. רוב רובם של 62 האמריקאים, או מי שבא במקומם, הצטרף לאגודה - מי בהיותו כבר בארץ ומי בהיותו עדיין בארה"ב. מר קריינים ז"ל ועוד שני יהודים נוספים סרבו להצטרף לאגודה. מי שבאו במקום אותם השניים היו שני יהודים אחרים בשם מאיר רוזין ואריה שטיינברג. הם עלו וקבלו חלקת אדמה לבניית בית ואת הפרדס שלהם מבלי להיות חברי אגודה. אחד מהם, רוזין, הצטרף במשך הזמן לאגודה ואילו השני, שטיינברג עד היום אינו חבר אגודה.

9. מר קריינים לא היה מעוניין להצטרף לאגודה למרות שהמציאו בו. ביום 31.10.78 נמסר ואשתו הגב' צילה קריינים ירשה אותו על פי צוואתו שקויימה ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א ביום 18.2.70 בתיק עז' 1156/69. (עותק מצו קיום הצוואה והצוואה מצורף למכתב זה כנספח ג').

10. ביום 12.6.72 חתם [redacted] באמצעות ב"כ על המכר עם הגב' צילה קריינים על פיו רכש את כל זכויותיה שירשה מבעליה המנוח. (עותק צילומי של ההסכם כשהוא מסומן כנספח ד' מצורף למכתב זה).

11. ביום 28.6.72 נעשתה ונחתמה תוספת להסכם נספח ד' והיא מחייבת להקמת בית מגורים הצמודה לזכות לקבלת פרדס. (עותק תצלומי של התוספת כשהיא מסומנת כנספח ה' מצורף למכתב זה).

12. ביום 22.6.72 פנה [redacted], באמצעות ב"כ, למינהל מקרקעי ישראל במכתב ובו ביקש הכרה בזכויותיו. (עותק תצלומי של המכתב כשהוא מסומן כנספח ו' מצורף למכתב זה).

13. מינהל מקרקעי ישראל נענה לפניית [redacted] ולאחר מו"מ ועריכת הסמכים הדרושים חתם עמו ביום 17.9.73 חוזה חכירה על הפרדס. (עותק תצלומי של חוזה החכירה מצורף למכתב זה כשהוא מסומן כנספח ז').

14. יצויין כי האגודה השיתופית, מושב בית חרות, הכירה בזכויותיהם של קרייניס ושטיינברג בנפרד מזכויות חברי האגודה. כהוכחה לכך תגני מביא את פרוטוקול החלטת ועד הנהלת האגודה מיום 2.2.59 בו הם מחליטים "להקצות" 5 דונם אדמה לכל אחד מהנ"ל (ללא חיובם להכנס כחברים באגודה !). (עותק תצלומי של ההחלטה כשהוא מסומן כנספח ח' מצורף למכתב זה).

15. ביום 23.1.75 פנה [redacted] למושב בית חרות וביקש למסור לו את השטחים הנ"ל (שהם 5 דונם בגוש 8343, בחלקות 1,2,3 6 1/2 דונם בגוש 8079 בגבול משמר השרון והעוגן). (עותק תצלומי ממכתבו הנ"ל כשהוא מסומן כנספח ט' מצורף למכתב זה).

16. בתגובה למכתבו זה עמד ועד המושב וביטל החלטתו הקודמת מ-2.2.59.

17. ידוע לי כי מהחלקות אותן רכשו אותם יהודים בארה"ב שביניהם היה מר קרייניס נותרו 3 חלקות פנויות והן חלקה 81,80, ו-82 בגוש 8335. חלקות אלו פנויות היום וניתן לבנות עליהן בית למגורים ולשם כך הן מיועדות.

18. [redacted] טוען כי זכותו לקבל חלקת אדמה למגורים כפי שהובטח לכל אחד מיהודי אמריקה שרכשו במיטב כספם בנוסף לפרדס.

מאחר ונעשים מאמצים להחזיר ארצה את משפחת [redacted] ובהסתמך על כל האמור לעיל, נודה לכם אם תביאו לדיון את תבקשת חזו ותאשרוה, כפוף להתחייבות של בנייה תוך הזמן המקובל אצליכם ואחרי כן עליה לישראל.

בתודה

ובכבוד רב

אבישי לאור, עו"ד.

העתק: מר ריין.

(x9)

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: מחוז תל אביב והמרכז
תל אביב

תאריך: י"ט שבט תשל"ט
16 פברואר 1979

מספר:

חברת דשת מקצרעדת
לתכנית מפורטת לה/241
ותכנית בינוי

לצורך הצגת הבקשה ר"ב המיסה משקיפים המתייחסים לאתר כולו:

1. תשריט גושים וחלקות.
2. תשרים בעלויות ואחזקה.
3. תשרים תחילת הבניה ושלבי בצוע.
4. תשרים של הקומפלקס כולו.
5. תשרים פריסת 2 הקומות התת קרקעיות.

משקיפים אלה הוכנו בהתאם לתנאי ת.מ. לה/241 ותכנית הבנוי המלווה לתכנית המפורטת שקבלו תוקף בועדה המחוזית לתכנון ולבניה "המרכז" ב- 17.6.77.

החברה הנ"ל הוכן במגמה להבהיר את בקודת המחלוקת באם ביתן להפריד את חלקות 52-55, 57-59, 68-77 בגוש 4432 משטח חלקה 48 באותו גוש וזאת להקמת הפרוייקט המאושר על פי ת.מ. לה/241 ושלבי הבצוע בהתאם לסעיף 14 ת.מ. לה/241 - "שלבי בצוע".

1. א. בהתאם לת.מ. לה/241, השלב הפרלימינרי להתחלת הבניה בפועל, מותנה בתנאי הריסת חלק מחצר קולנוע פאר, סלילת דרך עוקפת (המסומנת בצהוב) והכשרת חניה עילית זמנית בחלקי חלקות 75,58,59,68,69,70, בגוש 4432.

   ב. הקטע של דרך עוקפת תעבור על חלקי חלקות 58,59,68,69,70,72,73,74,75, 76,77 בגוש 4432 ותעקוף את מבנה מגרש הקליטה.

2. רק לאחר בצוע של הסעיפים הקטנים א.ב. ביתן יהיה לגשת לבנית האלמנט המרכזי עד לרחוב הרצל (לאחר הריסת קולנוע פאר) - צימוד לפי לה/241.

2/..

דרך פ"ת 88 ת"ד 20119 תל אביב 61200 טל. (03)35211

מדף 1040

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: מחוז תל אביב והמרכז
תל אביב

תאריך:

מספר:

3. א. יוצא איפוא שלא הריסת קולנוע פאר כלל לא ניתן להתחיל בבניה של האולמנט המרכזי.

ב. מאחר וקולנוע פאר בשליטת ובעלות האחים לוי, הם שיכולים להקים האולמנט המרכזי באם יתמלאו יחד התנאים לפי סעיף 1 א-ב.

ג. לפי תשריט 2- המטח המסומן באזור ד' שעליו מוקם קולנוע פאר, בבעלות הכנסיה עם חכירה לדורות לאחים לוי.

ד. לפי אותו התשריט 2 - האזור הגובל הוא אזור ו' בשליטת מ.מ.י. ומהווה חטיבת הקרקע הדרושה לבצוע האולמנטים הפרלימינריים של שלב א- ראה סעיף 1 א' ב'.

ה. תשריט 3 נותן התמונה של בצוע קטע הדרך העוקפת וחניה זמנית שחייבים לבצע לפני הריסת הקולנוע והתחלת בניה של האולמנט המרכזי.

ו. תשריט 5 מדגים את מריסת המרתפים ב- 2- קומות הקשורות בשלב א' ע"י כך שהחניה התת קרקעית ל-108 מקומות חניה תמורת המבנה הנחשב בלה/241 כאולמנט המרכזי והמבנה של שלב ג' בעתיד.

ז. הכניסה לאותה החניה התת קרקעית תהיה מתוך שטח המסומן בשלב א' לדד חלקה 68 אולם עד לבצוע של אותה החניה התת קרקעית תבוצע חניה עילית זמנית כפי שצויין בסעיף 1 א'.

ח. בתשריט 4 יכולים לראות האולמנט המרכזי השוכן ליד מגדש החניה העילית שיוכשר לחניה ע"י היוזם וירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4. תכנית הבנוי מהווה חלק מתכנית המפורטת וזאת אפשר לראות בסעיף 17 של התכנית המפורטת לה/241 (פרום התשריט המצ"ב).

3/..

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: מחוז ת"א והמרכז
תל אביב

- 3 -

תאריך:

מספר:

5. כל הפרטים הרשומים מעלה - מתייחסים לשלב א' שבתכנית המפורטת לה/241 ועל פי סעיף 15 של התכנית יש לבצעם תוך 36 חודשים מיום אישור התכנית.

6. לאור כל האמור מעלה - אין כל אפשרות להפריד בין המבנה המרכזי הפונה לחצר, המבנה לרח' הרצל כפי שבא לביטוי בסעיף 12 של תכנית המפורטת לה-241 - פסקה שניה ורביעית.

7. אי לזאת לא ניתן להפריד בין השטח המוחזק ע"י בעלי הקולנוע פאר- האחים לוי ובין השטח שהוחכר להקמת שלב א' לפי לה/241.

שתי חטיבות הקרקע הנ"ל מהוות יחידה אחת לטעון בצורך שלב א'.

א. גילן
אדריכל המחוז ת"א והמרכז
מינהל מקרקעי ישראל

אפרים גילן
אדריכל ראשי בפנקס
המהנדסים והאדריכלים
מס' 09004

ההשכלה - מהנדס לפריון העבודה,
אדריכל.

עיסוקיים - אדריכל המחוז תא' והמרכז מ.מ.י.
חבר מועצת ההנדסה והאדריכלים תשכ"ו - 1953
יצואן ידע מוסמך מ- 8.6.1969.
מרצה במכון לפריון העבודה והייצור.

תכנית מתאר מקומית לה/241

הוראות בינוי לה/מ/63

1. **המקום**

מחוז: המרכז

נפה: רמלה

עיר: רמלה

גושים: 6432 ; 6442 (גושי שומה)

חלקות: 31 ; 32 ; 42 ; 48 ; 49 ; 52-69 ; 81-86

2. **שטח התוכנית**

לפי מדידה כ - 9340 מ"ר

3. **בעלי הקרקע**

שונים

4. **המבקש**: אתים לוי (קולנוע "אמיר" - רמלה)

5. **היזם**: אתים לוי (קולנוע "אמיר" - רמלה)

6. **המתכנן**: אי.סי.די. - אינגיניירינג והכנות בניין בע"מ
מר' מנדל המלך 33 , תל-אביב.
המשרד: רח' רוטשילד 74 ירושלים טל. 991055 , 991330

7. **גבולות התוכנית**:

גבולות המגרשים המסומנים כקו כחול כתם במגרש הכב"ב.

8. **מטרת התוכנית**:

א. הקמת מרכז מסחרי (חסקרים, כדורי וכו') במרכזה של רמלה.
ב. קביעת מבנה בניה והחדרת הרשים בבבלולה המרכזית.
ג. קביעת שטחי קרקע ובניה הנדרשת.
ד. קביעת כמות מבנים ומספר מקומות החניה כהתאם לתקנות מרכזים המיתאר.
ה. פנוי והריסת מבנים.
ו. הרחבת רשת הכבישים בהתאם המרכזים בהאים עם משרד התחבורה.
ז. עיצוב הרביפקטרני לקטע מרח' הרצל שבתחום המרכזים.

9. **רישום שטחים ציבוריים**:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור (המשתמש מרשומים להרחבת הדרכים ולחניות) יופקעו לרשות ע"פ הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

10. **פיתוחים והריסות**:

המבנים המסומנים במגרש להריסה יפונו ויהרסו ע"י היזמים.

11. איחוד וחלוקה חלקות המגרשים שבתחום המרכזים יבוצע ויירשם בהסכמת בעל שלא בהסכמת הבעלים לפי סימן ז' שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

2./..

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
תכנית מתאר מקומית לה/241
הודעה המחוזית כישיבתה מ- 24/3
ביום 17.8.77 המליצה לתת תוקף
לתכנית המוגשת לעיל.
מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

12. עיצוב חזיתות ופתרון סמת וגגון :

המבנון המפורט יכסה עיצוב חזיתות מבנינים כרסא בשומת זכן פמות שטחי העיצוף ותגנון כולל המרגולות, המעברים ומקולונדות שבתחום המבנים, הכל כתאום עם הועדה המקומית.

החזיתות לרחוב הרצל מעוצב עם קולונדה של עמודים שמאמצי מעבר מקורה לאורך הרחוב ברוחב של 4 מ' (בנוסף למדרכה שבתחום זכות הדרך)

א. הבנוי לאורך רחוב הרצל יהיה בעל שפוע בקיר המזיח כדי למנוע יצירת חומה לאורך הרחוב. המלונות והמשרדים המזרחיים יקבלו פתרון אדריכלי באות להעיר המצללת ע"י מערכת של מצלילי שמש ("בריסולה") שתשמלם בעמוד הבנין.

ב. חזיתות המבנים המזנים לחצרות ולמעברים המפיסיים יעוצבו בהבנון המפורט כדי להבטיח חזות נאה למבנים ולמנוע הרגשת של "חומה" לאורכם (שלוב שקעים ובליטות ואלמנטי הצללה).

13. הערבות:

ראה נספח לתקנון זה בנושאי הערבות (הנספח מבוסס על הוות דעת בנושאי הערבות שנערכה ע"י מהנדס י.בהן, ועל מסמך תקון והשלמה שנערך ע"י אדר' פ. עיגב - מהנדסת הנדסה)
- מסרי הערבות ומסי א.ג'.ש' מ.ב.ע.ב. בכל מקרה של אי התאמה בין הנספח לעניני הערבות ומכתב מסרי הערבות מס' 331 מתאריך 1.8.76 כחייב זה המחרון, המהווה לצרך זה חלק מן התקנון הזה.
בכל מקרה יחולו כל שלב במבנון המפורט לתעבורה עם מסרי הערבות ומ.ע.ב. לפני אישורו המלא.

14. שלבי הבנוי:

שלב א' - מבוצע פחות דרך אמונים (אחורית) לפי המובנית - לאחר הריסת המבנה שבקולונדה הקיימת. הדרך תעקוף בשלב ראשון את מבנה בשרד הקליטה (שלב ארטרטיבי). במו-כן יובטרו עמדות מגרש חניה עילי באזור המשרדי של המבנים. בניה השלמה המרכזי עד לרחוב הרצל (לאחר הריסת קולונדה "מאי").

שלב ב' - מחילת בניה בחלקה המזרחית והדרומית-מזרחית להלן - מגרש (ח). בבצוע שלב זה חלקה במבנון קרבה חולמי דולפין ויבקשו עמדים המאשרים להבטיח פעילות המקיימת בהלך המירוח הרחבים. כמו כן יבוצע בתאום עם הועדה המקומית ומסרי הערבות ומ.ע.ב. העברים את קרקעיים לכוון חגר, הגן הציבורי והשוק.
מיד עם השלמת עבודות הפרוף יוכל המקבל בבצוע הבנוי בקומות, השמל בעצוב ויבצוע החשר המרוצפת המרכזית.

שלב ג' - בניית מדפים של דרך המרוח. בצוע המבנה המסרבי כולל כרמפי הכניה שבשטח.

שלב ד' - בניית המבנה הדרום-מערבי (כולל השלמת מרמפי הכניה והמקלטים לאורך זה) והשלמת הבנוי והקולונדה לכוון רח' הרצל.

כל שלב מסתיים זה יוחל רק לאחר מתן הוקף להמבנים שבהסכמת ו/או שלא בהסכמת הבעלים.

15. זמן בצוע הפרויקט - המדשר

שלב א' - 36 חודשים מיום אשור המבנים בועדה המקומית

שלב ב' - 48 חודשים, לאחר מכן

שלב ג'+ד' - 6-7 שנים

השלמת מבוקרת בולמת של הפרויקט כ-10 - 9 שנים מיום אשור המבנים המפורטים.

16. בתקופת ההפקדה תיאסר כניסת חומרי בניה עפ"י התכנית.

17. פרוט החוברים המצורפים (ק.מ. 1:250)

גליון 1 - שריטה כללית

גליון 2 - שטחי קרקע ובתי תנועה

גליון 3 - חלוקת המגרשים - שלבי חריטה ובצוע

גליון 4 - טבלת נתוני בניה

גליון 5 - תוכניות אבחון

גליון 6 א - תוכניות מיתוף התחדן

גליון 6 - תוכנית קומת קרקע

גליון 7 - תוכנית קומה א'

גליון 8 - תוכנית קומה ב'

גליון 9 - תוכנית קומה ג'

גליון 10 - תוכנית רחוב בגוש המגרשים

גליון 11 - תוכניות בתחום קומה ד'

גליון 12 - חתך א-א

גליון 13 - חתכים ב-ב, ג-ג

גליון 14 - חזית מערבית דרומית

גליון 15 - חזית מזרחית דרומית

גליון A - תוכנית חתכים - שלב ראשון

גליון B - תוכנית מקורות - לבצוע

גליון C - תוכנית תשתיות כללית

חתימת המתכנן:

אי.סי.די. - אדריכלות ותכנון בנין בע"מ

ג. נרמן - אדריכל

חתימת אדריכל הנוף:

אחים לוי - קולנוע "שאפי" - רמלה

תאריך: 20.9.1976

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הודעה מרחבית לתכנון ובניה 7510.2

מאושרת מס' 241/25 מיום 5/XI/76

מוכן

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

אל: _____

_____

_____ (נדון)

תאריך 26.2.

הנדון: _____

א.נ.

לוחה מכתבו של מר _____ בנדון

☐ נא בדיקתך והערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא תשובתך הישירה לפונה. העתק מהתשובה יש לשלוח

ללשכת המנכ"ל

בברכה

עוזר המנכ"ל

— חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה, בע"מ

מל 48
33514

טל' 6452311

בתשובה נא להזכיר

מס' 26-04/03-07/
בשבט תשל"ט
מארז 13.2.1979

לכבוד
מר ש. אבני
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הסדר בין שקמונה למינהל מקרקעי ישראל.

כמוסכם, רצ"ב הנני מעביר אליך תזכיר חברתנו לתביעה להסדר עם המנהל בגין השקעות והוצאות החברה באיזורי הפינוי החל מאפריל 1963.

בכבוד רב,

דוד לוקר
מנכ"ל

לוטה:
החומר

העתקים:
יו"ר הדירקטוריון
מר י. ורדי - סמנכ"ל, משב"ש י-ם
מר ז. ברקאי - מנהל אגף פרוגרמות, משב"ש י-ם

דל/צד

"שקמונה" - חברה ממשלתית - עירונית לשקום הדיור בחיפה, בע"מ

חיפה, רחוב הנמל 40 טלפון: 645231-2-3

תאריך: 13.2.1979

תזכיר בנושא הסדר מערכת יחסים בין מינהל מקרקעי ישראל לחברת "שקמונה" בע"מ.

כללי:

1. הבעיה הנוגעת ל - 5 איזורים מותחמים המוגדרים "איזורי פינוי": רצועת שקמונה, ואדי-סליב, ואדי-רושמיה, חליסה-עליונה, שיכון עירוני.
2. ב-1.4.1963 נחתם בין החברה למינהל הסכם הידוע כ"הסכם היסודי" והקובע להלכה ולמעשה קיום מערכת יחסים ביניהם.
3. הנושא של יחסי הגומלין והפעילות המשותפת בין המינהל לחברה, נבדק והוצא בחוברת מיוחדת ע"י מר יהודה בונה מטעם ממ"י עוד באוגוסט 1976.
4. נערכו עד כה פגישות בין נציגי חברתנו והמינהל. עקרונית הודיעו נציגי המינהל על שתי צורות להסדר מערכת היחסים וההתחשבנות: א. החברה תרכוש את כל השטחים המותחמים של איזורי הפינויים או ב- השטחים יישארו בבעלות המינהל, אשר יחזיר לחברה את כל הוצאותיה שהשקיעה בפנויים והריסות בהם. ג. לגבי שיכון עירוני: המינהל יקצה השטח לחברה כנגד כתב - ויתור של עירית חיפה לטובת החברה.
5. לא מסתמנת מצד המינהל כל מגמה ממשית להסדר הנושא למרות פניותינו המרובות.
6. חברתנו תובעת הסדר רכישת הקרקע והשארת בעלותנו על איזור "רצועת שקמונה" ו"ואדי סליב" עפ"י האמור בהסכם - היסודי מאפריל 1963 וסעיפיו העיקריים:

סעיף ב/1 להסכם- שטחי קרקעות שעליהם קיימים משכנות עוני שהחברה תחליט על פינויים הרצוף - כגון איזור "שקמונה" - יירכשו ע"י החברה, קרקעות אלה תוערכנה מיד כקרקע תפוסה והחברה תשלם למינהל את מחצית ערכן (הערה: שולמה ע"י חברתנו מחצית מחיר שטח רצועת שקמונה).

סעיף ב/5 דף 2 - בשכונות משכנות עוני אחרות שהחברה תחליט על פינוי של מבנים או דירות בודדות באתרים "מפוזרים" (כגון: איזור "ואדי סליב") יהיה דין דירה בודדת כדין שטח רצוף שפונה ויחולו עליה סעיפי ההסכם דלעיל, אלא שאין החברה רוכשת משכנות אלה לאלתר.

7. חברתנו הגישה למינהל הצעת "נקודות להסכם"(רצ"ב) מינואר 1978, אולם המינהל לא הגיב עד כה.
8. בשנים 1963 - 1978 בוצעו ע"י חברתנו 4,181 פינויים, שהינם 88% מהיחידות שסווגו לפינוי והריסה. הסכום הנומינלי ל - 31.3.78 -29,812,000. ל"י מכספי החברה (משוערך: -138,942,000. ל"י). אומדן משוערך ל - 1.10.78 -154,946,000. ל"י (רצ"ב טבלת ריכוז איזורי הפינויים).
9. הואיל והחברה איננה מתוקצבת לסעיף דמי - פינויים והריסה, הופסק הטיפול בפינוי עסקים ומוסדות מהאיזורים הנ"ל.
10. דירקטוריון החברה ישקול שאלת המשך פינויים של דירות עקב אי - העברות כספים לחברתנו למרות פניותינו החוזרות למינהל בנדון.

לוטה:
1. נקודות להסכם בין ממ"י לשקמונה
2. טבלת ריכוז איזורי הפינויים

"שקמונה" - חברה ממשלתית - עירונית לשקום הדיור בחיפה, בע"מ

איזורי הפינויים בעלות מינהל מקרקעי ישראל.

שם האיזור	שטח בדונמים	יחידות לפינוי	פונו בפועל ע"י החברה עד 31.3.78	יתרה לפינוי	הוצאות פינויים והריסות ע"י החברה נומנלי (אלפי ל"י)	הוצאות ריאליות (משוערך ל - 31.3.78 (אלפי ל)	משוערך ליום 30.9.78 (אלפי ל)
רצועת שקמונה	40	818	(88%)720	(12%)98	6,622	39,448	46,674
ואדי סליב	100	1,880	(91%)1,723	(9%)157	13,370	63,115	74,676
ואדי רושמיה	52	440	(81%)358	(19%)82	4,219	15,348	18,159
חליסה עליונה	6	84	(88%)74	(12%)10	974	3,210	3,798
שיכון עירוני	50	500	(91%)453	(9%)47	4,627	17,821	21,085
ס ה " כ	363	4,740	(88%)4,181	(12%)559	29,812	138,942	154,946

דל/צד

"שקמונה" - חברה ממשלתית - עירונית לשקום הדיור בחיפה, בע"מ
חיפה, רחוב הנמל 48 טלפון: 04-52231-2-3

נקודות להסכם בין "שקמונה" למינהל - מקרקעי - ישראל
(הנהלת החברה 26.6.78)

1. הגדרת האיזורים המתחמים הנכללים בהסכם:
   א. איזור שקמונה, שטח כ-40 דונם
   ב. ואדי סליב, כ - 100 דונם
   ג. ואדי רושמיה כ - 52 דונם
   ד. חליסה עליונה, כ-6 דונם
   ה. שיכון עירוני, כ-50 דונם

2. כל האיזורים והשטחים הנ"ל בטפול חברת שקמונה ובאחריותה לפינוי הדירות המסווגות להריסה בהתאם לתכנית מוסכמת ומבוססת (עפ"י סקר מבנים ודירות) כולל: טפול ראשוני בדיירים, אישור דמי-פינוי, העברת הדייר לדיור חליף לפי הפיצוי שאושר בועדת הפינויים של החברה, אטימה או הריסת הדירת המתפנית, סילוק הפסולת וניקוי השטח המפונה, אחריות החברה המגיעות ונזקים לצד שלישי.

3. א. חברת שקמונה תקבל לידיה כל התיקים והטפול בדירות ר"פ המיועדות לרה-איכלוס או להריסה כאיזורים הנ"ל, כולל: תחזוקת המבנים, גביית שכ"ד טפול משפטי, חילופי דיירים, טפול לפי הקריטריונים הממשלתיים להטבת - תנאי - דיור.

   ב. הטפול ברכוש הנ"ל לפי תקנות מ.מ.י. (עמידר) ובמעמד כסוכן המינהל.

   ג. תוצאות אחזקה ותיקונים ישולמו ע"י המינהל לחברת בצירוף עמלה ודמי - טיפול בגובה 10%.

   ד. החברה תעביר למינהל כספי גביית שכ"ד בניכוי הוצאות טיפולים ואחזקה של הרכוש הנ"ל.

4. א. <u>איזור שקמונה</u> - טפול החברה עפ"י עקרונות ההסכם היסודי מאפריל 1963. תיערך התחשבנות נפרדת לאיזור זה ליום 31.3.78, בבעלות החברה.

   ב. <u>ואדי סליב, ואדי רושמיה, חליסה עליונה</u>

   1. כל הטפול והפינויים יבוצעו ע"י החברה, כנאמר בסעיף 3 לעיל.

   2. לכל איזור תיערך התחשבנות נפרדת.

   3. הקרקע בבעלות המדינה, תימסר למעוניינים בחברה בלבד.

   4. טפול מוקדם עם גופים מעוניינים (=יזמים) והכנת חוזה ע"י חב' שקמונה.

   התחזה ייחתם בין היזמים למ.מ.י. וחברת שקמונה במשותף.

2/ ...

ג. שיכון עירוני

לאחר קבלת כתב - ויתור מעירית חיפה לטובת חברת שקמונה על העברת השטח ופינויו לידי החברה, יחזיר המינהל לחברה כל הוצאות הפינויים וההריסות עפ"י ספרי החשבונות של החברה, משוערך לפי מדד - יוקר המחיה בצרוף עמלה ודמי טפול 10% וכן ריבית בגובה 4% מיום ההוצאה הכספית.

5. הכנסות ממכירת הקרקעות באיזורים (לפי סעיף 4ב') 60% למינהל ו-40% לחברה לאחר ניכוי ההוצאות בערכן הריאלי לגבי כל איזור בנפרד: ואדי - סליב, ואדי - רושמיה, חליסה עליונה.

6. הכנת חוזי חכירה ליזמים במשותף ע"י היועצים המשפטיים לחברה ולמינהל.

7. עיסקאות להחכרת קרקע יסוכמו ויאושרו ע"י ועדה משותפת של המינהל והחברה. בחילוקי דעות יפסקו סופיו. שרי הבינוי והחקלאות.

8. תוקם ועדת היגוי משותפת לתיכנון בינוי האיזורים המותחמים במסגרת תכנית אב לאיזור העיר התחתית ועפ"י יעדי תכנית המיתאר של חיפה.

9. המינהל יעביר ויקצה לחברה כל שנה מימון ותיקצוב לבצוע פעולותיה (להוציא איזור שקמונה) בגין פינויים והריסות של מגורים ועסקים(כולל מוסדות, בתי - מלאכה) בשיעור 50 פינויים לשנה.

10. תיבחן במשותף העלאת גובה דמי הפינויים, במגמה לזרז גמר וחיסול יחרת המבנים באיזורי הפינוי.

11. בכל שנה תיערך התחשבנות ע"י רואי - חשבון מטעם שני הצדדים לאיזורים הנ"ל.

12. יסוכמו התחשבנות והוצאות החברה ל - 31.3.1978.

13. המינהל יבחן מחדש הכללת שטחים נוספים לטפול ישיר של החברה למטרת חיסול - משכנות - עוני ודיור מצוקה (כגון: איזור מרחביה - בילו) וכהרחבת איזורי הפינוי הקיימים.

14. מיד לאחר חתימת ההסדר ומשותף ייערך סקר הנדסי ודמוגרפי של האוכלוסיה והמבנים בכל איזורי הפינויים הנ"ל וכן מפות מדידה של גבולות, רחובות ומבנים באיזורים, הנ"ל.

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

כ"ב בשבט תשל"ט
19 בפבר' 1979

אל: הי"ה: מר אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל
שלמה אבני	משה ריבלין
מנדל אשל	משה אונא
יחזקאל דכאי	ראובן ארזי
חיים חכם	שמעון בן שמש
אברהם חפץ	יצחק זיו אב
אברהם טמיר	זאב צור
יעקב עקנין	שבתאי שיכמן
חיים קוברסקי	מאיר שמיר
אבנר קטוקו	

הנדון: סיור חברי מועצת מקרקעי ישראל במחוז הצפון

בהמשך לדיונים בנושא השליטה על קרקעות המדינה שהתקיימו בישיבות המועצה האחרונות, הינכם מוזמנים בזאת לסיור במחוז הצפון.

הסיור יתקיים ביום ה' א.בניסן תשל"ט (29.3.79). המפגש בעפולה בשעה 0900 ושעת הסיום המשוערת - 1530.
פרטים נוספים נודיעכם במשך השבועות הקרובים.
כדי לאפשר לנו לתכנן את הסיור כראוי, אבקשכם לאשר השתתפותכם טלפונית או על הטופס המצ"ב.

בברכה,

אורה איש טוב
מזכירת מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה

לכבוד
הגב' אורה איש טוב
מזכירת מועצת מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

הנדון: סיור באזור הצפון

הריני מאשר קבלת הזימון לסיור שיתקיים ביום 29.3.79.
אשתתף/לא אשתתף בסיור.

_____
שם וחתימה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף המדידות
הלשכה הראשית
תל-אביב

תאריך: 11.2.79

מספר: 1/3/2/7

לכבוד
מר ד. לוי
שר הבינוי והשיכון
ירושלים

אדוני השר,

הנדון: רישום שיכונים ציבוריים - פניית מינהל מקרקעי ישראל אליך מיום 3.1.79

נושא רישום השיכונים הציבוריים נמצא בטיפול המשרד שנים רבות, ובשנה שעברה הגיל חסר מן באמצעות המנהל הכללי עלי את באיגת הנושא מחדש. לצורך הבהירנה הזקמה ועיה שהמלצותיה הוגשו להנהלת המשרד.

בהמצית: הבעיה נחלקת לשניים - הטיפול ברישום שיכונים ציבוריים שכבר נבנו והטיפול ברישום שיכונים ציבוריים לעתיד.
לגבי רישום שיכונים ציבוריים בעתיד הוכן נוהל ממורש שהעתקו רצ"ב, והוא נמצא בשלבי קבלת החערות האחרונות. אם יאושר אני מאמין שהחל משנת 1980 יקבל נושא הרישום טיפול נאות ולא ייווצרו איבורים נוספים.

באשר לטיפול בשיכונים ציבוריים שנבנו וטרם נרשמו הבעיה מבוכה יותר. נעשית על ידינו עבודה שוטפת בשיתוף עם חברות עשידר ועסיגדר, המדביקה את הטיבור בקצב איטי, זאת בעיקר בגלל המצעים הכספיים המוגבלים. לא היתה עד כה הענות מצד המוצר להקציב למטרה זו אמצעים גדולים יותר, ויש הטוענים שאיטיות הרישום אינה מכבירה על המשתכנים.
אני סבור שרצוי מאד לחסל את הטיבור בהקדם, אך אין להתעלם מהתוצאה הרציבנית הכרוכה במשימה זו.

1. ולעצם הפנית של היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל:
לפי מישב ידיעתנו, המתבססת על הזמנות שנמסרו לנו, מסתכם הטיבור ברישום בכ-100,000 יחידות דיור. אנו מעריכים את יכולת הרישום השנתית לכ-30,000 יחידות דיור, ומירוש הדבר שסבירת הטיבור היא איטית.

2. התעצה של היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל מבוססת על עשיית המדר על המדר.
לגבי שאלה זו יש מניקות, אך ניתן כמובן לנסות את השיטה באיזור בלתי מוסדר, ועל כך אני ממליץ להסכים.

3. ההחלטה לגבי הקמת לשכה מיוחדת לרישום שיכונים ציבוריים שייכת למשרד המשפטים, והוא בוודאי יתן דעתו על כך.
לנו נראה שהעברת החומר מהלשכות המקומיות ללשכה מרכזית כרוכה בעשייה רבה, ועלולה להכביד על המהליך.

4. אגף המדידות לא עסק עד כה בהכנה לרישום של זכויות המשתכנים. משימה זו ניתנה בידי חברות האיכלוס.
אין מניעה שנמסור את העבודה לגורמי חוץ בתנאי שיוקצו לכך משאבים כספיים מתאימים.

5. כאמור אני ממליץ על ביצוע נסיון מוגבל ומבוקר כדי לבחון את השיטה המוצעת. האובייקט לנסיון ייבחר בשיתוף פעולה עם מינהל מקרקעי ישראל ומשרד המשפטים.

2/...

רחוב לינקולן 1, ת.ד. 16171, תל-אביב 61160, טלפון 01 28 82 (03)
המען למברקים: ממדיד - תל-אביב

מרץ 1040

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

...2

[illegible]

6. המנהל החדש יבחית בעתיד את תכנת המשתית הטכנית בעזר מוקד והיועצת המשפטית תראג לעגן את המחייבויות הקבלנים והחברות המשתכנות לרישום הדירות במוקד מנקוב בחוזה, כך שמשפר יחית לבעל רישום בתמור לכניסת משתכנים לדירות.

בשם ורושות לך הצחרות נוספות משתדל לענות.

בברכה

ד"ר רון אדלר
מנהל אגף הדרידות

העתקים: מר ש. תבני, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
עו"ד בתית אבלין, היועצת המשפטית, בינוי ושיכון
מר י. השכל, מנהל תאגף לרישום מקרקעין, משרד המשפטים
מר י. בריק, מנהל מחלקת מיקות על הדרידות

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

☐ למעקב

אל:

תאריך

משרד השיכון
13 -02- 1979

הנדון:

א.נ.

לומה מכתבו של מר בנדון

☒ נא בדיקתך והערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא תשובתך הישירה לפונה. העתק מהתשובה יש לשלוח

ללשכת המנכ"ל

בברכה

עוזר המנכ"ל

14/2/79

31.1.79

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לשחרור ממכרז

סכום ישיבה מס' 5 של ועדת המשנה לשחרור ממכרז שהתקיימה בירושלים ביום א' 28 בינואר 1979

השתתפו: היה: שבתאי שיכמן - יו"ר
דאב צור
אבנר קטוטו

עו"ד א.קרני, ס/היועה"מ למינהל; עו"ד כהנא, מחוז ת"א (לסעיף מס' 1)

<u>על סדר היום:</u>

1. האחים לוי - בנוי מרכז אזרחי ברמלה.
2. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בקריית גת.
3. [redacted] - החברה שטח רצוי להקמת קיוסק בראש העין.
4. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בחיפה.
5. [redacted] - שטח רצוי להקמת חנות בהרצליה.
6. [redacted] - הקצאת קרקע לבנייית בריכת שחיה בב"ש.
7. רובינשטיין ושות' - חברה קבלנית בע"מ - רכישת מגרשים ברח' לינקולן פינת דרך פ"ת, ת"א.
8. [redacted] - העברת בית מלאכה לפתחות מפ"ת לאזור התעשיה בכ"ס.
9. [redacted] ומשפ' [redacted] (השפחת בתו) - מגרש לבנייית בית מגורים בב"ש.

****

<u>דברי ההסבר וההחלטות</u>

1. האחים לוי - בנוי מרכז אזרחי ברמלה, בקשה לרכישת זכויות בחלקות 52-55, 57-59, 65-77 בגוש 4432

הנהלת מינהל מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 16.4.78, דנה בבקשה הנ"ל והחליטה לאשר העיסקה מן הסיבות המפורטות בדברי ההסבר לבקשה לפטור ממכרז את האחים לוי שצורפה לסדר היום. דברי ההסבר שאושרו ע"י מנהל המינהל נכתבו ע"י מנהל מחוז ת"א מר יעקב קפלן במכתבו מיום 16.1.79 .

האחים מרינובסקי (באמצעות עו"ד רסלר) הגישו ב-18.11.78 בג"צ כנגד מנ"י והאחים לוי בגין השטח הנ"ל. האחים מרינובסקי הם בעלי חנויות הגובלות בשטח זה ובקשו בזמנו רכישת השטח או חלקו כדי שבהן יהיה להם להמשיך עסקיהם ולפתחם. לדבריהם יש למרסס מכרז בגין שטח זה.

בהקליטות המדינה המליצה במכתב מיום 4.1.79, שאף הוא צורף לסדר היום, להביא את הענין לדיון בועדה לשחרור ממכרז.

המינהל בקש מעורכי הדין של שני הצדדים להעביר טענותיהם בכתב בפני הועדה. לפיכך צורפו לסדר היום: (א) מכתבו של עו"ד מ.שוב מיום 18.1.79. (ב) מכתבו של עו"ד רסלר מיום 21.1.79.

<u>החלט</u>: עקב חוסר נתונים מספיקים והדרישה להחלטה רטרואקטיבית, מחזירה הועדה את הנושא להנהלת המינהל.

2/...

2. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בקרית גת

מר [redacted] הינו נכה 50% בגפיים התחתונות, כמפורט באישור לשכת הבריאות המחוזית. מועצת עירית קרית גת בישיבתה מיום 2.5.78 המליצה לאשר לו הקצאת מגרש באזור בנה ביתך. (המדובר באחד מתוך המגרשים המנויים שבריתרו מתכנית "בנה ביתך" בקרית גת). יצויין כי מר [redacted] לא השתתף בהגרלות שנערכו במסגרת "בנה ביתך" כי התחתך על הבטחה בכתב מ-1973 של ראש העיר הקודם של קרית גת, אשר הודיע לו כי בתאום עם המייל ומשרד השיכון, תינתן לו עדיפות מיוחדת בקבלת מגרש במסגרת "בנה ביתך".
מנהל המינהל המליץ לאשר את הבקשה.
החלטה: מאשרים שחרור ממכרז בגין המגרש הנ"ל.

3. [redacted] - המכרת שטח רצפה להקמת קיוסק בראש העין

מר [redacted] הוא אב ל 4 ילדים ומטפל בזוג הורים. הוא סובל משיתוק בפלקסוס ונמצא בטיפול לשכת הסעד. לצורך שיקומו הוקם באמצעות הלשכה קיוסק. מר [redacted] מבקש לחכור את שטח הרצפה של 20 מ"ר בגוש 4271 קיוע מחלקה 209 בראש העין עליו הוקם אותו קיוסק.
לשכת הסעד המקומית המליצה להחכיר לו את הקרקע על מנת לאפשר לו לעבוד בקיוסק ולפרנס את משפחתו.
החלטה: מאשרים שחרור ממ"י ממכרז בגין מגרש זה.

4. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בחיפה (המלמה בעיקרון)

הגב' [redacted] נכה משותקת בחצי גופה התחתון ומטוגלת לנוע רק בעזרת כסא גלגלים מיוחד. בנוסף לכך סובלת מתופעות לוואי נוספות כגון פצעי לחץ.
מצבה הרפואי פורט במכתב של רופאת המשפחה בקופ"ח. המליצה גם לאשר להולה דירת מגורים מיוחדת שתאפשר לה להגיע לכל מקום בעזרת כסא גלגלים.
מבקשת לאשר לה ולמשפחתה לבנות בית שיאפשר לה לצאת מן הדירה בעצמה מבלי להיות מוגבלת תמיד בעזרת בני משפחתה. לדברי בעלה יסייע הדבר גם למצבה הנפשי הירוד של האשה ובכך גם לעדוד המשפחה כולה המושפעת מכך. מנהל המינהל המליץ לאשר את הבקשה.
החלטה: הועדה משוג הדון בבקשה ברוח אוהדת לאחר קבלת איתור מדוייק של המגרש המיועד.

5. [redacted] - שטח רצפה להקמת חנות בהרצליה

מר [redacted] הקים בשנת 1977 חנות בשטח של 14 מ"ר על מגרש מסחרי בגוש 6546 קטע מחלקה 475 בשכונת הדרום, הרצליה. הוא מחזיק בחנות עד היום ומבקש להסדיר עתה את החזקה ולחתום על הוזה הכירה כדין. (על המגרש קיימות 6 חנויות נוספות).
המחלקה לשרותים חברתיים של עירית הרצליה אישרה כי מר דואק הוכר לה ונתמך על ידיה המיכה כלכלית מדי חודש.
החלטה: מאשרים שחרור ממ"י ממכרז בגין מגרש זה.

6. [redacted] - הקצאת קרקע לבנייית בריכת שחיה בשכונה ד' בב"ש

המדובר בשטח של 14,170 מ"ר (גוש 33062 חלקה 5 (חלק)) בשכונה ד' בב"ש המיועד להקמת בריכת שחיה עירונית.
עירית ב"ש ערכה בסוף שנת 1972 מכרז פומבי להקמת בריכת שחיה עירונית זו. מתוך הנחה כי הקרקע תועמד לרשות הזוכה ו/או העיריה בדמי חכירה סמליים.
במכרז זכה מר [redacted].
המינהל סרב להחכיר את השטח בדמי חכירה סמליים ולאחר משא ומתן הסכים הזוכה במכרז לשלם את ערך הקרקע לפי קביעה העודכנת של השמאי הממשלתי.
הנהלת המינהל דנה בעיסקה זאת ביום 28.5.78 והחליטה לאשרה בכפיפות לאישור הועדה לפטור ממכרז (וכן בתנאי הכנת ת.ב.ע. מפורטת סטטוטורית ועדכון השומא ליום חתימת הסכם המתווה).
החלטה: מאשרים שחרור ממ"י ממכרז בגין מגרש זה.

7. רובינשטיין ושותי חברה קבלנית בע"מ - רכישת מגרשים ברחי לינקולן פינת דרך פ"ת בת"א

ברחי לינקולן פינת דרך פ"ת בת"א קיים מגרש בשטח של 3771 מ"ר (חלקות 27 בגוש 7077 וחלקות 77,76 בגוש 7011) המגרש תפוס ע"י 30 דיירים מוגנים אשר הקימו עליו מבנים, טכסה ופחונים.
החברה הקבלנית רובינשטיין ושותי מבקשת לרכוש שטח זה הגובל עם מגרש גדול שבבעלותה, כדי לאחד שני המגרשים אלו ולבנות עליהם בהתאם לתכנית בנוי מיוחדת לפי דרישת ועדת בנין ערים המקומית.
לצורך הבנוי תעביר חבי רובינשטיין חלק מעיסקי הדיירים המוגנים למבנים באזורי תעסיה אחרים המוקמים על ידה.
הוחלט: הועדה דוחה את הוצעתה בנושא זה לדיון נוסף לאחר קבלת הודעה בדוקה של המינהל על כך ששום גורם אחר לא יכול לבצע את התכנית הנ"ל מלבד חבי רובינשטיין וכן פרטים על גופים אחרים שהתעניינו בעבר בתכנית זאת, אם היו כאלה.

8. [redacted] העברת בית מלאכה לפחחות מפ"ת לאזור התעשיה בכ"ס

ל[redacted] הגר בכפר-סבא בית מלאכה לפחחות רכב בפ"ת. מכיוון שנצב בריאותו קשה, מבקש מר [redacted] להעביר את מפעלו לאזור התעשיה הנדש בכ"ס, הקרוב יותר לביתו.
לבקשה צורף אישור רפואי של דיר פ.לרמן, מנהל מכון א.א.ג.י. במרכז הרפואי בלינסון המסביר כי מר [redacted] שובל מגידול איטי במח שלא ניתן לרפוי, ונידון לשיתוק בכלג גופו השמאלי. כמו כן צורפה המלצת ראש העיר כ"ס.
שניהם תמליצים על היענות המפעל לכ"ס. מנהל המינהל עיין במיסמכים והמליץ לאשר את הבקשה.
הוחלט: הבקשה נדחית לדיון נוסף לאחר קבלת פרטים מדוייקים על מיקום המגרש וגודלו.

9. מר [redacted] ומשפחתו [redacted] (משפחת בתו) - מגרש לבניית בית מגורים בב"ש

מר [redacted] הוא נכה 65% מבעולות איבה. כתוצאה מכך הוא מתהלך בקושי רב בעזרת קביים ואינו יכול לעלות ולרדת מדרגות. כמו כן הוא זקוק לטיפול סעודי ביום ובלילה.
כיום מתגורר מר [redacted] במרתף שה מדירת בתו המטפלת בו במשך היום והלילה במסירות רבה.
כיוון שגר מוחה זקוק לדירה בקומת קרקע בשל מגבלותיו וכן זקוק למגורים קרוביים מאד לבתו ובשל הצורך בסיעוד, מבקשת משפחתו (משפחת בתו) לאפשר בניית בית משותף עם האב כך שיוכלו למגורר בקירבה ועם זאת לשמור על עצמאותו ופרטיותו של האב.
המדובר במגרש בשכונת נוה נוי בב"ש שיוחכר לאב ולבתו ולמשפחתה.
מנהלת מחי השיקום של המושב לבטוח לאומי המליצה במכתבה מיום 9.1.79 לאשר בקשה זאת.
הוחלט: הבקשה נדחית לדיון נוסף לאחר קבלת פרטים מדויקים על מיקום המגרש וגודלו.

רשמה: אורה איש טוב

משרד הביגוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

☐ לטעקב

אל: תאריך

הנדון:

א.נ.

לוטה מכתבו של מר בורון

☐ נא בריקתך והערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא תשובתך הישירה לפונה. העתק מהתשובה יש לשלוח

ללשכת המו"ל

ב ב ר כ ה

עוזר המנכ"ל

ש.אלון

31.1.79

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לשחרור ממכרז

סכום ישיבה מס' 5 של ועדת המשנה לשחרור ממכרז שהתקיימה בירושלים ביום א' 28 בינואר 1979

השתתפו: ה"ה: שבתאי שיכמן - יו"ר
דאב צור
אבנר קטוטו
עו"ד א.קרני, ס/היועה"מ למינהל; עו"ד כהנא, מחוז ת"א (לסעיף מס' 1)

<u>על סדר היום:</u>

1. האחים לוי - בנוי מרכז אזרחי ברמלה.
2. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בקרית גת.
3. [redacted] - החכרת שטח רצוף להקמת קיוסק בראש העין.
4. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בחיפה.
5. [redacted] - שטח רצוף להקמת חנות בהרצליה.
6. [redacted] - הקצאת קרקע לבנייית בריכת שחיה בב"ש.
7. רובינשטיין ושות' - חברה קבלנית בע"מ - רכישת מגרשים ברח' לינקולן פינת דרך מיימון, ת"א.
8. [redacted] - העברת בית מלאכה לפחות מפיית לאזור התעשיה בב"ש.
9. [redacted] והשפ' [redacted] (המשפחה בתו) - מגרש לבנייה בית מגורים בב"ש.

xxxxxxxxx

<u>דברי ההסבר וההחלטות</u>

1. האחים לוי - בנוי מרכז אזרחי ברמלה, בקשה לרכישת זכויות בחלקות 52-55, 57-59, 66-77, בגוש 4432

הנהלת מינהל מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 16.4.78, דנה בבקשה הנ"ל והחליטה לאשר העיסקה מן הסיבות המפורטות בדברי ההסבר לבקשה לפטור ממכרז את האחים לוי שצורפה לסדר היום. דברי ההסבר שאושרו ע"י מנהל המינהל נכתבו ע"י מנהל מחוז ת"א מר יעקב קפלן במכתבו מיום 16.1.79 .
האחים מרינובסקי (באמצעות עו"ד רסלר) הגישו ב-18.11.78 בג"צ כנגד מנ"י והאחים לוי בגין השטח הנ"ל. האחים מרינובסקי הם בעלי חנויות הגובלות בשטח זה ובקשו בזמנו רכישת השטח או חלקו כדי שבידן יהיה להם להשתיך עסקיהם ולפתחם. לדבריהם יש למרשם הכרז בגין שטח זה.
מרקליטות המדינה המליצה במכתב מיום 4.1.79, שאף הוא צורף לסדר היום, להביא את הענין לדיון בועדה לשחרור ממכרז.
המינהל בקש מעורכי הדין של שני הצדדים להעביר טענותיהם בכתב בפני הועדה. לפיכך צורפו לסדר היום: (א) מכתבו של עו"ד מ.שוב מיום 18.1.79. (ב) מכתבו של עו"ד רסלר מיום 21.1.79.
<u>החלט</u>: עקב חוסר נתונים מספיקים והדרישה להחלטה רטרואקטיבית, מחזירה הועדה את הבקשה להנהלת המינהל.

2/...

2. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בקרית גת

מר [redacted] הינו נכה 50% בגפיים התחתונות, כמפורט באישור לשכת הבריאות המחוזית. מועצת עירית קרית גת בישיבתה מיום 2.5.78 המליצה לאשר לו הקצאת מגרש באזור בנה ביתך. (המדובר באחד מתוך מספר המגרשים הפנויים שבמתרו מתכנית "בנה ביתך" בקרית גת). יצויין כי מר [redacted] לא השתתף בהגרלות שנערכו במסגרת "בנה ביתך" כי התתמך על הבטחה בכתב מ-1973 של ראש העיר הקודם של קרית גת, אשר הודיע לו כי בתאום עם ממ"י ומשרד השיכון, תינתן לו עדיפות מיוחדת בקבלת מגרש במסגרת "בנה ביתך".
מנהל המינהל המליץ לאשר את הבקשה.
החלטה: מאשרים שחרור ממכרז בגין המגרש הנ"ל.

3. [redacted] - המכרת שטח רצפה להקמת קיוסק בראש העין

מר [redacted] הוא אב ל 4 ילדים ומטפל בדוג הורים. הוא סובל משיתוק בפלקסוס ונמצא בסיפול לשכת הסעד. לצורך שיקומו הוקם באמצעות הלשכה קיוסק. מר [redacted] מבקש לחכור את שטח הרצפה של 20 מ"ר בגוש 4271 קטע מחלקה 209 בראש העין עליו הוקם אותו קיוסק.
לשכת הסעד המקומית המליצה להחכיר לו את הקרקע על מנת לאפשר לו לעבוד בקיוסק ולפרנס את משפחתו.
החלטה: מאשרים שחרור ממ"י ממכרז בגין מגרש זה.

4. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בחיפה (ההלטה בעיקרון)

הגב' [redacted] נכה משותקת בחצי גופה התחתון ומטוגלת לנוע רק בעזרת כסא גלגלים מיוחד. בנוסף לכך טובלת מתופעות לוואי נוספות כגון פצעי לחץ.
מצבה הרפואי פורט במכתב של רופאת המשפחה בקופ"ח. הממליצה גם לאשר להולה דירת מגורים מיוחדת שתאפשר לה להגיע לכל מקום בעזרת כסא גלגלים.
מבקשת לאשר לה ולמשפחתה לבנות בית שיאפשר לה לצאת מן הדירה בעצמה מבלי להיות מוגבלת תמיד בעזרת בני משפחתה. לדברי בעלה יסייע הדבר גם למצבה הנפשי הירוד של האשה ובכך גם לעדוד המשפחה כולה המושפעת מכך. מנהל המינהל המליץ לאשר את הבקשה.
החלטה: הועדה תשוב תדון בבקשה ברוח אוהדת לאחר קבלת איתור מדוייק של המגרש המיועד.

5. [redacted] - שטח רצפה להקמת חנות בהרצליה

מר [redacted] הקים בשנת 1977 חנות בשטח של 14 מ"ר על מגרש מסחרי בגוש 6546 קטע מחלקה 475 בשכון הדרום, הרצליה. הוא מחזיק בחנות עד היום ומבקש להסדיר עתה את החזקה ולחתום על חוזה חכירה כדין. (על המגרש קיימות 6 חנויות נוספות).
המחלקה לשרותים חברתיים של עירית הרצליה אישרה כי מר [redacted] מוכר לה ונתמך על ידיה תמיכה כלכלית מדי חודש.
החלטה: מאשרים שחרור ממ"י ממכרז בגין מגרש זה.

6. [redacted] - הקצאת קרקע לבניית בריכת שחיה בשכונה ד' בב"ש

המדובר בשטח של 14,170 מ"ר (גוש 33062 חלקה 6 (חלק)) בשכונה ד' בב"ש המיועד להקמת בריכת שחיה עירונית.
עירית ב"ש ערכה בסוף שנת 1972 מכרז פומבי להקמת בריכת שחיה עירונית זו, מתוך הנחה כי הקרקע תועמד לרשות הזוכה ו/או העיריה בדמי חכירה סמליים.
במכרז זכה מר עמיחי מאור.
המינהל טרם להחכיר את השטח בדמי חכירה סמליים ולאחר משא ומתן הסכים הזוכה במכרז לשלם את ערך הקרקע לפי קביעה מעודכנת של השמאי הממשלתי.
הנהלת המינהל דנה בעיסקה זאת ביום 28.5.78 והחליטה לאשרה בכפיפות לאישור הועדה לפטור ממכרז (וכן בתנאי הכנת ת.ב.ע. מפורטת סטטוטורית ועדכון השומה ליום חתימת הסכם המתנה).
החלטה: מאשרים שחרור ממ"י ממכרז בגין מגרש זה.

7. רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ - רכישת מגרשים ברח' לינקולן פינת דרך מ"ת בת"א

ברח' לינקולן פינת דרך מ"ת בת"א קיים מגרש בשטח של 3771 מ"ר (חלקות 27 בגוש 7077 וחלקות 77,76 בגוש 7011) המגרש תפוס ע"י 30 דיירים מוגנים אשר הקימו עליו מבנים, טבכות ופחונים.
החברה הקבלנית רובינשטיין ושות' מבקשת לרכוש שטח זה הגובל עם מגרש גדול שבבעלותה, בדי לאחד שני מגרשים אלו ולבנות עליהם בהתאם לתכנית בנוי מיוחדת למי דרישת ועדת בנין ערים המקומית.
לצורך הבנוי תעביר חב' רובינשטיין חלק מעיסקי הדיירים המוגנים למבנים באזורי תעסיה אחרים המוקמים על ידה.
ההחלט: הועדה דוחה את המלצתה בנושא זה לדיון נוסף לאחר קבלת הודעה בדוקה של המינהל על כך ששום גורם אחר לא יכול לבצע את התכנית הנ"ל מלבד חב' רובינשטיין וכן פרטים על גופים אחרים שהתעניינו בעבר בתכנית זאת, אם היו כאלה.

8. [redacted] - העברת בית מלאכה לפחחות מפ"ת לאזור התעשיה בכ"ס

ל[redacted] הגר בכפר-סבא בית מלאכה לפחחות רכב בפ"ת. מכיוון שמצב בריאותו קשה, מבקש מר [redacted] להעביר את מפעלו לאזור התעשיה הנדש בכ"ס, הקרוב יותר לביתו.
לבקשה צורף אישור רפואי של ד"ר פ.לרמן, מנהל מכון א.א.ג'. במרכז הרפואי בלינסון המסביר כי מר [redacted] סובל מגידול איטי במח שלא ניתן לרפוי, ונידון לשיתוק בחלק גופו השמאלי. כמו כן צורפה המלצת ראש העיר כ"ס.
שניהם ממליצים על העברת המפעל לכ"ס. מנהל המינהל עיין במיסמכים והמליץ לאשר את הבקשה.
ההחלט: הבקשה נדחית לדיון נוסף לאחר קבלת פרטים מדויקים על מיקום המגרש וגודלו.

9. מר [redacted] ומשפ' [redacted] (משפחת בתו) - מגרש לבניית בית מגורים בב"ש

מר [redacted] הוא נכה 65% מבעולות איבה. כתוצאה מכך הוא מתהלך בקושי רב בעזרת קביים ואינו יכול לעלות ולרדת מדרגות. כמו כן הוא זקוק לטיפול סעודי ביום ובלילה.
כיום מתגורר מר [redacted] במרחק מה מדירת בתו המטפלת בו במשך היום והלילה במסירות רבה.
כיוון שמר [redacted] זקוק לדירה בקומת קרקע בעל מגבלותיו וכן זקוק למגורים קרוביים מאד לבתו ובשל הצורך בסיעוד, הבקשת משפחתו (משפחת בתו) לאפשר בניית בית משותף עם האב כך שיוכלו להתגורר בקירבת ועם זאת לשמור על עצמאותו ופרטיותו של האב.
המדובר במגרש בשכונת נוה נוי בב"ש שיוחכר לאב ולבתו ולמשפחתה.
מבחלת מחי השיקום של המושב לבטוח לאומי המליצה במכתבה מיום 9.1.79 לאשר בקשה זאת.
ההחלט: הבקשה נדחית לדיון נוסף לאחר קבלת פרטים מדויקים על מיקום המגרש וגודלו.

רשמה: אורה איש טוב

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

9.2.79

יפ/2/40/1

אל: מנכ"ל משרד השכון
מנכ"ל משרד המשפטים
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
יו"ר לשכת עורכי הדין

הועדה הבינמשרדית שהוקמה למציאת פתרון לבעית הפיגור בריכוז יחידות דיור בשיכונים ציבוריים ממליצה לאחד את כל שלבי הריכוז:

1. ריכוז הפרצלציה
2. ריכוז הבית המשותף
3. ריכוז היחידות

ולהביאם תחת קורת גג אחד במסגרת הליך אחד.

מהות ההמלצה היא להשתמש במהלך ההסדר לריכוז מקרקעין ולהגיע באותו הליך עד לפירוט זכויות בדירות, במסגרת צו בתים משותפים, שיהיה כלול בצו ההסדר, כאשר הממונים יהיו פקידי הסדר (בין אם פקידי הסדר קיימים ובין אם פקידי הסדר שיועסקו עפ"י חוזה מיוחד). לידם יפעלו משקם על רישום מקרקעין שיהיה מוסמך לחתום על צו ריכוז בתים משותפים ונציגי מחלקת הדירות שיסמקו את הטפות הדרושות הן לריכוז הקרקע והן לריכוז הבית המשותף.

כדי להביא לריכוז הטיפול ולמנוע מחבת מוצע להעביר את הטיפול בריכוז שיכונים ציבוריים ללשכת רישום מרכזית שתהיה מורכבת מנושאי התפקידים דלעיל ולשכה זו תופעל כלשכת ריכוז מקרקעין נפרדת, אליה יועברו ספרי הגושים שבהם מבקשים לרשום את זכויות המשתכנים.

בתקופת הריכוז יועברו ספרי האחוזה לאותה לשכה ובגמר הטפול יוחזרו ספרים אלה לרשמי המקרקעין, כשהם מעודכנים לריכוז זכויות המשתכנים בדירות השונות.

הועדה מאמינה כי ביצוע המלצתה יביא לחסכון הן בכסף והן בזמן ויביא לזירוז הריכוז של שיכונים ציבוריים.

מינהל מקרקעי ישראל בתאום עם משרד הבנוי והשכון ומשרד המשפטים ינסה כבר ליישם את המלצות הנ"ל, באזור שנקבע לשם כך באזור באר-שבע.

עם ביצוע הפרויקט ידווח המינהל לגורמים הנוגעים בדבר על התקדמות הענין, ועל מידת הצלחתו.

כמו-כן כבר החלים מינהל מקרקעי ישראל על מנויים בחוזים שלו עם הקבלנים. המינהל יוסיף סעיפים לחוזה שיבטיחו כי בעתיד תחול חובת הריכוז על הקבלנים עם קבלת הוסח מהמינהל. סעיפים כאלה צריכים להיות גם בחוזים של משרד הבנוי והשיכון עם הקבלנים. כן יהיה על משרד הבנוי והשכון להערך לכך לודא כי הקבלנים אכן יקיימו את הסעיפים הללו. נוסא זה נדון כבר והוסכם ע"י נציגי משרד הבנוי והשכון בועדה.

ב ב ר כ ה,

אביטל ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי

חמ/לא

מדינת - ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

לישכת מנהל המחוז
י' בשבט תשל"ט
7 בפברואר 1979
מספר: 0635

אל: מר ז. ברקאי - מנהל אגף הפרוגרמות מבייש ירושלים.

מאת: מאיר אלוניים - ס-מנהל מחוז המרכז.

הנדון: שיקום שכונות ומינהל מקרקעי ישראל.

בדיונים השונים עם מינהל מקרקעי ישראל אנו נתקלים בבעיה כללית הנוגעת לשיקום שכונות.
הבעיות העיקריות הנוגעות לשיקום שכונות ביחס למ.מ.י הן:

א) החברה בקבוצות מרעדפות (כגון - עמישב - והנושא ידוע לה).
ב) בנייה צמודת קרקע.
ג) הרחבות ותוספות.
ד) מכירת מגרשים לבנייה עצמית בתאום עם מנהל הפרויקט (או מניעת מכירתם!).
ה) שונות.

בכל דיון ספציפי מעלה המחוז בפ.מ.י את הצורך בקבלת הנחיות מאגף פרוגרמות במשרדם.

ארזה לך בזאת תיזום הנחיות מתאימות ע"י אגף פרוגרמות של מ.מ.י.

בברכה,
מאיר אלוניים
ס/מנהל מחוז המרכז

העתקים
מר ש. אבני - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.
מר ש. אלבק - מנהל מחוז המרכז.
גב' ס. למידות - ס/מנהל אגף הפרוג' ירושלים.

מא/מז

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

5.2.79

אל: הי"ה: מר אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל
שלמה אבני	משה ריבלין
מגדל אשל	משה אונא
יחזקאל זכאי	ראובן ארזי
חיים חכם	שמעון בן שמש
אברהם חפץ	יצחק זיו אב
אברהם טמיר	זאב צור
יעקב עקנין	שבתאי שיכמן
חיים קוברסקי	מאיר שמיר
אבנר קטוטו	

הנדון: ישיבת מועצת מקרקעי ישראל

בהמשך להודעתנו הקודמת היכנס מזומנים בזאת לישיבת המועצה שתתקיים ביום ג' ט"ז בשבט תשל"ט (13.2.79) בשעה 14,00 במשרד ממ"י, רח' שמאי 6 ירושלים.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקולים מס' 192, 191 .
2. דיון בהצעת תקציב המינהל לשנת 1979.
3. אישור הקצאת קרקע לכפר חרוקים כפר תבור אזורים.

בברכה,

אורה איש טוב
מזכירת מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה

עותק: מר א.בידץ, סמנכ"ל, כאן

לוט: פרוטוקולים 192, 191
הצעת התקציב לשנת 1979

מדינת ישראל
מועצת פקיעי ישראל

פרוטוקול מס' 192 מישיבת ההתעייפה בירושלים ביום ג'
ב"ו בכסלו תש"ל"ט - 26.12.1978

בהשתתפות ה"ה:- אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל	נעדרו
מנדל אטל	מאיר אונא	שלמה אבני
יעקב עקנין	שמעון בן-שמון	יחזקאל זכאי
אבנר קסוטו	זאב צור	אברהם חפץ
אורי ביידץ		אברהם סמיר
		חיים חכם
		חיים קוברסקי
		משה ריבלין
		ראובן ארזי
		יצחק זיו-אב
		שבתאי ליכמן
		מאיר שמיר

א. בבאי, ש. טפיר, מ. ריין, י. האס, י. עפלן, מ. כביוף, א. בן-מאיר(מינהל
י. גריה, י. זיו, ה. שפירא, א. סלע, ש. שמירא, ח. דוידסון (מקרקעי ישראל

מ. תג'ר - עוזר שר החקלאות
צ. גינוסר - מנהל האוצר

א. שוזנגסקי

על סדר היום:

1) אישור פרוטוקול מס' 190

2) בעיות הפליטה בקרקעות המדינה - דיונים מנהלי מחוזות:
ירושלים, תל-אביב והמרכז וחיפה.

../.

ס. בן-שמן בהעדרו של ח"ר (יהודיע על איחור), לפי הצעת מנהל המינהל, ובהסכמת חברי המועצה הריני פותח בזאת את הישיבה. ראיתן בסדר היום - איחור פרוטוקול מס' 190. אני מציע לאשר את הפרוטוקול ולאפשר לחברים שאינם נוכחים בישיבה היום להעיר הערותיהם אח"כ. אם לא יוצגו הערות הפרוטוקול מאושר.

הצעת מר בן-שמן התקבלה.

דיווח מנהל מחוז ירושלים:

י. גריה: מחוז ירושלים משתרע על שני שלישים של כ-1,700,000 דונם (מפרט גבולותיו). בסטגרת המחוז אין יישוב ערבי מסיבי (פרט לירושלים) ומבחינה זאת השמירה מפני השתלטות על קרקעות המדינה קלה יותר במחוז ירושלים מאשר במחוזות הצפון והדרום.

בשנת 1976 עם התחלת פעולת הסיירת הירוקה ערכנו סקר של ההתנחלויות של בדואים (ישיבה קבועה) במחוז. באותו סקר נמצאו כ-80 התנחלויות כאלו, כאשר הבעיה העיקרית היא בתחום המועצה האזורית משגב-יהודה בגלל המרעה הטוב שיש באיזור זה.

מאז ועד היום מיצינו כמעט את כל הבדואים במחוז ולמעשה הבעיה אינה קיימת. בבדיקה שערכנו אמצע אחה"צ נמצאו בכל מרחב מחוז ירושלים 10 אהלי בידואים. כל השאר הוחזרו למקומות הקבע שלהם.

יש גם בידואים העובדים כשכירים בישובים, בידואים הרועים עדרים שלהם עצמם, ואחרים הרועים עדרים של הישובים ובהזדמנות זו מכניסים גם את העדרים שלהם.

קל יותר לטפל בשלו הרועים את העדרים שלהם עצמם, וקשה לטפל באלו הרועים גם עדרים של יהודים.

הסקנציה העיקרית שלנו במקרים כאלו היא המטקה כל מיפול במחיר ב כזה שלפעמים מפר את חוק ההתישבות. יש לציין בהזדמנות זו את העבודה היעילה והטובה של הועדה להפעלת חוק ההתישבות.

דרך נוספת לשמירה על קרקעות המדינה היא הקצאת שטחים למרעה למועצות האזוריות. המחוז הקצה זמנית למועצה האזורית משגב יהודה שטח של כ-70,000 אלף דונם מרעה המצוי באחריותה. הרועים הם יהודים בלבד. העדר של המועצה האזורית מופעל ע"י ארגון הקניות שלה.

גם קבוץ בית ניר קבל שטח של כ-40,000 דונם מרעה שאותו הוא גידר.

הסדר הקרקעות: כפי שאתם רואים בטבלה השטח המסומן בלבן -828,000 דונם המהווים כמחצית שטחו הכולל של המחוז - הוא שטח שהוסדר, עוד בתקופת המנדט. השטח בכחול- 539,000 דונם - הוגשו לגביו ע"י מס"י מביעות בעלות, הנמצאות כבר בשלב מתקדם. השטח הירוק - 113,000 דונם - מוסדר ונרשם. השטח באדום - 203,000 דונם - מתחילים בו עכשיו את פעולות ההסדר. השטח המסומן בסגול הוא שטח שעדין לא נגעו בו מבחינת הסדר הקרקעות, המדובר בירושלים והשטחים שבסמוך לה (חלקות וגושים קטנים מאד).

במילים אחרות: כ-1,500,000 דונם נמצאים ברישום מתקדם. הפעולה נעשית תוך תיאום עם אגף המדידות ועם מקיר ההסדר בסדר המסומן, כאשר מס"י הוא הדומיננטי.

כל הערים בתחום המחוז מלבד ירושלים - מוסדרות.

../.

בעיות נוספות הנמצאות בתחום השמירה על הקרקעות: מלחה - המדובר בשכונה שבה יושבו יהודים ע"י הסוכנות היהודית, בשנים הראשונות לקום המדינה בכעין "מעקי עזר", ללא חוזים ובלא שילמו דבר מזה כ-25 שנה.

כיום לאחר טיפול של כשלש שנים(הנעשה ע"י גורמי חוץ מטעם מס"י) נחתמו חוזים עם 125 תושבים מתוך 137 היושבים במלחה.

עין כרם - המשא נמסר לטיפול חברת "ערים".

בירושלים, אשקלון ואשדוד יש חברות ממשלתיות המועלות בשאת ומבדעות גם את עבודות המיקוח בו.

ש. בן-משה: תודה על הדו"ח המפורט והעניני.

ברצוני לשאול: א. מהי ההערכות לקראת העונה הבאה.

ב. האם בזמן ההסדר מעדכנים גם את מצב החלוקה המפורטת יותר, כולל החלוקה לשכבות.

ג. איך המינהל מתחלש על ההחכרות ה"בלתי ידועות" בחקלאות.

י. נריה: אין לנו כל **אשכרה** זמנית לערבים, למעט בכפר אבו-גוש, כמו-כן כן בחל-א-סמי שם יש יושב אדם שקבל ידיעות למרעה בלבד. הוא יושב זה שנתים ויחלן בעונה הבאה נחליף לו את השטח.

נגד הישתמויות עליהן דבר מר בן-משה אנו נלחמים דרך בתי משפט ומנקטיות. הבעיה היא יותר איך לגלות אותן. לכל המחוז 6 מפקחים בלבד, כאשר 2 מהם נוספו רק השבוע. הם עוסים עבודה טובה מאד אבל האמצעים העומדים לרשותם דלים: המפקחים נוסעים בד"כ ברכב הפרטי שלהם. רק היום קבלנו ג'יפ אחד שיסיע את כל המחוז.

בענין הסכמות החקלאיות המשובה היא חיובית: בסועצה האיזורית באר-טוביה הסתיים הסיכון. במועצות אחרות שעיר, לכיש, חוף אשקלון - נמצאים בשלבי עבודה מתקדמים.

ס. אונא: האם יש לכם תחזית כמה זמן נחוץ עד תום ההסדר?

א. בכאי: עוד כ-8 שנים.

א. שרון: מתקיים עתה מבצע של סימון העדרים. המבצע נעשה בשיתוף מפקחים של רשות שמורות הטבע והחברה להגנת הטבע. לכל העדרים המסומנים נהיה חייבים לדאוג למרעה.

דיווח מנהל מחוז ת"א ומרכז

י. קמלן: המחוז מורכב למעשה משני מחוזות מוניציפליות: ת"א והמרכז. הגבולות הם בצמון לא כולל חדרה, ובדרום, לא כולל אשדוד. במחוז 14 שרים. במחוז הכפרי (מבלי להתייחס למיגזר הערבי) למעט לוד - רמלה יש למיקוח שליטה מוחלטת. במחוז העירוני - העיר ת"א עצמה, יש בעיה רצינית עם הסכונות הדרומיות.

בזמנו רצו להרוס מחסן בסכונת הארגזים. למקום נקראו 300 שוטרים, ובסופו של דבר הפסדה והעיריה נסוגו.

מחלקת המיקוח של המחוז מונה 8 אנשים. אולם למעשה הבעיה היא מעבר למיקוח - חוסר שיגיים מן המחינה המשפטית. לדוגמא: לעני כארבע וחצי שנים גילינו בית שנבנה באופן בלתי חוקי בגדרה. הוגש משפט, וביהמ"ש בקש לעצור את הבניה. בינתיים הוגש ערעור והבונה בקש לכסות הכל בניילון כדי שלא יתקלקל מה שכבר נבנה. מסתבר שמתחת לכיסוי המשיכו בבניה.

../.

בעיסקה שהמחוז מבקש לאשר יש צורך לחלוח ממקח למקום שיבדוק אותו. כאשר מתנהל מסמך - צריך הממקח להיות נוכח בדיון, דבר המונע ממנו מלהיות בטוח.

<u>השר א. שרון</u>: אני מבקש להעיר תיקון לבן ליאוב ערבי ההולך ומתפתח ע"י קולא.

<u>מ. אבל</u>: המדובר בטסח המוחזק ע"י יהודי שהכנים לשם ערבי. הוא יושב כבר כמה שנים בטסח, ומסייעים לחדש לו את החוזה.

<u>השר א. שרון</u>: צריך לחלוח לו מכתב התראה סיד, לפיו אם לא יפנה אותו לא יוחכר לו הטסח בשנה הבאה. הדבר מנוגד לחוק ההתיישבות.

אגב, האם החכרנו קרקעות מדינה לערבים מסירה ומקלנסווה?

<u>א. בבאי</u>: בד"כ לא. אבל אם החכרנו - המדובר בשטח שמחי קרקע הנמצאים במושע.

<u>השר א. שרון</u>: לכפרים האלו יש דרישות רבות לקרקע. מסתבר שאנו איננו מנצלים את חלקות המושע כדי לתבוע את זכותנו.

<u>מ. בן-אמו</u>: העיכוד השנתי צריך להיות לפי חלקי מושע.

<u>י. קמלן</u>: בכפר קאסם במסגרת החרות בהסדר הקרקעות זכינו בכ-1000 דונם. עכשיו כבר מייערים באיזור.

אנו ניבנים להסדר קרקעות בכפריה ערביים נוספים: ברה וחירבת חיז.

<u>דיונות מנהל מחוז חיפה:</u>

<u>י. האס</u>: גבולות המחוז הם בצפון - עכו - נהריה ובדרום חדרה (כולל חדרה). השטח הכולל הוא כמיליון דונם. יושבים במחוז 11 ריכוזים של תושבים כאשר יותר מחצי מהם לא על אדמות המינהל. הכונה היא לרכז אותם בישובים מיוחדים.

בישוב החדש שיצרנו - איבטין - יש כיום 82 משפחות, ואנו מגדילים אותו ל-100 מגרשים נוספים.

כמו-כן יש ריכוז בפרדיס ובו כיום כ-30 מגרשים פנויים (כאשר מגרש הוא בגודל כ-½ דונם).

בערב אל מגא"ר - המקום המיועד לתחנות הכוח חדרה לרוב התושבים יש כבר סידור. נותרו רק בעיות מספר מיוחדות.

האיזור "הכואב" הוא איזור ואדי ערה, שם יש בניה כלתי חוקית גדולה, אפשר כמעט כולה לא על אדמת המינהל.

המחוז מנסה להגיע לכך שכל חלקת אדמה שאינה ניתנת לעיבוד תיוער. יש על כך גם הסכם עם קק"ל. מדווחים על כך ללא הרף לשר המנים.

<u>א. ביידץ</u>: חלחתי על כך מכתבים לשר המנים ולשר הוקלאות.

<u>י. האס</u>: נקודת כבד קשנה יותר יחסית היא התרכזות הבידוויים באיזור סבעון. יושבות שם כ-60-65 משפחות על שטח שהוא 99% אדמות מדבריות.

לאחרונה החליטו להכיר בישוב כקבוע.

כיום לא מסייעים לבנות במקומות אלו בשטחים המחוים אדמת מינהל.

../.

<u>תגר א. מרון:</u> באום-א-זינאת החכירו זיתים לערבי. בעוד חודש במקום ייבנו יהודים.

<u>י. עקנין:</u> הדבר הוצא במיכרז והוא זכה בו. אולי צריך להעביר את זה לקק"ל.

<u>מ. בן-אמו:</u> קק"ל מוכנה לקבל את הזיתים האלו בתנאי שכל ההוצאות וההכנסות יהיו על המינהל.

<u>י. האס:</u> לקראת הונה הבטה המחוז מקוה לבצע את העבודות הבאות: 3,200 דונם הכשרת קרקע ומעל 2,000 דונם ייעור.

ס"ת ההחכרות הזמניות במחוז הוא כ-4000 דונם מתוכן כ-1000 דונם החכרות ליהודים.

(לשאלת היו"ר) **"ההתנחלויות"** במורדות הכרמל מול קרית חרושת, קרוב ללג'ון כולן על אדמות פרטיות. נסינו לסכנע את המתיישבות לעבור לביתם - מבעון אבל ברגע האחרון הן סרבו.

<u>תגר א. מרון:</u> אני חושב שחשוב שנמענו את הסקירה אל מנהלי המחוז, הן מבחינת ההתקדמות בנוסא והן מבחינת מתן זכויות למחוזות באמת.

ברצוני להעלות את הנו א הבא: בזמנו היתה החלטה שאם פיטמו קבל קרקע לייעוד מסוים ואינו מבצע זאת, אינו בונה - בא המינהל ונוטל מסגו את הקרקע.

אתמול בקרתי ביבנה, העיר יכולה לקלוט הרבה זוגות צעירים כשהבעיה היא מיכון. ראינו עשרות דונמים של קרקעות שחוקצו בעבר לפרוד המיכון, ולא בונים. יש הרבה קבלנים שמוכנים לבנות שם.

נראה לי שצריך לצמצם את הזמן הניתן לשם כך. ביום זה 5 שנים, אולי מספיק 18-20 חודש.

כמו-כן קיימת בעיה של קבלנים קטנים יחסית המוכנים לבנות, אבל כמיכרזים זוכות תמיד חברות גדולות. נשאלת השאלה כיצד לאפשר גם לקבלנים הקטנים לבנותן אחרות אחת היא הצעת מר עקנין שהדייר הוא איש יכלה עבור הקרקע.

<u>מ. בן-אמו:</u> כדאי להביא למועצה את ענין יבנה כדוגמא לטכלול הבעיות הקשורות בהקצאות הקרקע.

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

פרוטוקול מס' 191 מישיבה שהתקיימה בירושלים ביום ג'
ה' בכסלו תנל"ם - 5.12.1978

השתתפו: ה"ה:- א. ירון, יו"ר החקלאות, יו"ר המועצה.

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל	נעדרו
מנדל אפל	שמה ריבלין	שלמה אבני
יחזקאל זכאי	מנה אורבא	אברהם חפץ
חיים חכם	ראובן ארזי	אברהם מסיר
אבנר קוסמן	יצחק זיו-אב	יעקב שקנין
אורי ביידץ	זאב צור	חיים קוברסקי
	שבתאי שיכמן	שמעון בן-מסע
	מאיר מסיר	

א. ספיר, א. קרני, מ. גת, י. האס, ר. מלמד, י. קפלן, א. בבאי, (מינהל
י. נריה, ג. סבא, א.סלע, מ. אדרי, י. זיו, ח. דוידסון (מקרקעי
ישראל

ז. כהן, הממאי הממשלתי הראשי
מ. תג'ר - עוזר שר החקלאות
ג. יגיב - דובר משרד החקלאות
א. פוזננסקי

על סדר היום

בעיות הפליטה על קרקעות הסדינה - דיווח מנהלי מחוזות הדרום והצפון.

אורי ביידץ: נמצאים אתנו חסנת מנהלי המחוזות ניתנו סקירה כל אחד במחוזו כי יש כוחי ואפיון לכל אחד מהמחוזות. אם יהיה זמן לדיון בסוף, בעניה זאת. ברצוני לפתוח בכמה דברי רקע שיהיו נכונים לגבי הסקירות שנעשו.

פיקוח וגליטה על הקרקעות במובן הרחב קשור בפעילות שלא רק המינהל מעורב בה, אלא בפעילות ביצוגרדית. דוגמא לכך זה הסדר קרקעות. בהסדר קרקעות המינהל קשור קשר הדוק עם מערך המשפטים. המינהל קשור גם בכל המערכת המשפטית על תביעות, צווי מניעה וכל הפעילות שקשורה בטילוק יד. עם מערך הפנים,המינהל קשור בכל מה שמדובר בחוק התכנון והבנייה, כי לכאורה כל בנייה בלתי חוקית או כל תפגם גבול שיש עשה בנייה היא באחריותו של מערך הפנים. בין אם היא אדמה פרטית או אדמת מינהל. בענין זה יש לנו בעיות של תיאום וניתוף פעולה נאון ניגע בהסכך ונראה את זה בכל אחד מהמחוזות. יש לנו ניתוף פעולה בסיוע המשטרה בכל מה שקשור בהוצאה לפועל, ולא תמיד ניתוף הפעולה מביא רצון. יש לנו בעיות של ניתוף פעולה עם המשטר הצבאי, מערך הבטחון, לגבי הדירת רועים ועדרים וכל מה שקשור בפעילות של החברת מגנה בתוך היישובים. זה חשוב שנדע ברקע, שלא המינהל הוא היחידי, למרות שהוא המוביל בענין הזה.

המינהל כמינהל פועל במספר מישורים בכל מה שקשור לגליטה. הפעילות הראשונה קשורה בפיקוח הפיזי. לצורך זה למינהל יש 36 מפקחים, בתחום תקן הירוק, פעילות של המפקחים כוללת גם עבודה אדמינסטרטיבית אם זה המפקח הארצי הראשי ואם זה האחראי המחוזי. להזכיר שמפקח הוא לא בתור שיושב כל היום על ג'יפ ומסייר בשטח, אלא חלק גדול מזמנו מוקדש למערכת המשפטית, כי הוא עד, הוא צריך להופיע בתביעות. מכאן שהנסו של המספר הזה שייבתי הוא הרבה יותר מצומצם.

לאחרונה המינהל בתיאום עם קרן קיימת הצליח להשיג עוד חמישה עובדים אשר יתחילו לעבוד בימים אלה, כך שנגיע ל-41 אנשי פיקוח, וזה תגבורת משמעותית, כולל מספר כלי רכב.

אם נוסיף לזה את הסקירה שנעשתה מיושב ראש רשות שמורות הטבע בתקשר לפעילות של הטיירת הירוקה, גם כאן צריך לזכור שהפעילות הזאת היא מנותפת והדוקה. כל החלק המשפטי האינפורמטיבי וגם הפעילות בשדה מבוצעים על ידי המינהל, כולל הגנת התביעות וההופעה בבתי-המשפט

דיברתי על פעילות ביצוגרדית, אנו קשורים גם בתגובות המייעבות לגבי תופעות של החברות מגנה וגם דיווח על פעילויות חורגות מן הנוהלים ומן החוזים עם המתייעבים הנוכחים.כמו-כן: יער, חריש ופריצת דרכים,- כל אלה מכלול של פעילות הבאות להגביר את גליטתנו על קרקעות המדינה.

אסתפק בדברים האלה, ואני מציע שלפי הסדר נשמע את מנהלי המחוזות. מנהל מחוז הדרום, יהודה זיו.

יהודה זיו: הנושא הוא גליטה על אדמות המדינה. צריך לומר כי לדעתנו, רק מיגוון רב של פעולות בתחומים שונים, שילובם ביחד נותן תוצאות בשטח. אנחנו נקטנו בכל הנגים האחרונות מספר פעולות שאותן אציין בהמשך ואשר נתנו תוצאות. זה בניגוד לסוג מסויים של פעולות שגם הוא חיוני מאוד - הפעולות של הטיירת הירוקה. אני לא מזלזל ולא מפחית מערכה של הפעולה הזאת: הגובה מיידית בו במקום לכל נסיון ראשוני להתנחל. אבל אנחנו שופים מספר פעולות שתוצאותיהן לטווח הארוך אלה הן התוצאות המעניינות.

קודם כל כמה מלים על הנשמ שבו אנחנו מדברים. הגבול הדרומי של מחוז הדרום מגיע עד אילת. הגבול המערבי: הקו של רצועת עזה, הגבול המזרחי: דרום הר חברון; הגבול הצפוני: המועצה האזורית שער הנגב. פרובלמטיקה מיוחדת נאופיינית למחוז הדרום, ומהמפה הזאת מדגימה אותה, היא בעיות האדמות הבלתי מוסדרות. חוסר בעלותו של המינהל על האדמות.

../.

לפני מספר שבועותהודגו כל הגופים מחקו הזה דרומה: חקו עובר דרומית לדימונה, דרומית לירוחם, על יד מצאבי נדה, ומה הוא נכנס קצת לתחום המועצה האזורית אבכול. מפה דרומה אין לנו מגיעה לפעול כבעלי הקרקע וצריך לנקוט בכל האמצעים. בכל התחום צפונה מחקו הזה, פרט לגופים שהודגו בשבים האחרונות, אדמות בהליך של הסדר; כלומר, אני לא יכול להופיע בבית המשפט כבעל הקרקע.

הבידואים מתגוררים בעיקר באיזור הסייג. כל האיזור הזה הוא בתחום של המשק הבלתי מוסדר. כמובן גם כל איזור הנגב המערבי, כולל נמחים מוסדרים. ההכרזה על ההסדר היתה כלומה מיליון דונם. אנחנו עכשיו כבר נמלבים מאוד מתקדמים. זה צריך לראות כרקע לפעילות שלנו בשטח.

הפעילויות שאנו מבצעים: התופעה הבולטת בשטח היא ההתנחלות המתפשטת. הבעיה הראשונה היא לבלום את ההתנחלות, ואנחנו אומרים שדרך המלך זה ריכוזם בעיירות הבדואים. כאן מסומנות שש עיירות, והיות בעצות עם פעולות פיתוח ואיכלוס רציניות.כמובן כל מקפחה שעוברת לעיירה מפנה באופן מבני ללא רעש, ללא מעצה אלימות, את השטח שהיא תופסת. הפעולה הזאת קודם כל מבוצעת על-ידי אנשי המינהל, מבחינת הנכבות של האנשים ויצירת הכדאיות של ההעברה. הטיפול בעיירות עצמן, פעולה מתמשכת ורצופה.

הגענו היום לתוצאות, נכון ל-1 לדצמבר: 3003 מגרשים נרכשו בעיירות הבדואים. קשה לדעת כמה משפחות בדואיות, אומרים שקרוב ל-40,000 אם האומדן למשפחה הוא 7-8 נפשות, אפשר לעשות את החישוב.זה לא בדיוק מגרש למשפחה. מי שרוכש עובר לגמרי פיזית. אפשר לומר שמליון מן האוכלוסיה הבדואית קשורה כבר כיום לעיירות.

הבידואי בא למינהל, משלם, אנחנו צורכים לו חוזה שהתחייבנו להעביר לו בסופו של דבר במאבו. זאת בעלות. גודל של מיגרש - דונם.

התחלנו בחצי דונם, זה נסיון שנכשל, הם רוצים יותר מרחב ורוצים לבנות לבד. היום נקבע סטנדרט דונם. המחירים הבסיסיים היו אלף לירות, היום הגענו ל-29,000 באיזור שובל. עד היום מערך המיכון מסבסד את הפיתוח, ולא גובים עבור פיתוח כל התשתית. הישוב המוביל הוא שובל, 60% מהאנשים רכשו בשובל; במקום הנני כ-450 רוכשים בלאגיה; אחרי זה שני ישובים מיפא וחורא, בסביבות מאתיים פלוס כל אחד. זוהי הפעולה הבסיסית שנעשה באיזור, ומה המינהל פועל יום יום. לאן שיעברו, איזו שכונה לבחור, באיזה מגרש, אלה דברים שמעסיקים יום יום את האנשים. הסגנה החמולתי מכביד מאוד על בחירת המיגרשים. הישוב שתוכנן במיוחד שכונות שכונות עם הטרדה בין השכונות.

תנועת האיכלוס התחזקה בעלות הנבים האחרונות.

<u>תגר אריאל שרון:</u> אתחיל בזה שאנחנו מנסים לשכנע את הבדואים להתייבש בעיירות האלה. הם לא אוהבים את המילה עיירות, הם קוראים לזה יישובי הבדואים. יש לזקוף לזכות המינהל הצלחה, וכמו שאמר מה יהודה זיו זה הרבה מאוד בזכות מגע אישי ונישות שכנות. אלה פעולות מסובכות מאוד בעצמות.

קצב הפיתוח בסקומות עצמם הוא מאוד איטי. העליתי את הנושא הזה בממלה לפני חודש ימים: אמרתי שנוכח המצב שקורה היום הבו צה"ל חוזר מסיני או עדיי לחזור מסיני לצורך הקמת מדות תעופה מוכרחים לתת גם פתרון פוזיטיבי לבעיות של האוכלוסיה הבדואית. הצעתי להקים ועדה שאני אעמוד בראשה, ואמנם באותה ישיבה הוקמה ועדה כזאת שאני עומד בראשה, וכעבור שבוע קיימנו ישיבה, קבלנו כבר החלטה ראשונה. יש מקפחות שרכשו קרקעות בלאגיה עוד בשנת 1972 אבל עד היום לא ניגשו עם לפריצת דרכים ולהעברת מים.

באלצנו להגביר את הלחץ על האוכלוסיה הבדואית; מכן צריכים להפקיע שטחים לצרכי מדות התעופה, ומחנות הצבא נחוזרים. אולם אי-אפשר ללחוץ סבלי לתת לזה גוש מוצא חיובי. הצעתי להקציב מיליון לירות לזירוז הפעילות, ולהסכום אונר. התחלנו בפעולה בלאגיה כי זה המקום הנני בחקיפו מבחינת האוכלוסיה הזורמת אליו. לאגיה נמצאת מצפון מערב לצומת עזר, בדרך לכיוון כביש להב. יש עם מקפחות שרכשו עוד לפני חמש-שש שנים קרקע אך לפי מיטב

./.

ידיעתי לאחר איבור התקציב הנ"ל ניגדו כבר לעבוד בלאגיה נתנו הנחיות ברורות להעביר סים ולאתר את הסגרטים ולתת אפשרות לבנות לאבדים מה שיותר מהר.

בכוונתי לכנס את הועדה בימים הקרובים כדי לקבוע מהו האתר הבא עבו בפעל ולהסביר כך אתר אחרי אתר כדי לתת דחיפה לעניין הזה.

זו לא ועדה כאני מתכוון לקיים אותה באופן קבוע. אני מתכוון לקיים אותה עד כאצליח להכניס את כל העיירות האלה לתהליך בניה. כשאדע שיש דרכים בכולן ויש סים בכולן, וכל אחד יודע את הסגרט שלו בדיוק, אז אין יותר לועדה מה לעבת. הועדה הזאת נהיא ועדת ערים עם המינהל נועדה לתת דחיפה לעניין הזה.

<u>יהודה זיו:</u> הסבר העובדתי היום ברהב: מעל לעשרים שכונות מפותחות ובשלבי בינוי, בכל יתר הישובים עד הזמן האחרון סומנו רק שכונות(סימון של הסגרטים) סימון פיזי, כלומר בשתי שכונות ניתן להתחיל לבנות. בשקבות ההתערבות והדחיפה של הנר לפני שבועיים, כבר נוכסו תכניות לעוד ארבע שכונות בלאגיה, 600 סגרטים. זה כבר אומר בפורום יחד עם סגרד העיכון.

נוסא עבי בחשיבותו הוא בעית ההסדר. אחד המגיעים החזקים ביותר להתנחלות הגו הרצון לרכוש זכויות בקרקע. פעולות ההסדר באות למנוע זאת.הנוסא של ועדת הפנרות המיוחדת שהוקמה באיזור הנגב ידוע לכם. כלומר, קייסת האפשרות שכל בדואי יבוא ויציג את שטנותיו והוכחותיו, ובשסכותה של הועדה להגיע אתו להסדר והוא מגיע לפיצויים, בדרך כלל בכסף, ואפשרות להגיע עד עשרים אחוז בקרקע. אין רצון בולש ללכת להסדר אם כי בזמן האחרון יש קצת התגברות בתנועת הפרנים להסדר.

המספרים הנכונים להיום: 16 תביעות הסתיימו בפשרה כאשר המינהל קבל בזכויות בעלות בסך של 11,676 דונם והילם קצת מעל לשלושה מיליון לירות. זו מנוגית ראשונה, זה התחלה של הסדר. יש כנת אלפים תביעות של 900 אלף דונם בעלות, ועוד 600 אלף דונם בעלות שבסקורן היו זכויות מרעה. כלומרהתביעות הרשומות היום בשרד המשפטים, מיליון וחצי דונם. לכן אני אומר עוד מנוגית ראשונה.

יש עוד לשלה מסאת תיקי תביעות בסיפול. כלומר, שהבדואים כבר קבלו את האינפורמציה החוזרת מה מגיע להם בשכוסים.

מי שמגיע להסדר ומנצל בשם נשוא ההסדר, - צריך מיד לפנות אותו. זה מובן. באופן מבני הראשונים שהגיעו להסדר היו תביעות בעלות בנגב המערבי דווקא. נשחים בלא יכולנו עד היום להגדיר את הגושים, אבל יש כבר גם שבייש-מלוטה משחים מוסדרים בתחום איזור הסייג, כולל שייך עוזיים הזקן. זו פעולה עניה שבה המינהל יותר מלווה, אבל מלווה צמוד. לצאת לשם, לראות מה הוא מחזיק בפועל, אם יש לו מבנים, אם יש לו נטיעות, אם יש לו שכרים. בכל זאת אנו נותנים מיות צמוד ושוטף לפקיד ההסדר. אנב גם את כל הסמות הכרוכות בכך שכיבים במערד בלנו.

פעולה בליבית, הריסת מבנים בלתי חוקיים. זו פעולה שבלעדינו לא מתבצעת. בלעדי המינהל לא נהרס בנגב אף מבנה אחד. אבל בכון שאנחנו בסידה מסוייסת מאחרי הקלעים. כלומר, אנחנו הולכים לשרד הבנים ודואגים להגיש את התביעה, ונעמוס יחתום על צו הריסה, הולכים עם המשטרה ומתאמים את זמן הביצוע. כל ההריסות בנגב היו בתיאום עם המפכ"ל. אחר כך יש להביא קבלנים בשביל להעמיס דברים, ואנחנו הסיירת הירוקה. רק לאחר שמתאמים את כל זה, אפשר לצאת לשם ולבצע הריסות.

ביצענו שתי הריסות, אחת גדולה ואחת יותר קטנה, ניקר תעוסת הלב לבליסת הבניה הסיבית. כיום כמעט שאין בניה קטנה עם גגות יצוקים אחרי ההריסות שביצענו, למרות שזה היה כבר למעלה מענה.אחר כך בצענו עוד שתי הריסות, ביקרנו שני מבנים בסקום והם הגיבו שלולים להרוס אותם, והרסו אותם מרצון. זה נלם מאוד.

../.

<u>הר חרנו:</u> אסעתי את כל הרייכים בנגב ואמרתי להם שמה שנעשה עד היום, נעשה. אי-אפשר להרוס היום מה שלא הרסו במשך עשרים שנה. כמובן הצעתי להם ללכת להסדר, אולם הודעתי כי מי שיבנה מהיום - הבנין ייהרס. וכך עשינו: המגיה התקיימה ביום רביעי ולמחרת ביום חמישי הרסנו אצל מי שהמשיך לבנות.

<u>ראובן ארזי:</u> באיזה שלב של הבניה המדובר?

<u>יהודה זינו:</u> הכוונה שלנו ברורה, שלא יבנו. אז האידיאלי מבחינתנו לגלות את הבניה מה שיותר מוקדם זו השאיפה.

אם תשימו לב ההריסות בוצעו באיזורים שונים על מנת שההשפעה תתפזר בשטח. כל הנקודות האדומות הן הריסות שבוצעו. אתם רואים שהם מפוזרים על יד דימונה, על-יד שובל, מפוזרים בכל המקומות וזה נתן את הוצאותיו.

נושא נוסף, שלמעשה הוא נושא בחני עצמו אבל אין סיק שיש לו השפעה עצומה על ענין השליטה בשטחים, זה נושא החכירות. אנחנו מחכירים כל שנה לכשלוש מאות בדואים שטחי עיבוד בחכירות עונתיות. (זה עומדים שנה שמספר בדואים מחזיקים ומעבדים שטחים, בחביעות בעלות כ-300 אלף דונם) אבל יש הרבה מאוד בדואים, בעיקר אלה שצה"ל העביר אותם בזמנו מאיזורים אחרים, שעברו לשטחי "ההסדר", הם חותמים מדי שנה חוזים אתנו. אנחנו מחתימים כל אחד חוזה ומידי פעם מעבירים אותם משטח לשטח ומשמשים את הבעלות שלנו. זוהי עבודה מאוד מסובכת, מתסוכת שנה שנה.

איך אנחנו מצליחים להעביר שטחים מיד ליד? מפעילים אמצעי נוסף, המינהל ביוזמתו הוא חורש שטחים. כל עונה חרש עשרים אלף, חמישה עשר אלף, עשרת אלפי דונם. השטחים בחום הם שטחים שמוחכרים על-ידי המינהל. וכל החום המקווקו זה שטחים שהמינהל חרש עם ציוד שלו, עם טרקטורים, ועם חשלום שלו. חרשו מירווו מיכרז, קבלנים, איתור השטח, פיקוח על סיב העבודה, אחר כך המדידה בגביל התשלום לפי דונם ועבודות שעשינו: חלקם חרשו שטחי, חלקם חרשו יותר מעמיק אור גרם לעליית היבולים. גבינו את הכסף בחזרה תוך כמה שנים מאלה שהחכרנו להם. אנו ממשיכים בזה שנה שנה. החרישה בשנה הראשונה הלך בקושי רב כי היתה שדונות מצד הבדואים, אנחנו לוקחים עשרת אלפי דונם, חורשים, מי זה אומר שנחזיר להם? אבל אחרי שנה כשנובחו לדעת שאנחנו מחזירים את השטחים לבדואים חלמה במדה רבה השדונות. מבחינה זאת העבודה מתנהלת יותר בקלות ואנחנו ממשיכים בה שנה שנה. זהו לדעתי אחד הביטויים החזקים בשטח של שליטת המינהל.

בשטח שנחרש השנה, היה מתוכנן שוב יתיר שם שבו שהוא יחזיק גם עדר למרעה. תכננו בתיאום עם המדרד האיזורי של מדרד התקלאות 24 אלף דונם. את כל הבדואים בשטח הזה מינינו בשמא ומתן ברוח טובה, ללא שום לחץ.

חרשנו 6000 דונם בתוך זה שהיו ראויים לעיבוד. הסוכנות היתה מעוניינת בחרישה יותר מעמיק, וסכמנו על חלוקה בהוצאות: על חשבוננו החרישה הבסיסי, על חשבונם ההוספה. היום, מבחינת המינהל, סוכנה משבצת של 24,000 דונם שמחר אנו יכולים למסור אותה בלי שום הערעה - השטח פנוי.

לא זו בלבד אלא שבאמצעות החרישה בלמנו כל נסיון של בדואים להתנחל בשטחים רחוקים מאיזור הסייג, וזה בולם מה. בלמנו אותם על-ידי חרישת השטחים הראויים לעיבוד. כל השטחים האלה בכביש צומת הנגב לכיוון מישאבי שדה והמשך הכביש לכיוון שדה בוקר, שם חרשנו שטחים שראינו בפועל שערבים התחילו לעבד אותם. זה מחייב הרבה עבודה ופיקוח יום יומי.

<u>פעולות אזוריות:</u> תנועה הזה של שמירת שטחים חודר יותר ויותר להתיישבות העובדת. בשנים האחרונות זכינו לשיתוף פעולה חורה מאוד עם המועצות האיזוריות, ונדמה לי שהיינו חלוצים בשטח זה. לפני שנתיים לקחנו, בתקציב של המינהל עם המועצה האיזורית רמת הנגב, שומר שדות, אבל לא עבור יישוב אלא עבור כל המועצה. אנחנו שמרנו על השטח ומינינו אותו, והשטח הזה הנקה. לא איפשרו לנו אחר כך תקציב, האיש הזה עבר למסברת של המיירת הירוקה, לאחר שקבל הכשרה טובה, והוא ממשיך לעסוק בזה.

../.

ראו את זה במועצה האיזורית אשכול, וגם להם יש היום אדם מיוחד של המועצה האיזורית עם רכב, ממונה על שמירת השטחים. מנהגו יחד אתו בסיוע השמירה הירוקה עינינו מבצע מינוי של כמה אלפי ראש צאן. הבעיה היא שלא רבים מצריכים לחזור עליהם מדי פעם. לאחר שאתה מנקה, בסך הכל גנה השטח נקי, אבל כעוד שנה התופעה יכולה לחזור. אבל יש נכונות בשטח. בעקבות הנסיון שלנו, אני מציע שמליץ על הקמת מסגרות איזוריות כאלה במסגרת המועצות האיזוריות.

<u>מבצעים מיוחדים לתפיסת שטחים:</u> הבולט מביניהם היה בשטח מעל חמישים ואחד אלף דונם בדיוק, כאילו 26 אלף דונם מזה היה צריך להעקיע. דבר זה כרוך בעבודה מרובה: להסתובב ולראות מי האנשים הרוצים, לאסוף את האינפורמציה על האנשים, להכין את החומר לועדת ההעקעות, להמליץ לאסור שלא יבואו מתנחלים חדשים לשטח, מרגע שעורטס הצו, לבוא עם הצו ולשים למל אחד אישית ביד, לארגן מבצע מינוי עם כוחות משטרה, עם קבלנים. המבצע שנמשך נמשך כארבעה חודשים. כל העבודה הזאת היתה של המינהל. ביום המינוי הזמנו גם אנשי השמירה הירוקה והיו שלוש ג'יפים של אנשי השמירה הירוקה. כשאנו מדברים את כמות העבודה המחוז העקיע, ארבעה חודשים בנוסף כזה בפרופורציה מול המיעוט שקבלנו, אתה צריך להתחיל לחשוב לכמה כוח אדם זקוקים במחוז.

לשני מבוצעים סיימנו סקר של המאות המיועד ל דת התעופה, חמישים וכמה אלף דונם. חודשיים עבודה יומיומית בשטח לצורך סקרים ואינפורמציה טופית.

עכשיו שחררנו 26 אלף דונם שדת מרקה המיועד לגוף החיי בותי, ההתלבטות שלנו האם נע ה שם גדר לרעיה ולא ישמרו עליה, ישברו אותה. צריך שיהיה שם מישהו שיוכל להשגיח על זה. כבר דיברנו שהמינהל יממן את הבידור עד שיהיה תעביב של איזה גוף החיי בותי. עשינו עם המקומיים חוזים מיוחדים, חוזי חכירה היקעים. לא רק לגבי השטח שמעבדים מפני אלא מכמה יומר גדולה. החוזה מאפשר להם אחר כך לבוא לבית המשפט במידה והם תופסים מולם, ולטעון שהוא עלה על שטח שלגביו יש להם חוזה עם המינהל.

../.

שטחי אש של צה"ל - הסרוכר בבעיה שהזכירו אותה כאן בדיון הקודם, - שטחי אש של צה"ל שהטמירה בהם אינה כמו שצריך. עדיינו מאמצים לשחרר שטחים מצה"ל שיינו משתמש בהם ולהכניס אותם למעגל ההתחברות. שיחררנו זעל לעשרים אלף דונם. גוש אחד של 17,000 דרומה לאופקים שהיה כשה אש של צה"ל אך צה"ל לא השתמש בו הוא תמיד היה מלא בעדרים. היום השטחים מוחכרים לגורמים יהודיים ומעובדים. יותר מעשרים אלף דונם החזרנו לשחזור ההתחברות והשלמה בהם שלנו. אבל כמובן שקיימים עוד הרבה מאוד שטחי צה"ל בהם המצב אינו טוב.

לסיכום, אם אנאל מה המצב בשלוש השנים האחרונות, האם הורע או הוטב מבחינת השלמה, הרי לדעתי, אם לעשות השוואה הוא הוטב מאוד. אנחנו נקינו ושולטים יותר באיזורי השוליים שמחוץ לאיזור הסייג. מבאר-שבע ודרומה, מערבה לכביש באר-שבע מאבי שדה שטח נקי. פיגינו גם על ידי חריטה וגם על ידי עיבורים. כך גם דרומה מעו ירוחם וצומת מיאבי שדה, באיזור הזה היו כבר התנחלויות חדשות, ופיגינו גם את השטחים האלה. כמובן כל הנגב המערבי מעונה. המקום המאוכלס על-ידי הבדווים זה למעשה יותר מחום המחיה שלהם באיזור הזה.

בראשית השנה עדיינו לעצמנו בדיקה מה יש לנו לעשות מבחינת התנחלויות יותר קבועות. אצלנו היו בראשית השנה עשרים התנחלויות חדשות בלתי חוקיות. שמונה מקומות כאלה פיגינו, למשל המעל הגבס במכתש רימון, בשטח חוות הנסיונות בעבדת של האוניברסיטה, בשטח האש של צה"ל במצפה רמון. בשבוע פיגינו בתיאום על צה"ל שלוש נקודות כאלה. במוצב ביסחה קיימות שתי בעיות, אחת כבר פתרנו, הסניה עוד בבית מקפס. חורשת קרן קיימת ליד בריר, הוד בוודאי מכיר אותה. בסרדם של סוף ארז. אני מעוניין שמומר בדואי יכנס למעל ויבור במעל ולא יהיה באוהל מחוץ לשטח המעל.

מה שנשאר מבחינתנו למינוי מהאופי הזה של ההתנחלויות הוא כלהלן: יש לנו שלושה באיזור מצפה רמון שמיועדים למינוי; עובד אחד בתחנת הנסיונות של מרכז החקלאות ליד רביבים; מומר אחד בסחצבה בקילומטר ה-25; אחד בגן הלאומי ממזרח כולל מבנה מגורים, בתוך שטח הגן הלאומי; יש לנו ליד זדה חימן בחליכים ממזרחים; ליד חצבה בעיה מסובכת מאוד, מיא ומתן שלא הגיע עדיין למיומו עם צה"ל. גורמי צה"ל לא נוהגים לשנות אותו; התחלת התנחלות בנגב הדרומי בערבה שהיתה נקיה לחלומין.

מי עושה את כל העבודה הזאת? אם נוציא את אילת שזו יחידה עצמאית, יש לנו בכל המחוז ארבעה מפקחים, כאשר כל החחום העירוני כלול בתחום טיפולם. אצלנו מפקח זה רכז נפה. הוא למעשה הנציג של המרד בשטח. בכל פעילות בשטח המפקח חייב להיות נוכח. אין עיסקה שהמפקח לא מלווה אותה מסיר מעמיס; לראות אם המגרש קיים, אם הוא מגוי, אם אין עליו שוליים בשבא היזם הוא מראה לו את המגרש. אחר כך הוא בודק אם היזם התחיל לבנות. המפקחים האלה מטפלים בכל המיבזר העירוני, ובמיבזר החקלאי בכל נושא ההתחברות, גם של המסק היהודי.

../.

אני דברתי על הבדואים, אך אנחנו מחכירים שטחים חקלאיים לגורמי ההתיישבות. ואלה שטחים עונתיים מצמח הנה מתנים. את כל זה והמיקוח הנוסף והמבצעים, עושים ארבעה מתקתים.

מבתאי חיסין: האם ארבעה מתקתים מספיקים לעבודת יצילה?

יהודה זיו: כמעט פה את הדיון על הסיירת הירוקה הקדמתי ואמרתי, המעולה שלהם חשובה, אלא תהיינה אי-הבנות, אבל בטרוטוריות בכוח האדם יש עה לדעתי עיוות, ואני אומר את זה בגלוי, זו דעתי. באיזור הדרום יש חלוקה וחצי אנשי סיירת ירוקה ומתקידים מוגדר, פלוס ארבעה מתקתים של המינהל. את המתקת הרביעי קבלנו רק לפני חצי שנה ורק עכשיו אני נותן לו נפת פיקוח עצמאית ומקטין את הנפות האחרות.

אין ספק שזהו כוח אדם מצומצם. בסידה ונגדיל את מספר המתקתים עם ניידות, נגלוש יותר על חומת.

אין פה בעיה של אי הבנה ביני ובין הנהלת המינהל. הבעיה היא חוסר תקנים לנושא הזה.

מרדכי נת: אלה גבולות המחוז: בצפון הגבול הקו הירוק, זה כולל את רמת הגולן ומגיע עד חיים התיכון מחוץ לנהריה, ועכו, ובדרום עד איזור אום אל-פחם. למחוז בערך ארבעה מיליון דונם, מרם לחשת רמת הגולן. במחוז הצפון הבדואים גרים ומתנהגים קצת בצורה שונה. הם הגיעו לכאן מישפחות גדולות לפני הרבה שנים, חלק בזמן התורכים וחלק לפני זה, והתיישבו ביישובים מסוזרים, ומסומנים על המפה באדום. המישפחות האלה גדלו, היום הם יושבים במקומות שונים והאדמה עליה הם יושבים היא מוסדרת. רוב הקרקעות שהם מחזיקים אלה קרקעות פרטיות. יש גם הגבות גבול בסוף השנים, אבל בדרך כלל הם הסתדלו לשבת באדמות פרטיות.

אתרכז רק בשטחים המתוחים, מדובר על כמה מאות אלפי דונמים שעדיין לא תרוסים על ידי התיישבות, ולא מוסדרים. יש כשלוש מאות אלף דונם בהסדר, חלק מוחזק על-ידינו, אבל חלק עדיין לא מוחזק על-ידינו.

כמו-כן ישנם שטחים חנויים שעדיין לא נקבעו משבצות ויש לנו כשלושים ארבעים אלף דונם, מוחכרים ליהודים בגליל בחוזים שנתיים, בערך כאלפיים חוזים. החוזים האלה זה דבר טוב כי אם אין לך חוזה אין לך שליטה על השטח. ישנם שטחים שרצוי להחכיר כי זה חלקה על יד הבית השייכת לנמקד, של האח או של האבא, אבל יש גם שטחים יותר רציניים שמחוץ למשבצת הכפר הערבי שמטה אפשר לקחת ולרכז לצורך התיישבות.

וזה בדיוק מה שאנחנו עושים. בשנתיים האחרונות ריכזנו בעשרים ושניים אלף דונם שלא היו מוחכרים להתישבות. העברנו את השטחים להתישבות: חלק ישירות להגדלת משבצות וחלק מוחזק על-ידי הסוכנות להשרה.

לדוגמא: הנה לפני כחודש חודשיים ריכזנו באיזור הזה, מנקרא מצמה זבולון, ליד ציפורי, והחלקות מסומנות פה באדום, מעל לאלף מאתיים דונם שחלק מזה היה מוחכר לערבים שונים והם החזיקו את זה בסוף שנים.

חנה שרון: אולי אתה מוכן להסביר מהי המדיניות שלכם בענין החכרת קרקע לערבים? בדרום, הוועדה היא שמנסים כל שנה להחליף. האם בגליל מחליפים או שיכול להיות שבגליל מישהו חוכר קרקע שנים על שנים אותה החלקה.

מרדכי נת: יש מקרים שהרבה מאוד שנים אנשים חוכרים אותה חלקה. זאת אומרת, יש כאלה שמחזיקים שלושים שנה חלקה. אנחנו כל שנה עוברים על הרשימה. לפני מספר שנים לקחנו וריאנו מי שיש לו חלקה מעל לעשה דונם, ואו שהורדנו לו מהמאה דונם או שהעברנו את כל החלקה אם אפשר היה. אחר כך התחלנו בפחות מזה.

../.

השר שרון: לא ברור לי מדוע צריכים להמציא לאותו אדם. נניח החכירו לו השנה, אז בעוד שנתיים מחכירים לו חלקה אחרת, ולא לתת בשום מנים ואופן שתיווצר קביעות בשטחים.

מאה גת: יעבן הרבה מאוד חלקות שהנחנו גם שותפים אתם.

השר שרון: אני שואל שאלה, בוא נוריד רגע את הבעיה הפרובלמטית שהוא נמקד והאבא שלו נמקד, כמה דונם בגליל אתם מחכירים לערבים כל שנה?

מאה גת: בערך כמלוסים אלף דונם, זה כולל הכל. מרשה כמעט ולא מחכירים לערבים.

השר שרון: מדוע חוכר כזה צריך לקבל כל שנה את אותה חלקה?

מאה גת: קודם כל צריך לבצע דברים שאפשר יהיה לעמוד בהם. אפילו אם מתוך אלפיים חוזים נחליט שהשנה מחליפים חצי מהחלקות או רבע מהן, אנחנו לא נעמוד בזה, במיוחד מבחינה מסמטית. כי בדרך כלל הם לא ירדו מהחלקות. מה לעשות עם מי שלא יורד? מי חורש?

השר שרון: אתה חורש. למה חורשים בנגב את הקרקע? כדי לטייב אותה? חורשים את הקרקע כדי להוכיח בעלות.

מאה גת: גם אנחנו חורשים את הקרקע. אבל יש הבדל כאשר זה בתוך המסגרת של כפר ערבי שמפנים יש כל מיני חלקות, חלק מהן מוותרות, וכאשר זה מחוץ למסגרת כשאפשר לעבוד ולהחזיק אלפיים דונם.

כשאני אומר שלקחנו 22,000 דונם תוך שנתיים להתיישבות זה אומר לעשות גם בכוח וגם לחרוש.

השר שרון: לא מעניין איך אתה עושה את זה, זה רכוש המדינה. לא צריך להחכיר את הקרקעות האלה באופן רצוף לתושבים.

מאה גת: אתן לך דוגמא, איזה בעיות יש לבני 1300 דונם שמחזיקה קבוצת ברואים. אני לא יכולתי להוריד אותם, הם מעילים חברי כנסת, הם מביאים מסרה. עכשיו נכנסתי אתם למשפט, המשפט הזה יכול להימשך כמה זמן, ויש מסרדים שעוזרים להם. הם מקבלים מים. אני מודיע שבעמק בית נטופה כמעט ואין היום חלקה לערבי מחזיק. אנחנו לקחנו יש מאות דונם אדמת נפקדים, את כל הקרקע חזו חרשנו. מסרנו 22,000 דונם להתיישבות חלק מזה מטשטים, חלק מזה בכוח וחלק בחרים. זה לא יעמוד שאפשר לחרוש קילומטרים.

בצומת גולני השתלטנו על עשרת אלפים דונם. יש מקום אחד שבתוך עשרת אלפים דונם יושבים כמה קבוצות של ברואים. גירשנו את המשת וכמה ברואים נשארו בפנים והגישו נגדנו תביעות. התנהלו משפטים כמה שנים, קבלו עכשיו פסק דין למינוי, והם עכשיו מערערים על פסק הדין.

השר שרון: מה אתם עושים, אתם נוטעים את השטחים האלה?

מאה גת: אנחנו גם נוטעים, ומגדרים, או בונים. אנחנו עוברים מקום מקום, ואם רואים שיש יותר ממאה דונם שאפשר להעביר להתיישבות, עושים זאת מיד.

השר שרון: למה יותר ממאה דונם? מה רע בחמשים דונם, או בשבעים דונם.

מאה גת: שבעים דונם בתוך מסגרת ערבית, זום יהוב לא יסכים לעלות לשם.

../.

<u>חשר שרון:</u> אני ברגע בוחן לחזור ולהעלות הצעת חוק שהיתה מגמה להעלות אותה בכנסת בשנת 62 שנקראת חוק ריכוז קרקעות. את ההצעה אתם מכירים יותר טוב מסני. ביקשתי לעבד את החוק הזה מחדש, ולנסות להעבירו בכנסת.

<u>משה גת:</u> אני מציע אולי שנכנס כאן לפירוט. יש לי דוגמת כפר שיש בו אלפי חלקות, מזה מוחזק שלושים שנה. מה שאנחנו מתחילים זה לרכז את הקרקע ולקבל מחוץ לסובצת. אני בעד לעשות דברים שאפשר לבצע. יש לפעמים חלקות שאיש מחוץ לזה המחזיק מחוץ הכפר לא יקבל אותן. ויש נוסא של שלימות ויש בעיות קשות עם הדבר הזה. אני אומר, בואו קודם כל נשתלט על הדברים שאפשר להשתלט. אחר כך ניכנס לאחרים. לדוגמא כפר מגדא, בכפר הזה אנחנו מרכזים את כל החלקות שלנו, מחליפים אותן ומקבלים מחוץ לכפר ואז אפשר יהיה להעבירן להתיישבות.

<u>יחזקאל זכאי:</u> סלח לי, באיזור תמן היום מחזיקים את הקרקעות ערבים. זה קרקעות שלהם או של המינהל?

<u>משה גת:</u> אני אגיע לזה. אני מודיע לך שבאיזור תמן בשנה האחרונה אין הגבת גבול. בדקתי את זה לפני שבוע ושבועיים. יש שם קרקעות מרשיות, הם קבלו את זה בהסדר. וחוץ מזה מי שמשיר זה אנחנו. יש בעיות עם הכפרים הדרוזיים. הכפרים הדרוזיים הם כפרים שהכי קשה להסתדר אתם בהסדר. רוב השטח בכפרים הדרוזיים אינו מוסדר. הם רוצים השיבות ולהשתלט על הקרקעות. אחת הבעיות היא עם כיסרא, באחד המעשים אמרו שאם המפקח ייכנס הוא ייהרג.

<u>אריה שרון:</u> אולי כדאי להגיד מילה אחת לגבי הכפרים הדרוזיים. גם מה יש דבריס שאנחנו עושים קצת בחוסר שכל. יש לכפר איזור הגורן שלו, הרשום כאדמות הנציב, היום המינהל לא מעמיד את האדמה הזאת לרשות הכפר, למרות שברור לכל אחד שאביו וזקנו וזקן זקנו כולם עבדו שם בגורן. במקומות כאלה הייתי הולך לקראתם ומגלה נדיבות לב. במקומות אחרים הייתי מגלה נוקשות. אנחנו מגלים את הנוקשות הזאת לכל אורך החזית, גם בלב הכפר שגם אתה יכול לבנות שיכונים, ולשחור את הבעיה של החיילים. יש דברים שצריך לנסות להגיע לפירוד והסדר ביד יותר רחבה, ונדמה לי שבכמה מקומות כן הגענו.

<u>משה גת:</u> אנחנו עושים ביד נדיבה. בקשר לג'וליס, רוב הכפר לא הולך אתנו להסדר. היו צריכים להתבצע משמשי הסדר, אך הם מקום מה לא מתבצעים, והם משתלטים על אדמות.

בקשר לגורן, זה חשוב בהסדר, אלא שייך לאף אחד. דרך אגב, אנחנו אמרנו להם שמוכנים להחכיר להם, הם לא מעוניינים לחכור את השטח, הם רוצים לקבל זאת בחזרה. יש כאן איזה שהוא קטע שהופקע לצורך בנית עיירה. ברגע הזה הופקע אנחנו צריכים להשתלט. המדינה הפקיעה, זאת הקרקע של המדינה. אם נבנה או לא נבנה מה שיחליטו אנחנו נעשה.

<u>אריה שרון:</u> אני רוצה להסביר לחברים במה מדובר כדי שיבינו. אני לא יודע איך במחה ההחלטה הזאת, אבל היתה בזמנו הצעה שבאה לשחור את הבעיה של עכו, שהאוכלוסיה הערבית בה מתרחבת. לכן לפני כמה שנים הוחלט לבנות עיר או עיירה או שכונה ערבית שתסיון את לבם של תושבי עכו העתיקה ושהם יעברו לגור שם. מצאו מקום "בלתי רגיל", על כביש עכו-צפת, בדיוק בצומת שמובילה לכפר יסיף, בין מפעי האבוקדו ממש על הצומת, המקום המחות מתאים מכל הבחינות להקמת עיר ערבית נוספת. האדמות האלה שייכות לג'וליס על כל פנים אותי לא מעניין כרגע לפי שייכות האדמות,אותי מעניין שבמקום הזה לא יבנו עיר ערבית. מי שרוצה לשחור את הבעיה של ערביי עכו, יעמיד לרשותם מגרשים בשפרעם.

../..

אורי בירדי: מה שמתחייב עכשיו זה לא השולחן הזה אלא החלטת ממשלה שתבטל את העיר הזאת. כי אנחנו מציעים למונעי עכו 900 מגרשים מיידית היום בשטרעם ובכל כפרי האיזור. על כל פנים אנחנו לא אחראים להחלטה על הקמת העיר, אנחנו היינו בשעתו נגד העיר הזאת.

צריך לזכור, במאבר היום ישנה שכונת מגורים חדשה שהוחל בה בסוף שנות השישים, וזה ההרחבה של מאבר, על הגבעה עצמה שם. גם זה שטח חקלאי. אנחנו לא מקצים קרקע אלא אם כן יש תכנון. אם יבוא מסרד השיכון פחר עם תכנון אנחנו חייבים להקצות לו קרקע. לכן חשוב לזכור את הנקודה הזאת. ואני מסליץ בפני השר שיביא לידי שנוי החלטת הממשלה משנת 1974.

אני רוצה לחזור לנקודה שהשר העלה לגבי החכרת האדמות לערבים. אני מציע שנביא את הפירוט, כי רכוז 23,000 דונם בשנתיים האחרונות זה מבצע אדיר. וכל ההתיישבות שלא היה לה דונם אחד בתחילה, היום קבלה מ-600 דונם ומי 1000 דונם. שנית, קרקעות המינהל בבקעת בית נטופה הועברו להתיישבות החדשה באיזור. אשר ל-30,000 הדונם עליהם דיבר מישה גת, לי נדמה שבתוך זה יש למחות כ-10,000 דונם מרעה, עד כמה שאני יודע, ורוב השטח מתרכז בתוך כפר, חלקו במושע, ולעתים חלקינו בטלים בשטים, לכן אני בעד שנעשה את המאזן ונקבל החלטות בהתאם.

ההחכרות לערבים כליהודים נעשות באמצעות ועדת החכרות מחוזית הכוללת נציגי ממשלה וגופים התיישבותיים וזאת על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל.

אז אני מבקש להביא את כולם ראשון למניע עם המירוש, לקבוע את הקו ולהביאו למועצה להחלטה.

השר חרוב: אני מסכים, אבל בתוך זה שתהיה לנו תמונה מה ברור קיים.

מישה גת: בקשר למכר, לא אחזור על מה שאמר אורי, אנחנו מבצעים גם מה שאחרים מחליטים, ולפעמים רואים גם שההחלטה לא טובה, אבל אם הממשלה העקיעה, מה שהמינהל צריך לעשות זה להשתלט. אנחנו התחלנו לייער את השטח של מכר. קבלנו הודעה ביום שני אחד שעולים לשם עשרות אנשים עם עשרות טרקטורים ומורידים את העצים, חורשים ומשתלטים על הגבעה. אנחנו המעלנו את המשטרה, בתוך שעה עצרו את כל עשרים האנשים ואיזה חמישה טרקטוריה ואת כולם העבירו למשטרה. אחרי זה הם הגישו נגדנו בג"ץ, שום דבר לא יצא, אנחנו ייערנו את השטח. השטח של מכר היום מיוער מרש לכמה דונם ביוליים הלגביהם יש ויכוח עם כמה אנשים שיש שם זיתים ישנים.

הקצאה לייעור - המחיר שלא העברנו לעיכוד חקלאי או למרבצת ועדיין לא ברור בדיוק בורלם אנחנו ייערנו אותם. מסרנו לצורך ההחלטות ב-7000 דונם לקרן הקיימת לייעור. ואני רוצה להגיד לכם שייעור לצורך ההחלטות זה לא תמיד שעולים ומייערים. יש חלקה ליד עין מאהל שכבר חצי שנה עולה טרקטור ויורד, מגרשים את האנשים, והטרקטור חוזר שוב.

רכישות וחליפין באדמות הגליל לצורך התיישבות. מה שמאפיין את הגליל גם באיזורים בהם יש לנו קרקעות, מה זום יש חלקות בודדות של ערבים, ואין כפעם מקום בו קיימת השיבת קרקע שלמה. אין ישוב שהוקם בו לא היתה לנו בעיה כזאת. הוקמה ועדה מיוחדת במחוז שהיא בשיתוף עם הקרן הקיימת ואנחנו רכשנו או החלפנו 1232 דונם. זה לא כל כך חשוב אולי מבחינת הגודל, אבל יש לזה חשיבות עצומה.

אורי בירדי: אני רוצה להסביר את הנקודה הזאת. ניקח את איזור חפן שבו תוכננו שמונה נקודות, ושטח הסדינה שם הוא כמיליון אלף דונם, אבל מה קורה? הגבעה שמיועדת ליישוב היא בבעלות ערבית, במקרה זה של דרוזים כל הנסיונות לחליפין, והתצעות שהצענו להם הן בכסף והן בקרקע הן מעל ומעבר לתערכת השטחי. לכן העברנו לחר האוצר, כמושקד על הפקעת קרקעות, מקרים שאנחנו כבר ארבע חמש שנים מנסים לרכוש או להחליף וללא הצלחה. הצעותיה של ועדת ההפקעות מונחת על שולחנו של חר האוצר מזה מספר שבועות.

../.

<u>חגי טרון:</u> נראה לי שהגיעה הצריכה להיות בענין הזה, זה ראשית כל מתייקבים ואחר כך מסבירים. זה היה מקובל גם בעבר, ויש מה חברים שיכולים לספר לנו בדיוק איך היו עושים את זה. ראשית כל היהודים יתיישבו ואחר כך יטפלו בענין הזה. הייתי מבקש להעביר אלי את העתק הפניה האוכל להזכיר לגר האוצר את הענין הזה.

<u>מטה בת:</u> <u>תמיכות חזקה</u> - אנחנו ממלים לא רק בתמיכות חזקה של ערבים אלא יש לעמים גם יהודים שתומכים פה ושם חזקה. הבית בשלומי שהרסו לאחרונה, נהרס ע"י המינהל. לקחו מסת שמיועד לשיכונים והתחילו לבנות שם מסעדה. פה הרסנו לפי חוק מקרקעין 18/79, באמצעות מרקמורים. אנחנו הורסים גם בכפרים ערביים, אנחנו תומכים כדי לנו הוצאות לתועל, מכלאות ושטחים: אנשים מוזמנים כדרך כלל למשרה והם מפנים את זה בעצמם. כולם לא עושים את זה בעצמם אנחנו עולים עם משרה ותומכים.

הפקעו בעשרים אלף דונם ב-1976 ויש לנו בעיות קשות אתם. לצערי אף מסר לא מנוצל מעשרים אלף דונם תחלה. לא רק ולא מנוצל אלא אין גם תכניות, והאנשים מעיבדו את הקרקעות עדיין חלק גדול מסמיכים לעבד. אנחנו רוצים לרכוש את האדמות, לשלם להם כסף או לתת להם פיצוי, לפי החלטת הממשלה.

<u>אורי בידץ:</u> אני רוצה להזכיר שיום האדמה בא ב-76 בעקבות ההפקעה של אותם עשרים אלף דונם, שמתוך זה כמעט אלפי דונם בבעלות פרטית וחמש אלפים דונם של יהודי צפת. החשש שלי שאם לא נעשה דברים בהדרגה בשטח אנחנו נעמוד בפני עוד יום אדמה כשנבוא למשש את החזקה. כי הזמן עובר ובמועל איננו מצויים בשמה. תכנית ההפקעה עליה הוחלט מעתה - נעשתה לפי תכנית מערד המיכון לצורך הרחבת נצרת, כרמיאל, צפת והעיר החדשה מאקר.

<u>מטה בת:</u> אני מביא לנו את הבדואים בגליל. יש פה רשימה של 23 רסיסי יבשים או חלקים שמפוזרים, במקומות שונים, חלק גדול שעדיין לא רוכזו נשארו על אדמות פרטיות. אנחנו בסך הכל יודעים על 1882 משפחות, ריכזנו 1314. יש בדואים שיש להם גם 20 ילדים במשפחה.

נשארו כ-500 משפחות בדואים מפוזרות אני רוצה להסביר את הבעיות. בגליל יש עיירות בדואים לא כמו בנגב, בהן עדיין אין תשתית, אלא מה אפשר לומר שברוב העיירות יש תשתית ויש רזרבה לעשרים השנים הבאות לכולם. קיימים אלפי מגרשים, על אדמות של המינהל. יש בדרך כלל מים, חשמל, וכביש. יש פה ושם מקומות בהם הסיחות לא נמור.

כל ריכוזי הבדואים הם באדמות של המדינה ואנחנו מרכזים אותם לעיירות אלו.

<u>אורי בידץ:</u> אני רוצה להסביר, בשפה אנחנו רואים את השטח ההררי וכאן קיים רכוז הבדואים צלמון, המדינה הקיעה פה בערך מיליון לירות בתשתית. הכוונה היתה, על-ידי שיצויים שקבענו, לתנות את השטחים שהם פרטיים ולהעביר אותם לבעלות המדינה תמורת הקצאת מגרשים באיזור הרכוז. אבל מה שקורה פה להבדיל מריכוזים אחרים, נוצרה פה תופעה של בניה בלתי חוקית על אדמה פרטית במשך שנים. והתרעתי על כך בהזדמנות קודמת גם לגר החקלאות וגם לגר הפנים, שיפסקו את החוק בענין זה. כשאין הכונה להרוס פה שנבנה לפני עשרים שנה אלא להרוס את הבניה החדשה בשטחים אלה עליה אנחנו מדוחנו בשנה האחרונה. הבעיה עם תופעה זאת והחמור הוא שאין תאום בין מערדי הממשלה המאפשרים לרכוזי הבניה הבלתי חוקית להתפתח ע"י מתן שרותים העולים מיליונים למדינה. ובדוגמה שנתתי בשם, נמנע משאנו לרכז עשרות אלפי דונמים לצרכי התיישבות ופרעה.

<u>מטה בת:</u> בידואים בונים על שטחים פרטיים מחוץ לריכוז, מבחינה חוקית המינהל לא יכול לעשות שום דבר, רק מערד הפנים שחייב להמשיך הבניה הבלתי חוקית. מה מזיק למינהל או למדינה שבכל זאת ישבו שם? קודם כל יש בזבוז המדינה עשתה מה ריכוז, אם הדבר יהיה מפוזר כמו שהוא, במשך הזמן אי אפשר יהיה להשלט על תפיסת חזקות, יש להם עדרים ובמשך הזמן הם ישתלטו גם על השטח ואי אפשר יהיה לעשות שום דבר. אנחנו נסינו לקבל מהם את השטחים הפרטיים, להחליף אתם, לרכז אתם, אנחנו לא מצליחים בעיקר משום שמערד הפנים לא מפעיל פה את החוק. אני חוזר ואומר שעם, מעמיים, שלוש, ולמעמים מרגיז אנשים שונים.

../.

יש לנו ריכוז בדואי גדול ליד טבעון, המינהל חסר אונים שם, משום שזו אדמה פרטית. לעומת זאת יש בסעדיה 250 מגרשים מגויים עבור בדואים. הם לא מגיעים, משום שמה רע להם ליד טבעון? גם אם יפנו אותם ביעוד חמש שנים. כל אחד מהם יהיה מליונר.

בשני הריכוזים האלה שלגביהם אנחנו חסרי אונים, זו לא בעיה של דונם או שניים, זו בעיה של מרכז הגליל ופה יש התיישבות עכשיו וזה מפריע לכל הנושא.

בנוסף לזה שהסברתי יש בדואים שהם עצמם יושבים בריכוזים אבל מוצאים שותפים יהודיים למרעה או לעיבוד קרקע, ומקימים אוהלים ליד יישובים יהודיים. וזאת בנוסף לבית הקבוע.

<u>הסר שרון:</u> אני מציע לציין את המקרה בראש פינה. הם הופיע ערבי במשך שנים בתור רועה עד שנפסר לצערנו היהודי המעביד ואז הוא יצא וזכה במשפט. הוא יושב בשטחים של ראש פינה.

<u>אורי-בידר:</u> הסקרה הוא בשטח אז 100, מרעה שהוחכר לתקלאי בראש פינה. אנחנו פיצינו אותו, הוגש בג"ץ לעיון בנוסל שנויו מהשטח. עכשיו דרשנו מצה"ל שהוא יפנה אותו מכן שטח זה מוחכר להם.

<u>מטה גת:</u> יש לנו 64 מקרים שמדלגים ממקום הריכוז. בערך שליש מונו בשנה האחרונה, נגד השאר הוגשו תביעות. כולם מטופלים ויש לנו מעקב. אנחנו מטפלים בכל אחד, ובדברים האלה אנחנו משתמשים את המיירת הירוקה.

<u>פעולות המינהל בשטר להסדר קרקעות</u> - בשטון הסדר הקרקעות הוא מסובך במיוחד בגלל שיש שם קרוב לארבע מאות אלף איש. יש כשלוש מאות דונם הסדר הקרקעות שעדיין לא נגמרו סופית. בערך בשלוש השנים האחרונות נגמרו 120 תיקים שמתוך זה באנו על 4396 דונם, מתוך זה המינהל קבל 4071 דונם. בהסדר אנחנו מייצגים את המדינה, אנחנו עושים את העניינים בשטח, וכשהמשטים מתקיימים אנחנו גם מקבלים את השטחים לרשות שלנו.

שאלו אותי שאלה מה אנחנו עושים בכפרים הערביים עצמם כאשר משתלטים על האדמות שלנו? קודם כל, כל דבר שאנחנו יודעים בתוך הכפר או שתופסים חזקה מיד בחזרה או מגיעים תביעה לסילוק. יש לנו מאות תיקים כאלה, ולא תמיד אנחנו יכולים להשתלט מיד על הקרקע. אנחנו גם מבצעים חרישה. הנה עכשיו לדוגמא, היה למישהו 200 דונם, אנחנו ביטלנו לו את החוזה הוא עלה למחרת וחרש. אנחנו חרשנו אחריו הוצאנו נגדו עכשיו צו מניעה ומתקיים עכשיו משפט. כל הזמן יש דברים כאלה אבל ההיקף של זה הוא לא כפי שמספרים. יש פה ושם הגזמות גבול, הם יודעים שאנחנו ערים לזה, הם יודעים שאנחנו מגיעים משפטים, וזה לא כפי שכותבים.

אנחנו הגורם העוסק בקרקעות ומכירים את זה, ועל אף זאת לא טרח הכותב לדבר אתנו מילה.

<u>חיים חכם:</u> אני רוצה לומר כמה מאשטיות. תהיה פעולת המינהל טובה ככל שתהיה בגליל, והיא פעולה טובה, אבל נדמה לי שלמעשים שאנחנו עוסקים במיקרו. יושבת בגליל אוכלוסיה של שלוש מאות אלף ערבים ליד שלוש מאות אלף יהודיה. אחוז הריבוי הטבעי פי שלוש מאחוז הריבוי הטבעי שלנו. חוץ כך וכך שנים נגיע לחצי מיליון ערבים. מעולם לא הציעו לערבים פתרון כלשהו לנושאים שונים ובצורה כללית לגליל. לא זה שאנחנו עוסקים שם בהפקעה או בהסדר או בכל מיני דברים אחרים, ראשי מועצות, אומרים לי כל הזמן - תחליטו והגידו לנו מה אתם רוצים מאתנו. אף ממשלה עד היום לא אמרה לנו את זה. הכל הולך למי מצבי דוח של מי שמסונה באותה עת על נושא הערבים וכו'.

רציתי להעיר את תשומת לב הפורום הנכבד הזה שעוסק בנושאים האלה, שבעיה הגליל אינה ההקעת עשרת אלפים דונם או הסדר של עשרת אלפים דונם. הבעיה היא הרבה יותר מסובכת.

../.

<u>חבר מרגנ:</u> אלה נושאים יותר מדי חובים מכדי שנדון עליהם רק פעם אחת, צריך לסיים פעם אחת את הכל, לקבל תפונה כללית, לסכם באופן כללי וגם לראות מישהו מה קורה.

היום סיפרנו את דיווחיהם של מנהלי מחוזות הצפון והדרום. אני מציע גם לאחרים לא לחכות עד סתורם יבוא לדווח, יותר טוב שידווחו מתם מינו ולא שידווחו אז שזה קיים.

אני בהחלט מסכים לסה שנאמר מה שהבעיה היא לוודא שבסופו של דבר יהיה בגליל יישוב יהודי רציני. כדאי לציין שהנה זו היתה הנה הראשונה בה היישוב היהודי בגליל גדל יותר מהיישוב הערבי. לצערי אין לי כאן הסטר. הדבר אינו עומד בסתירה לבעיה החשובה שהעלה חיים חכם קודם.

לפי דעתי המגמה שלנו צריכה להיות הבטחת קרקעות להתישבות יהודית, שמירת רזרבת הקרקע להתישבות יהודית. אפילו היינו מצליחים היום לקחת את מעלות, ואני מאוד בעד לקדם את היישוב מעלות, ובמה שנוגע לנו נסינו לעזור ככל שרק ניתן, ונניח לרגע שהיישוב במעלות היה מוכפל או היה גדל פי ארבעה מטה שהוא היום, נניח שהוא מגיע לחמישים אלף, בכל זאת הבעיה היא שאתה יכול להוסיף יהודים והגליל לא יהיה יותר. יש לנו מספיק נסיון בעם הנים האחרונות. אנחנו יודעים שהבטחת קרקעות נעשית רק על-ידי התישבות חקלאית. התישבות חקלאית זה המובטח של היישוב, ואפשר לצרף מושבות של מרעה, ולצרף לזה מושבות של יערות, ופיד יש דרכים ב מח, ויש מפעלי מים. יכול להיות שבעתיד הרחוק כל האוכלוסיה בגליל תהיה עירונית, אולי בעוד חמישים או מאה שנים היישוב היהודי בגליל יהיה מיעוטו חקלאי ורובו יהיה יישוב עירוני, ויכול להיות שאיזור חפן שיש תכנית לייחב בו שמה-שמונה יישובים, אולי בסופו של דבר יהיה עיר אחת. אנחנו לא יודעים. אבל כדי שאפשר יהיה לעשות את זה. צריך לתפוס את השטח הזה. השטח הזה צריך להיות סגור. בשטח הזה צריכים להסתובב יהודים, אפילו מעט יהודים; והשטח הזה צריך להיות קשור במערכות מים. אלה כל הדברים שיוצרים במשך הזמן את אותו הכרח להחזיק בשטח הזה, כדי שתהיה פוטיבציה להחזיק בו ואת הדברים האלה בראש וראשונה עושים יישובים חקלאיים, ויערות שאנחנו נטעים. בכל מקום שנטענו, עם כל הקשיים בסופו של דבר היערות נשארו. צריך להרבות בנטיעות ככל שאפשר.

תוך ספר חודשים אנו נגיעים להקים שורה של מצפים בגליל אני מקווה שיהיו לפחות 25 מצפים. זאת בנוסף לתכנית שהקדמת אמנם, בגלל מחסור בסאבים, בעצלתיים, באותם קלוסת איזורי התישבות הידועים שזה איזור חפן, איזור הגב ואיזור צלמון.

אבל מאחר והפעולה הזאת מתנהלת לאט, אנחנו יוצאים לנושא המצפים. התכנית הזאת אושרה על ידינו, נבדקה, אנחנו יודעים בדיוק מה אנו עומדים לעשות. אלה מצפים לא אחידים, יהיו מצפים שיגורו בהם מספר משפחות ויגדלו עדרים שם, ויש מקומות של מצפים של תנועות ומקום שיוקמו בהם יישובים בעתיד. גם מה שאנחנו צריכים להיות זהירים, ולא להכנים משפחות שאחר כך אי אפשר להוציא. אנחנו מכירים את הבעיות האלה. יש לנו הרבה מישמות כבדות היום שבגלון אי אפשר לרכז את הסאבים לגליל. אבל אין ברירה. הסאבים מוכרחים להתפזר בהרבה מקומות, לכן אנו הולכים בגישה חדשה ובתנופה.

התכנית אינה מנוגדת לנושא של תוספת אוכלוסין, וזה לא בא במקום המאמצים של מרדי הממשלה שצריכים לעשות. אני מברך על הלחץ שמפעיל מר ח. חכם. התפקיד של הגוף הזה שיושב כאן הוא במידה רבה לשמור את קרקע הלאום למטרות שלה. לכן אנחנו לא יכולים לבוא פה היום ולתת עצות למשרד התעשיה התיירות והמסחר ולאחרים. זה אינו התחום שלנו. אנו יכולים כאזרחים להביע את דעתנו. אני מביע את זה כחבר בממשלה. התכנית הזאת של המצפים היא שתתן את הרזרבה של זמן כדי שהמדינה תוכל לאזור חלציה ולבצע תנופת תכנון.

ברצוני לציין כי פניתי למשרד המשפטים בקשר לנושא שנקרא זמן סביר לחינוי. כמו-כן היתה פניה למשרד הפנים בנושא ביצוע החוקים, בלומר הקפדה על ביצוע חוקי הבניה בסקטור הערבי.

מועצת מקרקעי ישראל
ועדת התקציב

ירושלים, 30.1.79

לכבוד
מר אריאל שרון, שר החקלאות -
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

אדוני השר,

הנדון: תקציב מינהל מקרקעי ישראל לשנת 1979/80

הריני מתכבד להביא בזה סיכומיה של ועדת התקציב בהביאה לאישור תקציב מינהל מקרקעי ישראל לשנת 1979/80.

1. הועדה הגיעה לכלל סיכום כי ביצוע נאמן ויעיל של הפעולות אשר מינהל מקרקעי ישראל מסונה עליהן מחייב לקיימו כרשות מטמית ואדמיניסטרטיבית עצמאית, וזה בס ברות האמנה שנכרתה בין מדינת ישראל לבין ההסתדרות הציונית והקק"ל עם הקמת המינהל.

2. הועדה מציעה להעביר לרזרבה סכום של מאה מיליון ל"י מתוך כל 787 מיליון ל"י שנועדו לפי הצעת התקציב להעברה לבעלויות למטרות פעולות בפעיפי תכנון והסחיית ורכישת זכויות במקרקעין בהתאם לאפשרויות הביצוע בפעיפים הנ"ל.

הועדה תשוב לדון בשימוש ברזרבה הנ"ל בסמוך לתקופת מחצית שנת התקציב.

3. הועדה רשמה לפניה הודעת הסנכ"ל כי הובטח התקציב הדרוש להשלמת תכנית האב של היחידה לשירותי המידע לשנים הקרובות שתובאה בפני הועדה, בכפוף להביא לכלל ריכוז מידע תקין של פעולות המינהל.

4. הועדה מציינת כי העיכוב בהפאות מעכב פעולות הפיתוח של המקרקעין ומסליצה על פעולה מצד המינהל לתקון המצב הקיים בתחום זה.

5. הועדה חוזרת להחלטת המועצה בדבר "קרן המורה" שנתקבלה בישיבה מספר 164 של מועצת מקרקעי ישראל מיום ה-25 בפברואר 1976 לאמור:

"יש צורך חיוני בהקמת "הקרן המורה" כדי לאפשר פעולות יזומות להרחבה הרזרבה הקרקעית ולשמוח קרקעות שברשות המינהל בפקרה ליצור רזרבה מתאימה של קרקעות זמינות לצרכי הטוכלוסיה, המשק והמדינה בעתיד".

הועדה מציעה לתזמין את שר האוצר לדיון במועצה בדבר הפעלתה של החלטה שהצרכים האקטואליים ברכישת זכויות מקרקעין ופיתוח הקרקעות מחייבים ביתר שאת את ביצועה.

6. הועדה דנה בהתנגדותה של הקק"ל לנכוי מהכסתים המועברים לקק"ל ע"ח הלוואות עומדות למשתכנים.

הועדה הגיעה לכלל סיכום כי שאלת ההתחשבות של הקק"ל בהלוואות הנ"ל אינה בסמכותו הישירה של המינהל וצריכה להיות נידונה לפי הביעת האוצר בינו לבין הנהלת הקק"ל.

בכבוד רב

זאב צור
יו"ר ועדת התקציב

מינהל מקרקעי ישראל

לשכת המנהל

ה' בשבט תשל"ט
5 בפברי 1979

אל: יו"ר מועצת מקרקעי ישראל וחבריה

הריני מתכבד להציג בפניכם את הצעת תקציב המינהל לשנת הכספים 1979 המסתכמת ב - 1,780 מליון ל"י הכנסות וב - 1,780 מליון הוצאות, שמתוכן 787 מליון ל"י עודף הכנסות על ההוצאות. עיקרי העודף מוערים לפי הפרוט דלקמן:
להכנסות המדינה, להלוואות רשות הפתוח למדינה, לקרן הקיימת לישראל, לקרן לשיקום מחצבות, והשתתפות הקרן הקיימת בנושאי פתוח מעבר לחלקה בבעלים.

כבשנים שחלפו כן גם השנה, נבנה התקציב חלק מתכנית יעדים רב שנתית של המינהל.

	הצעת תקציב לשנת 1979		תקציב לשנת 1978		הוצאות בפועל בשנת 1977	
	אלפי ל"י	% מכלל התקציב	אלפי ל"י	%מכלל התקציב	אלפי ל"י	% מכלל התקציב
"יצרני"	655,500	36.83	426,061	48.23	252,825	45.18
אחר	337,500	18.96	188,119	21.26	118,775	21.29
תשלומים מיוחדים	787,000	44.21	270,000	30.51	187,012	33.53
סה"כ	1,780,000	100.00	885,000	100.00	557,612	100.00

דגשים ומגמות בתכנית העבודה לשנת התקציב 1979 הבאים לידי ביטוי בתקציב המוגש:

1. <u>תכנון ופתוח ויצירת רזרבות קרקעיות</u>

באמצעות אגף תו"פ שלו מהווה המינהל גורם חשוב בתכנון שטחי הקרקע במישור הארצי, האזורי והמקומי, ומעורבותו רבה בהליכי התכנון בועדות התכנון והבניה הסטטוטוריות.
האגף נמצא בהליכי ביצוע של השטחים המיועדים לפתוח ישיר ע"י המינהל.
בחלק מן הפרוייקטים הוחל כבר בביצוע בשנים קודמות, דוגמא - גבעת שאול ב' או אזור התעשיה אשקלון. בבירית בתכוונים להוסיף את שלב ב' לפתוח האזור בשנת העבודה הקרובה. תכניות חדשות, הנמצאות בשלבי תכנון מתקדמים, הן נצרת - שנלר-פרוייקט מגורים לשרביי נצרת, וכן דרך הנשיאים בבאר שבע - תכנון הרחוב הראשי בבאר-שבע.
בכוונת המינהל ליזום מראש תכנון הקרקעות כאשר הן נדרשות ליעוד זה או אחר, וכדי ליצור היצע קרקע זמין לפתוח.

2. הגברת הפקוח והשליטה על קרקעות המדינה

עקב החשיבות הרבה של נושא השליטה בקרקעות המדינה, נושם הטבה דגש מיוחד על הפקוח והשמירה על הקרקעות.
לראשונה מופיע בנפרד התקציב של שמירה על הקרקע. הוא כולל ייעור, גידור, רשויות מרעה, אמצעים למפקחים ועוד.

3. רכישת מקרקעין

כפי שכבר הוחל בשנת התקציב החולפת, יגביר ממ"י רכישה יזומה של קרקעות לצורך הגדלת המלאי הקרקעי לכל המטרות.
דגש מיוחד יושם על פדיון זכויות בשטחים חקלאיים המוחזקים בידי אנשים שהחקלאות אינה פרנסתם העיקרית. שטחים אלו מיועדים לצרכי התישבות חדשה, להשלמת משבצות של יישובים קיימים, או לצרכי חליפין בקרקע.
פעולות נוספות שתמשכנה בשנת התקציב הקרובה:
החזרתן למינהל של קרקעות שלא נוצלו
המינהל מתכוון להערך לפעולה רב שנתית להחזרתן למינהל של קרקעות שהוקצו על ידו בשנים עברו לגורמים ולמוסדות ממלכתיים צבוריים ופרטיים ואשר לא נוצלו ליעדם.
פינויים
תמשכנה ותוגברנה פעולות הפנויים באותם השטחים שפנויים מתחייב בהתאם למגמות הפתוח, אף זאת בהסגרת מגמת המינהל ליצור דירבה קרקעית לטווח ארוך.
קידום הסדר קרקעות
פעולת הסדר הקרקעות תמשך בקצב מוגבר בהטרה לקדמו ככל האפשר ולפתור בכך את אחת הבעיות הכאובות ביחסי המינהל עם האזרחים.
העמקת הגבייה
תמשכנה הפעולות להעמקת הגבייה בכל המגזרים: מבצע הגבייה בתעשיה הנתבצע כבר משפר שנים, מבצע גביית החובות מן המשתכנים שהוחל בו בתנופה רבה בשנה האחרונה.
אינוונטר קרקעות ומיכון פעולות המינהל
ימשך בצוע הסבת הארכיונים במחוזות, הקמת קובץ הבעלויות והקמת קובץ המפות ועומד להטמיים מיכון המערכת הכספית של המינהל, באופן שיתאפשר מעקב יומיומי אחר מצב המקציב.
כמו כן יוקם קובץ של נכסי המינהל.
פישוט ההליכים בנושאים הקשורים במגע האזרח עם המינהל
ימשכו המאמצים לצמצם הדרקעותו של האזרח לפניות ישירות במינהל, וכן לפישוט ההליכים במגעי האזרח עם פקידי המינהל. הדבר ייעשה בין היתר עיי הפעלת הגדברויות המחוזיות ופישוט גביית דמי ההסכמה. פעולות שכבר הוחל בהן בשנה שחלפה.
פעולה חשובה בתחום זה תהווה השלמת פיצול מחוז תיא והמרכז לשני מחוזות.

בברכה,

יעקב עקנין
מנהל המינהל

תצעת תקציב לשנת 1979

(באלפי ל"י)

הכנסות

סעיף	שם הסעיף	מקרקעי רשות-המיסוי	מקרקעי המדינה	מקרקעי קרן-קיימת לישראל	סה"כ אומדן לשנת 1979	אומדן לשנת 1978 (מקורים 2.1)	הכנסות לשנת 1977
98	סה"כ הכנסות	906,400	437,300	436,300	1,780,000	885,000	557,812
71	הכנסות שוטפות	217,300	75,400	151,300	444,000	294,000	239,791
71.01-04	הכנסות מהשכרת נכסים	109,000	500	-	109,500	73,500	69,423
71.01	השכרת נכסי דיור עירוניים	57,500	500	---	58,000	40,000	37,789
71.01.01	השכרת נכסי דיור	57,500	500	-	58,000	40,000	37,789
71.02	השכרת דיור-כפרי	1,500	-	-	1,500	1,500	847
71.02.01	השכרת דיור-כפרי	1,500	-	-	1,500	1,500	847
71.03	השתתפות הדיירים באחזקת נכסים	3,000	-	-	3,000	8,000	1,433
71.03.01	השתתפות הדיירים	3,000	-	-	3,000	8,000	1,433
71.04	דמי-חסמה	47,000	-	-	47,000	24,000	29,354
71.04.01	הכנסות מדמי-חסמה	47,000	-	-	47,000	24,000	29,354
71.11-13	דמי-חכירה שוטפים	46,500	13,500	77,000	137,000	108,000	69,612
71.11	דמי חכירה שוטפים של קרקע לשיכון	22,000	9,000	24,000	55,000	45,000	29,637
71.11.01	דמי חכירה שוטפים של קרקע לשיכון	22,000	9,000	24,000	55,000	45,000	29,637
71.12	דמי-חכירה שוטפים של קרקע לתעשייה	6,500	2,500	13,000	22,000	18,000	7,735
71.12.01	דמי-חכירה שוטפים של קרקע לתעשייה	6,500	2,500	13,000	22,000	18,000	7,735
71.13	דמי-חכירה שוטפים של קרקע חקלאית	18,000	2,000	40,000	60,000	45,000	32,240
71.13.01	דמי-חכירה שוטפים של קרקע חקלאית	18,000	2,000	40,000	60,000	45,000	32,240
71.16-18	דמי הסכמה	17,700	6,800	50,500	75,000	53,000	52,542
71.16	דמי הסכמה משיכון ואחרים	15,000	6,000	39,000	60,000	43,000	42,956
71.16.01	דמי הסכמה משיכון ואחרים	15,000	6,000	39,000	60,000	43,000	42,956
71.17	דמי הסכמה מתעשייה	700	300	4,000	5,000	4,000	3,015
71.17.01	דמי הסכמה מתעשייה	700	300	4,000	5,000	4,000	3,015

הכנסות (המשך)

סעיף	שם הסעיף	מקוקצי רשות-המיתות	מקוקצי הסרינה	מקוקצי קרן-קיימת לישראל	סה"כ שיעור לשנת 1979	אומדן לשנת 1978 (מקוצבים 2,1)	הכנסות למפשה 1977
71.18	דמי הסכמה מקרקע חקלאית	2,000	500	7,500	10,000	6,000	6,571
71.18.01	דמי הסכמה מקרקע חקלאית	2,000	500	7,500	10,000	6,000	6,571
71.21-26	הכנסות שונות	44,100	54,600	23,800	122,500	59,500	48,214
71.21	מסלולים מסחריים	25,000	40,000	10,000	75,000	38,000	29,349
71.21.01	מסלולים מסחריים	25,000	40,000	10,000	75,000	38,000	29,349
71.22	קרן לשיקום מחצבים	5,500	9,500	4,000	19,000	4,000	991
71.22.01	קרן לשיקום מחצבים	5,000	8,500	3,500	17,000	2,500	866
71.22.02	החזר מהקרן לשיקום מחצבים	500	1,000	500	2,000	1,500	125
71.23	הכנסות שונות	3,000	2,000	5,000	10,000	6,000	7,762
71.23.01	הכנסות שונות	3,000	2,000	5,000	10,000	6,000	7,769
71.24	הכנסות מספעים והחכרת מרפסים	6,500	500	3,000	10,000	6,000	6,978
71.24.01	הכנסות מספעים והחכרת מרפסים	6,500	500	3,000	10,000	6,000	6,978
71.25	הכנסות מהחכרת מסחים לפרסה	100	300	100	500	500	126
71.25.01	הכנסות מהחכרת מסחים לפרסה	100	300	100	500	500	126
71.26	הכנסות מחנות דלק	4,000	2,300	1,700	8,000	5,000	3,001
71.26.01	הכנסות מחנות דלק	4,000	2,300	1,700	8,000	5,000	3,001
72	הכנסות חוץ	669,100	361,000	285,000	1,316,000	580,000	301,663
72.01-02	דמי מכירה ראשוניים	65,000	31,000	37,000	133,000	89,000	75,771
72.01	דמי מכירה ראשוניים לבנית ואחרים	44,000	25,000	19,000	88,000	56,000	51,250
72.01.01	ערך עסקות שיבוצר	40,000	25,000	18,000	83,000	51,000	27,650
	מרפים מאיגם חוזרים					(-)6,600	(-)9,432
72.01.03	הכנסות מעסקות קודמות	4,000		1,000	5,000	20,400	6,280
72.02	דמי-מכירה ראשוניים לתעשיה	21,000	6,000	18,000	45,000	33,000	24,521
72.02.01	ערך עסקות שיבוצר	17,000	6,000	12,000	35,000	19,200	27,673
	מרפים מאיגם חוזרים					(-)6,600	(-)9,432
72.02.03	הכנסות מעסקות קודמות	4,000		6,000	10,000	20,400	6,280

הכנסות (המשך)

הכנסות לשנת 1977	אומדן לשנת 1978 (הקציבים 2,1)	סה"כ אומדן לשנת 1979	מקרקעי קרן-קיימת לישראל	מקרקעי המדינה	מקרקעי רשות-הפיתוח	ש ם ה ס ע י ף	סעיף
85,494	276,000	970,000	206,000	227,000	537,000	דמי חכירה מהונגים	72.11-13
						דמי-חכירה מהונגים של קרקע לשיכונים	72.11
47,914	140,000	170,000	37,000	34,000	99,000	ציבוריים באמצעות משרד השיכון	
51,120	105,000	360,000	72,000	90,000	198,000	ערך עסקות שיבוצעו	72.11.01
(-)51,210	(-)20,000	(-)240,000	(-)48,000	(-)60,000	(-)132,000	ע"ח הסדרי אשראי	72.11.02
47,914	55,000	50,000	13,000	4,000	33,000	הכנסות מעסקות קודמות	72.11.03
						דמי חכירה מהונגים של קרקע לשכונים	72.12
31,580	51,000	400,000	89,000	93,000	218,000	ציבוריים באמצעות חברות	
-	31,000	360,000	72,000	90,000	198,000	ערך עסקות שיבוצעו	72.12.01
31,580	20,000	40,000	17,000	3,000	20,000	הכנסות מעסקות קודמות	72.12.02
						דמי חכירה מהונגים מהקצאת קרקע	72.13
6,000	85,000	400,000	80,000	100,000	220,000	לקבלנים	
						דמי חכירה מהונגים מהקצאת קרקע	72.13.01
6,000	85,000	400,000	80,000	100,000	220,000	לקבלנים	
43,548	36,000	47,000	-	22,900	24,100	מכירת מקרקעין	72.16-18
18,927	16,000	19,000	-	400	18,600	מכירת דירות ובתי עסק	72.16
11,902	11,000	30,000	-	500	29,500	ערך עסקות שיבוצעו	72.16.01
	(-) 5,000	(-)15,000	-	(-) 200	(-) 14,800	ע"ח הסדרי אשראי	72.16.02
7,025	10,000	4,000	-	100	3,900	הכנסות מעסקות קודמות	72.16.03
24,301	15,000	26,000	-	22,000	4,000	מכירת קרקעות	72.17
24,301	15,000	26,000	-	22,000	4,000	הכנסות ממכירת קרקעות	72.17.01
320	5,000	2,000	-	500	1,500	מכר בחליפין	72.18
320	5,000	2,000	-	500	1,500	הכנסות ממכר בחליפין	72.18.01
96,850	179,000	166,000	42,000	81,000	43,000	הכנסות שונות	72.31-33
21,527	40,000	70,000	6,000	60,000	4,000	הכנסות מהקצאת קרקע למשרד הבינוי	72.31
21,527	40,000	70,000	6,000	60,000	4,000	הכנסות מהקצאת קרקע למשרד הבינוי	72.31.01
						הכנסות ממשרדי ממשלה עבור המקעות	72.32
3,173	4,000	4,000	-	4,000	-	ורכישות	
3,173	4,000	4,000	-	4,000	-	הכנסות ממשרדי ממשלה	72.32.01
72,150	100,000	92,000	36,000	17,000	39,000	הכנסות מהגבית הגבייה	72.33
72,150	80,000	82,000	34,000	16,000	32,000	מעולות להשמקת הגבייה (משכנים, מעשיה, מחבות דלק וחברות)	72.33.01
-	20,000	10,000	2,000	1,000	7,000	הון משכנים ותיקים	72.33.02
	35,000					מרמים מאינם חוזרים	

הכנסות (המשך)

הכנסות לשנת 1977	אומדן לשנת 1978 (תקציבים 2,1)	סה"כ אומדן לשנת 1979	מקרקעי קרן-קיימת לישראל	מקרקעי המדינה	מקרקעי רשות-הפיתוח	ש ם ה ס ע י ף	סעיף
-.-.-	-.-.-	-.-.-	-.-.-	-.-.-	-.-.-	הכנסות האפורדפוס לנכסי נפקדים	73
16,358	11,000	20,000	-	-	20,000	הכנסות האפוטרופוס לנכסי נפקדים	73.01

הצעת תקציב לשנת 1979

(באלפי ל"י)

תקציב	שם הסעיף	מקרקעי רשות הפיתוח	מקרקעי הסדינה	מקרקעי קרן קיימת לישראל	סה"כ הצעת התקציב לשנת 1979	הרשאה להתחייב	תקציב לשנת 1978 (מקבינים 2,1)	הוצאות לפועל בשנת 1977
98	סה"כ הוצאות (כולל חברה לבפלדות)	906,400	437,500	436,500	1,780,000	664,480	885,000	557,812
01-05	סה"כ הוצאות ללא חברה לבפלדות	511,500	238,800	242,700	993,000	664,480	615,000	370,800
01	הבטחון ניהול	93,100	32,200	53,700	179,000		115,749	66,871
02	ניהול מקרקעין	95,650	16,900	47,050	158,500	50,000	72,370	51,904
02.01-02	הוצאות כלליות	58,850	1,850	7,700	68,500		38,600	31,908
02.01	ניהול וסיפים	56,950	1,850	7,700	66,500		24,200	21,272
02.01.01	משלם עבור ניהול ושמירה	30,500	1,500	7,000	39,000		17,300	15,387
02.01.02	מיסי מסגרה ורשויות על נכסים בנפעלים	5,000	-	-	5,000		4,000	5,195
02.01.03	הוצאות רישום ופרסת מקרקעין	1,450	350	700	2,500		2,900	690
02.02	אחזקת נכסי דיור	21,900	100	-	22,000		14,400	10,636
02.02.01	אחזקה שוטפת	11,900	100	-	12,000		9,100	8,325
02.02.03	אחזקה יזומה	10,000	-	-	10,000		-	-
	פרסים שאינם חוזרים	-	-	-	-		5,300	2,311
02.11	מיפוי וסדירות	2,200	1,900	5,900	10,000		6,370	4,550
02.11.01	מיפוי וסדירות	1,200	900	2,900	5,000		4,370	-
02.11.02	מיפוי וסדירות משבצות חקלאיות	1,000	1,000	3,000	5,000		2,000	-
02.21-22	אגודות לנכסי נפקדים	8,000	-	-	8,000		4,700	12,069
02.21	תשלום חובות	7,000	-	-	7,000		3,700	11,997
02.21.01	תשלום חובות נפקדים	3,000	-	-	3,000		1,700	10,016
02.21.02	תשלום לסוסרות מתפרת נכסי דוקף מנרכסו לפי ח.ר.ם.	4,000	-	-	4,000		2,000	1,981
02.22	אחזקה ושונות	1,000	-	-	1,000		1,000	72
02.22.01	מענקים	100	-	-	100		100	27
02.22.02	הוצאות אחרות	900	-	-	900		900	45

ה ד פ ו ת (המשך)

הוצאות לפועל בשנת 1977	תקציב לשנת 1978 (תקציבים 1, 2)	הרשאה להתחייב	סה"כ הוצאה התקציב לשנת 1979	מקורות קרן קיימת לישראל	מקורות המדינה	מקורות רשות-המיסים	ש ם ה ס ע י ף	סעיף
3,377	11,900	50,000	27,000	8,100	4,800	14,100	איגוגר קרקעות-מיכון	02.31
3,377	11,900	50,000	18,000	5,400	3,200	9,400	איגוגר קרקעות-מיכון	02.31.01
-	-	20,000	9,000	2,700	1,600	4,700	רזרבה (מיכון)	02.31.02
-	-		40,000	25,000	7,500	7,500	עמודים שמירה על קרקע	02.41
-	-		40,000	25,000	7,500	7,500	עמודים שמירה על קרקע	02.41.01
-	10,800		5,000	1,250	750	3,000	ר ז ר ב ה	02.51
	8,800		5,000	1,250	750	3,000	ר ז ר ב ה	02.51.01
	2,000						פרטים שאינם חוזרים	
252,025	426,881	674,480	655,500	141,050	109,700	324,750	תקציב מיתום והוצאות הון	03-04-05
160,224	267,881	470,680	442,500	83,150	80,900	278,450	תכנון, מחקרים ומנויים לצרכי מיתום	03
2,609	8,000	6,000	10,000	2,200	2,800	4,000	מ ח ק ר י ם	03.01-03
847	2,250		2,500	700	800	1,000	תכנון כללי ומקרים	03.01
184	1,000		1,000	200	300	500	תכנון מפרצי קרקע	03.01.01
663	1,250		1,500	500	500	500	מקרים	03.01.02
325	2,250	2,500	1,500	300	600	600	תכניות אב ומתאר	03.02
272	1,500		500	100	200	200	תכניות אב ומתאר קדומות	03.02.01
53	750	2,500	1,000	200	400	400	תכניות אב ומתאר חדשות	03.02.02
1,437	3,500	3,500	6,000	1,200	2,400	2,400	תכניות מפורטות	03.03
810	2,000		4,000	800	1,600	1,600	תכניות מפורטות קדומות	03.03.01
627	1,500	3,500	2,000	400	800	800	תכניות מפורטות חדשות	03.03.02
26,967	53,000	101,180	70,000	23,350	15,900	30,750	מסחיר	03.11-15
4,982	10,000	10,000	3,820	1,350	1,400	1,070	הוצאות כלליות	03.11
4,982	6,000						פרטים שאינם חוזרים	
-	4,000	10,080	3,820	1,350	1,400	1,070	רזרבה לפיתום	03.11.02

ה ר צ א ו ת (המשך)

סעיף	ש ם ה ס ע י ף	מקרקעי רשות-תפיתות	מקרקעי הסדינה	מקרקעי קרן קיימת לישראל	סה"כ הצעת התקציב לשנת 1979	הרשאה להתחייב	תקציב לשנת 1978 (תקציבים 2,1)	הוצאות לפועל בשנת 1977
03.12	פיתוח באמצעות חברות	2,000	7,000	4,000	13,000	13,000	4,000	1,905
03.12.01	חב' ערים	2,000	5,000	3,000	10,000	10,000	2,000	1,000
03.12.02	קרית בוקראר מבורים והעשיה	-	-	1,000	1,000	1,000	500	178
03.12.03	אשרור (מ.ב.ע.) -מבורים והעשיה	-	2,000	-	2,000	2,000	1,500	725
03.13	מפתחי תעשיה	3,500	3,000	-	6,500	3,500	7,000	12,889
03.13.01	אזור תעשיה אשקלון דרום	-	3,000	-	3,000		7,000	9,400
03.13.02	באר שבע - עמק שרה	2,000	-	-	2,000	2,000		3,489
03.13.03	אזור תעשיה אשקלון צפון	1,500	-	-	1,500	1,500		
03.14	מבורים ומרוריקסים יזומים	18,180	1,500	14,500	34,180	62,180	19,000	2,855
03.14.01	בונה ב'תו בעיירות פיתוח	500	1,000		1,500	1,500	6,000	58
03.14.02	בנצת שאול ב' (ארגון קבלני י"ם) - מבורים	7,000	-	-	7,000	17,000	6,000	1,125
03.14.03	ביריה - בניית עצמית שלב א' וב' - מרפים שאינם חוזרים	-	-	9,000	9,000	17,000	7,000	1,439 233
03.14.05	נברת - שבלר	10,000	-	-	10,000	20,000		
03.14.06	מריבת דרכים לכפרים בגליל	-	-	5,500	5,500	5,500		
03.14.07	באר שבע - דרך הנשיאים	500	500	-	1,000	1,000		
03.14.08	באר שבע - נוה בוי	180	-	-	180	180		
03.15	פיתוח עירוני	6,000	3,000	3,500	12,500	12,500	13,000	4,338
03.15.01	השתתפות בפיתוח עירוני	6,000	3,000	3,500	12,500	12,500	13,000	4,338
03.22-24	פיגורי מסחים לצרכי פיתוח	163,000	13,000	9,000	185,000	185,000	109,881	73,655
03.22	פיגוריים יזומים	32,000	3,000	1,000	36,000	36,000	15,000	12,129
03.22.01	פיגוריים בסופיה	7,000	-	-	7,000	7,000	4,000	3,125
03.22.02	פיגוריים ביפו (חלפים)	12,000	-	-	12,000	12,000	4,000	4,435
03.22.03	פיגוי בדואים בגליל	-	2,000		2,000	2,000	1,000	236
03.22.04	פיגוריים שונים	8,000	1,000	1,000	10,000	10,000	6,000	4,333
03.22.05	פיגוריים בשכר	5,000	-	-	5,000	5,000	-	-
03.23	פיגוריים שוטפים	113,000	6,000	6,000	125,000	125,000	64,000	60,061
03.23.01	פיגוריים שוטפים ע"י עמידר	65,000	-	-	65,000	65,000	38,000	30,061
03.23.02	פיגוריים לצרכי משרד השיכון	48,000	6,000	6,000	60,000	60,000	26,000	30,000

הוצאות (המשך)

הוצאות למעשה בשנת 1977	תקציב לשנת 1978 (תקציבים 2,1)	הרשאה להתחייב	סה"כ הצעת התקציב לשנת 1979	מקורות קרן קיימת לישראל	מקורות המדינה	מקורות רשות-המיתרות	ש ם ה ס ע י ף	סעיף
1,465	30,881	24,000	24,000	2,000	4,000	18,000	פיצויים אחרים	03.24
350	8,000	20,000	8,000	1,000	3,000	4,000	פיצוי מסחים של משרדי ממשלה וצה"ל	03.24.01
1,115	2,000	4,000	4,000	-	-	4,000	פיצוי לצרכי איכלוס מחדש (עמיר)	03.24.02
-	20,881		12,000	1,000	1,000	10,000	רזרבה לפיצויים	03.24.04
64,993	97,000	178,500	177,500	48,600	48,200	80,700	העברות והחזרים	03.31-32
18,050	34,000	52,500	51,500	15,600	18,200	17,700	החזרים ושונות	03.31
15,444	26,000	41,000	41,000	14,000	13,000	14,000	החזרת מקרובים ור"ח	03.31.01
2,196	6,000	8,000	8,000	1,000	4,000	3,000	החזר הוצאות מישרת ופיצויים	03.31.02
125	1,500	3,000	2,000	500	1,000	500	השקעות בעיקום ״חבבות	03.31.03
285	500	500	500	100	200	200	ש ו נ ו ת	03.31.04
46,943	63,000	136,000	126,000	33,000	30,000	63,000	תמורת מס השבחה	03.32
46,943	63,000	136,000	126,000	33,000	30,000	63,000	תמורת מס השבחה לרשויות מקומיות	03.32.01
83,801	124,000	93,800	158,000	29,900	102,800	25,300	רכישת זכויות בקרקעות	04
72,707	79,000	11,800	108,000	-	90,300	17,700	ה ס ק ע ו ת	04.01-05
5,709	10,800	11,800	11,800	-	11,800	-	הסעות יזומות	04.01
3,173	3,000	4,000	4,000	-	4,000	-	הסעות ורכישות עבור משרדי ממשלה	04.01.01
2,536	7,800	7,800	7,800	-	7,800	-	מגויים לבדואים בנגב	04.01.02
61,941	61,000		85,000	-	78,500	6,500	מגויים בעד הסעות קודמות	04.02
35,468	22,000		28,000	-	28,000	-	מגויים בגליל	04.02.01
3,602	1,000		3,000	-	-	3,000	מגויים בבנפיה	04.02.02
1,757	10,000		25,000	-	25,000	-	מגויים בעזרת י-ם	04.02.03
3,981	3,000		3,000	-	3,000	-	מגויים לסגני משרד הבטחון-מגשון	04.02.04
15,444	19,000		20,000	-	18,500	1,500	מגויים בעד הסעות קודמות אחרות	04.02.05
-	6,000		6,000	-	4,000	2,000	רזרבה	04.02.07
1,689							פרעים שאינם חוזרים	

נ ס פ ח י ם (המשך)

סעיף	ש ם ה ס ע י ף	מקרקעי רשות-המיתרות	מקרקעי המדינה	מקרקעי קרן קיימת לישראל	סה"כ הצעת התקציב לשנת 1979	הרשאה להתחייב	תקציב לשנת 1978 (תקציבים 2,1)	הוצאות לשנה שנת 1977
04.05	המזר חוב האפוטרופוס ת.ר.ס.	11,200	-	-	11,200		7,200	2,057
04.05.01	המזר חוב לאפוטרופוס לנכסי נפקדים	3,200	-	-	3,200		3,200	3,000
04.05.02	ביצוע חוק רכישת מקרקעין, המכרת מקרקעין חוק נכסי נפקדים	8,000	-	-	8,000		4,000	2,057
04.12-15	ר כ י ש ו ת	7,600	12,500	29,900	50,000	82,000	45,000	11,094
04.12	רכישות בארץ	5,100	3,000	21,900	28,000	40,000	18,000	5,478
04.12.01	רכישות בארץ	3,100	3,000	21,900	28,000	40,000	18,000	5,478
04.13	רכישות בסביבות י"ם והשטחים	2,000	8,000	-	10,000	20,000	20,000	4,044
04.13.01	רכישות בסביבות י"ם והשטחים	2,000	8,000	-	10,000	20,000	20,000	4,044
04.14	רכישות בחליפין	1,500	500	-	2,000	2,000	2,000	31
04.14.01	רכישות בחליפין	1,500	500	-	2,000	2,000	2,000	31
04.15	פדיון זכויות בקרקע	1,000	1,000	8,000	10,000	20,000	5,000	1,541
04.15.01	פדיון זכויות בקרקע תקציבים	500	500	4,000	5,000	10,000	5,000	1,541
04.15.02	פדיון זכויות בקרקע שיירונים	500	500	4,000	5,000	10,000	~~35,000~~	
05	שמירה לפיתוח והרחבת קרקע	21,000	6,000	28,000	55,000	50,000	35,000	-
05.01	הרחבה לשניים, רכישות ופרויקטים בתכנון	21,000	6,000	28,000	55,000	50,000	35,000	-
	הרחבה לשניים, רכישות ופרויקטים בתכנון	21,000	6,000	28,000	55,000	50,000	35,000	-

הוצאות (המשך)

סעיף	שם הסעיף	מקרקעי רשות-המיפוח	מקרקעי המדינה	מקרקעי קרן קיימת לישראל	סה"כ הצעת התקציב לשנת 1979	הרשאה להתחייב	תקציב לשנת 1978 (תקציבים 2,1)	הוצאות למפעה בשנת 1977
08	משלמים מיוחדים לפי בקלויות	394,900	198,500	193,600	787,000		270,000	187,012
08.01	הלוואות והעברות לאגד המדינה	369,900	190,000	-	579,900		100,714	78,866
08.01.01	הלוואות מקרקעי רשות המיפוח	387,750	-	-	387,750		44,137	74,683
08.01.02	הלוואות האפוטרופוס לנכסי נפקדים	2,150	-	-	2,150		140	425
08.01.03	העברות מקרקעי המדינה	-	190,000	-	190,000		56,437	3,761
08.03	העברה לקרן לשיקום מחצבות	5,000	8,500	3,500	17,000		2,500	866
08.03.01	העברות מקרקעי רשות המיפוח	5,000	-	-	5,000		400	290
08.03.02	העברות מקרקעי המדינה	-	8,500		8,500		1,900	439
08.03.03	העברות מקרקעי קק"ל	-	-	3,500	3,500		200	137
08.05	העברה לקרן הקיימת לישראל	-	-	190,100	190,100		93,786	95,277
08.05.01	העברה לקרן הקיימת לישראל	-	-	190,100	190,100		93,786	95,277
08.09	העברות מקרקעי קק"ל ע"ח דמי מכירה מהונים			51,400	51,400			
08.09.01	העברות מקרקעי קק"ל ע"ח דמי מכירת מהונים			51,400	51,400			
08.10	השתתפות מקרקעי קק"ל ברכישות בשטח ופריצת דרכים ובפעולות לשמירת קרקע			-51,400	-51,400			
08.10.01	השתתפות מקרקעי קק"ל בעבודת שמירה על קרקע			-5,000	-5,000			
08.10.02	השתתפות מקרקעי קק"ל בביתרת ופריצת דרכים בגליל			-5,500	-5,500			
08.10.03	השתתפות מקרקעי קק"ל ברכישות בארץ			-21,900	-21,900			
08.10.04	השתתפות מקרקעי קק"ל בפדיון זכויות בקרקע חקלאית			-3,000	-3,000			
08.10.05	השתתפות מקרקעי קק"ל בפדיון זכויות בקרקע עירונית			-3,000	-3,000			
08.10.06	השתתפות מקרקעי קק"ל בעמדה לביתרת			-13,000	-13,000			
	סעיפים שאינם חוזרים						73,000	12,000

פירוט סעיפי תחום פעולה בלבד - 98.01

(באלפי ל"י)

סעיף	שם הסעיף	הצעת תקציב לשנת 1979	תקציב לשנת 1978	הוצאה למעשה 1977
98.01	תחום פעולה כללי (הוצאות ניהול)	179,000	115,749	66,871
01.01	מסה ומחוזות	179,000	115,749	66,871
01.01	לשכה ראשית	6,690	4,216	2,241
01.01.01	שיא כח אדם (27)	3,150	2,018	1,071
01.01.02	הפרשה לפנסיה ופיצויים	600	392	208
01.01.03	עבודה בלתי צמיתה (1,200 י"ע)	840	356	224
01.01.04	הוצאות משפטיות ייעוץ ותווות דעת	2,000	1,300	718
01.01.05	הלוואות לפקידים מועברים	100	150	20
01.02	קרקע עירונית	2,070	1,484	768
01.02.01	שיא כח אדם (9)	1,650	1,187	610
01.02.02	הפרשה לפנסיה ופיצויים	320	238	129
01.02.03	עבודה בלתי צמיתה	100	59	29
01.03	קרקע חקלאית	2,800	1,922	917
01.03.01	שיא כח אדם (11)	2,250	1,543	733
01.03.02	הפרשה לפנסיה ופיצויים	420	320	154
01.03.03	עבודה בלתי צמיתה	130	59	30
01.04	בעלות ורישום מקרקעין	3,100	2,374	1,191
01.04.01	שיא כח אדם (13)	2,400	1,899	968
01.04.02	הפרשה לפנסיה ופיצויים	450	392	189
01.04.03	עבודה בלתי צמיתה	250	83	34

הוצאה לפועל 1977	תקציב לשנת 1978	הצעת תקציב לשנת 1979	שם הסעיף	סעיף
1,838	3,217	4,660	תכנון ופרוגרמות	01.05
1,500	2,493	3,750	שיא כח אדם (17)	01.05.01
304	641	730	הפרשה לפנסיה ופיצויים	01.05.02
34	83	180	עבודה בלתי צמיתה	01.05.03
3,199	5,362	7,100	מידע ושליטה	01.06
1,322	2,493	4,950	שיא כח אדם (32)	01.06.01
278	498	1,050	הפרשה לפנסיה ופיצויים	01.06.02
19	71	100	עבודה בלתי צמיתה	01.06.03
1,580	2,300	1,000	איגוגסר קרקעות - שרותי ייעוץ והקמה	01.06.05
26,792	45,687	65,160	הנהלת מחוזות	
21,475	36,678	51,000	שיא כח אדם (326)	01.07.01
			א. מחוז ירושלים (53)	
			ב. מחוז ת"א (101)	
			ג. מחוז חיפה (62)	
			ד. מחוז הצפון (78)	
			ה. מחוז הדרום (32)	
4,560	7,632	10,460	הפרשה לפנסיה ופיצויים	01.07.02
757	1,377	3,700	עבודה בלתי צמיתה (2,200 י"ע)	01.07.03

הוצאה למעשה 1977	תקציב לשנת 1978	הצעת תקציב לשנת 1979	שם הסעיף	סעיף
5,977	10,581	13,100	כ ס פ י ם	01.08
3,400	5,579	7,800	שיא כח אדם (61)	
			א. הנהלה מרכזית (38)	
			ב. מחוז י"ם (3)	
			ג. מחוז ת"א והמרכז (9)	
			ד. מחוז חיפה (4)	
			ה. מחוז הצפון (4)	
			ו. מחוז הדרום (3)	
748	1,139	1,500	הפרשה לפנסיה ופיצויים	01.08.02
363	2,113	1,500	עבודה בלתי צמיתה (4000 י"ע)	01.08.03
1,098	750	1,000	מיכון מערכת הגבייה	01.08.05
368	1,000	1,300	פעולות להגברת הגבייה	01.08.06
23,948	40,906	74,320	א ס ר כ ל ו ת	01.09
4,000	6,647	13,950	שיא כח אדם (96)	01.09.01
			א. הנהלה מרכזית (23½)	
			ב. מחוז ירושלים (9)	
			ג. מחוז ת"א והמרכז (21)	
			ד. מחוז חיפה (8)	
			ה. מחוז הצפון (8)	
			ו. מחוז הדרום (5½)	
			ז. עובדים שמרם שובצו (21)	
844	1,804	1,970	הפרשה לפנסיה ופיצויים	01.09.02
392	665	800	עבודה בלתי צמיתה (1,350 י"ע)	01.09.03
-	50	150	נסיעות לחו"ל	01.09.04
2,625	3,500	5,500	תפעול	01.09.05

הוצאה לפועל 1977	תקציב לשנת 1978	הצעת תקציב לשנת 1979	שם הסעיף	סעיף
2,722	4,350	9,500	אחזקה	01.09.06
253	350	820	הדרכה והשתלמות	01.09.07
2,084	3,250	4,500	דאר טלפונים ומשלוחים	01.09.08
353	600	900	הוצאות שמירה ובטחון	01.09.09
47	60	100	שכירת רכב	01.09.10
7,434	12,500	18,500	אחזקת רכב ונסיעות	01.09.11
70	100	130	השתתפות במועצה לא"י יפה	01.09.12
-	4,590	7,000	רזרבה	01.09.14
-	350	500	רכישת רכב	01.09.15
-	-	10,000	דיור מחוז המרכז	01.09.16
3,124	2,090	-	פרטים שאינם חוזרים	

כפר הורדים

בעיקבות החלטת הממשלה על הקמת כפר הורדים, אותר עייי ממייי, ביחד עם מר סטף ורטהימר המייצג קבוצה משקיעים וידוע תכנית הקמת הכפר, שטח קרקע במרכז הגליל המערבי, הנמצא בין אזור התעשיה תפן לבין מעלות והרשיחה.

ממייי נכנס למשא ומתן עם הייזמים בדבר הצעדים והתנאים הדרושים להגשמת התכנית, כאשר הכוונה היא להעמיד את השטח לרשות הייזמים לשם תכנונו, פיתוחו ואיכלוסו במסגר שלבים, באופן ששטחו של כל שלב יועמד לרשות הייזמים רק לאחר שיושלמו פיתוחו ואיכלוסו של השלב הקודם.

בשלב הראשון מבקשים הייזמים להעמיד לרשותם שטח של 2,100 דונם אשר בו אמורים להיות 1,200 יחידות דיור, בניני צבור, מרכז למשחר ותעשיה זעירה בשטח של כ - 200 דונם ושטחים צבוריים פתוחים.

מאחר שהפרוייקט הינו חדשני וייחוד במינו, מיועד להגשים את מטרות התישבות היהודית בגליל, לעודד את הייזמה הפרטית החפשית וליצור צורת התישבות חדשה העשויה למשוך מתישבים לגליל, מבקשים יוזמי התכנית כי התנאים בהם יוקצו המגרשים בכפר למתייישבים, יהיו נחכירה בתנאי ההיוון, בדומה לזכויות הניתנות למשתכנים בדירות ושכונים צבוריים רוויים בערים.

xxxxxxxx

מועצת מקרקעי ישראל
הועדה לקרקע עירונית

5.2.79

לכבוד
הי"ה: שמעון בן שפט - יו"ר
שלמה אבני
ראובן ארזי
חיים חכם
אברהם חפץ
יעקב עקנין
חיים קוברסקי
אבנר קסוטו

להלן סדר היום לישיבת הועדה לקרקע עירונית שתתקיים ביום ג' כ"ג בשבט תשל"ט (20.2.79) בשעה 1300 - 1000 במשרד ממ"י רח' שמאי 6, ירושלים.

1. איטור פרוטוקול מס' 8 מיום 9.1.79.

2. דווח שוטף.

3. המשך הדיון בהנחות מדני הסכמה.

4. המשך הדיון בנושא מגרש בחשכון.

בברכה,

אורה איש שוב
מזכירת מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה

לוט: פרוטוקול מס' 8

עותק: י.דש - משרד הפנים
ז.ברקאי, משרד השיכון
י.קורץ, משרד האוצר
צ.גינוסר - " -
א.בבאי
א.בן מאיר
י.דרכסלר
א.שפיר
ב.לובטקין

22.1.79

מועצת מקרקעי ישראל

הועדה לקרקע עירונית

פרוטוקול מס' 6 מישיבת הועדה לקרקע עירונית שהתקיימה בירושלים ביום י' בטבת תשל"ט (9.1.79).

השתתפו: הי"ר: ש.בן שמש - יו"ר הועדה
י.עקנין
ר.ארזי
א.קטוטו
ז.בדקא' (במקום מר ש.אבני)

ג.יצחקי - סגן השמאי הממשלתי הראשי, במקום מר ז.כהן
א.בן מאיר - חשב המינהל
י.דרכסלר - מנהל אגף תו"מ
ב.לובטקין - מנהל האגף העירוני
א.שפירא - דובר המינהל
צ.גינוסר - אגף המקצועים

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מס' 7 מיום 18.12.78 .
2. דברי פתיחה ע"י יו"ר הועדה (נושא פרסום בעיתונות).
3. דוח טוטף ושונות: (א) בניה להשכרה (ב) תנאים להקצאת קרקע (ג) יבנה.
4. הנחות בדמי הסכמה.
5. פתוח ראשוני של קרקעות להגדלת הרזרבה לשיכון.

xxxxxxxxx

1. פרוטוקול מס' 7 מיום 16.12.78 מאושר.

2. דברי פתיחה

ש.בן שמש: בעיתון "הארץ" מאתמול, במדור "עסקי נדלן" התפרסמה כתבה של א.לוין שכותרתה "מחיר: איא למגרשים בירושלים". בתחילת הכתבה נאמר "עיקר הקרקע בירושלים הדא בבעלות המדינה ומינהל מקרקעי ישראל משחרר קרקע לבניה בקמצנות רבה".
אני מעלה זאת לא מכיוון שאיני יודע את התשובה, אלא משום שכבר נמאס לשמוע דברים אלו ונשאלת השאלה כיצד עונים על כך.
י.עקנין: מבחינת פיכונים צבוריים, מחזיק כיום משרד השיכון בשטחים המטפיקים לבניית כ- 15,000 יחידות דיור.
עשינו עיסקה עם ארגון הקבלנים הפרטיים בירושלים לגבי גבעת שאול. העיסקה התחילה ב-1973 ומשום מה עד היום לא סיימו הקבלנים את הפתוח באזור זה. המעניין הוא שהם עצמם דועקים על כך שלא נותנים להם קרקעות לבניה.
ההסכם אתם הוארך ויסתיים ב-1979 ואם עד אז לא יסיימו את העבודות הדרושות, אמליץ להנהלת המינהל לקחת מהם את הקרקעות.

ר.ארזי: אני יודע שקשה להכחיש דברים שנאמרו בעיתונות אך בכל זאת, אם יש ידיעה במקום כזה מכובד נראה לי שכדאי לצאת בהכחשה כדי להעמיד דברים על דיוקם.
במאמר נוסף של מר א.לוין שכותרתו "דנים בתכנית חיסכון חדשה המבוססת על החכרת קרקעות" נאמר כי הדבר כבר נדון במועצה. דבר זה אינו מדוייק ויש להכחישו.
ש.בן שמש: אני ממליץ שהמינהל ישקול תגובה באמצעות הדובר וגם הפצת עותקים מתגובה זאת בין חברי המועצה.

3. דוח שוטף

א. בניה להשכרה:
י. עקנין: בועדת הכלכלה של הכנסת נערכים דיונים אינטנסיביים על דיור בכלל וביר‌ושלים בפרט. מפי כל הדוברים בועדה נשמעת תביעה לצאת לבניה להשכרה. ממ"י צריך להעריך מבחינת הקצאת קרקעות להשכרה. הנימה של הדוברים בועדה היא שיש להקצות לשם כך קרקעות חינם. המינהל מתנגד לזאת כמובן אבל צריך למצוא דרך שבה הקרקע תינתן במחיר ריאלי ובצורה שלא תגרום להעלאה גדולה של שכר הדירה שיהיה בלאו הכי גבוה. לדוגמא, רעיון שזה עתה עלה במוחי: במקום לגבות 80% דמי חכירה ראשוניים לגבות רק דמי שמוש כל זמן שהדירות משמשות להשכרה. אבל זאת רק דוגמא, בודאי שיש רעיונות אחרים.
ש.בן שמש: הבניה להשכרה היא בעיה רצינית מאד מבחינת הקרקע. לא ברור מי יהיה בעל הדירה, ואפילו אם הממשלה בעלת הבית, הרי מכניסים כאן גורם ביניים ולכך אני מתנגד.
ההבדל בין שכר דירה גבוה או נמוך, יקבע למעשה ע"י גודל הסובסידיה, כלומר, הסובסידיה היא הנושא ולא שכירות או בעלות על הדירה. אני מבקש שמר עקנין יעדכן אותנו בדיונים בנושא חשוב זה.
ב. תנאים להקצאת קרקע:
ז.ברקאי: בפורומים שונים מועלית הצעה של המינהל להקצות קרקע חינם לקבוצות מקוריות. ברצוני לשאול האם הצעה כזאת אכן אושרה?
י.עקנין: הצעה כזאת לא הוצעה כלל. ההצעה אותה העליתי הועלתה על ידי גם בפני מנכ"ל משרד השיכון ולפיה במקום שהקבלן ישקיע מראש במחיר הקרקע, יגבה המינהל את מחיר הקרקע ישירות מן הדייר. אבל מחיר הקרקע יהיה ריאלי וללא הנחה.
הצעה זו אינה יכולה להיות בלעדית לממ"י, היא צריכה להיות הצעה משותפת של ממ"י, משרד השיכון ומשרד האוצר.
מנכ"ל משרד השיכון שמע את ההצעה ואמר שהיא מעניינת אבל יש לדון בה וזה ייקח זמן רב.
ש.בן שמש: יש לקבל עבור הקרקע את תמורתה המלאה. הממשלה יכולה לתת איזה סובסידיה שתמצא לנכון לתת לצורך זה לכלל הנושא כלומר הקלות שתבאנה לכך שהאזרח יגיע לקורת גג ולא חשוב אם זה דוקא במחיר קרקע מונמך או הלוואה ותשלומים נוחים או בפקוח על מחירים ומרכיבים שונים של מחירי הדירות.
ז.ברקאי: ע"פ התלטות מחייבות של הממשלה, דירה נמכרת ע"פ ערכהוהסיוע ניתן לצרכן.בהתאם לכך פועל משרד השיכון.
י.עקנין: בדיון שנערך אצל מנכ"ל משרד השיכון בנושא הבניה המסיבית של 6,000 יחידות דיור, ניתן היה להבין דבר שונה. משרד השיכון דבר על מחירי קרקע של 1977. כששמעתי את זה הצעתי את ההצעה הנ"ל.
ג. יבנה:
ש.בן שמש: בישיבה האחרונה של המועצה העלה יו"ר המועצה כדוגמא את ענין יבנה. המועצה סיכמה שהמינהל יבדוק את הנושא כדגם.
ז.ברקאי: גם אני מוכן לספק חומר על כך. כדאי לקיים כאן את הדיון ולהקדיש לכך ישיבה מיוחדת ולאחר מכן להעביר דוח למועצה.
ההצעה התקבלה על דעת כל חברי המועצה.

י.דרכסלר: עשינו על כך עבודה מיוחדת וכל החומר בידנו. יש לציין כי השבוע נפגשו אנשי ממ"י ומשרד השיכון בנושא יבנה, ודנו בהכנת תכנית עבודה לבצוע והכל מתואם לשביעות רצון כולם.
י.עקנין:אין לי כל התנגדות לקיים דיון על יבנה כדגם, אולמנראה לי שלא זאת כוונת יו"ר המועצה. א.שרון רוצה לקחת את יבנה כפרוייקט שהמינהל "יתלבש" עליו ויפתור את כל בעיותיו מבלי להיתקל בביורוקרטיה נוספת של משרד זה או אחר. יש נושאים בהם הדברים ניתנים לבצוע כאשר לא מתנגשים עם גופים אחרים, אך יש דברים שהמינהל אינו יכול לבצעם בלעדית ואינו יכול לבצע תפקיד של משרד אחר.
ש.בן שמש: מציע שהמינהל יביא לנו נתוח היסטורי ועניני על חלוקה ושמוש בקרקעות ממ"י ביבנה כדוגמא לכל הבעיות של חלוקה ושמוש של גופים שונים בקרקעות של ממ"י לשלוח להחלטת המועצה.

4. הנחות בדמי ההסכמה

י.עקנין: חוברות הטבלאות לקביעת דמי ההסכמה שהוצאנו מיועדות להורדת העומס. במצב של היום כאשר כל אזרח רשאי לבקש קביעת דמי ההסכמה שלא ע"פ הטבלאות, אלא בשיטה הישנה כפי שפורסמה ברשומות, נוצר עומס רב שכן כל חוכר מעונין לעשות השוואה בין שתי השיטות ומבקש לכן שיעשו לו גם את החישוב ע"פ השיטה הישנה.
משום כך אם לא נבטל להלוטין את השיטה הישנה וההנחות הכרוכות בה, למעשה לא עשינו דבר לשיפור השירות לאזרח ולהקלת העומס על עובדי המינהל.
ברצוני לדווח כי קבלנו בימים אלו מפרקליטות מחוז ת"א ובו המלצה בפני הנהלת המינהל לדון מחדש בהתייחסות להשפעת האינפלציה בקביעת דמי ההסכמה. המכתב בא בעיקבות פסיד בבית"ש השלום שקבע שיש לקחת בחשבון בעת חישוב דמי ההסכמה את ירידת ערך הכסף. המינהל הגיש על כך ערעור לבימ"ש המחוזי ובערעור סוכם, בפשרה, למחוק את התביעה ולבטל את פסיד של בית"ש השלום. עם זאת צפויים בעתיד משפטים נוספים בענין זה, ע"י עורכי דין שיבקשו לחשב את דמי ההסכמה לפי ערכים ריאליים. נושא זה יובא לדיון בהנהלת המינהל. יתכן שבעיקבות דיון זה נביא הצעה לקבוע את דמי ההסכמה כאחוז מסויים מן המכירה (כהצעת השמאי הממשלתי).
ולענין ההנחות: בדיון הקודם בקש יו"ר הועדה שנעשה השוואה להנחות הניתנות בחוקי המדינה. דבר זה בלתי ניתן למצוא, או ליתר דיוק יתכן שאפשרי אך דורש ממש עבודת מחקר ארוכה. לא נראה לי שזו היתה כוונתו של מר בן שמש.
אני מציע לחדור להצעתנו לבטל את כל ההנחות למעט פטור מוחלט.
כיום כל יהודי היודע שיש סכוי לקבל איזשהיא הנחה, קודם כל מנסה מזלו. הדבר יוצר פקק גדול של מבקשי הנחות. יתכן שבעבר, כאשר היו פניות מועטות יותר, היה ניתן לעמוד בכך, אך לא היום.
ש.בן שמש: כדי למנוע ספק מן הנוכחים, ברצוני להזכיר כי על ענין הטבלאות כבר הוחלט והדבר הסך ל"חוקי" שעל פיו צריך המינהל לפעול. אם אמרנו שאנו רוצים לבחון את הנושא מתכוונו שתוך שלשה חודשים נעקוב אחרי בעיות שתתעוררנה, אם תתעוררנה, עקב ההפעלה לצבור ובמינהל.
המינהל הוא שהחליט שאפשר בו זמנית להשתמש גם בשיטה הישנה.
י.עקנין: בקשנו להיות ליברליים עם האזרח ולאפשר לו זאת, כל זמן ששיטת הטבלאות מופעלת כנסיון וכתקופת לימודים.
א.קסוטו: כל השאלות עליהן אנו מדברים עתה כרוכות זו בזו.
כל ההצעות מגמתן פישוט ההליכים, כך גם היוון במלונאות. ההצעה הבאה תהיה בודאי היוון של בניה נמוכה ואחרית תבוא הצעה למכירת קרקע שהיא הפשוטה ביותר.
אם נקבע את דמי ההסכמה כאחוז מסויים מן המכירה הרי שדמי ההסכמה יהפכו למס. לא ירחק היום ולא יאפשרו למינהל לגבות מס; שכן אדם שבמקרה קנה דירה על אדמת המינהל יחוייב במס ואילו אדם שקנה דירה על אדמה פרטית לא יצטרך לשלם מס.
במישפט עליו דובר כעת לקח השופט גזירה שווה ממס שבח וזה עלול להיות הכיוון גם להבא.
ש.בן שמש: כל זמן שהמינהל לא יביא מימצאים שונים או הצעה אחרת בפנינו, הטבלאות תקפות.
ג.יצחקי: אנו העלינו בעבר הסתיגויות לשיטת הטבלאות במיוחד כיוון שהשיטה הזו אינה דינמית תספיק בתקופה זו של שנויים גדולים ומהירים במחירי הקרקעות. אם המינהל תושב על שנוי השיטה, אנו מבקשים שיתוף פעיל של השמאי הממשלתי.
ר.ארזי: היו לי בשעתו ספקות לגבי שיטת הטבלאות, אולם הסכמתי לה לאחר קבלת ההבהרות וההסבר על כך שהשיטה הקודמת קשה לבצוע מבחינה מינהלית, וגם על כך שהמינהל לא יפסיד עקב כך.
מתעורר עתה קושי עקב פסיד של בית"ש עליו דובר. הייתי רוצה להכיר פסיד זה. עם זאת יתכן שיהיה ערעור בבית"ד העליון ואז כדאי יהיה לדון בנושא מחדש. אז גם נדון בענין ההנחות.

4/...

י.עקנין: נראה לי שיש כאן אי הבנה: לא בקשתי כלל לדון בביטול הטבלאות, אלא הבאתי לידיעתכם אינפורמציה בלבד על פסה"ד המשמעותי הזה.
למעשה הטבלאות שאנו מפעילים היום אינן שונות מן השיטה הישנה. השיטה היא אותה שיטה ואותה בחן בית המשפט. על כל פנים, אם לאחר דיונים בהנהלה נמצא לנחוץ לשנות משהו עקב פסק הדין, נביא זאת לכאן.
ש.בן שמש: לפי דעתי צריך לבטל את כל ההנחות כי הנחות צריכות להיות במסגרת חוק אחד לכל המדינה, בקשתי שהמינהל יתחקה על חוקים אלה ויודיענו.
תשובת המינהל היא שלא מצא חוקים כאלו, וגם זו תשובה.
אני מציע להביא איפא את הענין בפני המועצה בישיבתה הקרובה. הועדה יכולה להציע למועצה מספר הצעות.
ר.ארזי: לא נאמר כאן שאין הנחות אחרות במדינה, אלא שקשה מאד למצוא אותן, מכיוון שכך צריך לדון מחדש בהצעה.
המינהל מציע לבטל את כל ההנחות. הצעה אחרת יכולה לטעון שיש להשאיר את המצב כפי שהוא כיום, והצעה שלישית: לערוך נפוי בהנחות הקיימות ולעשות שנויים מסויימים. אני מציע שכל אחש מאיתנו יביא הצעתו לקראת הישיבה הבאה של הועדה, ולאחר מכן נגבש הצעתנו לדיון במועצה.
י.עקנין: אני התכוונתי לבטל את כל ההנחות שקבע המינהל. אם בכל זאת יבוא מישהו ויוכיח כי על פי דין מגיעה לו הנחה - יקבל אותה.
א.קסוטו: אני הבנתי בצורה אחרת את הבדיקה שהתבקש המינהל לעשות, לראות מה נעשה אצל גופים אחרים. עם זאת גם אם לא הצליחו לעשות זאת, אין הדבר קריטי וחבל להפסיד על כך זמן. אולם כדאי שהמינהל יבדוק ויראה מחיי היום יום של המינהל איזה בעיות קריטיות קיימות.
רצוי גם לשקול, בנוסף לאפשרויות שהעלה מר ארזי את בטול כל ההנחות ויצירת קרן של [illegible] שבאמצעותה המינהל ישתתף בתשלום דמי ההסכמה במקרים חריגים ביותר (דבר שהיה נהוג בזמנו במכס).
ז.ברקאי: לדעתי לא צריך המינהל לתת הנחות ויש למצוא שיטה פשוטה ככל האפשר לחישוב דמי ההסכמה, אך יחד עם זאת חייב להיות מקום שבו אפשר לערער.
ש.בן שמש: חשוב להדגיש לגבי התוספת של מר עקנין בדבר אדם שיטען כי מגיעה לו הנחה על פי דין, כי חובת ההוכחה היא על המבקש.
אני מציע להקדיש לנושא זה ישיבה נוספת.

5. פתוח ראשוני של קרקעות להגדלת הרזרבה לשיכון

ש.בן שמש: אין ברצוני להיכנס לדיון עצמו כעת, אלא רק להעיר: המינהל חייב להיכנס לפתוח ראשוני של קרקעות, במיוחד בגליל כדי שיהיה אחד היזמים שיזרז פתוח האזור, והכוונה בעיקר למטרות שיכון, תעשיה ותיירות.
א.קסוטו: ברצוני להביא לידיעת החברים כי שר האוצר הציע לממשלה להקים ועדת שרים קבועה לעניני הגליל.
ז.ברקאי: יש זרוע ממשלתית שמתפקידה לפתח, ולא נראה לי שצריך עוד זרוע שתעשה זאת, עכ"פ לא זה מה שיסייע לפתוח הגליל.
הנושא המרכזי שממ"י צריך לבצע הוא שמירת הקרקעות, אלא אם כן יוחלט על מקומות מיוחדים אותם המינהל יפתח, כגון למשל השטחים שבטיפול חב' "ערים".
בביריה התעוררה בעיה, הממשלה השקיעה כסף רב והיה טיפול לא כל כך טוב. עקב חוסר תאום היו בו-זמנית מגרשים זמינים בביריה,ראש פינה וצפת, סה"כ כ-300 מגרשים.
י.עקנין: איננו מקבל את הקביעה שתפקידו העיקרי של ממ"י הוא לשמור על קרקעות. עיקר החלטת המועצה, על המינהל לדאוג לקרקעות זמינות. זמין לא חייב להיות מפותח, אבל מתוכנן. על המינהל לדאוג שהקרקע תהיה ברת הקצאה כלומר שתהיה סטטוטורית. תפקיד המינהל איננו להיות סתם מפקח, אלא לנהל את קרקעות המדינה. פתוח הקרקע בממ"י הוא לאו דוקא לצורך הקצאה. לעתים צריך לפתח את הקרקע לצורך שמירה עליה. זה חלק מן היעד שלנו.
י.דרכסלר: ביריה היתה מקום מוזנח במשך למעלה מ-20 שנה. אם משרד השיכון היה מבקש בזמנו להקצות לו את הקרקע שם לצרכי פתוח, בודאי היה מקבל זאת.
את התקציב לעבודות בביריה קבלנו ממשרד האוצר לאחר שהוכחנו מראש, שראוי לקבל אותו תמורת מה שנעשה בביריה. כל ההשקעות שנעשו בביריה רשומות, ברורות ומתוקצבות. כיום המקום שינה פניו לחלוטין והכל מוסדר בו. הצלנו קרקעות שאנשים השתלטו עליהן.
נושא ביריה יכול היה להיות משותף למשרד השכון ולממ"י במסגרת "בנה ביתך" כמו בכל יתר המקומות. לא נראה לי שיש משום בזבוז בקיומן של 300 יחידות לבניה נמוכה בגליל בו זמנית.

י.עקנין: אם לא היינו מפתחים את ביריה לא היינו מצליחים לשמור על קרקעות שם. ע"י הפתוח השתלטנו על הקרקעות.
ש.בן שמש: לדעתי המינהל צריך להיות מוכן עם קרקעות פנויות וזמינות בגליל בין אם אכן תוקם ועדת שרים ובין אם לא.
אני מציע שממ"י יביא לנו באחת הישיבות הבאות הצעה מה צריך לעשות כדי להביא לזמינות יתר של קרקעות בגליל.
אם היו פותחים כיום בגליל ששחים זמינים, היתה נהירה קבועה ומתמדת לשם. כך גם לגבי גבעת עדן.

רשמה: אורה איש טוב

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך 8.1.79

אל: מר ז. מרקאי, מנהל אגף הפרוגרמות

הנדון: הצעת לתוכנית "מגרש בחסכון"
סימוכין: מכתב מינהל מקרקעי ישראל מס- 20.10.78

עיינתי בחומר שהוגש ע"י מנ"י לועדה לקידום פרוגניות. הרעיון כשלעצמו מבורך ודאת בשל הרווחה החדרית שיאפשרים להמיק מכנו תן האזרח (חסכון הדרגתי ואפשרות הגשמת השאיפה למגורים נמוכים) ותן המדינה (שמיגה בסמים מן הצבור העלאת איכות החיים באזורי הפתוח).

אולם התכנית שהוצעה למדיה נראית לי כמחטיאה את המטרה המבורכת וזאת מהסיבות המפורטות להלן:

1. המדובר בהצעת מגרשים בתכונות מגורים שמחיינה בסדר גודל של 200-250 יח"ד בסדר גודל מיגישלי לקיום שרותים הנושאים את הזמן.

דומני כי סדר גודל כזה המדבר על כ- 1,000 נפש וכ- 200 ילד דורש כ- 5 חגויות, חצי בי"ס יסודי אוטפיטלי (המבוטס על 540 ילד) מוסדות שונים די בהם כדי ליצור מרכז מגורי מטורי מישש את עצמו. שכונה האמורה לשמת את עצמה רצוי שתהיה כמול להחות בסטקי הבית.

2. המדובר בהצעה מגרשים במסגרת של תוכניות בנין ערים מאושרות בהתאם לתוכניות המתאר והמתוח העירוניות.

מקום המגרשים לפי מוחי הזמן של התוכנית 5 - 10 שנים מחייב תכנון ופתוח מעגל חיצוני למעגל הפתוח הנוכחי. ע"מ שלא ליצור מקרים בתכנון ובינוי רצוף נוכחי. מקום נמון במעגל חיצוני יביא להערכת מקרקעין נמוכה ועי"כ למתן סובסידיה רציגית לכל מגרש. שכן החסכון בהתאם לתנאי התוכנית מבוסס על ערך הפוף לתחילת תקופת החסכון.

3. התכנית מדברת על כך שכל הוסף ידע כבר בתחילת תקופת החסכון מחו המגרש אותו יקבל בסוף התקופה.

הבטחה שכזו מחייבת תכנון, מדידות, פרצלציה ותכנון התחות מראש ל- 5 - 10 שנים. מעולה היכולה לעבור מהליך של בלאי תכנון בשל שינויים שיתולו ברמות פלות או בקונצפציות תכנוניות (תופעה יגם יומית בארץ).

4. התוכנית מבטיחה החזר כספים בתנאים של אג"ח ממשלתיות ואף יותר מזה (עבור תקופת חסכון ארוכה יותר).

מתן תנאים כאלה מהווה תמגנ מימות לאוכלוסיה רחבה לחסוך בתוכנית זו במקום להשקיע באג"ח, אך אין בה מטום מוטיבציה לממש הבנית והתחכנות. לעומת זאת המימוי לרשום יחייב את הממשלה לתתות השתית ומוסדות כמובטח גם אם מספר המתמשים יקטן. התחייבות כזו מטמעות השקעות לטוק בית בלתי רציונליות.

2/..

רח' הלל 23 תיד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך:

5. בדיקה אקראית של הדוגמאות שהובאו לחשוב מצביעה על כך כי התכנית מכילה בתוכה מרווח שלילי למוש הבנית שכן מרשה לקראת סוף תקופת החסכון משפעומה יותר הכנסות לחוסך מאשר המקשרות למגרש.

לדוגמה - (קרית גת) מחיר מגרש בשנת 1974 במחירים שוטפים - 18,000 ל"י
מחירימגרש בשנת 1978 במחירים שוטפים - 50,000 ל"י
שעור גבול כסדר באמצע 1974 עד אפריל 1978 - 3.5
הוצאת הכספים לקראת אפריל 1978 תהן לחוסך 61,000 ל"י בפקום מגרש
שערכו באפריל 1978 50,000 ל"י.

6. החשובים של גובה החסכון השנתי נעשו בשעור ריבית של 0 - דהייגו, תשלומים מינימליים לאורך זמן של 5-10 שנים.

שיטה תשלום כזו במשך אינפלציוני בכמדינת ישראל מרושו מכסור ניכר, שלא נראה כי היה בסברות התוכנית. אכן, שיטת חישוב כזו מבטיחה שעור השואה מניפי מנסטי להוסך אך לא למדינה.

7. לא מצאתי אף בדוגמאות החישוב התיחסות להוצאות ניהול החסכונות ודמי גביה. יש להניח כי התוכנית תנוהל באמצעות בנק אשר לא יוותר על עמלתו ואין להכין מדוע תיפתר המשלה בתוצאות הניהול עבור החוסך.

8. אחת מדרישות המינהל המוצגות בתגינו היתה לעבור לשיטת קביעת מחירי המקרקעין במגרש וזאת בטל שמע הדוגמאות המצביעות כי מתנשי המשך שוטות השאי נמוכות מהמחירים המוצגים במכרזים. לאורך זמן, כגון מסך התוכנית עשוי הפסד מצטבר זה, כגון המגרשים להיות גדול עד מאד (ראה דוגמאות המכרזים לבניה נעוכה במשרד ירושלים, ב"ש ועוד).

9. תוכנית החסכון המוצעת למרכז הארץ אמנם מנסה להתגבר על בעיית הפסד הכספים ע"י קביעת תהליך שומה חוזרת שנתית.

אולם נראה כי המנגנון המתחייב לעריכת שומה לשכונות של 200-250 מגרשים בפספר ישובים יהיה כמעט בלתי מעשי ו/או יקר למדי.

גם בתוכנית זו קיימת הבעיה הכלכלית שנדונה לעיל (תשלומים חדשיים ללא ריבית וללא הצמדה, שיטה המבילה בתוכה סובסידיה רציניה לחוסך).

10. לגבי מרכז הארץ יש אף לטקול את בעיית המחסור במקרקעין המתרידה אם המתדדים המתלחיים מזה זמן. לא נראה כי תוכנית כזו מהווה צעד בכוון לפתרון בעיית מחסור זו.

לסכום נראה לי כי רצוי היה להעביר תוכנית זו שמסרתה הראשונית, או לפחות המומולרית ביותר, הינה כלכלית (ספיגת כספים), לבדיקה כלכלית יסודית על מנת לבנות תוכנית שיחרונומית מתכנוניים והכלכליים יהיו ברורים ומובטחים.

ב ב ר כ ה,

שרגא לפידות
מ/מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר ש. אבגין, המנהל הכללי

רח' חלל 23 תי"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 10.12.1978

אל: מר ב. לובטקין, מנהל אגף העירוני

הנדון: הקלות ביחסי מס"י - משב"ש

בתאריך ה-4.12.78 השתתפתי בישיבה המקצועית הקבועה בין מחוז משב"ש למחוז מס"י.

בישיבה הסתבר כי מנהל מחוז המרכז של מס"י קבל הוראות כדלקמן:

1. שלא לכבד הוראת חתומת שלך בהעתק אלינו כי יש להציע פרשים למשרד הבינוי והשיכון לפני הוצאתם לסכרו, הוך התניית השובת משב"ש לסכומיים ימים, התנייה בה התחייבנו לעמוד.

2. שלא לטפל בבקשה להקצאות (מכל סוג) שאינן נכללות בפרוגרמת הבניה של אותה שנה.

3. להמשיך בהכנתן אתרים, אפילו כשירוק למנהל המחוז כי משרד הבינוי והשיכון אכן מתכנן שמחים אלה ליעודיו, לדוגמא - מעברת קרית גורזאו-נתניה, מרכז קשלן, יוסטלק כפר סבא, בבעה עלית - יפו.

נראה לי כי הוראות אלו עומדות בניגוד למסוכם בישיבותינו המוסמות ודורשות הסבר.

בברכה,

פימה לפידות
מ/מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר ש. אבני, המנהל הכללי
מר ז. מרקאי, מנהל אגף פרוגרמות.

רח' הלל 23 תי"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב, באר-שבע

תאריך: 3 בדצמבר 1978

מספר:

אל: מר זאב ברקאי, מנהל אגף פרוגרמה, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים

הנדון: תכנון ע"י מינהל מקרקעי ישראל בבאר-שבע

הביעו אלינו ידיעות כי מינהל מקרקעי ישראל מתכנן בניה ברמות באר-שבע, מעבר לפני הרכבת בכוון לעומר (כ- 4.000 יח"ד).

לדעתנו לא יתכן שגם מינהל מקרקעי ישראל יתכנן שכונות בבאר-שבע, מה עוד שתכנון וביצוע שכונה כזו יפגע בראש וראשונה בשכונות שאנו מתכננים, תואיל ותם יהפכו שכונות מגורים ליעדים סוציאליים בלבד וזאת אשר שיהיה.

אבקש בדיקתך במינהל מקרקעי ישראל ובמידה ויתברר כי הידיעה נכונה, יש למצוא את הדרך לבטל החלטת המינהל.

ב ב ר כ ה,

גדעון בורדון
מנהל המחוז

העתק:

מר ש. אבני, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר צ. ארן, מנהל אגף תכנון והנדסה, הקריה, ת"א
מר א. בר, מ/מנהל המחוז, כאן
מר ד. שן, מ/מנהל המח' התכנית, כאן

אב/אר

"מרכז הנגב" דרך מצדה ת.ד. 7020 באר שבע טל. 34911

8.12.78
משביש ים
משביש חי

אל: מר חיים יודלביץ- משביש ים

הנידון:-מסמך למר ברקאי בענין קרקעות המינהל בחיפה וחברת שקמונה

באה לי להעיר שלא ניתן לטפל בנושא בהעדר מנהל שקמונה הן בהתייחס לעבודות סכמים מוקדמים והן בהתייחס להשקעות בכסף העולות מעבר למאה מליון לירות.

ב ר כ ה,
ב. צבנר
מנהל המחוז
עתקים: ,4'מר ברקאי- מנהל אגף פרוגרמות-
גבי סימה לפידות-ס/ מנהל אגף פרוגרמות
נא לאשר מאשר מנחס תודה רבה

7.12.78

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

אל: הייה: מר אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל
שלמה אבני	משה ריבלין
מגדל אשל	משה אובא
יחזקאל זכאי	ראובן ארזי
חיים חכם	שמעון בן שמש
אברהם חפץ	יצחק זיו אב
אברהם טמיר	זאב צור
יעקב עקנין	שבתאי שיכמן
חיים קוברסקי	מאיר שמיר
אבנר קסוטו	

הנדון: ישיבת מועצת מקרקעי ישראל

הינכם מוזמנים בזאת לישיבת המועצה שתתקיים ביום ג' כ"ו בכסלו תשל"ט (26.12.78) בשעה 14,00 במשרד מינהל מקרקעי ישראל, רח' שמאי 6 ירושלים.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מס' 190 מיום 31.11.78 .

2. המשך הדיון בבעיות השליטה על קרקעות המדינה - יוצג ע"י מנהלי המחוזות של ממ"י (בהמשך לדיון שנערך בישיבה מיום 5.12.78) .

בברכה,

אורה איש טוב
מזכירת מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה

עותק: אורי בידץ, סמנכ"ל
מנהלי מחוזות ממ"י

לוט: פרוטוקול מס' 190

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

פרוטוקול מס' 190 מישיבה שהתקיימה בירושלים
ביום ג', ל' בתשרי תשל"ט - 31.11.78

בהשתתפות: ה"ה: אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה.

נציגי המשלה	נציגי קק"ל	נעדרו:
מנדל אשל	משה אונא	חיים חכם
יחזקאל זכאי	ראובן ארזי	אברהם חפץ
יעקב עקנין	שמעון בן שמש	אברהם טמיר
אבנר קסוטו	יצחק זיו אב	חיים קובוסקי
זאב ברקאי (במקום ש. אבני)	זאב צור	משה ריבלין
אורי ביידץ		שבתאי שיכמן
		מאיר שמיר

ב. לובסקין, א. בכאי, א. בן מאיר, מ. ריין, א. חרסינה, א. ספיר
א. קרני, ד. קרישפין, א. שפירא, מ. אדרי, ב. סבא, א. סלע, } מס"י
ע. טור סיני, י. גריה

ס. חג'ר - עוזר שר החקלאות
ז. כהן - השמאי הממשלתי הראשי
ד. בינוסר - משרד האוצר
א. פרזנסקי.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקולים מס' 189, 188.

2. דיווח על הכלאות דמי הסכמה (מדיון בועדה העירונית).

3. הצעה להחלטה: דמי חכירה למשקי עזר - תיקון להחלטות המועצה שהתקבלה ב-15.8.78.

4. הצעה להחלטה: מיזוג חברות תעשיתיות - פטור מדמי הסכמה.

5. הצעה להחלטה: ביטול הועדה לפטור מסיכרז באילת.

6. הצעת להחלטה: התכרת קרקע לאגוד ערים איזור דן (ביוב)

7. רישום משכנות הקלאיות חלקות א' ו-ב'.

8. דיווח על החברות.

9. דיווח על מגרש בחסכון.

היו"ר השר א. שרון:
אני פותח את הדיון.

אישור פרוטוקולים מס' 188, 189

מר י. זיו-אב:
אני קיבלתי את הפרוטוקול 189 רק אתמול אחרי הצהריים ואינני יכול להעיר עליו.

היו"ר השר א. שרון:
לפנינו אחת משתי האפשרויות: לאשר או לא לאשר את הפרוטוקולים.

מר י. זיו-אב:
אני מציע שנאשר אותם אבל נאפשר לחברים להעיר הערותיכם, אם תהיינה כאלה.

היו"ר השר א. שרון:
אולי בישיבה הבאה שלנו נוכל לאשר אותם.

מר עקנין:
מוטב לאשר את הפרוטוקולים עם זכות ערעור.

בהתאם להצעתו של מר עקנין אושר הפרוטוקול עם זכות ערעור לחברים שעדיין לא הספיקו לקראו.

מר ז. צור:
באחת הישיבות הקודמות שלנו התחלנו בדיון ביחס לשמירה על הקרקעות. הישיבה נפסקה ולא שמענו את אנשי המינהל שהוזמנו לישיבה. מתי יהיה המשך לאותו דיון?

מר עקנין:
הדיון הבא של המועצה יוקדש כולו לשמיעת דיווחים של אנשי המינהל בנושא זה.

מר י. זיו-אב:
לדעתי מוטל עלינו חוב מוסרי לחוכרים.

את כל התשלומים אנחנו מצמידים פרט לדבר אחד הנוגע להנחות סוציאליות. כאן אנחנו מפגרים עד שהסכומים שאנחנו מדברים בהם הופכים לצחוק. כיום מדובר בסכום של 18 אלף לירות כתקרה אם כי צריך היה להעלות את הסכום בשיעור של 70%-60%. אני מבקש שנקבל החלטה שנבחן את הנקודה הזאת. פעם בחנו את הנושא הזה והעלנו את הסכום מ-12 אלף ל-18 אלף. נדמה לי שזה היה לפני כשנתיים. אני מציע להטיל על יושב ראש הוועדה לקרקע עירונית ויושב ראש הוועדה לקרקע חקלאית ועלי לבחון את הנושא ולהסמיך אותם לקבוע זאת.

היו"ר השר א. שרון:
עלי זה מקובל. מה דעתם של החברים?

מר מ. אונאו:
אני מבקש להשאיר אפשרות של מחשבה והרהור.

מר י. זיו-אב:
רציתי לחסוך למועצה טיפול בענינים שוליים.

2/...

מר בן-שמש:
אני מבקש להציע שנקבל את הצעתו של מר זיו אב, ובאשר לבקשתו של מר אונא: אנו נודיע את ההצעה שלנו להברי המועצה ואם תוך תקופה של חודש לא יהיה ערעור - זה יהיה מקובל כהחלטה.

הצעת מר בן שמש התקבלה.

מר י. זיו-אב:
חבר המועצה מר יחזקאל זכאי ואני ישבנו בוועדה לענין דמי הסכמה בשטחים חקלאים. בשבתנו חיקים שונים שקלנו במקרים של הערבות של שמאים שהן למטה מערכן, לפי כל המושגים של מר זכאי. החלטנו לא להביא נושא זה למועצה אלא לאחר שנתייעץ עם מר זאב כהן. מסרתי את הדברים למנהל המינהל ואני מביא את הענין למועצה. אנחנו תוהים על השמאות.

בהזדמנות זו אני מבקש להזכיר, שאברהם הרצפלד ז"ל היה רופק על השולחן ואומר ששמאות איננה תורה אלא רק מה שעולה על דעתו של השמאי...

היו"ר השר א. שרון:
האם הערכת השמאים היתה נמוכה?

מר י. זיו-אב:
אני אינני מכיר את הנושא אבל היו מקרים ש"הקפיצו" את מר יחזקאל זכאי.

מר ז. כהן:
דמי ההסכמה בשטחים חקלאיים אינם כרוכים בשמאות. השמאי מעריך אך ורק את המבנים ולא את הקרקע.

מר י. זיו-אב:
לכך היתה הכוונה שלי.

מר ז. כהן:
כשהשמאי מעריך את המבנים בסחיר נמוך - שווי הקרקע גבוה יותר.

מר ריין:
היה מקרה שנשמעה טענה שהעריכו, בחודש אפריל 1978 בית שלא ידענו את גילו. יכול להיות שמדובר בבית ישן במצב לא טוב, בגודל של 70 מ"ר עם מרפסת ומחסן בגודל של 22 מ"ר ועוד מבנה של 20 מ"ר. זה הוערך בסכום של 240 אלף לירות בלי הקרקע.

היו"ר השר א. שרון:
איפה זה היה?

מר ריין:
בתלמי מנשה. המקום איננו חשוב, כי מדובר בערך הפיסי של המבנים, כדי לבודד את ערך הקרקע.

היו"ר השר א. שרון:
בכמה הוערך המשק?

מר ריין:
הוא נמכר ב-1978, כדי לבודד את הגורמים, השמאי צריך היה לומר מה ערך המתובריים. ההערכה שלו היתה 240 אלף לירות. מר זכאי טען שזה נמוך. סוכם להעביר את הענין למר כהן להערכה. אחרי שתעשה בדיקה אפשר יהיה לקבוע אם מדובר בהערכה נמוכה או גבוהה. אם יתברר שיש טעות - הדבר צריך לבוא על תיקונו.

3/...

דיונות על סבלאות דמי הסכמה (מדיון בוועדה העירונית)

מר י. עקנין:
בדי לפשט את ההליכים בקביעת דמי ההסכמה ולצמצם את תלותן של האזרח במינהל הוכנו סבלאות אשר יימסרו לאזרח ולעורך הדין, על מנת שידעו מראש את ערך דמי ההסכמה. סבלאות אלה אושרו ע"י הוועדה העירונית והן מוצעות לנסיון עד חודש מארס 1979. אם הנסיון יצליח, נמשיך בשיטה זו כאשר הסבלאות הבאות תעשה באמצעות המיכון. אני מקווה שהנסיון יוכיח את עצמו ויהווה הקלה הן לאזרח והן למינהל במה שנוגע לנושא של דמי הסכמה.

סבלאות אלו מוגשות היום לעיון חברי המועצה.

הצעה להחלטה: דמי חכירה למשקי עזר - תיקון להחלטת המועצה שהתקבלה ב-15.8.78

מר י. עקנין:
אנחנו מציעים הצעת החלטת בדבר דמי חכירה למשקי עזר - תיקון להחלטת המועצה מ-15 באוגוסט 1978. החלטתה של המועצה היתה שאנחנו צריכים לפרסם את הדבר ב"רשומות". מאחר שתוכנם של דברים כאלה איננו מתפרסם ב"רשומות" אלא רק לציבור, אנחנו מבקשים לבטל את הצורך בפרסום ב"רשומות" ולומר שהפרסום היה לציבור.

מר ר. ארזי:
האם זה ניתן?

מר א. ספיר:
אין חובה לפרסם ב"רשומות" בכלל. מאחר שההחלטות בנושא זה לא פורסמו ב"רשומות" - אין צורך לפרסם את התיקון ב"רשומות". הדבר תלוי ברצונה של המועצה או המינהל להביא את הדברים ליריעת הציבור בדרך הטובה ביותר, והדרך הטובה ביותר היא לפרסם את הדברים בציבור, כי לא רבים קוראים את "רשומות". מכל מקום, אין חובה פורמלית באשר לפרסום ב"רשומות".

מר י. זיו-אב: מה פירוש פרסום לציבור?

מר י. עקנין:
בעתונות כולה.

מר י. זיו-אב:
אני מבקש לציין "בעתונות היומית".

מר י. עקנין:
בסדר.

מר א. קסטנו:
פרסום ב"רשומות" מהווה ראיה לכאורה.

מר ש. בן שמש:
בהתחשב בנתונים, סדוע לא ניתן פרסום גם בילקוט הפרסומים? זה יתן את הפיצוי הפורמלי למי שחושב שיש צורך בפורמליות, ואחד מן העתונים הוא ילקוט הפרסומים.

מר י. עקנין:
ההחלטה העיקרית לא פורסמה ב"רשומות".

מר ש. בן שמש:
אין צורך לפרסם כל תיקון ב"רשומות" אלא נוסח משולב.

היו"ר השר א. שרון:
מהי הדרך המהירה ביותר, הטובה ביותר והזולה ביותר לפרסום?

מר י. עקנין:
העתונים. אנחנו מפרסמים את הדבר בכל העתונים.

4/...

מר ר. ארזי:
פעם קיבלנו החלטה שכל החלטות הסועצה יש לפרסמן ב"רשומות". אם מדובר בהחלטת מועצה - היא צריכה להתפרסם ב"רשומות". אם הדבר הזה איננו ספיק - צריך לפרסם נוסף לזה גם בעתונות.

מר י. עקנין:
אני ממליץ על פרסום גם בעתונות וגם ב"רשומות" אבל ב"רשומות" נצטרך לפרסם את כל הענין.

מר א. ספיר:
צריך לשים לב שלא יפורש כאילו התוקף הוא מיום הפרסום ב"רשומות".

היו"ר השר א. שרון:
הוחלט לאשר את הצעת ההחלטה על פיה התיקון יפורסם בציבור כלומר בעתונות.

הצעה להחלטה: מיזוג חברות תעשייתיות - פטור מתשלום דמי הסכמה

מר קרני:
נתקבל חוק בדבר מיזוג חברות תעשייתיות. חוק זה בא להקל על מיזוג מפעלים ולעורר אותו. משרד המסחר והתעשיה מבקש לפטור מדמי הסכמה מפעלים מתמזגים כאלה. הכוונה היא שהמפעלים הממוזגים יעסקו באותו ענין כך שההתמזגות אינה העברת חכירה למטרות מסחריות. יש בענין זה מספר תנאים ויש גם ועדה לעניני מיזוג אשר צריכה לקבוע אם אמנם נתקיימו תנאי המיזוג.

אנחנו מציעים שדמי ההסכמה יבוטלו אם קיימים התנאים הדרושים למיזוג ואם ועדת המיזוג נתנה הסכמתה לכך. אם יתברר שהתנאים הומרו - המפעלים יחוייבו לשלם דמי הסכמה מן היום שבו התברר שהתנאים והנחונים אינם נכונים ותבוטלנה כל ההטבות שהם קיבלו.

היו"ר השר א. שרון:
האם זה רק בתעשיה?

מר קרני:
זה חוק התעשיה (מסים) משנת 1969. דבר רומה עשינו לגבי חברות שנתבטלו. אנחנו הולכים בקו מקביל למה שנקבע על ידי הממשלה.

מר מ. אונא:
בסעיף 4 נאמר: "כאשר "החברה המקבלת" תעביר זכויות במקרקעין לצד ג' ערך הזכויות ומועד רכישתן - לצרכי חישוב דמי ההסכמה - יהיו על פי ערכם ומועד רכישתם על ידי "החברה המעבירה"". זה לא מוכן לי.

מר י. עקנין:
הכדל הקרקע מאז ועד היום.

מר מ. אונא:
לא מתקבל על דעת שאנחנו לוקחים ערך של לפני כמה שנים ביסוד של דמי הסכמה. קשה לי לדון לגופם של דברים, כי איננו יודע את הפרטים. אני מציע להגביל את הענין לתקופה של שנתיים ונראה אחר כך מה המצב, אם כדאי להמשיך בזה. זה ענין יוצא דופן. אני חושב שכדאי להשאיר את האפשרות שהדבר יעמוד במבחן.

מר ז. צור:
איננני זוכר את החוק בדבר מיזוג חברות תעשייתיות, האם זה כולל בתי מלון? אם כן, אני מציע להוציא את זה מן הכלל.

מה הדין במקרה של מיזוג שתי חברות ולאחר המיזוג מפעל אחד מתחסל ויש מיזוג של המאזנים בלבד?

כיצד המינהל יעקוב אחרי התנאים?

היו"ר השר א. שרון:
יש לי ספקות רבים בנושא זה. בית מלון וחיסול מפעל הם דוגמאות טובות לכך. איננו מבין את הריצה שלנו לביצוע הדבר הזה.

מר י. עקנין:
זכותה של המועצה לדחות את ההחלטה לעוד שתי ישיבות.

מר י. זיו-אב:
אני סבור שצריך להעביר את זה לוועדה העירונית ולבקש מנציג משרד המסחר והתעשיה לבוא לוועדה העירונית שלפניה יהיו שאלות אשר התעוררו כאן.

היו"ר השר א. שרון:
מה הדין במקרה שהיו שתי חברות נפרדות, אבל מאחורי מסך התאגיד אלה אותם בעלי מניות?

מר קרני:
שתי חברות המתמזגות לאחת - כל ההסכמות הניתנות לחברות מתמזגות יחולו גם במקרה זה.

היו"ר השר א. שרון:
אני מציע לקבל את הצעתו של מר זיו-אב, להעביר את הענין לוועדה העירונית, ולדיון יבוא נציג משרד המסחר והתעשיה. חשוב שנבין את רשימת הבעיות המתעוררות.

ההצעה הזאת נראית לי חשודה. אני לא מבין מה מסתתר מאחוריה. ינסקו את הצעתם. לי זה לא נראה כרגע. הספקות כאן, לדעתי, רבים מן התישבים.

מר י. זיו-אב:
אני מבין שמשרד החקלאות מכין חוק עידוד החקלאות, ופירושו של דבר שזה ישתקף בחוק. צריך לבחון את ההשלכות על החקלאות.

הצעה להחלטה: ביטול הוועדה לפטור ממכרז באילת

מר י. עקנין:
אני מבקש לדחות את הנושא הזה לישיבה הבאה.

מועצת מקרקעי ישראל קיבלה בזמנו החלטה להקים ועדה לפטור ממכרז באילת. כיום יש לנו סניף באילת בשעה שכאשר קיבלו את ההחלטה, מחוז ירושלים כלל את אילת. ראש עיריית אילת ביקש לשוחח אתי לפני הנושא מובא לפני המועצה. הבטחתי שנכבד את בקשתו.

הצעה להחלטה: החכרת קרקע לאיגוד ערים איזור דן (ביוב)

מר קרני:
יש הצעה להחכיר שטח של 1400 דונמים לאיגוד ערים לאיזור דן, על פי החוק בשמדובר בשטח שמעל 100 דונם של קרקע עירונית, הענין טעון אישורה של המועצה ולכן הנושא מובא לפניכם.

ההצעה אושרה פה אחד.

רישום משבצות חקלאיות - חלקות א' ו-ב'

היו"ר השר א. שרון:
אני מבין שיש כוונה לרשום על שם החברים רק את החצר.

מר י. עקנין:
אין כוונה אלא הצעה. מועצת מקרקעי ישראל מוסמכת להחליט. עדיין לא נקבע שום דבר.

מר י. זיו-אב:
הבוקר ישבתי בנושא זה עם מר זכאי, שהבטיח להשתתף בישיבה זו. ההצעה תהיה משותפת לו ולי. הנושא החטיא אותי, אם לדבר בלשון מאופקת. אני יכול להבין את התועלת שבהצעה זו, אבל זו הצעה של "צמיתים", היא כובלת את חופש הפרט. אחרי שהצגתי למר זכאי כמה וכמה שאלות פרקטיות, הוא ביקש להציע פה שנעביר את ההצעה הזאת לדיון נוסף, אני העליתי אותה בישיבה של הוועדה החקלאית אבל לא הוסיפו לדון בה.
אני מבקש ומציע למועצה לא לדון בשאלה אלא להעביר אותה לוועדה החקלאית.

היו"ר השר א. שרון:
בכל מושב חלקה א' היא שונה, מסיבות גיאוגרפיות ועד סיבות היסטוריות וסופוגרפיות. יש כאלה שרשומה על שמם חלקה גדולה, ויש שרשומה על שמם חלקה קטנה. זה נראה לי חמור מאד.

מר י. זכאי:
הדבר איננו בל כל מסור.

התנועות המושביות, אפילו מר פרידלנדר טוען שהוא בעד זה וגם הם רוצים לתת חופש למושבים שלהם.

היו"ר השר א. שרון:
הוא ישלוט בחקלאים עד סוף ימיהם.

מר י. זכאי:
איש איננו שולט בחקלאים. הימים מר נחמקין הוא מזכיר תנועת המושבים, ובשנה הבאה - מישהו אחר.

היו"ר השר א. שרון:
איך זה רשום במושבים הוותיקים?

מר י. זכאי:
חלקה אחת על שם המתיישב והיתר על שם האגודה.

מר י. זיו-אב:
האם יש רישום?

מר ב. לובטקין:
כן.

היו"ר השר א. שרון: כמה לדוגמה, בנהלל רשום על שם המתיישב וכמה רשום על שם האגודה?

מר י. זכאי:
שם יחידת קרקע היא מעל 80 דונם. חלקה א', שהיא 30 דונם, עם המבנים ונכסי דלא ניידי, רשומה על שם המתיישב. חלקה ב', כשהיא 50 דונם, לא רשומה על שם המתיישב. אנחנו רוצים להמשיך בזה שגם בישובים החדשים, חלקה א', כולל הבית, יהיו כך.

היו"ר השר א. שרון:
בכפר מלל רשומות כל החלקות ע"ש המתישב.

מר י. זכאי:
זה לא מדוייק.

היו"ר השר א. שרון:
אנחנו יוצרים עוול וחוסר שיוויון.

מר י. זכאי:
יש מושב שיחידת קרקע מחולקת שווה לכל יחידת משק. חלקה א' שווה לכל וחלקה ב' וחלקה ג' שווה לכל. כל החלקות שוות לכל יחידת משק.

היו"ר השר א. שרון:
למה זה טוב?

מר י. זכאי:
להתפתחות הדינמית שיש במשק חקלאי. היתה תקופה שכל המושב התבסס על רפת, או על פרי הדר, או על גידולי שדה. כיום המצב איננו כזה. כיום האנשים מתמחים ומשק על יד הבית נותן עיסוק והכנסה ועושים ענפים משותפים, עוקרים חלקות ועובדים מגידול זה לגידול אחר.

תיו"ר השר א. שרון:
אני סבור שאם היה דבר טוב - זה שמישהו התמתה בנושא מסויים וירדו הכבלים מן האנשים.

אני כולי נגד הענין זה, אבל הענין יובא לוועדה החקלאית ויובא להצבעה.

לדעתי, הסכום הוא לא כל כך המוחזק אלא המחזיק אשר נוטל עוצמה אדירה, בלתי מוצדקת ולא מעוגנת בחוק, בניגוד לצדק הטבעי.

מר י. זכאי:
אתה כן מושב ויודע איך מורכבת הקהילה הזאת ואיזה מערכת חוקים עומדים לפניה, כפרט וכללי. יש לי נסיון של שלושים שנה. אני חבר מושב. מה יותר טוב מאשר אם אקבל את החלקה שלי בחוזה חכירה ל-49 שנים? אבל אם נעשה זאת - אנחנו מכניסים את הדברים לכור עכביש שלא נוכל לצאת ממנו.

אם אתה לוקח מושב בנגב או בחבל לכיש, 80 משפחות עם משבצת של 2000 דונם מחולקת ל-240 חלקות - לכל משפחה שלוש חלקות, אתה לא יכול לעשות איחוד חלקות או שינויים. אני מסכים שבכל דרך אפשר לתת ביסוי חוקי החזק ביותר לפרט, אבל באיזה שהוא מקום תשאיר לעצמך דרך. אם במושב של 2000 דונם מחולק ל-250 חלקות מדובר, הרי אם הכלל במושב ירצה, ואם התכנון ירצה, צריך לשמור שתהיה אפשרות לזוז. זו הבעיה. אם נעסיק בה, אפשר לשנות דמוסים ודעות.

תיו"ר השר א. שרון:
אני חשש שאנחנו פותחים את הנושא של מרר המושבים מחדש. יש חשש שנחזיר את כל היריבויות שהיו בישובים הותיקים, אשר הגיעו עד איבה ושנאה.

מר י. זכאי:
את זה לא שנו במושבים ותיקים. מענין שזה 53 שנים קיים מאבק במדינת ישראל בנושא הקרקעי.

מר י. זיו-אב:
מרר המושבים התחיל במושבים הותיקים.

מר י. זכאי:
לא בענין זה.

מר ז. צור:
אני תומך בהצעתו של מר זיו-אב, שהנושא יועבר לוועדה החקלאית. אני מבקש להעיר, שלא מדובר על שינוי של מצב קיים אלא המשך אישור למצב אשר קיים בשטח, תחיקתית ועובדתית.

מר י. זיו-אב:
למה אתה מתכוון כשאתה אומר "תחיקתית"?

מר ז. צור:
לפי ההלטות של המוסדות המיישבים.

דבר נוסף: לא מעט אנחנו מתבאים בתישבי החקלאות בארץ. אני יודע שיש מאמצים למזג חלקות, לצרכים שונים. כשיש דבר כזה, האם הגיונני לשנות את זה? אם מישהו מתנגד - המדינה צריכה להסיל את זה, כפי שעושים באירופה ובמדינות אחרות.

לא מדובר על אונס של מישהו. מושבה אשר רוצה לקיים את עצמה על יסוד קנין פרטי, האם מישהו יגע בה? מה מדובר על ישובים אשר הסכימו ורוצים לקיים בתוכם קנין קרקעי, מדוע שהמינהל יחייב אותם לענין אחר?

תיו"ר השר א. שרון:
מי שמצטרף היום, האם נאמר לו שרק חלקה אחת תרשם על שמו?

מר ז. צור:
כן.

מר י. זכאי:
כ"מצאל", עשרים הראשונים שבאו קיבלו עשרים דונם ואילו לעשרים האחרים - חמישה עשר.

מר ז. צור:
דבר נוסף: זה מפרק אפשרויות של קואופרציה, מכיוון שאין לכפר אפשרות לקבל בפשוטף הלוואות, אין לו אפשרות לעשות פיתוח משותף וגם לא לעשות השקעות.

היו"ר השר א. שרון:
זה לא קשור לענין הזה.

מר ז. צור:
הפיצול הזה עלול להביא למצב שלא נדע למי התיינה הקרקעות. בחלקה א' שומרים המתיישבים, אבל אני לא יודע מה יהיה עם חלקות ב'.

מן הסיבות האלה אני חושב שהמדינה והלאום צריכים לשים את שתי הידים על הענין הזה. אם יש מיעוט שאיננו רוצה בזה - צריך לעשות כדי לשכנע אותו לכך, על אחת כמה וכמה כשמדובר בדברים שהמתיישבים רוצים בהם.

איננני יודע מי הם "המחזיקים". בבחירות האחרונות הצביעו במושבים בעד כל המפלגות. דברים אלו בדבר "שליטה", עבר זמנם.

היו"ר השר א. שרון:
אני לא דיברתי על ענין פוליטי. עד שאמרת את דבריך לא חשבתי על ענין פוליטי.

מר ז. צור:
אתה דיברת על מחזיקים.

היו"ר השר א. שרון:
אני יכול להצביע על מאות ישובים מכל מקום, עשרות של ישובים אשר מוחזקים בידי קבוצות וחסולות וקבוצות לחץ. בנהלל - שם זה לא מסריד אותי, הוא הדין בכפר יהושע או כפר ויתקין, אבל אני יכול להניח שזה מסריד לפחות 150 ישובים.

מר י. זבאי:
לא 150, אולי 50.

היו"ר השר א. שרון:
איננני מתכוון דווקא לישובים של ההתיישבות הצעירה, אלא בני מושבים.

מר ז. צור:
זה דבר עצום אם היהודים האלה הגיעו להתיישבות ומקיימים כפרים, אבל אם תפרק קואופרציה ופיקוח לאומי - תביע לתוצאות חמורות.

היו"ר השר א. שרון:
הנושא יועבר לוועדת החקלאות ונבדוק את הדברים. זה יהיה דיון מענין.

מר ר. ארזי:
האם לדיון הזה יוזמנו גם נציגי המרכז החקלאי?

היו"ר השר א. שרון:
האם המרכז החקלאי חבר הפורום הזה?

מר ר. ארזי:
אם היה המכם, אי אפשר לשנות המכם בלי דיון.

היו"ר השר א. שרון:
יושבים מה נציגים של כל התנועות.

מר י. זיו-אב:
מר זבאי מופיע כאן כנציג הממשלה.

היו"ר השר א. שרון:
לפי בקשתי. אני לא ניגש לנושא החקלאי מתוך חלוקה מפלגתית. מבעי שסר זבאי יהיה נציג הממשלה.

מר י. זיו-אב:
אני קורא שלצורך קידום המעולה תחת המינהל, לפני כשנה וחצי, הסכם עם המרכז החקלאי הסייצב את החלק הארי של הישובים.

מר י. זכאי:
המרכז מטפל אך ורק ברישום הפרצלציה החדשה.

מר י. זיו-אב:
קראתי ויד בידי ההסכם בין המינהל ובין המרכז החקלאי. אני רוצה לדעת מי דמתי הסמיך את המנגנון לקבוע הסדר זה אשר לפיו קיימת משכנתא. אנחנו משלמים את המשכורת אבל ההכרעה לא בידינו.

מר י. עקנין:
ההכרעה בידינו.

מר י. זיו-אב:
אולי אני טועה. ביקשתי לבדוק את הנושא בוועדה החקלאית, ולא בברק. אני מבקש תשובה מתי הוחלט, מדוע אנחנו משלמים את המשכורת בלי שהדבר יהיה בידינו כמחליטים.

מר ש. בן-שמש:
אל נשלח את עצמנו. הענין הרבה יותר רציני מאשר חלקה א' וחלקה ב'. יש פה ענין של השקפת עולם, מוסר אישי ומוסר קבוצתי, ומכניקה של חקלאות בעולם מודרני. אני מפקפק אם נכון להעסיק את זה על הוועדה החקלאית. יש לי ספק מפני שזה לא יותר מאשר להעביר את הענין מיד ליד. אולי נוח לומר שהוועדה לקרקע חקלאית חקמה את המצח, אבל היא תחזיר אותנו לאותה נקודה, כי הענינים הם ענינים של השקפת עולם. אני בעד העברת נושאים לוועדות, אבל נושאים מוגדרים ומסוימים שוועדה יכולה לסכם בהם, מה שלא כן הענין הזה. אין לנו מנוס, כדי להימנע מאשליה, שענין זה חייב לבוא לדיון במועצה.

מר י. עקנין:
יובא.

מר ש. בן-שמש:
היום רק נגענו בבעיה הזאת. זה נושא שצריך להקדיש לו ישיבה מיוחדת ואולי לא די באחת, כי זה אחד הדברים המהותיים ביותר. לדעתי, צריך לדון בענין זה פה, כי מדובר בבעיות עקרוניות.

מר מ. אונא:
הענין הוא בחילופי דעות קצרים בוועדה החקלאית והוחלט להביא אותו למועצה. זה ענין של איזון עדין בין צורכי הכלל לבין צורכי הפרט וצריך למצוא דרך נכונה שבה צורכי הכלל יישמרו והפרט לא יהיה מרגל יתר על המידה. כך צריך לראות את הדברים. הפרסומים שאותם ראיתי בעתון, אי אפשר לומר שהיו אובייקטיביים. בפרסומים היו מגמות מסוימות.

היו"ר השר א. שרון:
אני הייתי מתחיל בנושא זה, איך לשמור על הירותו של הפרט ולאפשר את ראיית צורכי הכלל. זה ההבדל בגישה. אתה דיברת על ראייה של צורכי הכלל תוך מינימום של פגיעה בפרט ואילו אני מדבר על שמירה על ענייני הפרט תוך השתדלות לראות את צורכי הכלל, כי מדובר בציבור מוגדר שכחר לעצמו דרך מסוימת. לכן לא הייתי שם בראש וראשונה את הכלל. אולי בכפר שנולדתי בו יש המעוניינים לשמור על חלק מן הכפר, אבל זה ענין של החלטה.

מכל מקום, לצאת היום מתוך הנחה שלמישהו מאתנו תהיה מסכימה-על לקחת אנשים אשר חיים במקום, ולומר להם שצריך לעשות מה שאנחנו חושבים, אני מבור שיש צורך להיות זהירים בענין זה. אני הייתי גם מומך על הבגרות של הישובים כיום.

ניקח את נהלל. יש אנשים שמחלקות זורעים כותנה וכן הלאה. אני חושב שזה טוב. אני לא רוצה להכריח אנשים לעקור דברים מפני שמישהו חושב שהם אינם טובים. לא הייתי רוצה לחזור לשנות השלושים והארבעים.

אני בעד זה שתתקבל הצעת חוק שהוצעה ב-1962 בענין ריכוז קרקעות. לדעתי זה דבר חשוב ביותר, כי בתעדר חוק כזה מאבדים שליטה על חלקות אין ספור של אדמות המדינה. אני הייתי חותר כיום לחוק כזה, אשר נותן אפשרות להתגבר על תופעות שונות.

מכל מקום, מה שאמרתי אלה רק מחשבות ראשונות בנושא זה, ולא הייתי רוצה שזה ישפיע על הענין. הענין יובא לוועדה התקלאית ויחזור לשולחן הזה.

מר ר. ארזי:
לפי סעיף 2 של סדר היום נמסר דיווח על טבלאות דמי הטכמה. האם הפירוש הוא שהנושא נדון בוועדה העירונית והגיע לכאן בצורת החלטה? אין לי דבר נגד הדיווח שנמסר, אבל אם הפרוש הוא שהדיווח הוא החלטה - אני מתנגד, כי הוועדה העירונית לא סיימה את הדיון בפרשה. קיבלתי הודעה שהפרוטוקול של הישיבה ההיא טרם התקבל. אני אומר את הדברים מתוך זכרון. אני מבקש שנראה בזה דיווח ולא אישור.

מר ש. בן שמש:
זה ענין פרוצדוראלי שחשוב לכולנו. הוועדה לקרקע עירונית, שהיא חלק מוסמך מן המועצה, מטפלת בנושאים שהם בסמכות הקרקעות העירוניות והיא דנה בנושא זה גם כן, נדמה לי שבשתי ישיבות, והגיעה למסקנה שהיא מאשרת את ההצעות באופן כוללני. רשאי חבר במועצה, למרות כל זאת, לערער בכל זמן שהוא רוצה, אבל אם אנחנו רוצים לא למנוע ביעילות של המינהל - צריך לסייע לו לבצע את ההוראות.

נוכח הערתו של חבר המועצה אני מציע - הצעתי זאת גם בסוסה של הישיבה בוועדה העירונית וההצעה התקבלה והועברה למליאה - לקבל את הערתו של מר ארזי ובישיבה הקרובה של הוועדה העירונית, בשבוע הבא, לאפשר לו להשמיע את הערותיו. אם לא נטביר את הדברים בועדה בצורה מניחה את הדעת - נביא את הענין שנית. אבל אם זה יאושר - זה יהיה מאושר גם ע"י המועצה.

דיווח על החברות

מר י. עקנין:
הבאנו בפניכם דו"ח על החברות ב-1978, חברות שיש לנו ענינים אתם כשותפים אתם.

היו"ר השר א. שרון:
הערות תהיינה בישיבה הבאה.

דיווח על מגרש בחסכון

מר י. עקנין:
יש תכנית שהצגנו למשרד האוצר, בדבר מגרש בחסכון. ההצעה מונחת לפניכם. אם יש הערות נשמח לשמוע.

מר ש. בן-שמש:
אמרתי בישיבה של הוועדה לקרקע עירונית, כשקראתי את הפרטים בעתונות התעוררו אצלי שאלות והסתייגויות וצריך להעביר את זה לוועדה לקרקע עירונית.

מר ז. צור:
אני מחייב את ההכנית הזאת בעיקר בקשר לערי פיתוח ולכן אני מבקש שהענין יזורז.

מר י. עקנין:
ההצעה הזאת משותפת לנו ולמשרד הבינוי והשיכון.

היו"ר השר א. שרון:
האם יש היאום?

מר י. עקנין:
כן.

מר ברקאי:
מדובר על פרוספקט משותף.

מר ז. כהן:
יש לי הרבה מאד הערות טכניות מקצועיות. יש פה דברים והיפוכם. אם הענין מועבר לוועדה לקרקע עירונית, אין טעם להרחיב עכשיו את הדיבור. אם הנושא יועבר לוועדה לקרקע עירונית, רצוי שעבודת ההכנה תכיל נתונים נוספים. כל המספרים המופיעים פה כסטאטיסטיקות אינם נכונים ורחוקים מן המציאות. האפשרות להסתלק מן התכנית בכל עת וקבלת הכסף, בהצטרה, זה ישמש לאזרח תריץ תפוך ומוטבציה נגדית. כאשר במועד מסויים יראה שהוא יכול להרוויח יותר במשהו אחר - הוא ימשוך את הכסף.

מר מ. אונא:
חסרה לי ראייה של הדברים מצד המינהל. לא נאמר איך זה מתארגן, מה המנגנון לזה. מה ההוצאות, מה ההכנסות. השאלה מה יותר סביר וכדאי למינהל, מה משתלם למינהל ומה משתלם למשתכן.

ההכירה תהיה לפי הערך של הקרקע בזמן המסירה - איך זה ייקבע ומה ייקבע, כל זה לא ברור.

אני מבקש שהוועדה תבדוק את הדברים ותביא לפנינו דבר שלם, כדי שהמועצה תראה את הדברים.

יש לי הרגשה שאנחנו שמים לב לתועלת למשתכן, אבל מה משמעות הענין בשביל המדינה והמינהל?

היו"ר השר א. שרון:
זה הלא נועד למשתכן. מכל מקום, הענין מועבר לוועדה העירונית. מאחר שזה נושא עקרוני ואני מבין שיש שתי גישות בענין זה ושני כיוונים, זה יהיה דיון רציני.

אני רוצה להעלות כמה שאלות, וקודם שאלה שאני שואל תמיד: ביקשתי שהמינהל יפעיל מעורבותו כשיש העברת זכויות בקרקע. אנחנו רוצים לשמור רזרבות קרקעיות. לא נוכל לכעוס על מי שיש לו זכויות בקרקע להחזיר או לאפשר למינהל לרכוש בחזרה את הזכויות, אבל אם אדם מציע לחלקה מסויימת סכום של מיליון לירות - יבוא המינהל ויציע עליה מליון ורבע או מליון וחצי כדי להיות הרוכש.

מר ז. צור:
לאיזה מקומות אתה מתכוון?

היו"ר השר א. שרון:
בכל מקום. המפעל ההתיישבותי לא הסתיים, הוא בתחילתו. צריכים להתקיים בו דורות על דורות וצריך לשמור רזרבות של קרקע מכל הסוגים. אם מדובר במושבים - יש צורך בהסכמת המושבים ועל כך יש פיקוח. אבל יש אדמות אשר ניתנו בהכירה לאנשים וחברות, ואלה מאות אלפי דונם. למרות שאמרתי כבר את הדברים ואם כי קבלתי דיווח שאין דבר כזה, אני מוכן להוכיח שאלפי דונמים מועברים מיד ליד. אם יש מישהו שהיו לו זכויות והוא רוצה להעביר את זכויותיו תמורת תשלום, ביקשתי שהמינהל יופיע כגורם בנושא הזה ויאמר: אנחנו מבינים שאתה רוצה למכור, מציעים לך מליון, אנחנו ניתן מליון ורבע, תן לנו את הקרקע.

אני יודע על העברות של מאות אלפי דונמים אבל איננו רואה את המעורבות של המינהל בענין זה. יש לנו ישובים שאין להם קרקע.

אני מבקש שתהיה התלטה בענין זה, ושהמינהל יתערב בעת העברת הזכויות.

מר י. זכאי:
מבחינת החוק, כאשר מישהו רוצה להעביר אדמה מינהל לאחר - למינהל יש זכות קדימה.

היו"ר השר א. שרון:
יכול להיות שיהיו מקרים שבהם קשה יהיה לנו לעשות זאת אולי יש מקרים של העברת קרקע מיד ליד בהם תשלומים ניתנים "מתחת לשולחן". קובעים מחיר מסויים ולמעשה התשלום גבוה יותר. מכל מקום, אני רוצה להגיע למצב שלמינהל יהיה לפחות מעקב.

אני מבקש שתהיה רשימה של דברים שנעשו ומה אנחנו הצענו. אני רוצה שנדע כמה קרקעות שיכולנו להושיב עליהם ישובים הועברו. אני מניח שיהיו מקרים שאולי סביר שלא נוכל למנוע אותם, ואולי יהיו מקרים שנצטרך לשלם מחיר גבוה מאד כדי לחזק התיישבות בשטח מסויים.

מר י. עקנין:
צריך לשחרר את המינהל, שלא יהיה כפוף בקנייה להערכה של השמאי הממשלתי. אם נהיה הופשיים - נוכל להציע מחיר.

מר ש. בן שמש:
אני מציע שהמועצה תקבל עקרונית את הצעתו של היושב ראש. אפשר לקרוא לזה זכות קדימה ראשונה, או הזכות הראשונה לסירוב, ולהעביר את ההצעה העקרונית, המוסמכת הזאת, לוועדה העירונית ולוועדה התקלאית ונבדוק כיצד מיישמים אותה. הדבר חשוב ומענין. יש מקרים שהערבי הוא הממון, החוכר הוא יהודי, ומתחלקים בהון. אילו היו לוקחים את הדירות העומדות למכירה מלוס הדירות העומדות ריקות והיו לוקחים זכות קדימה ראשונית - חלק גדול מבעיות הדיור היה בא על פתרונו. אני זוכר שהיושב ראש העלה את הנושא הזה כמה פעמים.

אני מציע לקבל את הדבר כעיקרון ומוועדות תהיינה אחריות ליישום העיקרון.

מר י. זיו-אב:
היושב ראש העלה שאלה חשובה. בעיקרון אני מסכים, אבל אין אני מסכים לנקודה אחת: האם זה מתיחס לאדמות שאינן במסגרת נחלאות או משבצות? הבנתי שהכוונה היא דווקא לאדמות האלה, כפי שאני קורא אותן: אדמות המשק הפרטי. אני רוצה להבין מדוע אנחנו צריכים לשים יד עליהן, אם כי אני מוכן לזה לצרכי הרחבת ההתיישבות, אבל מדוע לא נניח יד על משק ברשפון? אני מניח שקראתם את הסיפור בעתון הארץ על מכירתו של המשק.

מר ר. ארזי:
הערתו של היושב ראש עקרונית וחשובה ביותר, אבל נוסף להיבט הסוציאלי וכו' יש להם גם היבט משפטי. גם בארצות אחרות, שאין בהן חוק מקרקעי ישראל, יש דבר כזה. נדמה לי שזה נכון לגבי שוויץ ואנגליה, בהן כאשר בעל קרקע רוצה להעביר אותה ליד אחרת - הוא צריך לפנות לרשות המקומית ולרשות המקומית יש זכות עדיפות. אלא שהבעיה הזאת היא לא רק בעיה לדיון בתוכנו אלא בעיה שצריך לברר מן ההיבט המשפטי.

אני חושב שהדבר הזה צריך לבוא ליועץ המשפטי לחוות דעתו. לי נראה שיש צורך בחוק שיאפשר את זה, כי אם אפילו כל המועצה תתמוך בכך ותמסמך את ידיה, לא די בכך אם הדבר לא יהיה מעוגן בחוק.

נוסף להצעות שהיו בדבר הדיון בוועדות, אני מציע לפנות בעת ובעונה אחת אל היועץ המשפטי לממשלה.

היו"ר השר א. שרון:
מאז שדיברתי בענין זה בפעם האחרונה אני יכול לומר שבאיזור אחד לפחות, בשטחים של מעל ל-1000 דונם קרקע חקלאית, הועברו זכויות מאדם אחד לאחר והמינהל לא התערב. חשוב לנו לשמור על רזרבה קרקעית בכל מחיר, וכל מחיר כדאי בנושא זה. מקרים כאלה קורים לא במקום אחד, זה קורה בכמה מקומות.

אני מבקש שהענין יועבר לשתי הוועדות.

מר י. זיו-אב:
מה בדבר הערתו של המנהל בדבר הערכתו של השמאי.

היו"ר השר א. שרון:
זה יהיה בוועדות. הנטייה שלי לשחרר את הענין מכבלי השמאי.

אשר להשתלטות בלתי חוקית והסערבות של המחוזות שלנו, ברצוני לספר סיפור: אני נוסע הרבה בדרכים שונות ורואה דברים אשר קורים בשטח. אני רואה מקום שמתחילים לבנות בו משהו. אני מתקשר פעם, פעמיים, שלוש, "מסרסר" את המינהל ובינתיים אני רואה שיש התפתחויות בשטח והפרשה נמשכת שישה שבועות עד שברגע האחרון הקמתי צעקה.

רבותי, זה לא תפקידי, יש במחוזות מנהלים. לא איכפת לי לשלם משכורת למנהלי מחוזות שישבו בבית ולא יגרמו נזק.

מר י. עקנין:
זה היה ענין של עשרה ימים ולא של ששה שבועות.

היו"ר השר א. שרון:
הדבר היה יותר מעשרה ימים, בעוד שהיה צריך לקחת חצי יום. יום יום אנחנו מאבדים ששחי קרקע של המדינה. אתם צריכים להזיז את עצמכם.

מר ז. כהן:
נאמר כאן דבר אשר עלול להשתמע ולהתקבל בצורה לא נכונה. השמאי כמו כל מומחה, מומר אינפורמציה למקבלי ההחלטות. אינני חושב שיש מגמה שלא להעזר באינפורמציה של השמאי.

היו"ר השר א. שרון:
במקום מסויים העבירו שטח של 1000 דונם, ולא חשוב שזה היה שטח של ארבע חלקות, המחיר היה 6000 לירות לדונם, הרבה מעבר למחיר. לנו יש בעיות ליישוב ההר ועד שאנחנו משיגים 1000 דונם אנחנו עוברים פיתולים רבים. בשביל למתור בעיה של ישובים, אני מוכן לשלם 10,000 לירות לדונם, כי אני צריך את השטח לחקלאות. החקלאות נעשית מתוחכמת והיבולים משטחי קרקע הולכים וגדלים ויכולים להגיע לגידולים שלעומתם המושגים הכספיים האלה יהיו מגוחכים. אנחנו צריכים להופיע כגורם מציע. סכום כזה של כסף לקרקע אפשר לכסות בשנתיים הורות לחקלאות מתוחכמת.

פניתי בענין זה כמה פעמים. אני יודע שזה חורג מן השיגרה ולכן לא נעשה עד כה.

מר ז. כהן:
השמאי נותן אינפורמציה ואילו ההחלטות מתקבלות מעבר לזה.

היו"ר השר א. שרון:
ענין אחר: קשה לי להבין מדוע המינהל איננו מסוגל להחכיר קרקע לקבלנים. למה הוא כפות רק לנושא של "בנה ביתך".

מר י. עקנין:
אנחנו מוציאים מכרזים לקבלנים.

היו"ר השר א. שרון:
האם אנחנו יכולים, בהוציאנו מכרז לקרקע, לבוא ולומר: אנחנו מוציאים את המכרז לקבלן מסויים ולא יתכן שזה יועבר למשל מ"רבקו" לחברה אחרת.

מר קרני:
ההסכם איננו ניתן להעברה.

מר י. עקנין:
אנחנו מוציאים מכרזים לבנייה עצמית, בנייה גבוהה ומרכזים מסחריים. מי שנותן את המחיר הגבוה ביותר זוכה במכרז והחוזה הוא חוזה פיתוח אישי.

היו"ר השר א. שרון:
עוד שאלה: בזמנו העליתי ונתתי דוגמאות איך בעיירות ערביות נותנים דונם קרקע ב-10,000 לירות בממוצע.

מר י. עקנין:
העלינו את זה ל-25,000 ל"י.

היו"ר השר א. שרון:
בעומר זה חצי מיליון. הנגב הולך ונסגר בעיירות ערביות. נוצר קו חיץ שאת המשמעות שלו נראה בעוד עשר או עשרים שנים.

מר ברקאי:
יש תכנית עם המינהל, משרד השיכון, משרד הפנים והיועץ לעניני ערבים.

היו"ר השר א. שרון:
לא על זה אני מדבר. אי אפשר מצד אחד לדרוש מן הבדואים להכנס לשכונים העירוניים אבל כשהם מסכימים יש בעיות אחרות. כמו כן, כדי לעודד יהודים ללכת לבנייה באיזורי פיתוח בנגב ובגליל, אולי אפשר לברוס להורדת מחירי הקרקעות, ואולי גם בתשלומים.

מר י. עקנין:
עשינו את זה. יש גם תשלומים לשנתיים. אין בעיות בענין זה.

היו"ר השר א. שרון:
מחיר הקרקע בדירה הוא 10%-15% מן הערך הכולל של הדירה.

מר לובסקין:
גם לגבי התשתית משרד השיכון נותן חלק מן ההלוואות.

מר ברקאי:
בתכנית "בנה ביתך" בערי פיתוח א', שם היוקר היותר גדול, יש הלוואות עומדות על סך 150 אלף לירות. זה מכסה את הוצאות הפיתוח.

היו"ר השר א. שרון:
אני רוצה שכל מנהלי המחוזות יראו את ההשתלטות הבלתי חוקית בענינם האישי.

בנושא של העברת זכויות בקרקע - שהמינהל יהפוך להיות גורם - מתערב. הנושא מועבר לדיון בשני הועדות.

רישום הנחלאות עובר לוועדת ההקלאית מתוך ידיעה שיובא אח"כ לדיון כאן.

שמחתי לשמוע שנותנים במכרזים קרקע לקבלנים, ללא הרשימות המועדפות.

מר י. עקנין:
יש גם כאלה, אבל אנחנו נפרוץ את הרשימות המועדפות.

היו"ר השר א. שרון:
יש חברה לפרוץ. בעיני חשוב ביותר שהקרקע תינתן לקבלן הכונה. שאלה אם אנחנו יכולים לוודא זאת.

מר י. עקנין:
כן.

הישיבה נגעלה בשעה 16.15.

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס' 190 מיום 31 באוקטובר 78

הנדון: דמי חכירה למשקי עזר (תיקון להחלטה מיום 15.8.78)

מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960, לקבוע את המדיניות המקרקעית לפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל מחליטה לתקן את החלטתה מיום 15.8.78 בדבר דמי חכירה בשטחים חקלאיים, בפרק המתייחס לדמי חכירה למשקי עזר, סעיף 13.1.3 יתוקן כלהלן:

"החלטה זו תחול על פי שירכוש זכויות חכירה כנ"ל לאחר 30 יום מפרסום החלטה זו לציבור"

* * * * * * * * * *

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס' 190 מיום 31 באוקטובר 78

הנדון: התכרת קרקע לאגוד ערים אזור דן (ביוב) עבור מכון הטיהור הביולוגי לשפכי גוש דן

בהוקף סמכותה לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א - 1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל למעול להתכרת שטח של 1,400 דונם שבבעלות המדינה בגוש 5270 חלקת מחלקה 1 לאגוד ערים אזור דן (ביוב).

ההתכרה תהיה לטרת מכון לטיהור שפכי גוש דן, לתקופה של 49 שנים ברמי חכירה שנתיים בשעור של 2% מערך הקרקע כמקובל לגבי מפעלים ציבוריים.

בהסכם החכירה יכלל סעיף מיוחד תאומר כי במדה ויחול שינוי במטרת החכירה או ביעוד השטח כולו או כל חלק מסנו, יוחזר השטח כולו או כל חלק מסנו בהתאם מבלי שאיגוד ערים אזור דן (ביוב) יהיה זכאי למיצוי כל שהוא בגין השטח המוחזר.

* * * * * * * * *

ירושלים, י"ג כסלו תשל"ט
13 דצמבר 1978

פ נ י מ י

אל: ד"ר מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות
גב' ס. לפידות, ס/מנהל אגף פרוגרמות

בועדת המשנה לשחרור ממכרז שבמועצת מקרקעי ישראל אני חבר, פורמלית, אך מסיבות ידועות לכם אינני משתתף אישית בישיבות המינהל, עד להסדר נושא הקרקע.

אי לכך, אחד מכם מתבקש באופן קבוע למלא את מקומי בישיבות הוועדה הנדונות.

בהמשך לשיחות בינינו, אבקשכם להקפיד ע"כ, כי בדיונים על פטור ממכרז לבודדים, יישמרו בקפדנות הכללים הציבוריים, וככלל, אין לפטור ממכרז, פרט למקרים יחידים המוצדקים מבחינה ציבורית, כגון:

א. נכי צ.ה.ל - בעלי נכות גבוהה - בהתאם לאישורים רשמיים של אגף השיקום במשרד הבטחון.

ב. מחלות מיוחדות המצדיקות, מבחינה רפואית, יחס מיוחד לצורך בבית בודד.

ג. תפקידים יחודיים, כגון: רב בעירות פיתוח, או בעלי מקצוע יחודיים, ובעיקר בעיירות הפיתוח.

ככלל, אין לראות בעלי תפקידים בכירים במערכת הממשלתית, הציבורית או המשפטית כסיבה לפטור ממכרז.

במידה ודעת המשרד לא מתקבלת אני מבקש שבכל מקרה תצויין ההסתייגות בפרוטוקול.

במידה והרוב איננו מצדד לרשום התסתיגות בפרוטוקול - אבקשכם לדווח לי עכ"ל לאלתר.

2/..

[illegible]

[illegible]

[illegible], [illegible]

[illegible]

B E F O R E

[illegible] Mr. J. [illegible], [illegible]

[illegible] D. [illegible], [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible] - [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

כתדגמה מאפיינת ומבלי לשמות לאידו של זה או אחר, אני מביע סיפוק כי בחקרת של תא"ל בר-כוכבא (בריל) החלטה בתקבלת ביום 11.11.78, כאשר משרדנו לא היה מיוצג עדיין בוועדה זו.

ב ב ר כ ה

שלמה אבני
המנהל הכללי

עותק: מר ג. פת, שר הבינוי והשיכון

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לשיחרור ממיכרז

סיכום ישיבת ועדת המשנה לשיחרור ממיכרז מס. 78
שהתקיימה ביום 11 נובמבר 1977
בירושלים

השתתפו ה"ה: י. צור - יו"ר הועדה
ז. צור
ש. שיכמן
א. קסוסו

נעדרו ה"ה: מ. אונא.

* * * * * *

על סדר היום:

1. אל"מ יצחק מרדכי - הקצאת מגרש לבניה עצמית בשכון הצנחנים שברמת-גן

2. האחים לדר - הקצאת שני מגרשים לבניה עצמית.

3. תא"ל משה בר-כוכבא - הקצאת מגרש לבניה עצמית.

ד ב ר י ה ס ב ר

1. ענינם של אל"מ יצחק מרדכי ושל האחים לדר נידון בישיבת הועדה מיום 15 לאוגוסט 1977 וההחלטה נדחתה למועד מאוחר יותר (ראה פרוטוקול מישיבת מס. 77).

א. אל"מ יצחק מרדכי - עד לקבלת המלצת משרד הבטחון.

ב. האחים לדר - עד לקבלת המלצת מסו"ת.

ההמלצות נתקבלו כמבוקש.

2. ענינו של ת"אלמשה בר כוכבא הובא בפני מר יעקב צור יו"ר הועדה והוא הציגה בפני חברי הועדה באופן בלתי פורמלי, לאור דחיפות הבעיה סוכם לאשר הבקשה כפוף לקבלת המלצות משרד הבטחון. ההמלצות נתקבלו ואותר עכורו מגרש.

2/...

ה ח ל ט ו ת

בסימוכין להוראת סעיף 6 של פרק ב' מהחלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17 במאי 1965 ובהתאם לסמכויות שהוענקו לועדה על ידי מועצת מקרקעי ישראל בישיבה מס. 97 מיום 19 מרס 1970 מחליטה הוועדה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מן התחובה למסור קרקע על פי מיכרז פומבי בגין קרקעות כמפורט להלן:

1. לאל"מ יצחק מרדכי

מגרש מס. 178 בשכון הצנחנים רמת גן.

2. לאחים לדר

2 מגרשים בשכונות בשטח של 1047 בנצרת עלית.

3. לח"אל משה בר-כוכבא

מגרש מס. 327 א' בשטח של 564 מ"ר באפקה.

לעצת היועץ המשפטי

3.12.1978

אל ועדת המשנה לקרקע עירונית, מועצת מקרקעי ישראל, כאן

הנדון: קרקע לתלונאות - מיגוי מנגל חלירת /הוכר

בתשובה לפניה שהועברה אלינו עליכם להשיב כי המיגמל עד לבניה של המלונות מלאי רגיה על המלונאות והוא מועל ויחסיך לעבוד לחטום אשרות בזמן הן בדרך של מקיקה שמתיחס לכלל המקרקעות והן ע"י הטבה מקומית באזיים.

ב ב ר כ ה,

א' קרני, עו"ד
ס/היועץ המשפטי

העתק חברי ועדת המשנה לקרקע עירונית
עו"ד מ. מסיר, היועץ המשפטי, כאן
מר ב. לובטקין, מנהל המנהל העירוני, כאן

14.11.78 טיוטה

בו/אוצר

סיכום לגבי המעלה התוכנית של הוצאת מקרקעי מדינה לבנית פרטית למגורים

1. המוכם הכנית לשלוש השנים הקרובות כדי לאפשר את הקצאת קרקעות לבנית למגורים ע"י יזמים לפי התכנון המאושר ע"י רשויות התכנון המוסמכות (להלן - התוכנית). היקף הבנית הפרטית יהיה 15,000 - 25,000 דירות לשנה, הכל לפי התכנון המאושר.

התכנית תוכן ע"י ועדת המורכבת מנציג שר הבינוי והשיכון, נציג שר החקלאות (שיתמנה מתוך עובדי מינהל מקרקעי ישראל) ונציג שר האוצר, (להלן - הועדה) והכלול:

א. האתרים שבהם ייבנו הדירות ומספר הדירות בכל אתר ואתר.

ב. שלבי המימוש והתכנון של כל אתר במועד המסירה לבנית.

ג. כמות הבנית בכל אתר שתהית פרטית וכמות הבנית בכל אתר שתהית ממשלתית.

ד. מועד התקצאת של כל אתר לבנית או מועד הוצאת המכרז, לפי הענין.

2. שינויים בתוכנית שיתחייבו משינויי הנסיבות בפועל או שיתבקשו ע"י אחד ממשרדי הממשלה יחייבו אישור מוקדם של הועדה.

2/..

3. האחריות הכוללת להכנון ולפיתוח, כפי שנקבע בתוכנית, תוטל על משרד הבינוי והשיכון, בין אם יבוצעו ע"י גורמים פרטיים ובין יבוצעו ע"י גורמים ממשלתיים.

4. מינהל מקרקעי ישראל יוציא מכרזים להקצאת קרקע לבניה פרטית לפי התכנית החלת-שנתית והתכנון של משרד השיכון. הנוהלים של הוצאת המכרז ובחירת הזוכים יהיו כלהלן:

א. מפרט המכרז יוכן ע"י משרד השיכון ובו ייקבע, בין היתר, אם ברצון משרד השיכון לגבות את הטורת ערך הקרקע (בחלקו או בשלמאו) ע"י קבלת דירות מוכנות.

ב. המינהל יקבע את הסכם הפיתוח והקריטוריונים לבחירת הזוכה במכרז.

ג. ועדת המכרזים המונה ע"י מינהל מקרקעי ישראל והכלול נציג של משרד הבינוי והשיכון.

5. לא יהיו הקצאות קרקע לבניה לפגורים של חלקות הגדולות מ-5 דונם אלא במסגרת התוכנית.

3/..

6. יקשו התיקונים הנדרשים ברות סיכום זה בחסכם העבודה בין המינהל למשרד הבינוי והשיכון.

7. קשיי ביצוע ותילוקי דעות יבואו להכרעות הועדה. אם לא הגיע הועדה להכרעה, יובא הענין להכרעות המנכ"לים של משרדי האוצר, הבינוי והשיכון ומנהל מינהל מקרקעי ישראל.

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 14.11.78

אל: מר י. עקנין, רשם מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים

הנדון: תכנון ע"י מנ"י
(מכתבו של מר. חדרי אלי מיום 1.11.78 בנדון).

אני מבטיח על בורת התכתבות ביגיגן שאינה מכבדת את מינהל מקרקעי ישראל ואינה מריחה לגורם הדיון בין שני המוסדות למען הדיוק, הודעת כי אמה מכבד את הסכם העבודה שנחתם בין הנהלות שני המשרדים ואושר ע"י מועצת מקרקעי ישראל. אני מבין כי יצרה תורה "מעשל מה" המחוסה את "אמורה" המחוסה. זבמתך לעשות ברמוגך, אבל אז מן הראוי היה מתוריע על כך ובעלת הבוסה לדיון בעורים המתים.

המרחב ביתם לחוק התכנון והבנייה מעניינת ביותר. אך על מנת לשמף מעולה ביגיגנ לא מריך חוק אלא רמון טוב. דומני שבין מחדרי מסילה רצוי תהליך של שיתוף מעולה, ייעול ורמון טוב ולא התחסכות על ידיף בחוק אלא לזה בוון. אמנם כאד אם מומיק כי המכתב של דוא לאמתך נכתב אלא על דעתך וכי הביגיגן לא בראוי.

בסיום אבלו רמוכיך, בהמרך לדון בנושא בכובד ראש ולהגביר הדיון לפורום המתאים. כפי שכבר נאמר, שיפור מעולה, כמו גם שיתוף מעולה, הם הדדיים.

ב כ ר ב ה,

מנהל מרקעי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: ב. מת, יד הביטוי והשיכון
ט. אבני, המנהל הכללי

רח' חלל 23 תיד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

ירושלים, ל' בתשרי תשל"ט

31 באוקטובר 1978

אל: ראש הממשלה

הנדון: בנייה לסגוריים על קרקעות המדינה

בהמשכין למכתבו של שר האוצר מר שמחה ארליך מיום 26.6.78, להלן הצעתי להקצאת קרקעות מתוך מקרקעי המדינה לבנית דירות לסגוריים.

הצעה זו היא חלק ממכלול אמצעים אשר הוצעלו ויוועלו ושכל כוונתן להבדיל את היצע הדירות בארץ, למתן את עלית מחירי הדירות ולהטיח דיור נאות לנזקקים.

הצעה זו גורסת כי הקצאת הקרקעות לבניה למגזר הבכורי והחרדי - להבדיל מהמגזר המסלתי - תגדיל את משך הדירות הנבנות ותוריד ממחירן. עם זאת לא תשמשנה הקרקעות לאגירה ולספקולציה וזאן הוחכרנה בפרכן הריאלי השלא.

1. עקרונות ההצעה:

א. השינהל יקצה בטוח הקצר קרקעות ממקרקעי המדינה לצרכי בניה דירות סגוריים ע"י המגזר הבכורי והחרדי. ההקצאה לא תהיה לצרכי אגירה אלא רק לצרכי בנית מידית. ההקצאה והבנייה יהיו תוך ארץ הזמן המקובל והתנאים המקובלים כהמכמי הביתות הנהוגים.

ב. הקרקע תוקצה לזמים בסכרזים עומביים, ובמחירה הריאלי.

ג. האחרים שיוקצו לבניה יהיו מהוכנים ומאוחחים לפחות ביחות חלקי על-מנת לאחשר ההחלת הבניה.

2. הפעלת ההבנית

א. הפוכם הבנים לשלש השנים הקרובות כדי לאפשר את הקצאת הקרקעות לבניה ע"י היזמים לפי ההבנון המאושר ע"י רשויות ההבנון המוסמכות. היקף הבנית יהיה 15000 - 25000 דירות לשנה. הכל לפי ההבנון המאושר.

ההבנית תוכן ע"י משרד הבינוי והשכון, שינהל מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

../.

ב. האחריות הכוללת לתכנון התכנית המסוכמת לשלב המנים תוטל על משרד הבינוי והשיכון, המסמכים, ההסכמים והחוזים הנוגעים להקצאת הקרקעות יערכו ויחתמו ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

ג. תיבדק האפשרות לגבות את תמורת ערך הקרקעות מהיזמים, גם על ידי קבלת דירות מוכנות שנבנו עליהן לצרכי הבינוי והשיכון. ערך הקרקעות וערך הדירות ייקבעו ע"י השמאי הממשלתי ליום אכלוסן של הדירות. את התמורה המלאה בגין הקרקע יקבל מינהל מקרקעי ישראל ממשרד הבינוי והשיכון.

ד. המבנה תהיה לאפשר גם ליזמים, מסדר גודל קטן ובינוני, להשתתף במכרזים המומביים.

ה. יקשו התיקונים הנדרשים ברוח החלטה זו בהסכם המעבודה בין המינהל למשרד השכון.

ב ב ר כ ה

א. שרון

שר החקלאות

העתק: שר האוצר

שר הבינוי והשכון

ירושלים כא'בסיון תשל"
26 ביוני 1973

שר האוצר

מס' _____

אל: ראש הממשלה

הנדון: בנייה פרטית לעובדים על קרקעות המדינה

בהמשך לדיון שהתקיים בלשכתך, להלן הצעתי להקצאת קרקעות המדינה לבנייה פרטית.

הצעה זו חינה חלק ממכלול אמצעים אשר הופעלו ויופעלו, שכוונתן למתן עליית כוחי הדירות בארץ, ולהבטיח דיור נאות לנזקקים.

הצעה זו בורסה כי שחרור קרקעות המדינה לבנייה על ידי המקסור הפרטי יגדיל את מספר הדירות הנבנות, ויוריד המחירן. עם זאת, לא תשמש הקרקע לעבירה ולספקולציה, ותיסבר במחירה המלא.

1. הקרונות ההצעה:

א. המדינה תעמיד בסיוה הקצר קרקעות לצרכי המקסור הפרטי. לא לצרכי אגירה, אלא רק לבנייה מיידית, הון מרק הזמן המקובל בהסכמי המיהוה.

ב. הקרקע תוחכר לקבלנים פרטיים באמצעות מכרזים ובמחירים ריאליים.

ג. האתרים לבנייה יהיו מתוכננים ומפותחים (למהות חלקיה על מנת לאפשר התחלת בנייה).

2. הפעלת ההכנית

א. המוכם הכנית לשלוש השנים הקרובות של הקצאת קרקעות המדינה לבנייה פרטית, במיקף של 15,000 - 25,000 יחידות דיור לשנה. הכנית זו הוכן ע"י משרד הבינוי והשיכון. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

ב. האחריות הכוללת להפעלת ההכנית תוטל על משרד הבינוי והשיכון, כאשר הוקת המכרת הקרקע ייעתם ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

ג. לצורך ההפעלה המיידית של הסדר זה, הוקם ועדה בהשתתפות משרדי האוצר והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

ד. תיבדק האפשרות לגבות את ערך הקרקע מהיזמים הפרטיים, הון כדי קבלת דירות מוכנות בהתאמה לצרכי הכניות השיכון.

ה. המגמה היא לאפשר גם לקבלנים הסדר גודל קטן ובינוני, לקחת חלק בהכרזים אלה.

ו. ייעשה האיקונים הנדרשים ברות החלטה זו בהסכם העבודה בין המינהל למשרד השיכון.

ב ב ר כ ה,

שמחה ארליך

העתק: רד החקלאות
שר הבינוי והשיכון

מינהל מקרקעי ישראל
אגף תכנון ופיתוח
ירושלים.

20 אוקטובר 1978.

הצעה לתוכנית "מגרש בהסכרן"

1. כ ל ל י:

כוונת הצעת התוכנית שלהלן הוא לאפשר לצבור רחב יותר מזה הזכאי לתוכנית "בנה ביתך" לחכור מן המינהל מגרש לבנייה עצמית. הערך המהותי של המגרש במחיר השוק ישולם למינהל לא פחות ההנאים המקובלים כיום. במקום זאת יאפשר המ"י לפרטים לחסוך את ערך השוק של המגרש שיקבע עם תחילת תקופת החסכון במשך תקופת זמן שתיקבע מראש.
עם סיום תקופת החסכון תחכיר המדינה לפרט מגרש מפותח לבנייה עצמית.

הדרוש הצפוי לחוסך יתבטא בעצם קבלת מגרש לבנייה עצמית; ובדרוש ההון הצפוי לו מן העליה הצפויה בערך המגרש במרוץ הזמן שכיון תחילת תקופת החסכון וסיומה. עליית ערך זו צפויה עקב פעולות הפיתוח והאיכלוס שיתבצעו בשכונה. רווח המדינה יתבטא בספיגת הכסף מן הצבור, פחות באמצעות סכומי הכסף הנחסכים ולא ע"מ תקציבי המדינה, וכמובן הדרישה המשקית של פיתוח הארץ ודאגה לרווחת הצבור.

2. פרטי התוכנית

א. מינהל הקרקעי ישראל יציע לציבור מגרשים לבנייה עצמית בהסגרת הוכנית באזורי פיתוח*זאת בכוונה להרוס לכות המשיכה של אזורים אלה ולהגיע את הפיתוח בהם.

ב. המגרשים יוצעו לציבור בהסגרת של תוכניות בנין ערים מאושרות אשר תוכנה בהתאם לתוכניות המתאר והפיתוח העירוניות, באופן כזה ידע כל חוסך כבר בתחילת תקופת החסכון מהו המגרש אותו יקבל בסוף התקופה.

ג. המגרשים יוצעו בשכונות מגורים אשר תהיינה בסדר גודל של 200-250יח'ד לפחות, שהוא סדר הגודל המינימלי לקיום של שירותים הנושאים את עצמם ברמה השכונתית.
כל יחידה שכונתית כזו תיבנה בתוך פרק זמן כדי להבטיח הפעלת השירותים לתושבי השכונה. הזמן לתחילת הבנייה ואיכלוס השכונה יקבע בהתאם לתוכניות הפיתוח העירוניות ולקצב הפיתוח החדרי לעיר.

---

*בהכנה נמצאת הצעה לתוכנית "מגרש בהסכרן" באזור המרכז (ראה להלן).

ד. המגרש יוחכר עפ"י ערך השוק המלא שלו כמגרש מפותח. חוסך ישלם את ערך השוק של המגרש כפי שיקבע ע"י שמאי לתחילת תקופת ההיסכון. תשלומיו יהיו חודשיים ויתחלקו בשווה על פני כל תקופת ההסכון. בסוף תקופת ההסכון יקבל החוסך את המגרש המפותח לידיו ואז יתחדש חוזה אשר בו יתחייב על פרק הזמן בו יסיים לבנות את ביתו בהתאם לתוכניות שיביש.

ה. תקופת ההסכון תהיה בין 10-5 שנים כאשר חוסך יוכל לבחור את השכונה בה יוצה לקבל למגרש, ואז, תקבע לו תקופת ההסכון: לחלופין יוכל לבחור את תקופת ההסכון, ואז, תקבע לו השכונה בה יקבל מגרש.

ו. בפידה ותוסך לא יעמוד בתנאי החוזה יוחזר המגרש והחוסך יקבל את כל הסכומותיו בתנאים של אג"ח ממשלתיות.

ז. בפידה וחוסך מפסיק לחסוך לפני תום תקופת ההסכון יקבל את הסכומותיו בתנאים של אג"ח ממשלתיות. יקבע סולם המתיב את תנאיו ככל שחוסך יותר זמן.

ח. בפידה וחוסך מבקש לשלם את מלוא ערך המגרש שנקבע לו בתחילת תקופת ההסכון יקורן ערך המגרש בריבית שתיקבע מראש ובזמן תקופת ההסכון; והחוסך ישלם את הערך המקורן של המגרש. היורן בזה יכול להיעשות גם במשך תקופת ההסכון על היתרה שנותרה לחוסך לחסון.

ט. התנאים המוצעים לעיל נכונים רק לבניה באזורי פתוח בפידה ורוצים ליישם תוכנית "מגרש בחסכון" באזורים מפותחים יש להגדיר תנאים שונים בתכלית.

3. הדגמה כמותית

א. כדי להבהיר את פרטי התוכנית כפי שהוצגו לעיל נערכה להלן בדיקה כמותית במספר ישובים אשר בהם תיושם התוכנית. נבחרו אותם הישובים אשר בהם קיימים אתרים הנמצאים כבר בשלב של תכנון. הבדיקה מציגה את משמעות התוכנית מבחינת זרם המשלומים של החוסך והמשוואה אותה היה מקבל דרך עליית ערך המגרש אילו היתה התוכנית מיושמת משנת 1974 לטורת של 5 שנים. ערך המגרש המוצג להלן הוא ערך השוק הממוצע למגרש בגודלו של כ-500 מ^2 בכל אחד מן הישובים בשנים השונות.

ב. להלן פירוט הנתונים.

קרית גת

מחיר מגרש בשנת 1974 במחירים שוטפים - 18,000 ל"י

מחיר מגרש בשנת 1978 במחירים שוטפים - 50,000 ל"י

לוח השלומים

שנה	גובה חיסכון במחירים שוטפים (ל"י)	שיעור גידול בשוק ממוצע שנה ועד אפריל 1978	גובה הסכום במחירי אפריל 1978 (ל"י)
74	3,600	3.5	12,600
75	3,600	2.5	9,000
76	3,600	1.9	6,840
77	3,600	1.4	5,040
78	3,600	1.0	3,600
סיה	18,000		37,080

שעורי השואה ריאלי שנתי 7.8%

בית-שמש

מחיר המגרש בשנת 1974 במחירים שוטפים - 12,000 ל"י

מחיר המגרש בשנת 1978 במחירים שוטפים - 35,000 "

לדת ושלומים

שנה	גובה חיסכון במחירים שוטפים (ל"י)	שיעור גידול מדד ממוצע שנה ועד אפריל 1978	גובה חיסכון במחירי אפריל 1978 (ל"י)
74	2,400	3.5	8,400
75	2,400	2.5	6,000
76	2,400	1.9	4,560
77	2,400	1.4	3,360
78	2,400	1.0	2,400
	12,000		24,720

אחוז תשואה ריאלי שנתי - 9.1%

דימונה

מחיר המגרש בשנת 1974 במחירים שוטפים - 18,000 ל"י

מחיר המגרש בשנת 1978 במחירים שוטפים - 45,000 "

לדת ושלומים

שנה	גובה חיסכון במחירים שוטפים (ל"י)	שיעור גידול מדד ממוצע השנה ועד אפריל 1978	גובה חיסכון במחירי אפריל 1978 (ל"י)
74	3,600	3.5	12,600
75	3,600	2.5	9,000
76	3,000	1.9	6,840
77	3,600	1.4	5,040
78	3,600	1.0	3,600
	18,000		37,080

אחוז תשואה ריאלי שנתי 5.0%

ערד

מחיר מגרש בשנת 1976 במחירים שוטפים - 40,000

מחיר מגרש בשנת 1978 במחירים שוטפים - 70,000

לוח תשלומים

שנה	גובה חיסכון במחירים שוטפים (ל"י)	שיעור גידול מדד ממוצע השנה עד אפריל 1978	גובה חיסכון במחירי אפריל 1978 (ל"י)
76	13,333	1.9	25,333
77	13,333	1.4	18,666
78	13,334	1.0	13,334
	40,000		57,333

אחוז תשואה ריאלי שנתי - 10.5%

שדרות

מחיר מגרש בשנת 1974 במחירים שוטפים - 21,000 ל"י

מחיר מגרש בשנת 1978 במחירים שוטפים - 45,000 ל"י

לוח לתשלומים

שנה	גובה חיסכון במחירים שוטפים (ל"י)	שיעור גידול מדד ממוצע השנה ועד אפריל 1978	גובה חיסכון במחירי אפריל 1978 (ל"י)
74	4,200	3.5	14,700
75	4,200	2.5	10,500
76	4,200	1.9	7,980
77	4,200	1.4	5,880
78	4,200	1.0	4,200
	21,000		43,260

אחוז תשואה ריאלי שנתי - 3.4%

זרפקים

מחיר מגרש בשנת 1974 במחירים שוטפים – 21,000 ל"י

מחיר מגרש בשנת 1978 במחירים שוטפים –45,000 ל"י

לוח תשלומים

שנה	גובה חיסכון במחירים שוטפים (ל"י)	שיעור גידול מדד ממוצע להשנה ועד אפריל 1978	גובה חיסכון במחירי אפריל 1978 (ל"י)
74	4,200	3.5	14,700
75	4,200	2.5	10,500
76	4,200	1.9	7,980
77	4,200	1.4	5,880
78	4,200	1.0	4,200
	21,000		43,260

אחוז תשואה ריאלי שנתי – 5.4%

נתיבות

מחיר מגרש בשנת 1976 במחירים שוטפים – 30,000 ל"י

מחיר למגרש " 1978 במחירים שוטפים – 45,000 ל"י

לוח תשלומים

שנה	גובה לחיסכון במחירים שוטפים (ל"י)	שיעור גידול מדד ממוצע השנה ועד אפריל 1978	גובה חיסכון במחירי אפריל 1978 (ל"י)
76	10,000	1.9	19,000
77	10,000	1.4	14,000
78	10,000	1.0	10,000
	30,000		43,000

אחוז תשואה ריאלי שנתי) 1.5%

4. <u>ס י כ ו ם</u>

עפ"י נתוני הבדיקה הריישום התוכניות בתנאים ובישובים שלעיל בשנים 1974 - 1978 היה מכסיח להוסף תשואה ריאלית של 2%-10%, הכל בהתאם לישוב - זאת בצד מגרש ואפשרות להביע לצורת מגורים נדיפה. התשואה המוצעת אותה היתה משלמת המדינה דרך ערך מקרקע היתה בגבולות של 6.6% זאת בצד התועלות הנוספות של שיפור רמת הדיור ותנאי הסביבה בישובים, חיזוק הישובים מבחינת האוכלוסיה, תרומה לפיזור האוכלוסיה ומימון פיתוח באמצעות כספים הנסמנים מן הציבור. לדעתנו שיעורי התשואה שלעיל סבירים הן מבחינת החוסך והן מבחינת המדינה כל זאת בתנאי שהתוכנית תיושם באזורי פיתוח ובישובים בהם העלייה בערך הריאלי של הקרקע מתונה.

לעומת זאת לא תהיה התוכנית בתנאים המוצעים לעיל כדאית למדינה באם היושם בערים הגדולות ובאזורים בהם העליה בערך הריאלי של הקרקע מואצת, שכן שיעורי התשואה שתשלם המדינה לחוסכים דרך הקרקע יהיו גבוהים מאוד. בעקבות דיונים עם האוצר הוחלט ככל זאת להמיל את התוכנית גם בישובים באזור המרכז. ואולם כאן ישונו תנאי התכנית במובן זה שהחיסכון יוצמד לעליה בערך המגרש אשר יוערך מחדש מדי שנה. התוכנית למגרש בחיסכון באזור המרכז נמצאת עתה בשלבי הכנה.

קוימו מגעים עם סגן שר האוצר והמונה על החיסכון במשרד האוצר ובמסגרתם הוחלט כי:

א. התוכנית תוגש לציבור במשותף ע"י מפ"י ומשרד האוצר כאשר ביצועה יוטל על מפ"י.

ב. כספי החיסכון במסגרת התוכנית יגוהלו בחשבון נפרד. הכספים הדרושים לפיתוח המיתחם ימשכו מחשבון זה ולא יהיו מקורות אחרים למימון הפיתוח. עודף ההכנסות בחשבון זה יועבר לאוצר כמקובל לגבי עודף הכנסות רגיל בתקציב מפ"י.

ג. יסוכמו תנאים להחזרת כספי החיסכון לחוסכים במידה והמדיגה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה החוזיות.

ד. תוצע תוכנית למגרש בחיסכון גם באזורים מפותחים אולם בתנאים שונים מאלה שבאזורי פיתוח, כפי שפורט לעיל.

נספח מס. 1 מפרט את רשימת הישובים בהם יוצעו לציבור מגרשים במסגרת התוכנית, ואת מספר המגרשים שיוצעו בכל אחד ואחד. האתרים המפורטים ברשימה נמצאים עתה בשלבים שונים של תכנון ואישור.

נספח מס. 1

רשימת הישובים הנכללים במסגרת

תוכנית "מגרש בחיסכון"

מחוז	שם היישוב	מס. מגרשים
1. הצפון	ק. שמונה	180
	בית-שאן	250
	טבריה	50
	מגדל העמק	110
	נצרת עילית	200
	מעלות	250
2. ירושלים	בית-שמש	240
	קרית-גת	430
	אשקלון	450
	אשדוד	450
3. הדרום	באר-שבע	300
	שדרות	350
	אופקים	300
	ערד	300
	דימונה	50
	נתיבות	250
4. המרכז	אור-יהודה(כפר אונה)	250
	כפר-סבא (שכ. קפלן)	250
	רחובות (כפר בבירול)	250
	קדימה	250
	גן-יבנה	250
	כפר יונה	250

במהלך איתור שטחים: שלומי, עמולה וכרמיאל.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 12.10.1978

אל: מר י. עקנין, מנכ"ל מת"י

הנדון: תכנון ע"י מינהל מקרקעי ישראל

בעקבות התהרהרך כי מינהל מקרקעי ישראל לא יעסוק בתכנון שטחי מגורים, מיוחד בישובים שהינם בתחום סמולו של משרד הבינוי והשיכון. הנני מצ"ל רשימת פרוייקטים אשר בהתאם למיסב ידיעת מחוזותינו נמצאים בתכנון ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

לאור הבטחתך, אודה לך אם תורה למספלים בתכנונים אלה להעסיק את התכנון ולהשאיר תחום טיפול זה בידי משרד הבינוי והשיכון.

ב ב ר כ ה,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר ש. אבני, המנהל הכללי

רח' הלל 23 תי"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מחוז הנגב

באר-שבע

1) דרך הנשיאים	תכנית בנין ערים מפורטת
2) המרכז האזרחי	-"-
3) רמות באר-שבע	תכנון כולל
4) מעברת נווה נוי	תכנית בנין ערים מפורטת (כל אלה בשיתוף עם עיריית ב"ש)
5) מרכז קניות	תכנית בנין ערים מפורטת.

א י ל ת

1) תחוף חדרומי	תכנון
2) מגרש בחסכון	איתור ותכנון

שדרות

מגרש בחסכון	איתור ותכנון

אופקים

מגרש החסכון	איתור ותכנון

מחוז ירושלים

רח-תכנון עין כרם	(הכנת מגרשים) למרכז
גבעת שאול	4,000 יח"ד (עם ארגון הקבלנים)
מוקפה באיזור האיבסריון	בדיקת אפשרויות לבניה נמוכה.
רמות 06	מכרז קרקע, 172 יח"ד
מחנה אלנבי	

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לשחרור מסמכים

אל: ה"ה: שבתאי שיבמן - יו"ר
שלמה אבני
חיים הכם
אברהם הפץ
זאב צור
אבנר קסוטו

הנדון: ישיבת ועדת המשנה לשחרור מסמכים

כפי שהודעתי טלפונית התקיים ישיבת הועדה ביום ג' 14 באוקטובר 1978 בשעה 12.00 במשרד מס"י ברחוב שמאי 6 ירושלים, בהשתתפות מנהל המינהל.

על סדר היום:

א. דיון בהמלצות הועדה (בהתאם לסיכום בישיבת הקודמת).

ב. בקשות לפטור מסמכים:

1. הקצאת 28 מגרשי מגורים בעומר לסגל האקדמאי של אוניברסיטת בן-גוריון בנגב.

2. ניצב משה טיומקין - מגרש להקמת בית מגורים בתל-אביב.

3. חרב [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים ב[redacted]

4. [redacted] - משה רצפת להקמת קיוסק בעקרון.

5. [redacted] - מגרש להקמת מוסך באור-יהודה.

6. השומר [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בעומר.

7. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים באילת.

2/...

דברי הסבר

1. הקצאת 28 מגרשי מגורים בעומר לסגל האקדמאי של אוניברסיטת בן גוריון בנגב

אוניברסיטת בן גוריון פנתה למינהל בבקשת להקצות לה שטח קרקע על מנת להקצותו כמגרשי מגורים לסגל האקדמי של האוניברסיטה, כולל ביה"ס לרפואה.

האוניברסיטה מתחייבת כי הגרלת המגרשים תהיה לנרשמים מבין עובדיה בלבד ועפ"י נוהלי מנ"י.

האוניברסיטה מתחייבת להתנות מסירת המגרשים לעובדים קבועים בלבד ובתנאי נוסף, שהמקבל מגרש יהיה חייב לבנות עליו בית ולהתגורר בו 5 שנים לפחות לאחר מכן.

המרובר בשטח של כ -13.5 דונם, בלתי ממותח, המיועד ל-28 מגרשים.

יצויין כי בשנת 1973 נעשה סידור דומה ע"י הקצאת 31 מגרשי מגורים שנמסרו כמרוצת הזמן לעובדי האוניברסיטה. יתרת המגרשים (13 מגרשים) שלא נוצלו בתקופת האומצה (2 שנים) הוחזרו למינהל.

מנהל המינהל החליט להמליץ בפני הועדה לאשר את הבקשה.

2. ניצב משה טיומקין - מגרש להקמת בית מגורים בתל-אביב

המבקש הוא ממקד מחוז ת"א של משטרת ישראל, הוא מתגורר כיום בכפר סבא, דבר המקשה עליו לדבריו במילוי תפקידו, ולכן ברצונו להעתיק מקום מגוריו לת"א.

מבקש לאפשר לו לחכור מגרש של כחצי דונם לבניה עצמית בת"א (החלטה בעקרון).

בישיבה ביום 15.8.78 דנה הועדה לשחרור ממיכרז בבקשה זו והחליטה לדחותה לדיון נוסף לאחר קבלת חוות דעת מנומקת של מנהל המינהל.

מנהל המינהל יחווה דעתו בפני הועדה.

3. הרב [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים ב[redacted]

המבקש הוא הרב המקומי של [redacted], שעבר לפני שמונה שנים משכונת בתים חד קומתיים בפ"ת לשיכון ב[redacted] כדי לכהן בה כרב. עם התרחבות השכונה בה הוא ומשפחתו מתגוררים והתרבות האוכלוסיה בה, נעשו תנאי הדיור בלתי נסבלים ולדבריו לא יוכל להמשיך בתפקידו בתנאי המגורים בנובחיים.

לפניה צורף איפור רפואי מקומ"ח המציין כי אשת הרב שהיא חולת לב, מוגבלת מבחינה פיזית לעליה וזקוקה למקום מגורים שקט.

3/...

הועדה בישיבתה מיום 6.7.78 דנה בבקשה זו ע"פ הסלצת מנהל המינהל והחליט לדחותה לדיון נוסף לאחר קבלת הסלצה מנומקת של המועצה המקומית והצעה מפציפית של המגרש.

לאחרונה התקבל מכתב מראש המועצה המקומית [redacted], המפליץ ומבקש להקצות לרב מגרש ללא מיכרז, בהדגישו כי מקום מגוריו הנוכחי אינו הולם את צרכיו ודרישותיו המינימליות של רב גם מבחינת חילול השבת ההמוני בסביבה.

המדובר במגרש של 500 מ"ר בגוש 10676/21,22 בטירת הכרמל.

6. <u>תשופט [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בעומר</u>

המבקש מכהן כשופט בבית המשפט בבאר שבע, מעונין לחכור מגרש בעומר להקמת בית מגורים עבור משפחתו כדי לאפשר לאמו הקשישה שהיא אלמנה וחרשת המתגוררת בי-ם, להצטרף אליהם.

בהתאם לנוהג המקובל בבתי המשפט נדרש השופט ע"י מנהל בתי המשפט לגור בבאר שבע, לכן עבר מר מלפל לב"ש אך אמו נאלצה להשאר בי-ם.

המדובר במגרש בודד שנותר מתכנית "בנה ביתך" בעומר. בד"כ קיימת רשימה של "עובדים נדרשים" בערי פיתוח המשוחררים ממיכרז בתכנית "בנה ביתך", אך שופט אינו נכלל ברשימה זאת.

7. [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים באילת

המבקש הוא נכה צה"ל בדרגת 82% על גפיו התחתונות, המעונין להשתכן באילת.

אגף השיקום של משרד הבטחון המליץ להחכיר לו ללא מיכרז מגרש מס' 43 בגוש 40005 באילת (455 מ"ר).

הנהלת המינהל בישיבתה מיום 29.10.78 איפרה את הבקשה בכפיפות לאישור הועדת לשחרור מסיכרז.

8.11.78

מועצת מקרקעי ישראל

הועדה לקרקע עירונית

לכבוד
הי"ה: שמעון בן שמש - יו"ר
שלמה אבני
ראובן ארזי
חיים חכם
אברהם חפץ
יעקב עקבין
חיים קוברסקי
אבנר קסוטו

בהמשך להודעתנו הקודמת הינכם מוזמנים בזאת לישיבת הועדה שתתקיים ביום ג' י"ד -בחשון תשל"ט(14.11.78) בשעה 10,00 במשרדי ממ"י רח' שמאי 6, ירושלים.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מס' 5 מיום 12.9.78 .
2. היוון במלונאות.
3. ביטול ההנחות מדמי הסכמה.
4. היוון דמי החכירה במגורים.

י.קורץ)
ג.גינוסר) משרד האוצר

א.בבאי)
א.בן מאיר)
י.דרכסלר)
א.ספיר) ממ"י
ב.לובטקין)
א.שפירא)

ז.כהן, השמאי הממשלתי הראשי

מברכה,

אורה איש טוב
מזכירת מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה

לוט: פרוטוקול מס' 5, הצעות לדיון

ביטול והגבלות מדמי ההסכמה

הצעה לדיון

על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל אשר פורסמו בילקוט הפרסומים מס' 2371 מיום 30.9.77 הוקמה ועדה בת 5 חברים (3 אנשי צבור ו-2 אנשי מינהל) אשר מתפקידה לדון בבקשות להנחות מדמי ההסכמה בהתאם להנחיות המועצה.

שיעור ההנחות וסיבתם הוא כלהלן:

שיעור	סיבת
100%	מוסד צבורי שקבל את הקרקע ללא המורה; העברת בין קרבה ראשונה; קטין. בעל אות גבורה (עד מטר) מסתחת חללי מערכה (עד מטר).
75%	העברה לאיזור פיתוח א' או להתיישבות חקלאית באיזור פיתוח א'.
50%	מקרים סוציאליים; מידור לעת זיקנה.
33⅓%	העברת לאיזור פיתוח ב' או להתיישבות חקלאית באיזור פיתוח ב'. מחלת החוכר או בן משפחתו. אסון במשפחה.
25%	צחיחות בדירה.
10%	עבור כל ילד שנולד תוך תקופת המגורים.
שעור הנכות/	נכות מעל 20%.

הועדה מורשית לצרף הנחה אחת או שתי הנחות בהתאם למקרה, ובלבד שסכום ההנחה הכולל לא יעלה על 18,000.- ל"י.

עם הנהגת השבלאות לדמי ההסכמה שמטרתן למנוע הליכים ולהקל בכך הן על האזרח והן על פקידי המינהל, מוצע בזאת להחליט על בטול סידרת ההנחות מדמי ההסכמה, ולהשאיר בעינן רק את המקרים בהם מצאה מועצת מקרקעי ישראל לנחוץ לאשר מטר מוחלט מדמי ההסכמה.

הסיבות לביטול ההנחות הן כלהלן:

1) בעצם הנהגת השבלאות לדמי ההסכמה יש משום מתן הנחה אוטומטית לחוכרים.

א. השבלאות מתייחסות באותן ליברלי לחוכרים שהלמו דמי חכירה ראשוניים עד 40% או עד 80%. (חוכר שהלם דח"ר בשיעור של עד 40% ישמא בשבלה את סכום דמי ההסכמה בשורה של 40% דח"ר; חוכר שהלם דח"ר ראשוניים בשעור של מעל 40% ועד 80% ומצא בשבלה את סכום דמי ההסכמה שעליו לשלם בשורה של 80% דח"ר).

ב. קביעת דמי ההסכמה בשבלאות אחת לתקופה מסוימת (חצי שנה) גורמת לכך שהחוכר משלם פחות מכפי שהיה משלם אלו היה השמאי מעריך את הקרקע ביום ההעברה עצמו.

../.

2) הצורך בקיום ועדה לערר הדנה בסתן ההנחות מנוגד למציאות לסטרה ולמטה הונהגו הטבלאות וכן היא מהוה מעין "צוואר בקבוק" וגורמת לסרבול ההליכים במקום למיעוטם. חוכרים המבקשים הנחה מדמי ההסכמה נאלצים להמתין עד לקבלת החלטת הועדה, דבר הגורם גם לעבודת ניירת נוספת לעקידי המינהל.

יצויין גם כי עקב הידיעה שיש אחרות לקבל הנחה פונים גם חוכרים לא מעטים שלמעשה אינם זכאים להנחה כדי "לנסות מזלם".

25% מן הבקשות להנחות המוכאות בפני ועדת הערר נדחות. בנוסף לכך יהנו מספר ניכר של פניות לסתן הנחות שאינן מגיעות לועדה ואשר נדחו לאחר מתן הסבר של הפקידים במחוזות על אי זכאותם להנחות.

בסדה ותתגבש בועדה העירונית דעה שיש הנחות מוצדקות שאין לוחר עליהן, מומלץ לבחון מחדש סמא עדיף להחלים במקרים אלו על מסור מוחלט.

מדינת ישראל

מרשם מקרקעי ישראל
הועדה לקרקע עירונית

פרוטוקול מס' 5
מישיבת הועדה לקרקע עירונית שהתקיימה בירושלים
ביום ג' - 12 בספטמבר 1978

השתתפו ה"ה:- ש. בן-חמו - יו"ר הועדה
יעקב עקנין
חיים חכם
אבנר קסוטו
ראובן ארזי

ז. כהן - היועמ"ש הממשלתי הראשי
צ. גינוסר - מזכיר האוצר

א. בבאי - מנהל אגף בעלות ורישום מס"י
א. בן-מאיר - חשב מס"י
ב. לובטקין - מנהל האגף העירוני מס"י
א. מסיר - היועץ המשפטי מס"י
א. קרני - סגן היועץ המשפטי מס"י
ס. שפירא - מנהל אגף מידע, שליטה ואו"מ מס"י.

נעדרו ה"ה:- ש. אבני
א. חסן
ח. קוברסקי.

על סדר היום

1) אישור פרוטוקול מס' 4 מיום 29 ביוני 1978
2) חישוב דמי השכמה - מישום חליכים
* 3) היוון דמי החכירה במגורים.
* 4) מגרש בחסכון
* 5) הוון במלונאות
6) קידום רישום הויכונים הציבוריים
7) אינפורמציה של מנהל המינהל

* הנושאים לא נדונו מפאת חוסר זמן.

ש. בן-שמש: ברצוני לדווח לחברים כי הגיתי איתיה לחברי הועדה שאינם משתתפים בדרך כלל בישיבות. לאחר שיחתי עמם רואים החברים את חשיבות נוכחותם או נציגיהם המוסמכים ולפיכך הבטיח שיראגן כי הם או נציג אחר מוסמך מטעמם יומיעו לישיבות. יתכן כי לישיבה זאת לא יסמיקו להסדיר זאת.

עדיף מכל המסרדים הנוגעים בדבר יתווכחו כאן בישיבות משהר כל אחד יעבוד לחוד ויתעלם מבעיות קרקעיות מעותמות.

איעור פרוטוקול מס' 4

הפרוטוקול אושר.

אינפורמציה של מנהל המינהל

י. עקנין: בהסתמך על העתונות נודע לנו כי ביום ו' האחרון הוסמך המינהל בועדת הכספים של הכנסת על כך שהוא דורש מחירי קרקע מעבר להערכה הסמאי.

בקשנו לאפשר לנו להוציא בפני ועדת הכספים של הכנסת ולהציג את עמדת המינהל.

במגישה עם מנכ"ל משרד השיכון מר ש. אבני לביני הבקר סוכם לאפץ את מסמך הסמאי המסלתי הראשי למנכ"ל משרד השיכון מיום 7.8.78 ולהעבילו למשך 6 חדשים לגבי תרוגרמת הבניה הציבורית של משרד השיכון בירושלים המדובר ב-4 אתרים בירושלים שלגביהם קבע הסמאי המסלתי מחירי מבלה, וזאת ע"מ בקשת משרד השיכון עקב הצורך הדחוף לבצע בניה למגורים בירושלים בהקף רחב ממה שהיה נהוג בשנים האחרות - דהיינו 6000 יחידות דיור.

עם זאת שומר לעצמו משרד השיכון את הזכות להביא כל בקשה או הצעה אחרת שלו בנדון. אם הצעת משרד השכון תהיה מקובלת על המועצה, היא תהיה מקובלת אף על מינהל מקרקעי ישראל.

אני מקוה שבעקבות הסיכום מהבקר תנתן תנופה חדשה לבניה בירושלים שהתאבנה לאחרונה.

כמו-כן ברצוני להביא לידיעת חברי הועדה כי במגישה בין שר התיירות לביני סוכם כי הקצאת קרקע לבתי מלון תהיה ע"פ מיכרז בין מוסלצי משרד התיירות. הדבר בא במגמה למנוע קביעה שרירותית ע"י משרד התיירות או ע"י מינהל מקרקעי ישראל. (לשאלת מר ח. חכם) הדבר אמור גם לגבי הסדר הקצאת קרקע לתעשיה.

ז. כהן: מדבריך שע"י אומץ מכתבי "נשתחרר מהתאבנות הבניה" משתמע כאלו הסמאי המסלתי הוא שעכב עד כה את התחלות הבניה בירושלים.

י. עקנין: לא זאת הכוונה. הדבר נבע מחוסר הסכמה בין משרד השיכון לבינינו.

ז. כהן: ההתאבנות נובעת מכך שכאשר נודע כי משרד השכון מתכוון לבנות 6000 יחידות דיור, סבורים הקבלנים כי במצב כזה משרד השיכון "בידיהם".

../.

ש. בן-שמש: בסקום לומר התאבנות מוסב לדבר על הקלה וקידום הענינים.

אני גם מציע שחלוקי הדעות בין משרד השיכון לבין מס"י ייפתרו בין המשרדים ולא בעתונות וכו'. כדאי לבקש משר החקלאות לתנות לשר השיכון בבקשה להמשיק את ההתכתבות בעתונות.

ר. ארזי: בעתון "מעריב" הופיעה ידיעה על/פיה "מינהל המקרקעין מפריז במחירי קרקע לבניה". שר השיכון בקש שועדת הכספים של הכנסת תתערב במענות אלו. ברצוני לדעת מה המצב, האם מחירי הקרקע כמו שהמאי קובע ע"פ ההנחיות מכידיו נמוכים או גבוהים?

ז. בהנ: אני נותן למינהל למעשה אינפורמציה על מחיר השוק של/הקרקע בין קונה מרצון למוכר מרצון.

ב-1965 נקבע כי ינתנו למאי הממשלתי הנחיות להעריך את הקרקע באיזורי פיתוח כמתערך הספקולטיבי מופחת. מכיון שדבר זה קשה, לא ניתנו הנחיות אלו עד היום, ויש נן מבלאות למגורים באיזורי פיתוח.

בירושלים התבקשתי ע"י משרד השיכון לחזור למחירי מבלה ועל כך כבר דוות היום.

על כל פנים מה שנאמר בעתון מנותק מן המציאות. מחיר הקרקע אינו משפיע על התקדרויות של קבלנים. ירושלים היא כיום המקום הריווחי ביותר לבניה.

ר. ארזי: קבלתי רק תשובה חלקית: האם נכונה העובדה שמס"י קובע מחירים העולים על מה שקבע המאי הממשלתי?

י. עקנין: אין זה נכון המאי הוא שקובע מחירי הקרקע ולא אנחנו.

בערים שנתן המאי הממשלתי ל-4 האחרים בירושלים לא עולה מחיר הקרקע על 15% מן הערך הכולל של הדירה.

קידום ריבוי השיכונים הציבוריים

א. בבאי: ועדת משותפת של ארגון הסודדים, אגף המדידות ומס"י תגיש בקרובות הקרובים הטלצות לקיצור ההליכים בלי שינוי החוק.

קיימת ועדה נוספת ביזמת מנכ"ל משרד המשפטים ובראשות א. ספיר היועץ המשפטי של מס"י המתכנסת בשבוע הבא.

מס"י תגבר את כוח האדם לצורך נושא זה. ניתנו גם הנחיות למחוזות לתת עדיפות ראשונה לשטרי החכירה של שיכונים צבוריים.

יש עיכוב רציני בפרסום מודעות ע"פ סעיף 19, וזאת כיון שמתעכב מינוי מנהל המינהל כמנהל רשות הפיתוח.

אנו גם ממנים רישום שיכונים ציבוריים בקרית יובל.

א. קסנסן: למה לא ממנים מנהל לרשות הפיתוח?

י. עקנין: שר השיכון הטיל וטו על כך.

../.

ק. בן-חמו: אני מציע שתכדוק את הענין עם יחד האוצר. אני מודה על הדיווח בנושא ריכוז הזיכונים הציבוריים ומבקש מהמינהל להמשיך ולעדכן את הועדה בנושא זה. כמובן שאין הדבר פוטר את מערך הזיכון האחראי לנושא ע"פ החוק.

ברצוני להתנצל בפני מר ז. ברקאי שהתבקש ע"י מר אבני לומר כנציגו ביישיבה אך לא יוכל להשתתף בה עקב נסיעתו לחו"ל מחר.

כמו-כן התבקשתי ע"י מר אבני טלפונית לא לדון היום בנושא מגרש בחסכון כיון שהדבר מצריך דיון מוקדם בינו לבין מנהל המינהל.

י. עקנין: ברצוני לציין כי לפני מספר החודשים קיימנו ישיבה בנושא "מגרש בחסכון" עם נציג מערך הזיכון מר ז. ברקאי, הסיכום היה על דעת שני הצדדים ועל פיו צריך היה מערך הזיכון לתת הוראות ביצוע למחוזותיו.

לא ברור איפוא מה העיכוב כעת.

א. קמינר: אני מבקש שלנושא זה יהיה תאום עם הממונה על החסכון באוצר.

י. עקנין: יש תאום כזה.

ח. חכם: האוירה שנוצרת בין מערך הבינוי והזיכון לבין המינהל, כפי שהיא מתבטאת בכל הישיבות שלנו כאן, מפריעה לי מאד.

איננו מכיר את הנושאים לעומק - ולכן איני יודע מי צודק, אבל אי אפשר להתחיל כל ישיבה בהאשמות ו/או הכחשות.

אני מבקש שבני השרים יגישו קץ לענין בדרך טובה או ב"פיצוץ" - אבל כך זה לא יכול להמשך.

חישוב דמי ההסכמה - תיקון הליכים

י. עקנין: המצב הקיים כיום בקביעת דמי ההסכמה הוא בלתי נסבל הן מבחינת האזרח התלוי באופן מוחלט בפקידי המינהל לצורך קביעה זאת, ואשר נגרמות לו ריצות מיותרות והן מבחינת המינהל שעובדיו נאלצים לעבוד בלחץ מיותר של תורים וכו'. כדי לפתור את ההליכים קיימות 3 אפשרויות:

1) בטול מוחלט של דמי ההסכמה וגילומם בדמי החכירה.

2) קביעת שיעור דמי ההסכמה כאחוז מסוים קבוע מן העיסקה הכוללת.

3) הכנת טבלאות כדוגמת הטבלאות שהופצו בין החברים, על פיהן יוכל כל מעביר זכויות לדעת מהם דמי ההסכמה שעליו לשלם.

עקב ההקלות הניתנות למעבירי הזכויות בעצם קביעת הטבלאות יש לבטל את סדרת ההנחות מדמי ההסכמה שקבעה מועצת מקרקעי ישראל. קיום ועדת הערר שנקבעה לצורך זה מסרבל מאד את ההליכים. כדוגמא אציין כי בחודש יולי הוגשו 150 בקשות לועדה ורק מחות מסלים קבלו הנחה.

כיון שאפשרות (1) דורשת דיון מסוים שבודאי לא יסתיים במהרה יש להחליט בין אפשרויות (2) ו-(3).

יצוין כי שיטה (2) - קביעת דמי ההסכמה כאחוז מסוים מן העיסקה - לוקה בחסר שכן באופן כזה מתפרחים דמי ההסכמה כמס.

../.

ח. חכם: אם יש פחות מ-1/3 מונים שצודקים ומגיעה להם ההנחה אין סבה לבטל את ההנחות. צריך לעשות את ההליכים למתן ההנחה, אולי ע"י מתן סמכות ההחלטה בידי מנהל המינהל.

י. עקנין: את ההנחה נותנים בעצם קביעת הטבלאות. הן בכך שהמחירים נקבעים אחת לחצי שנה, או כל תקופה אחרת ולא למועד המדויק של העיסקה, והן בכך שכל חוכר משלם דמ"ח ראשוניים עד 40% ישלם דמי הסכמה ע"מ 40% דמי חכירה ראשוניים ואם שלם בין 41%-80% דמ"ח ראשוניים ישלם ע"מ 80% דמי חכירה ראשוניים.

נכון שע"מ הטבלאות ההנחות ניתנות לכולם.

ר. ארזי: 1) יש הנחות מסוימות שע"י ביטולן נגרם עוול לאנשים מסוימים שלגביהם לא יעזרו כל התיקונים המועדים לתיקון הליכים.

2) ע"מ הטבלה מתחילה מצת רכישת הזכויות ב-1948. מה דינם של אלו שרכשו זכויות לפני קום המדינה?

א. קסטנר: 1) האם נבדקה השפעת הטבלאות על הכנסות המינהל?

2) האם בהעלת הטבלאות האלו תהיה איזשהיא הפרה של הסכמים קיימים?

ב. לובטקין: בטבלאות לא נכללו מקומות בהם יש למשכנים חוזים ישנים עם קק"ל מלפני קום המדינה, וכן נכללו בעיקר המקומות שבהם בד"כ יש הרבה העברות זכויות.

בכל מקרה בו יראו להעביר זכויות במקומות אחרים יצטרכו לבקש טופס מן השמאי.

ר. ארזי: לצורך עדכון תקופתי של הטבלאות כדאי לקבוע עקרון כגון מדד יוקר המחיה או מדד יוקר הבניה.

ב. לובטקין: אין התאמה בין עליית ערך הקרקע ומדדים אלו. המדובר בערכי קרקע ולא בעלות בניה.

א. בן-מאיר: העלת הטבלאות לא תגרום לשינוי משמעותי בהכנסות המינהל. אם יהיה שינוי בכלל - יהיה קטן מאד. יצוין כי ההכנסות מדמי ההסכמה בשיכונים אינן עולות על 10% מהכנסות המינהל.

י. עקנין: אם נראה שהאינפלציה דוהרת, ייעשה העדכון לעתים יותר קרובות.

א. ספיר: עלולה להיות הפרה של הסכמים קיימים. אולם ע"מ ההנחיות שתינתנה הרי באותם המקרים בהם יש שתירה בין הטבלאות לבין החוזים, החוזים הם הקובעים.

לדעתי יש לצדד בקיצת קביעת אחוז מסוים מן העיסקה, וכן אין צורך לעדכן אותו מדי פעם. הקיצת דומה פחות או יותר לקיצת המקדמים ולמה שמורשם בילקוט הפרסומים.

לגבי מערכת ההנחות: במקום לעזור לאזרח היא מפריעה לו. העניינים הולכים וחוזרים בועדות וכן המדובר בסיקולים, כגון קביעת מצב כלכלי, שאינם בסמכות המינהל.

צ. גינוסר: כדאי לבדוק מה יהיה המחיר הכלכלי של מיקום ההליכים בו מדובר, אני מוכן להשתתף בבדיקה.

../.

ז. כהן: המישה של קביעת אחוז מסוים מכלל העסקה נראית גם לי סובה יותר וזאת ממספר סיבות:

1) פיקוח הליכים:

בסיסת האחוז: קיים פיקוח, אין צורך בעדכון, אין צורך בהחצה חוברות, נוגע לכל הדירות וגם לאלה שאינן בחוברת. הסיסה הומלצה ע"י לשכת עורכי הדין.

בסיסת הטבלה: קיים פיקוח לגבי הסכונות שבחוברת, אך יש צורך בסומות לגבי סכונות שלפני 1947 ושלא הוכנסו בטבלה. יש צורך בעדכון אחת לחצי שנה.

2) התיקרויות במחירי הקרקעות:

בסיסת האחוז: מובאת בחשבון עלית מקרקעין באופן שוטף ולתאריך העיסקה.

בסיסת הטבלה: אחת לחצי שנה (או תקופה אחרת) נקבעים מחירים לראשית התקופה אך לא למועד העיסקה.

3) יחס קרקע למבנה:

בסיסת האחוז ניתן לקבוע ע"י קביעת אחוזים שונים 0.25% 0.50% 0.75% לאזורים שונים.

בסיסת הטבלה קיים יחס אך הוא כוללני.

4) שווי קרקע באתרים השונים:

סיסת האחוז: מביאה בחשבון שווי מקרקעין בכל עסקה. בטבלה קיימת הכללה.

5) ארגון:

בסיסת האחוז: אין צורך בארגון וכח אדם, ניתן לשלם מיד עם החוזה.

בסיסת הטבלה: יש צורך בעדכון, בבדיקה מכמסיבה לשאלות הנוגעות לסכונות שאינן בטבלה.

6) התיחסות לסמל הדירות:

בסיסת האחוז: אין התיחסות לסמל, המחיר הוא פונקציה של העסקה.

בסיסת הטבלה: אין נתונים על סמל. בבתים רשומים במאבו - המחיר נמוך, חוזי מחרד המיכון - מסחים ברשמו, קבלנים פרטיים - ברשמו. באם רוצים לדייק יש צורך בפיקוח, יש חשב לערעורים של הדיירים ולדיונים בערעורים, בגרליזציה גדולה. דירה 2½ חדר תשלם כמו דירה 3½ חדר וכו'.

7) הכנסות:

ע"פ סיסת האחוז ההכנסות תלויות באחוזים שיקבעו. ניתן לצפותן מראש ע"מ נתוני עבר והתיקרויות צפויות. ע"פ הטבלה ניתן לחשב ההכנסות מראש ע"פ נתוני עבר.

../.

8) בסיכום הציבורי:

שיטת האחוז	שיטת הטבלה
א) יש סכומים יחסי מס.	א) קביעה חוזה לדירות רונות.
ב) תלוים ביחס ישר לשווי הדירה.	ב) תלוים גבוה לדירות יקרות בהשוואה לדירות זולות.
ג) אחוז נמוך מקובל על הצבור ומאוסר ע"י לשכת עורכי הדין	ג) השוואת מחירים בטבלה מצביעה על מערים לא מוצדקים.
ד) כולל תלוים על שיפוצים.	ד) מחיר אחיד לדירות מוחזקות במצבים שונים.
ה) אין סבה לשנות את הסכומים בחוזה עקב האחוז הנמוך.	ה) אין לחוזה מסעות.
ו) דומה לשיטה הקיימת בחיקונים קלים ובהאחדה (מכפלת מקדם הקרקע ב-1/3) כאשר הטליט ממס כבסיס.	ו) האחדת תלומים באותה הטכונה.

ב. לובסקין: לדעתי אמור לומר את מרבית הדברים שאמר ז. כהן נגד הטבלה גם על שיטת האחוז. אלא ששיטת האחוז היסא אופי של מס.

א. בן-שמר: אין סמע שסטרת פיטוס ההליכים ומחויבותו של המינהל כלפי האזרח היא ראשונה במעלה. דעתי האישית היא שעקב כך ההסכמות תגדלנה.

כיום עוסקים בנושא דמי ההסכמה עשרות מקידים ואם יסכו אותם לתמקידים אחרים יצא המינהל נסכר.

אני מציע להמעיל את הטבלאות שלמגינו בהסתייגויות מסוימות:

1) להמעיל אותן לגבי שיכון רווי בלבד ולא לגבי בניה נמוכה.

2) עידכון הטבלה ייעשה מעמיים בשנה.

3) במקרים בהם יש הבדל בין קביעת החוזה לבין קביעת הטבלה יקבע החוזה (אף כי לדעתי מי שלא ירצה לשלם ע"פ הטבלאות ישלם יותר).

4) הטבלאות חלות לגבי שכונות שהוקמו לאחר 1948 לגבי המסור וההנחות אין אחידות-דעה. דעתי האישית, כמי שהיה אחראי לא מעט למערכת ההנחות היא שבזמנו כשהוחלט עליה היתה התקופה אחרת.

אני מציע להחליט על המסור אך ורק במדה והוא מעוגן בחוק של מדינת ישראל וקיים לגבי נושאים דומים.

מקרים חריגים ביחוד תוכל המועצה למסור או לתת לגביהם הנחות.

א. קסוטו: לכל פיטוס יש מחיר. באן הפיטוס כדאי. אני תומך בשיטת הטבלה ולא בשיטת האחוז. הצלחת השיטה תלויה במדת העדכון וכד'. חשוב שהעידכון יהיה לפחות אחת לחצי שנה. יש לציין במרסומים שמקרה ולמשתכן יש חוזה אחר - החוזה גובר.

לדעתי אין לנגוע בינתים בנושא ההנחות ולהשאיר את מערכת ההנחות כפי שהיא עד סגדון בנושא כאן בועדה באותן מיוחד.

../.

ש. בן-טסון: הייתי רוצה שהאזרח יהיה יותר בטוח ולכן חשוב להכניס את העקרון של עדכון מעמיים בשנה, ולא כל פעם שהמינהל ימצא לנכון שכן קביעה כזו היא שרירותית.

ח. חכם: גם לדעתי חשוב מאד העקרון של בטחון האזרח. אנו נתקלים בתופעה הזאת לעתים קרובות עם מוקדי חוץ כאשר אינם בטוחים בטוח תחשיב. לתיכך אני מתנגד לעדכון בין הזמנים.

ר. ארזי: אני מציע לתת לועדה זמן נוסף למחשבה כדי לשקול את כל ההיבטים.

ש. בן-טסון: לדעתי הדיון היום היה טוב ומעמיק ושהות נוספת עד לישיבה הבאה לא תעזור אלא להפך.

אנו מחליטים איפוא לאפשר למינהל להתקדם ומאשרים הפעלת הטבלאות בהתאם להסתייגויות שהעלתי.

מרעצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

הנדון: קרקע למלונאות - שינוי בתנאי החכירה (היורן)

דברי הסבר

בוכח ההשקעות הגדולות הקשורות בהקמת בתי-מלון, קייבת דרישה מצד המשקיעים לרכוש את הקרקע המיועדת לכך, דבר שאינו ניתן להצדק בהתאם למדיניות הקרקע ה של מינהל מקרקעי ישראל.

משקיעים מחו"ל מהססים להכנס לעסקי מלונאות ולהשקיע בטפים בבנית בתי מלון כשהקרקע אינה שלהם, וכשעליהם לשלם דמי חכירה שנתיים וכן דמי הסכמה.

האפשרות של היורן דמי החכירה במלונאות תעודד את המשקיעים ע"י כך שתאפשר להם לחשב מראש את כל ההחשיבים שלהם עבור הוצאות הבלון והפעולו וכן ע"י כך שתפתיר אותם מתשלום דמי הסכמה במקרה של העברת הזכויות לבעלי מניות אחרים או נוספים.

יצויין כי מאחר וקיימות כבר החלטות של מרעצת מקרקעי ישראל בדבר היורן הקרקע בבתים רוויים וכן בהעשיה ומלאכה יש מקום גם להחלטה על היורן במלונאות.

הצעת ההחלטה

בהתאם לסמכותה על-פי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"י - 1960 קובעת מרעצת מקרקעי ישראל, במטרת המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן המינהל), את הכללים להחכרת קרקע לשימוש, למלונאות כדלקמן:-

1. שיטת החכירה

1.1. עם תחילת החכירה ישלם החוכר דמי-חכירה שנתיים מראש, מחולקים לכל משך תקופת החכירה.

1.2 החוכר יהיה פטור מלשלם:-

1.2.1 דמי חכירה ראשוניים;

1.2.2 דמי חכירה שנתיים מדי שנה בשנה;

1.2.3 דמי הסכמה, בעת העברת זכויותיו לאחר, כאשר אין שינוי או תוספת ביעוד הקרקע או בניצולה.

2/..

2. שיעור הריבית להורן

חישוב הירונם של דמי-החכירה יהיה לפי שעור ריבית של 5% מהיד לכל אזורי הארץ.

3. תקופת החכירה

הקרקע הרחכר לתקופה ש 49 שנה, ללא זכות חידוש, פרט למקרים מיוחדים, אשר לגביהם ימליץ משרד המטחר והחעשיה להח זכרה לחדרש החבירה ל-49 שנה יוספות.

4. חידרש החרזה

חידרש החרזה, כאמרר לעיל, יהיה כפרף לתנאים כדלקמן:-

4.1 המלצת משרד המסחר רהחעשיה;

4.2 מילרי תנאי החרזה במשך כל הקרפה החכירה הקרדמת;

4.3 השלרם דמי-חכירה שנהיים מראש, מהרונים לכל משך הקרפה החכירה החדשה, על-פי ערך הקרקע לתאריך חידרש החרזה.

5. הארכת חכירה הרך תקופת החכירה

5.1 החרכר יהיה רשאי לבקש, תרך תקופת החכירה, להארין את תקופת החכירה.

5.2 המינהל יהיה רשאי לאשר את האדכת תקופת החכירה, בכפרף לתנאים שפרטו בסעיף 4 לעיל ובזיכרי החרכר בדמי-החכירה הסהרונים, בגין יתרת תקרפת החכירה הקרדמת.

6. שינרי יערד

6.1 החרכר שירצה, תרך תקופת החכירה, לשנרת, אר לבטל שינרי יערדה של הקרקע, לפי תכנית בנין עיר מפרטרת לטלרבאזרת, למסחר, תעשיה, מלאכה אר לשכרדים. רכד', יבקש אישרר המינהל לעשרת כן.

6.2 המינהל יתן הסכמתר לכך בכתב אחרי בדיקת התרכנית רקבלת המלצה של משרד המסחר והתעשיה, כפרף לתנאים אחרת מן ההפרש בין ערך הקרקע בתאריך חתימת החרזה לבין ערכה לפי יערדה החדש בזמן אישרר הבקשה.

3/..

7. שינוי ניצול

7.1 הוכר כירצה, תוך תקופת החכירה, לשנות, או לממש שינוי ניצולה של הקרקע, על-ידי בנייה נוספת, מעל לבנייה שאושרה בהסכמה בין עיר בעת שהקרקע הוחכרה להוכר, יבקש אישור המינהל לעשות כן.

7.2 המינהל יהן הסכמתו לכך בכתב, אחרי בדיקת ההוכחות, כפוף לתשלום אחוז מן ההפרש, בין ערך הקרקע בהתאם לתוספת החוזה לבין ערכה לפי יעודה החדש בזמן אישור הבקשה.

8. ועדת ערר

החוכר יהיה זכאי לערור בפני ועדת ערר, אשר תמונה על-ידי המועצה, אם המינהל יטוב לאשר שינוי יעוד או שינוי ניצול הקרקע, כאמור בסעיפים 7 ו-8 לעיל.

9. העברת זכויות

9.1 החוכר יהיה רשאי, תוך תקופת החכירה, להעביר את זכויות החכירה שלו לחוכר אחר, ליחידת תקופת החכירה, בהמצאת של משרד המסחר והתעשיה, לאחר קבלת הסכמת המינהל בכתב וכפוף לתחיקה שתהיה בתוקף.

9.2 הסכמת המינהל להעברת הזכויות כנ"ל לא תותנה בתשלום כספי למינהל, ובלבד שבהעברה אין שינוי יעודה או ניצולה של הקרקע, כפי שנקבע בחוזה החכירה.

10. הפסקת עבודות בית המלון - בטול חוזה

אם תוך תקופת החכירה נגבר בית המלון והפסיק לפעול, יבוטל חוזה החכירה והמינהל יחזיר לחוכר את דמי-החכירה המהוונים בגין יתרת תקופת החכירה.

11. סיום תקופת החכירה

11.1 עם תום תקופת החכירה, במקרה שהחוכר לא יבקש חידוש החוזה, או במקרה שמשרד המסחר והתעשיה לא יסליץ לחדש את החוזה, תוחזר הקרקע למינהל.

11.2 עם החזרת הקרקע למינהל, כאמור, ישלם המינהל לחוכר בעד ערך המבנה כפי שיתקבל בעת החכרה הקרקע לחוכר חדש.

12. אופציה לשטח נוסף

12.1 אם תינתן לחוכר, לפי המלצת משרד המסחר והתעשיה, אופציה לחכור שטח נוסף, להרחבת המלון, תיכלל האופציה בחוזה החכירה.

12.2 החכרת שטח האופציה, או חלק ממנו, תהיה כפופה לתנאים הבאים: -

12.2.1 השטח יוחכר בהתאם לתנאים שיהיו קיימים במינהל בזמן מימוש האופציה;

12.2.2 מילוי חנאי הרזה בבין השטח המקורי, על ידי הרוכר.

12.2.3 המלצת משרד המסחר והתעשיה להתכרת שטח האופציה, או חלק ממנו, בעת בקשת הרוכר לממש את האופציה;

12.2.4 תקופת החכירה לשטח האופציה תהייה לפחות ליתרה תקופת החכירה של השטח המקורי;

12.2.5 תשלום על ידי הרוכר דמי-החכירה שנתיים מראש, מהרוגים לתקופת חכירה שטח האופציה על-פי ערכו לתאריך החכרתו.

13. <u>הוראות נוהל</u>

המינהל יוציא בהיאום עם משרד המסחר והתעשייה, הוראות נוהל לבצוע ההחלטות הנ"ל.

14. <u>מלונאות בקיבוצים</u>

ההחלטות הנ"ל אינן חלות על מלונאות בהתיישבות.

הערה: נוסח ההחלטה הוראם עם משרד המסחר והתעשיה.

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

אל: ח"ה: אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה.

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל
שלמה אבני	משה ריבלין
מנדל אשל	משה אונא
יחזקאל זכאי	ראובן ארזי
חיים חכם	שמעון בן שמש
אברהם חפץ	יצחק זיו-אב
אברהם סמיר	זאב צור
יעקב עקנין	שבתאי שיכמן
חיים קוברסקי	מאיר שמיר
אבנר קסוסו	

הנדון: ישיבת מועצת מקרקעי ישראל

בהמשך להודעה שכבר נשלחה אליכם הנכם מוזמנים בזאת לישיבת המועצה שתתקיים ביום ג', ל' בתשרי תשל"ט (31.10.78), במשרד מינהל מקרקעי ישראל רח' שמאי 6 ירושלים, בשעה 14.00.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקולים מס. 188, 189.
2. דיווח על מבלאות דמי הסכמה (מדיון בוועדה העירונית).
3. הצעה להחלטה: דמי חכירה למשקי עזר - תיקון להחלטת המועצה שהתקבלה ב-15.8.78.
4. הצעה להחלטה: מיזוג חברות תעשיתיות - פטור מדמי הסכמה.
5. הצעה להחלטה: ביטול הועדה לפטור מסיכרז באילה.
6. הצעה להחלטה: החכרת קרקע לאגוד ערים איזור דן (ביוב).
7. רישום משבצות חקלאיות - חלקות א' וכ'.
8. דיווח על החברות.
9. דיווח על מגרש בחסכון.

ב ב ר כ ה,

אורה איש-טוב
מזכירת מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה

לוט: פרוטוקולים מס. 189, 188 (כולל החלטות)
הצעות להחלטה
דו"ח על החברות
דו"ח על מגרש בחסכון.

מר א. ביידץ

מועצת מקרקעי ישראל

פרוטוקול מס' 189
ישיבה טלפונית שהתקיימה ביום א', א' באלול תשל"ח (3 בספטמבר 1978)

השתתפו: ה"ה: אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה.

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל
מנדל אטל	משה ריבלין
יחזקאל זכאי	משה אונא
אברהם חפץ	ראובן ארזי
יעקב עקנין	שמעון בן-שמש
	יצחק זיו-אב
	זאב צור

לא השתתפו: ה"ה":- ש. אבני, ח. חכם, א. שמיר, ח. קוברסקי,
א. קסוטו, ש. שיכמן, מ. שמיר

על סדר היום:

הצעה להחלטה בענין דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה במקרקעין המוקצים כנחלות, למשקי עזר ומשפחי עיבוד.

דברי הסבר

בישיבת מועצת מקרקעי ישראל ביום 15.8.78 נדונה הצעה להחלטה בענין דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה במקרקעין המוקצים כנחלות, למשקי עזר ומשפחי עבוד.

כיון שהתעוררה מספר חילוקי דעות, בעיקר בענין התחולה הרטרואקטיבית מיום 1.11.75 של תשלום 1/3 מדמי ההסכמה לגבי משפחי עבוד ומשקי עזר, החליטה המועצה להטיל על ועדת המשנה לקרקע חקלאית לדון בנושא שנית, ולהביא את מסקנותיה למועצה בישיבתה הקרובה.

ועדת המשנה לקרקע חקלאית דנה בנושא בישיבתה ביום 21.8.78 והחליטה פה אחד לאשר את ההצעה כפי שהובאה בפני המועצה ב-15.8.78 בשינוי הבא:

תחולת ההצעה בכללותה היא מיום 1.10.78.

יצוין כי עם זאת החליטה ועדת המשנה לקרקע חקלאית כי תחולת השינויים הנ"ל לגבי משקי עזר ומשפחי עבוד אינה פוגעת בהתחייבות המועצה בהחלטתה מיום 17.1.77 על פיה יהיו זכאים מעבירי הזכויות במשקי עזר ומשפחי עבוד לאחר תאריך 1.11.75 להנות מאותן הנחות שעליהן הוחלט ב-17.1.77 לגבי נחלות.

ועדת המשנה לקרקע חקלאית תשוב ותדון בצורת מתן ההנחות לאחר קבלת רשימות ופרטים של מעבירי הזכויות במשקי עזר ומשפחי עבוד מ-1.11.75 עד 30.9.78 ותביא מסקנותיה בפני המועצה.

כיון שהנושא דחוף כדי להוציא הוראות ביצוע מתאימות לא ניתן היה להמתין עד התכנסותה הבאה של המועצה, ולכן כך קוימה ישיבה טלפונית.

החלטה:

ההחלטה התקבלה על ידי כל חברי המועצה שנכחו.

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

פרוטוקול מס' 188
מישיבה שהתקיימה בירושלים ביום ג', י"ב באב תשל"ח (15 באוגוסט 1978)

השתתפו:

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל	נעדרו
מנדל אל	מיה אונא	חגי א. שרון - יו"ר המועצה
חיים חכם	ראובן ארזי	שלמה אבני
אורי ביידץ	שמעון בן-יוסף	יחזקאל זבאי
	זאב צור	אברהם הפץ
		אברהם סמיר
		יעקב עקנין
		חיים קוברסקי
		אבנר קסומו
		מיה ריבלין
		יצחק זיו-אב
		שבתאי טיכמן
		מאיר שמיר

אל"מ נגל - נציג מינהל הבטחון (במקום א. שמיר).
ס. לפידות - נציגת מינהל הבינוי והשיכון (במקום ש.אבני)
ז. כהן - הממונה הממשלתי הראשי
צ. גינוסר - מינהל האוצר
י. קורץ - מינהל האוצר
א. מוזנסקי

על סדר היום:

1) אישור פרוטוקול מס' 187 מיום 25 ביולי 1978.

2) הצעות להחלטה: שינויים בדמי חכירה ובדמי הסכמה בשטחים חקלאיים.

3) הצעה להחלטה: היוון במלונאות.

א. ביידץ: בפתח הישיבה אבקש למסור לחברי המועצה הודעה. יו"ר המועצה מר שרון נמצא בחופשה. מנהל המינהל ניאלץ להיעדר מהישיבה בגלל הלוויה של בן-משפחה. על דעת יושב ראש המועצה ומנהל המינהל, כמי שנמסר לי, נתבקש מר בן-יוסף לשמש יושב-ראש של הישיבה הזו. אני מביא את הבקשה הזו לדיון ולהחלטה. אם אין התנגדות, מתבקש מר בן-יוסף לתפוס את מקומו של יושב הראש ולנהל את הישיבה.

ברשות יושב הראש, אבקש למסור הסבר נוסף. בישיבה הקודמת של המועצה שמענו סקירות וגם נשאלו שאלות על מעילותה של המשירת הירוקה. סוכם כי בישיבה הזו נשמע את דבריהם של מנהלי המחוזות בנושא. היות ושר החקלאות נעדר מהישיבה ויש כמה דברים שחשוב שהוא ישמע אותם ישירות ממנהלי המחוזות ולא רק יקרא אותם בפרוטוקול, סוכם שמנהלי המחוזות יציגו את הנושא בישיבה הבאה.

ש. אונא: בישיבה האחרונה הוצגו שתי הצעות לסדר היום שני נושאים: האחד - מגרש בחשכון; והשני - רבידיה על החלטת המועצה לאור מה שקרה בהרצליה. איננו מוצא אף אחד מסעיפים אלה בסדר היום.

א. ביידץ: היות וישיבה זו נועדה בעיקרה לשמוע את מנהלי המחוזות ולאשר שתי הצעות-החלטה שמביאה ועדת המשנה לקרקע חקלאית, ברור שלוח הזמנים לא אפשר לכלול

בסדר היום של הישיבה סעיפים נוספים. כמו שסוכם, נביא את הנושאים האלה לדיון באחת הישיבות הקרובות. אני מניח עדה יהיה בישיבה שתתקיים לאחר הישיבה בה נשמע את מנהלי המחוזות.

מ. אונא: אני מבקש שהענין לא ייידחה. הנושא הוא עדין. יש לי חומר בנדון.

היו"ר ש. בן-טמס: האם הדיון בנושא של מגרש בחסכון נקיים בסועצת, או שמא מוסב להקדים לכך דיון בוועדת המשנה לקרקע עירונית?

מ. אונא: אני מסכים לקיים דיון מוקדם בנושא בוועדת המשנה, אבל אני מבקש להחיש את הדיון.

היו"ר ש. בן-טמס: הנושא יועלה בישיבה הקרובה של ועדת המשנה לקרקע עירונית.

איסור פרוטוקול מס' 187 מיום 25.7.78

היו"ר ש. בן-טמס: הסעיף הראשון בסדר היום הוא איסור פרוטוקול של הישיבה הקודמת. האם יש הערות?

מ. אבל: דומני שצריך היה לבנזר שמקצת את הפרוטוקול, ושלא כל מה שנאמר יירשם ויופיע בפרוטוקול.

היו"ר ש. בן-טמס: עריכת הפרוטוקול ראויה למחמאה. אני חושב שהפרוטוקול הוא קריא, ולכן יש חשיבות. איננו מציע לעשות צנזורה, אבל הבעיה שעורר מר אבל ראויה לשתיבה. אני מצטרף לשאלה האם לדעת החברים תמצות הדברים וצמצומם בפרוטוקול יכולים לסייע לנו.

ר. ארזי: אני נגד צמצום אלא אם כן יש דברים שהם חסויים. עד כה לא התעוררו בעיות חסויות. אני חושב שהפרוטוקול של הישיבה הקודמת הוא בהחלט טוב.

פרוטוקול מס' 187 מיום 25.7.78 - אין ש ר

הצעות ועדת המשנה לקרקע חקלאית לשינויים בדמי חכירה לשטחים חקלאיים

היו"ר ש. בן-טמס: ועדת המשנה לקרקע חקלאית מביאה הצעה לשינויים בדמי חכירה. קיבלנו על כך חומר מפורט. אבקש מה"ה ביידץ וריין לעשות את מלאכתו של מנהל המינהל ולהוסיף דברי הסבר בעל פה לחומר הכתוב, כפי שימצאו לנכון.

ש. ריין: קיבלתם תזכיר עם חומר רקע והמלצות בנושא של דמי חכירה לשטחים חקלאיים ובסוף נוסח של הצעת החלטה לאישור המועצה. לא ארחיב את הדיבור על ההיסטוריה של דמי החכירה בחקלאות בעשור האחרון. זוהי החלטה שליטית על העלאת דמי חכירה שלא במסגרת המדד משנת 1973. בשנת 1973 חזר המינהל לשיטת ההצמדה, אשנם הצמדה לממוצע תלת-שנתי של מדד מחירי התפוקה בחקלאות. משנת 1976 חזרנו להצמדה מלאה למדד מחירי התפוקה. הפעם מוצע להוסיף לבסיס של דמי החכירה, בעיקר בנחלות, 45%, זאת בנוסף להצמדה.

כפי בעבר כן גם הפעם באנו בדברים עם נציגי החקלאים על ההעלאות המוצעות. אפשר לומר שהחצעה הסובאת לאישור פחות או יותר מוסכמת על נציגי החקלאים. בהמשך הדברים אסביר על מה יש חילוקי-דעות. המועצה תצטרך לשקול ולהחליט אם היא מקבלת את דעתה של ועדת המשנה או את עמדתם של החקלאים.

לא אציין את כל פרטי העלאות. העלאה הכוללת כמעט מכמילה את דמי החכירה בחקלאות בתנאי הקרובה, באחר חלק מהעלאה מתחייב מתמדד ואיננו מעון החלטה חדשה, וחלק נרבע מהגדלת הבסיס. העלאות של דמי החכירה לסוגים השונים נעות בין 85%-100%.

על התצמדה המלאה למדד יש הסכמה. ארגוני החקלאים אינם מערערים על כך. הם ביקשו רק שההחלטה הזו על העלאת דמי החכירה, ורק לענין ההצמדה, תהיה בתוקף במשך ארבע שנות ולא יהיה דיון על העלאה נוספת בתנאי הבאה.

ועדת המשנה סיכמה שתוך מספר חודשים היא תדאג למינוי ועדת אחר תבדוק מחדש את כל הסכלול של דמי החכירה לחקלאות. הועדה תהיה מורכבת מנציגי הארגונים ומסומחים, בראשה לא יעמוד איש המינהל אלא איש מחוץ החקלאות. בתוך דיונים תמציא ועדה זאת לוועדת המשנה לקרקע חקלאית חוות דעת אם יש צורך לשנות את דמי החכירה או לא, ואם כן - מה לשנות. אין כאן התחייבות לעשות שינויים לאורך כל הדרך, אלא אולי בנקודות מסוימות; אין התחייבות על מועד השינוי. ועדת המשנה מבקשת תוך מספר חודשים לנסח את ה"סרטס אוף רפרנס" של הוועדה ו והחלים אם היא רואה לנכון להציע שינויים למוצה. השינויים המוצעים היום להחלטה, אם הם יאושרו על-ידי המועצה, יהיו בתוקף גל עוד לא תתקבל החלטה אחרת.

כנגד זה יש שתי דעות קיצוניות הפוכות: יש מי שגורס, כמו חבר המועצה זיו-אב, שעל המועצה לאשר את השינויים המלה בדמי החכירה לשנה אחת ויש הצעה של החקלאים שביקשו לאשר את השינויים המלה לארבע שנים. כאמור, ועדת המשנה מציעה לאשר את דמי החכירה המוצעים כל עוד לא הוחלט אחרת.

<u>היו"ר ש. בן-חמו</u>: האם הצעות החלטה אלה נתקבלו פה אחד בוועדת המשנה או קהיו גם דעות שונות?

<u>ש. רייזן</u>: אלה הן הצעות ועדת המשנה שנתקבלו על דעת כל חבריה.

<u>היו"ר ש. בן-חמו</u>: מר זיו-אב, שנבצר ממנו להשתתף בישיבה, העלה את הצעותיו על הכתב. אבקש את מזכירת המועצה לקרוא את ההצעות.

<u>דברי י. זיו-אב</u>: לצערי, בגל מותו המתאומי של חבר קרוב אריה דיסנצ'יק, עורך מעריב, לא אוכל להשתתף בדיוני המועצה בסעיף החקלאי, בגלל לו הקדשתי מיטב זמני מזך שנים.

אבקש לצרף הסכמתי להצעות ועדת המשנה לחקלאות המובאות לאשר היום, כאלו נוכחתי בישיבה.

עם זאת אבקש להכליל במרוסוקול דגשים יסודיים, פרגס יים,ועקרונגיים, אלה: רק על סיתם הגענו בועדה להסכמה כלליה:

א. ההסדר המוצע הנו <u>לשנה אחת, תשל"ט</u>.

ב. מהמנית ועדה מיוחדת שתפקידה לבחון ולהציע <u>מדיניות חדשה</u> בכל הנוגע לאדמות חקלאיות, דמי חכירה והסכמה וכד'.
כזאת הצעתי אני בועדה וקבלתי תמיכה. לצערי הרב, דיוננו היום מוכיח כי המדיניות הקיימת איננה <u>אלא מלאי על גבי מלאי</u>, וההצעות לתקון מחודש של דמי ההסכמה מוכיחות. . ההצעות מחזירות אותנו אל נקודת המוצא (שליש), ולא היה מוצא אחר, כיון שהוא כל כולו מטקי בקשו לערב אלמנטים שהם מחוץ לחישוב כלכלי בלבד (בסקרה זה, נסיון למנוע חדירת "מתיישבים" במרבאות למושבים וסטיקולציה קרקעית - נושאים, אשר, כמי שציינתי אז בדיונים, אינם בתחום מועצת מינהל המקרקעין).

הנני מבקש שלא לאשר, אלא להעביר מחדש לועדת המשנה החקלאית, את הרכב הועדה. חוששני, שהרכבה הסיקטוריאלי המובהק מחזירנו אל המחשבה המגרתית שהביאה לידי מדיניות טלאים. המינהל, כפי שהבינותי, ביקש להקים ועדה שתהיה מורכבת בעיקר מומחים בצירוף נציגות ארגוני חקלאים, ולא כן ההרכב המוצע. המינהל הודיע כי יזמין, בעניין, מחקרים בנידון אצל כלכלנים, שסחוך למינהל.

לועדה ניתן מועד של שנה למיכומיה, וחוך חצי שנה עליה לדווח לוועדת המשנה החקלאית על התקדמותה. מכאן גם ההחלטה ביחס להסדר המוצע, כללית, לשנה אחת, כאמור.

ב. הרעיון העקרי אשר לו אני סוכן במועצה זו מסך שנים ואשען בפני הועדה הנ"ל, הוא:

* יש לקבוע סוויון גמור בין חוכרי אדמות חקלאיות בכל המיטלים של מינהל המקרקעין, דמי חכירה והסכמה;

* ההיטלים הנ"ל אינם אלא סעיף בהוצאות הייצור, וכיון שכך הם צריכים להיות מוטלים על אדמה ולא על המחזיק בה. הדירוג הסיקטוריאלי או הסוציאלי מעמיד חלק מן היצרנים במצב מועדף.

* מעבית, יש לבטל מיד את האבחנה המחייבת חקלאים שמחוץ למסגרת הקבוצים והמושבים להוכיח מדי שנה כי מעל ל-50% מהכנסתם בא מן החקלאות, ואם לאו - יש להטיל הוכחה זו על כלל החוכרים. עוות חברתי זה חייב להיפסק. הוכחה בועדת המשנה, ואני מבקש שיירשם כהחלטה, כי בבר מעתה לא יידרשו יותר בעלי זכות הנחלאות במושבות לחדש את האשור המובע מדי שנה.

היו"ר ש. בן-משה: רצוני לשאול את חבר המועצה זאב צור: האם בנוסף לשאלה כמה זמן תהיה החלטה בתוקף היו עוד סעיפים שנויים במחלוקת?

ז. צור: משנת 1966 במשך עשר שנים העלו את דמי החכירה בחקלאות פי תשעה; בסוף השנתיים האחרונות, כולל ההצעה המונחת לפנינו לאישור, יעלו דמי החכירה פי שנים. זהו שיעור העולה פי כמה על אלה שקבענו לגבי דמי חכירה, הקשור עם האמדה ב-100% ולא ב-70% והעלאת הבסיס.

לפני כחצי שנה הוכנה לפני ועדת המשנה לקרקע חקלאית הצעה של המינהל להעלות את דמי החכירה עבור נחלה במשך ארבע שנים עד 1200 לירות. באותם ימים התנהל משא ומתן בין המינהל לבין ארגוני החקלאים. המרכז החקלאי - ונאמר לי שארגוני החקלאים התנגדו לכך - הסכים להעלות מייד את הבסיס ל-1000 לירות, אבל בהנחה שסכום זה יהיה בתוקף לארבע שנים.

ועדת המשנה קיבלה את הסכום של 1000 לירות והציעה הצמדה שנה לאחר מכן. אבל כאן כתוב שדמי החכירה יהיו צמודים למדד התפוקה בחקלאות לשנת תשל"ז.

אשר לתקופה של ארבע שנים, על כך היו חילוקי דעות. ועדת המשנה החליטה להביא לאישור המועצה הצעה להעלות את הבסיס ל-1000 לירות ללא הגבלה של זמן, כל עוד לא יחול שינוי. מנהל המינהל הציע למנות ועדה שתבדוק את הנושא. בוועדת המשנה סוכם שיחובו לדון בכל הנושא, אלא שזה לא מובא בהצעות להחלטה שלפנינו. לי נראה שהחביעה של ארגוני החקלאים היא סבירה. יכול להיות שאי-אפשר להתחייב על כך, אבל ברור שאי-אפשר להתחייב על ההיפך מזה. אני מעלה אפשרות שוועדת המשנה תבקש ממינהל התכנון לבדוק את הנושא.

אני מציע שהמועצה תאשר את מאזן איזון ערב שנת הגביה, כפי שמציעה ועדת המשנה.

רוב השאלות שמציג מר זיו-אב אינן קשורות לענין הכספים אלא לתיקונים אחרים, במידה שתתעוררנה שאלות, ועדת המשנה תדון עליהן. אם היא תראה לנכון להביא לפועצה הצעות מוסכמות או לא, היא תעשה כן.

<u>מ. אונא:</u> סעיפים 6-7-8 בהצעת ההחלטה לא נדונו כלל בוועדת המשנה. אני מתפלא שהם נכללו בהצעת ההחלטה. נראה לי שצריך לדון בענין.

<u>מ. ריין:</u> יש כאן התאמה למחירון הקיים.

<u>מ. אונא:</u> נושאים אלה לא היו בדיון. אני חושב שצריך לקיים עליהם דיון.

אשר למכתבו של מר זיו-אב, מן הראוי לציין שבמשך כל השנים יצאנו מהנחה שיש יתרון לבעלי נחלה, כי אנו מעוניינים לעודד חקלאים להתפרנס על חקלאות. נראה לי שיש חשיבות לאומית עליונה למה את החקלאים שפרנסתם היא על החקלאות, ואינני מציע לנסות את הכלל היסודי הזה. אם יש מקום להתאמות ותיקונים, בלי לפגוע ביסוד הזה, נעשה זאת.

<u>ר. ארזי:</u> אני חושב שהעלאה בדמי חכירה, כפי שמתבצאת בהצעה המונחת לפנינו, היא הגבוהה ביותר מכל העלאה שאישרנו עד כה. לא פעם שינינו את התנאים לחכירת קרקע עירונית. לא זכור לי שהצענו שינוי כה רדיקאלי בדמי חכירה עבור קרקע עירונית. אני זוכר שביטלנו את תוספת השערוך של 7% לשנה כל חמש שנים והקפנו את דמי החכירה. בשנים 1966-1977 העלינו את דמי החכירה לקרקע חקלאית ב-900%. לי נראה שהעלאה המוצעת היא גבוהה מדי. יכולתי שארגוני החקלאים נתנו כאילו את הסכמתם להעלאה המוצעת. אבל הבנתי שהם מתנים את הסכמתם להעלאה בכך שהיא תהיה בתוקף במשך ארבע שנים, כאשר בסדרוצת ארבע שנים לא יועלו דמי החכירה. אם אין מקבלים את התנאי הזה, הם אינם מסכימים להעלאה. אם לא נתחייב לא להעלות את דמי החכירה במשך ארבע שנים, נעורר תסיסה בקרב החקלאים והם יתנגדו להעלאת דמי החכירה.

אני מערער על ההצמדה ב-100% למדד מחירי התפוקה החקלאית. גם את תוספת היוקר מצמידים רק ב-70%. אין לאשר בסקרה זה הצמדה מלאה.

לא אערער על הסכומים אם יתקיים התנאי שתוקף ההחלטה הוא לארבע שנים. אם לא מתקיים התנאי, אני מערער על הסכומים.

אני מסכים לפה שאפר זאב צור. איננו רואה צורך בהחלטה על הקפת ועדה. היא גם איננה מופיעה בהצעת ההחלטה המובאת לאישור המועצה. ועדת המשנה לקרקע חקלאית תדון בהצעות השונות. איננו חייבים להחליטה היום על הקפת ועדה.

<u>מ. אטל:</u> ההצעה להעלאת דמי החכירה מוסכמת על החקלאים ומוסכמת על כל חברי ועדת המשנה לקרקע חקלאית שדנו בנושא. את הבעיה של התקופה ומתי יחול שינוי בדמי החכירה, אני מציע שנשאיר לוועדת המשנה. היא תבדוק באופן יסודי את הנושא של דמי החכירה, איך לחשב אותם וכדומה. הדיון בבעיה הזו יהיה די ממושך.

אני מציע שלא נתנה את אישור הצעת ההחלטה בקבלת התנאי שלא יחול שינוי בדמי החכירה במשך ארבע שנים.

באשר לדמי חכירה לשמעים המוחכרים לזמן קצר לעיבוד ולקטיפת פרי - אם מדובר בקטיף פרי, הסכומים המוצעים אינם סבירים.

מ. ריין: אלה זיתים שאינם מוצאים למכרז.

מ. אטל: אם כך דינם כדין קרקע ולא מטעים.

י. קורץ: דעת האוצר היא שיש מקום לבחון אם ההסדר העקרוני של זיכות החכירה. על כך הוסכם גם לפני שנתיים. אני מציע שהעלאת המוצעת תהיה רק לשנה אחת. ואחר לוועדה שתבדוק את ההסדר העקרוני, צריך שההרכב שלה יהיה מאוזן. אם מדובר בעדכון זיכה קיימת בהסדר- מעבר לשנה אחת, אין לנו הערות. אנו מציעים שתהיה ועדה שתכין הצעה.

ז. כהן: הנושא הוא כבר מסיבות פוליטיות וכלכליות. בשנת 1965 כאשר הממשלה החליטה על גובה דמי החכירה והטילה על המינהל לגבות 2% מהכנסתו של המקלאי, היא הטילה בכך על המינהל לבצע חומות של ההכנסות של המקלאים, דבר שהמינהל איננו יכול להיות ערוך לו לא במסגרת המנגנון שלו, ואני חושב שגם לא במסגרת תקציביו.

מ. ריין: החלטה זו בוטלה על-ידי ועדת השרים לעניני כלכלה, לפי בקשת המועצה, לפני חמש שנים.

היו"ר

מ. בן-חמו: בהסתר להערתו של מר אונא שסעיפים 6-7-8 לא נדונו בוועדת המשנה, אני חושב שאפילו מבחינה פורמאלית יש להחזירם לדיון לוועדת המשנה.

מ. ריין: סעיפים 6-7-8 הופיעו במסמך שהוגש לועדת המשנה. השחירון החדש המוצע הוא תרגום מדוייק של המחירונים שנקבעו לפי החלטות קודמות של המועצה. לדוגמה, אם בהחלטה המקורית נקבע שדמי החכירה לדונם שלחין הם שכום מסוים ולשטחי שלחין של חוות זרעים - מחצית השכום, הרי אם יש החלטה ברורה שדמי החכירה עבור שטחי שלחין הם 120 לירות לדונם לשנה, דמי החכירה לשטחי שלחין של חוות זרעים יהיו 60 לירות לשנה. אנו מעוניינים להוציא מחירון שלם. דמי החכירה המוצעים בסעיפים אלה הם תרגום אמין של החלטות המועצה, שאיננו מכנים אותן. אנו מכנים את השכומים בהתאם להחלטות. אין כל הצדקה להוציא את הקטע הזה מהמחירון ולחכות שלושה חודשים עד לאישורו.

היו"ר

מ. בן-חמו כדי למנוע דחיות, אני מבקש את מר אונא להסכים להצעה שסעיפים 6-7-8 יוחזרו לדיון בוועדת המשנה והיא תחליט עליהם בשמחות המועצה.

מ. ריין: אני מוען שהיתה על כך החלטה בוועדת המשנה.

מ. אונא: לא החלפנו שום מלה על שלושת הסעיפים האלה. גם אם הם נכללו בחומר שהוגש לוועדה, העובדה שלא נתקיים עליהם דיון שרירה וקיימת. איננו זוכר דיון על סעיפים אלה. אני מסכים להצעת היושב ראש אם יובטח שיתקיים על כך דיון.

היו"ר

מ. בן-חמו לזכותם של עובדי המינהל ייאמר, שאם החומר הוגש ולא היו עליו הערות, הוא כאילו הוסכם. אלה איננו סעיפים מהותיים ועיקריים. אני מציע לזמן בימים הקרובים את ועדת המשנה לקרקע חקלאית.

א. ביידץ: בחכנון המקורי של סדר היום הועדנו לסעיפים האלה לכל היותר שעה. מסיימנו את סדר היום ונותר לנו זמן, אפשר לקיים את הדיון בסעיפים אלה עכשיו ולסכם אותם.

זאב צור: מר אונא צודק בטענתו, אבל איננו סבור שצריך לעכב את פרסום המחירון, או אם צריך לכנס לשם כך את ועדת המשנה. אם יש הערות, נדון בכך היום.

היו"ר

מ. בן-חמו: בהסתר להערה של מר אטל על דמי החכירה למטעים, גם לי נראה שיש כאן אי-התאמה בשכומים. יש סוגים רבים של מטעים. אולי נשמע על כך כמה דברי הסבר.

ש. ריין: חלק מהמפעלים של המינהל הועבר לטיפולה של הקרן הקיימת. על מפעי זיתים טובים מוציאים מכרז. מה שנותר בידי המינהל אלה הם מפעי זיתים מזורים מה ושם, שאי-אפשר להוציא עליהם מכרז, זיתים שאינם באיכות טובה. אלה סווגו לשלושה סוגים לפי הסיב: מפע שלחין, מפע בעל ומפע בסיב נמוך. ההצעה היא להשאיר את אותו יחס של מחירים לסוגים השונים.

היו"ר

ש. בן-שמש: לא מדובר במפעים אלא בשאר ירקות. אין טעם להוציא במקרה זה מכרז.

בענין סעיפים 6-7-8, נקבל את ההצעה ונדון בכך בישיבה זו.

מ. אונא: אני מסופק אם נוכל לדון בכך ללא חומר רקע בסיסי. אני ממיל ספק אם צריך לקבוע דין אחד לגורם כלכלי, כמו תוות זרעים, ולמוסד חינוכי. איננני יודע על מה מבוססים שיעורים אלה. איננני יודע אם מוצדק להסיל דמי חכירה בשיעור כזה על מוסדות חינוך. צריך לבדוק מעם אחת את השאלה הזו.

אם המינהל מבסיס להביא את הענין לדיון בוועדת המשנה לקרקע חקלאית, אני מסכים שנאשר את ההצעה לשנה זו.

ש. ריין: בסוף אוגוסט פג תוקפו של המחירון לקרקע חקלאית, ואנו צריכים למרסם את המחירון החדש. כאשר מפרסמים מחירון הוא צריך להיות שלם. לא טוב להשאיר את אחד הקטעים בו פתוח, אפילו אם מדובר במגזר לא גדול.

דמי החכירה המוצעים מבוססים על החלטות מועצה משנים 1967-1968-1969, שקבעו כי עבור שלושה סוגים אלה תהיה הנחה של 50% בדמי החכירה. אלה אינם מוסדות חינוך חקלאיים, אבל בושה מסוים בהם יש לימודי חקלאות. בסעיף 6 הכוונה לחוות חקלאיות של מועצות מקומיות או אזוריות. אמנם אלה אינם בתי-ספר חקלאיים, אבל יחד עם זה זכאים להנחה. המשחים אינם גדולים. הסוג השני אלה בתי-ספר כפריים, לא חקלאיים, כמו "הדסים". בתי ספר חקלאים אינם מוטיעים במחירון כי המועצה הצמידה אותם למחירים עבור נחלות עם הנחה של 20%.

בארץ יש 5 חוות לגידול זרעים של שתי חברות, בהן מטעיים אמצעים ומאמצים לפיתוח זנים ליצוא ולמסרות אחרת. עבור משחי בעל, הם יטלמו כמו כולם; עבור משחי שלחין - מחצית דמי החכירה.

אפשר לדון בכך מחדש במסגרת ועדת המשנה. הסכומים אינם משמעותיים. לא הייתי מציע להוציא מחירון לא שלם בגלל דברים שוליים. אלה אינם משחים גדולים, גם הסכומים אינם גדולים.

מ. אטל: בתי-ספר חקלאיים משלמים לפי נחלות.

זאב כהן: אני רוצה להתייחס לדברי מבקר המדינה בדו"ח שלו. אני חושב שאין כאן תשובה למה שהוא העלה. מבקר המדינה העיר הי לדעתו דמי החכירה לחקלאות הם נמוכים. נעשו שני דברים: העלו את דמי החכירה מעבר למדד. אפשר לומר שלא מעלים מחירים בצורה דרסטית אלא הדרגתית. נתמנתה ועדה על-מנת לבדוק את הנושא. יש לי חשש שהרכב הוועדה אין בו תשובה למה שמעלה מבקר המדינה זוהי ועדה ציבורית אשר צריכה לבדוק את דמי החכירה לשטחים חקלאיים. לפי המבנה של הוועדה הציבורית והרכבה, אני חושב שמבקר המדינה בדו"ח הבא שלו יכתוב שנותנים לחתול לשמור על השמנת..

ר. ארזי: אין עדיין ועדה.

ז. כהן: אני מדבר על ההמלצה להרכב הוועדה. אני מציע שמבנה הוועדה יוקף חתך אחר ולא רק את הנציגים שהם אינטרסנטיים. לא נראה לי שהמועצה יכולה להסיב למבקר המדינה: הנה הקמנו ועדה ציבורית המורכבת מנציגי החקלאים על-מנת שהם יבדקו במה דמי הכירה עליהם לשלם.

ר. ארזי: לא מובאת להחלטת המועצה הצעה להקמת ועדה.

היו"ר

ש. בן-שמע: הצעות אלה לאחר איסור המועצה הוטבות להיות כללים שהמינהל חייב לפעול למיתם. הנקודה העיקרית שעליה יש חילוקי דעות היא: כמה זמן תחינה החלטות אלה בתוקף? על כך יש דעות קיצוניות. מי שאומר: שנה אחת, עושה את העבודה שלמטר. מי שאומר: ארבע שנים, שוב מביע דעה קיצונית, כי כיצד אפשר לדעת מה יקרה במשך ארבע שנים? וכי ניתן להתחייב לא להעלות מחירים במשך ארבע שנים בכל תחום שהוא בסקטור החקלאי? איננו רואה בכך תנאי להסכמה. המועצה היא היחידה הרשאית להחליט, לאחר שמעה את כל ההצעות.

ר. ארזי: האם היתה פניה של המרכז החקלאי בענין ארבע שנים?

היו"ר

ש. בן-שמע: אני מציע שנמיל על ועדת המשנה לקרקע חקלאית לדון בנושא תוך המנה שעליה אין חילוקי-דעות ולהביא את מסקנותיה למועצה במועד מוקדם ככל האפשר. הנושא הוא התקופה בה תחיינה החלטות המועצה בתוקף. כיוון שיש מעל בין שתי הדעות, אני מציע שייאמר במפורש כי ההחלטה היא בתוקף כל עוד לא יוחלט אחרת, ותוך שנה ממועד איסור ההחלטות אלה תביא ועדת המשנה לקרקע חקלאית את המלצותיה על תקפותן של ההחלטות. אז יוכלו חברי המועצה להביע את דעותיהם. יש לנו מרק זמן כדי המינהל יכול לעשות את עבודתו נאמנה. אם תהיינה דעות אחרות, הן תובאנה למועצה בהתאם להליכים המקובלים.

ר. ארזי: האם המסעות היא שוועדת המשנה לקרקע חקלאית תביא הצעה על אורך הזמן?

זאב צור: אנו מוסרים לוועדת המשנה לבדוק גם את ההצעות בלי להגביל זאת בזמן. יכול להיות שוועדת המשנה תגיע למסקנה שאין לה מה להביא למועצה.

היו"ר

ש. בן-שמע אני מציע שוועדת המשנה תדון בענין ותחליט על אורך התקופה.

זאב צור: אני מתנגד לכך שהמועצה תחייב את ועדת המשנה לקרקע חקלאית.

מ. ריינר: כל עוד אין החלטה אחרת, החלטות אלה תקיימות וקיימות.

היו"ר

ש. בן-שמע: השאלה העיקרית היתה לגבי תקפותן של ההחלטות. ועדת המשנה תדון בכך תוך שנה.

זאב צור: יתכן שלא תהיה לה הצעה אחרת.

א. ביידץ: אני מקבל את ההצעה שיש בה מושם הגבלת זמן. אנו רוצים במרוצת השנה הזו לדון בבעיה. מדי שנה עולה הנושא. הגיע הזמן לסכם באופן יסודי את הנושא של דמי הכירה לשטחים חקלאיים. זה קשור בפרק הזמן וגם בסרביבים אחרים. בתחום זה צריך להביע לנוהלים הקיימים כפי בסגזר העירוני.

אני רוצה להתייחס לדברי הרקע להצעה וכן למה שכתב מבקר המדינה בדו"ח שלו. עם החלטות כאלה נוכל להצביע על תקיפת הבעיה והטיפול בה. בקיץ 1977 ההצעה שלנו להעלות את דמי ההכירה הוקפאה על-ידי שר החקלאות. הקפאה זו היא שהביאה עכשיו לאותה קפיצה שהיתה נסגעת אלמלא ההקפאה. גם זאת יש להביא בחשבון.

היו"ר

ש. בן-צור: דעתי האישית בענין המגובה לדברי סבקר המדינה, היא שזוהי מועצה ציבורית מוסמכת המתמנה לפי החוק. איננו חושב שצריך למנות ועדת ציבורית בטעה שקיימת מועצה הממלאת את תפקידה כחוק. מועצה זו מינתה מבין חבריה ועדת משנה לקרקע חקלאית. ועדת משנה זו צריכה לבדוק את הבעיה, ותזקה על חבריה שהם יראו לנגד עיניהם את האינטרס הציבורי. הם רשאים לפי הצורך למסוך חוות דעת של גורמים שונים. איננו רוצה לחשוד שהם יבדילו בין מקטור אחד למשנהו. אני מציע שנחליט כי הדיון הזה יתקיים בועדת המשנה לקרקע חקלאית.

את הבעיות שעורר מר זיו-אב בכתבו יש להעביר גם כן לוועדת המשנה לקרקע חקלאית. ועדת המשנה לפי שיקול דעתה יכולה להעביר למליאת המועצה נושאים הנראים לה עקרוניים, או לגבש המלצות ולהביאן למועצה.

אני מציע שנאשר את המסמך כולו. חבר המועצה אונא יעלה את הטגותיו בוועדת המשנה לקרקע חקלאית.

ז. צור: בעוד שאת ההחלטות השונות לא הגבלנו בזמן, הסעיפים 6-7-8 הם לשנה אחת. מר אונא מסכים שהענין לא יחזור למועצה אלא ועדת המשנה לקרקע חקלאית תהיה מוסמכת להחליט בנדון.

דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה במקרקעין המשמשים כנחלות, כמשקי עזר וכמשקי עיבוד

היו"ר

ש. בן-צור: אנו עוברים להצעת ההחלטה בענין דמי הסכמה. קבלנו על כך חומר בכתב. נשמע דברי הסבר נוספים בעל פה.

ס. ריין: למני כארבע שנים קיבלה המועצה החלטה האומרת כי דמי הסכמה בשטחים חקלאים מעבר לסכום מסוים יהיו בסיעור של שני שלישים על ההערכת בערך הקרקע. על כך בא ערעור מצד ארגוני החקלאים. למני שנתיים הבאנו תיקון להחלטה לגבי נחלות בלבד עם מערכת של הנחות לפי ותק וכדומה. המועצה הטילה על ועדת המשנה לקרקע חקלאית/לעלות את הרפורמה גם לגבי משקי עיבוד ומשקי עזר.

ועדת המשנה דנה בנושא במספר ישיבות והיום היא מציעה לחזור לסיעור של שליש בכל המגזרים. לגבי נחלות מציעה ועדת המשנה להגדיל במידה מסוימת את דמי ההסכמה המינימליים, ומעבר לערך מסוים להעמיד את הסיעור על שליש ולא שני-שלישים. אחר למשקי עזר - ועדת המשנה נוכחה לדעת שלא קיים עוד המושג של משקי עזר ואלה הם כיום מגרשים למגורים. לכן ההצעה היא שדמי ההסכמה יהיו כמקובל לגבי מגרשים אחרים בסיעור של שליש. גם לגבי משקי עיבוד מציעה הוועדה דמי הסכמה בסיעור של שליש במקום שני שלישים.

בדיקות בשטח שנעשו בסיעון של השמאי הממשלתי הוכיחו שלא ניתן לעמוד בסיעור של שני שלישים. סיעור גבוה כזה של דמי הסכמה הגיע אנשים למסור הודעות לא נכונות למינהל, ואפשר לומר שהוא החטיא את המטרה שרצינו להשיג כאשר החלטנו על דמי הסכמה כאלה. ההצעה היא לחזור אחורנית ולקבוע דמי הסכמה בסיעור יותר סביר. יש בהצעה נסיגה מסוימת עם הגדלה של דמי ההסכמה היסודיים לנחלות.

ועדת המשנה ממליצה לעדכן את המחירים מעמיים בשנה ולא אחת לשנה כפי שנהוג כיום. המעריכים במרוצת השנה הם כה גדולים, שחוכר שעושה העברה בחודש אוגוסט יוצא מקופח.

נתבקשתי להעלות נקודה נוספת הנוגעת לדמי הסכמה. הסועצה החליטה על הנחה מקסימאלית של 18 אלף לירות אבל לא החליטה להצמיד את הסכום למדד. בוועדות הערר לדמי הסכמה לקרקע עירונית וחקלאית כאחד הענו את תזומת לבנו שיש הכרח להצמיד את הסכום ולעדכן אותו אחת לשנה או אחת לחצי שנה. אנו מבקשים להוסיף להחלטת הוראה שההנחה המקסימאלית של 18 אלף לירות תהיה צמודה למדד מיום קבלתה. ההצעה היא שהסכום הזה יעודכן לראשית אוגוסט או ראשית סמתבר. כן אני מציע שמכאן ואילך ייעשה העדכון פעמיים בשנה לפי המדד.

היו"ר

ש. בן-שמן: האם הנוסח של הצמדת הסכום של 18 אלף לירות הובא לוועדת המשנה לקרקע חקלאית?

מ. ריינר: ה"ה זיו-אב ופוזננסקי הם חברים בשתי ועדות הערר. הם הביאו את תזומת לבי לענין. במקום לדון בכך פעם בוועדת המשנה לקרקע עירונית ופעם בוועדת המשנה לקרקע חקלאית, אני מציע להחליט על כך במועצה. החלטה זו היא לטובת האזרח.

ר. ארזי: בכמה תתבטא ההנחה?

מ. ריינר: ההחלטה נתקבלה לפני שנתיים. ההפרש הוא 60%-70%. לכל ההצעות האלה היתה הסכמה מלאה.

ז. צור: אני מקבל את ההצעה לחזור למצב הקודם. אני מבקש להעיר שכתם שלא מתכוונתי כאשר החלטנו על חוני-מלאיזים שמיעור זה ימנע מפקולציה כן איננו מתוכנע עכשיו מהגיסוק הזה כאשר מציעים להוריד את המיעור לשליש. חשוב שהמינהל ישמור לעצמו את הזכות, במקרים שהמחיר לא נראה לו סביר, להיות הרוכש של הנכס. במקרים אלה על המינהל להתערב כדי למנוע שעולות כאלה.

ההצעה כי התיקון לגבי שטחי עיבוד יחול רטרואקטיבית מ-1.11.75 לא נראית לי. איננו סבור שמבקר המדינה צריך להתערב בענינים של מדיניות. הוא צריך לבדוק אם מבצעים את ההחלטות הוא איננו יכול לבקר את ההחלטות עצמן אם הן נכונות. זה אינו תפקידו, אלא תפקידו של יועץ. אבל הוא יצדק אם הוא יעיר על קבלת החלטות רטרואקטיביות.

מ. ריינר: לטובת האזרח - זה אמיתי. בועדת המשנה דובר על כך שמורטות. כאשר המועצה תיקנה ב-1976 את החלטתה לגבי נחלות, היא החילה את התיקון רטרואקטיבית מיום קבלת ההחלטה, והמינהל החזיר סכומים לחקלאים. באותה שעה הוגשה המועצה על ועדת המשנה לקרקע חקלאית לעשות רביזיה לגבי שטחי עיבוד ומשקי עזר, אלא שהיא לא הגיעה להמלצה עקרונית. היות וההחלטה לגבי נחלות היתה רטרואקטיבית, ביקשנו לעשות השוואה בין נחלות לבין שטחי עיבוד ומשקי עזר ולהחיל לגביהם את התיקון מאותו תאריך. היות ולגבי נחלות נעשה תיקון לפני שנה, לא מוצעת כאן תחולה רטרואקטיבית.

היו"ר

ש. בן-שמן: בסעיף התחולה, סעיף (כ)(2) מציע סר זיו-אב למחוק את המלים "אם יבקש זאת בכתב" ולומר שיש להודיע על כך לחוכר.

מ. ריינר: למחוזות תנתינה הוראות להחזיר את הסכומים. הכוונה היא להודיע, אבל כדי שלא יוכלו לבוא אלינו בתביעות מספסיות על שלא נמסרה הודעה, נקשנו בנוסח זה לפי עצת היועץ המשפטי. מכל מקום נודיע על כך גם בעתונות.

היו"ר

ק. בן-מאיר: מילאתי את חובתי כלפי חבר המועצה זיו-אב מלא נוכח ביישיבה. זו היתה הצעתו. אני רוצה להביא את דעתי. אם גוף ציבורי מקבל החלטה המחייבת במקרים מסוימים החזר, עליו לעשות מעולות סונות על-מנת להודיע על כך לזכאים. אם אתה נוקט נוסח "אם יבקש זאת בכתב", הרי למעשים היא יודע שמגיע לו כסף ומבקש זאת, ולמעשים הוא איננו יודע. אם אתם עומדים כאן על רטרואקטיביות, הבה נמלא את חובתנו ונודיע לזכאים בדרכים סבירות.

מ. אונא: על עניין ההחולה לא היה דיון, וזוהי טוב מגרעת. איננו מבין את הגישה הזו. אם חוכר שילם עתות ממה שנקבע, הוא לא חייב להוסיף כל סכום. לעומת זאת, המינהל חייב בהחזר אם החוכר שילם יותר, וזאת רטרואקטיבית מ-1975. כמובן מעל ההחזר חלים הפרשי מדד וכדומה. באיזו זכות אנו מטילים על המינהל עול בזה?

את ההחלטה על שני-שלישים דמי הסכמה עם הנחות לפי ותק קיבלנו לפני שנה. אני חושב שזה לא רצוי ולא בריא אם גוף ציבורי משנה את החלטותיו בתדירות כזו, ועוד בנושאים יסודיים. שאלתי בוועדת המשנה אם יש חומר בנדון. בסיומה הראשונה היה כתוב "על מי נסיון שנרכש". אחר כך הודיעו שאין נסיון, אלא יש הערכה של העוסקים בכך שיש יותר רמאויות, ויש הערה של מבקר המדינה. שמענו שהדבר באילו גורם לקשיים אדמיניסטרטיביים. רק בשנים האחרונות השיעור הוא שני-שלישים, אחר כך זה יורד בהדרגה. למעשה השיעור הוא פחות משני שלישים. חיפשנו דרך כיצד להלחם בספסרות ונגד כניסה של גורמים שאינם מתכוונים לקיים מגורים תקלאי. מתוך כך הגענו להחלטה הקודמת. עכשיו אנו חוזרים אחורנית.

הועלתה הצעה של זאב צור, שהמינהל באותם מקרים בהם נראה לו המחיר נמוך מדי, יכנס לענין הרכישה. השאלה מתי אם הדבר ניתן לביצוע. הרעיון הוא יפה, אבל איננו חושב שהוא בר-ביצוע. אם יש חוזה בין שני אנשים על מכירה, כיצד יכול המינהל להתערב ביניהם? המינהל מוסיף אחרי שהמתייצב מיכם אם החוזה עם הרוכש והוא מביא אותם לפני המינהל עם נתונים.

א. קרני: העלינו את הרעיון על הכנסת סעיף כדבר זכות קדימה למינהל, אבל סעיף זה לא הוכנס.

מ. אונא: ביקשנו לבדוק דרכים כיצד אפשר להלחם בנגע ספסרות. בינתיים להווי ידוע למועצה שזנחנו את היסוד העליון בגינו את המבנה של דמי הסכמה. זו לא נראית לי דרך ציבורית לשנות את ההחלטות. אחרי שהובטח לעשות מאמצים להלחם בספסרות, מרימים ידיים. אני חושב שהמועצה תדע זו.

ר. ארזי: סעיף הרטרואקטיביות מעורר סימן שאלה. לא הבנתי אותו כאשר עיינתי בהצעת ההחלטה ואיננו מבין זאת עכשיו. כל האינסטיטוציה של הרטרואקטיביות היא מאד מסוכנת. עד עכשיו היו צריכים לשלם שני-שלישים דמי הסכמה. עכשיו מוצע שהשיעור יהיה שליש. אני מסכים עקרונית לשיעור של שליש, כי איננו רוצה שהתקלאי יהיה מקופח בהשוואה למי שיושב על קרקע עירונית. אבל מדוע להחיל זאת רטרואקטיבית ולחייב את המינהל להחזיר כספים. זה לא נראה לי, מה גם שמוצע ללכת אחורנית עד שנת 1975 והחוכר רשאי להגיש את הבקשה להחזר עד 1 באפריל 1979. איננו ידוע בכמה יסתכמו ההחזרים האלה, יכול להיות שאלה סכומים גדולים ויתכן שאלה סכומים קטנים. לא הבעיה הכספית היא המדאיגה אותי. אני חושש מפני יצירת תקדים מסוכן. אני מתנגד לרטרואקטיביות, אין לה הצדקה, היא רק תסבך את המינהל ותיצור תקדים שיכול להיות בעוכרינו.

ש. ריין: אנו בודקים אפשרות שהמינהל יהיה רשאי להודיע שהוא רוכש את הזכויות של החוכר באותם מקרים בהם הוא חושש כאן עסקה לא כשרה. אנו בוחנים את הסוגיה הזו מבחינה משפטית וגם ציבורית. ברור לנו כי בלי שיתוף פעולה עם ועד הכפר או התנועה ההתיישבותית הנוגעת בדבר, הענין יהיה קשה לביצוע. אנו בוחנים זאת במגמה חיובית. אם נצליח להגשים זאת, יותר אנשים יצהירו על מחירים נכונים. כל עוד לא נהיה במוחים שניתן לבצע זאת כדין וכחוק, לא תהיה החלטה כתובה. אני יכול להודיע למועצה שאנו בודקים את הנושא במגמה להגיע לביצוע.

לענין הרטרואקטיביות - משהחליטה המועצה על רטרואקטיביות לגבי הנחלות והטילה על אותה ועדה לבחון דרכים לענות על הבעיה של דמי הסכמה בשטחים חקלאים אחרים, אין ברירה לדעתי אלא להחיל את התיקון המוצע לגבי דמי הסכמה במשקי עזר ובמשפחי עיבוד באותו מועד בו החלנו את השינוי לגבי נחלות. את ההחלטה הזו קיבלנו בשנת 1976. המועצה צריכה להיות נאמנה להחלטותיה.

א. קרני: הוזכר כאן היועץ המשפטי: על תוכנו של הסעיף האחרון - תחולה - לא היתה התייעצות עם היועץ המשפטי לפני הבאתו לאישור המועצה. בסעיף משנה (א) נאמר שהחלטות אלה יכנסו לתוקף לגבי העברת זכויות בנחלה אם ההסכם ייחתם לאחר 30.9.78. התוצאה תהיה שלאנשים יהיה כדאי להתעלם מהסכמים שנחתמו לפני המועד הזה ולחתום על הסכמים חדשים. כל הנזק יתבטא בביול מחדש של ההסכם. כדי למנוע תופעה זו אני מציע תוספת האומרת: ובלבד שמעביר הזכויות החזיק בנחלה החזקה בלעדית ורצופה עד יום חתימת ההסכם.

זאב בהן: בסעיף א(5) יש התנגדות למס שבח מקרקעין בנושא הקשור לציוד מכני, כלי עבודה, בעלי חיים וכדומה. יש בכך הטרדה של האזרח. מס שבח מקרקעין נכנס לתמונה לאחר שמסיימים את הפרשה של דמי הסכמה ולא לפני כן. כאן שולחים את החוכר למס שבח מקרקעין ואחר כך עליו לחזור למינהל. איננו רואה צורך להזדקק לסירותים של מס שבח. במידה ויש הסכם, אפשר להעביר לשמאי להעריך את שווי הזכויות המועברות בין המדובר בקרקע או בציוד אחר ולא להפנות את האזרח לשם שבח שאיננו ערוך לכך ואין לו לא משמכים ולא כלים כדי לעשות זאת.

היו"ר

ש. בן-שמש: אם הנושא הקודם התייחס לחוכרים רבים, הרי הנושא הנני בו אנו דנים עכשיו מתייחס, לפי הנתונים של המינהל ל-325 נחלות בשנת 1977/8, המהוות אחוז אחד מכלל הנחלות במושבים. אם לא נחליט על כך היום, לא תהיה פגיעה משמעותית. אני אומר דברים אלה כי אני סבור שהמשמך המוגש לנו היום איננו שלם. חסרים בו כמה דברים שהם חיוניים לדעת המועצה, כמו הסעיף על זכות קדימה למינהל ברכישת הזכויות. מאז ומתמיד רווחה הדעה גם בקרן הקיימת וגם במינהל שיש לכלול סעיף על זכות קדימה כזו. לכן יש השלכות רבות מבחינת המדיניות הקרקעית. הבעיה הזו לא נפתרה. המועצה חייב לתת את דעתה עליה. איננו חסיד של הרטרואקטיביות. המינהל גבה דמי הסכמה בהתאם להחלטה שנתקבלה לפני שלוש שנים. הוא גבה אותם כדין. מכאן ואילך יכנס לתוקף הסערך החדש כפי שתחליט עליו המועצה.

בין שני הקצוות של המליץ ושני-המליצים יש משהו באמצע. האם בדקתם אפשרות שהשיעור של דמי הסכמה יהיה מחצית מההפרש?

זאב צור: ההנחה היתה שזהו השיעור שנקבע לגבי קרקע עירונית.

היו"ר

ש. בן-שמש: כאן יש שורה של הנחות לפי שנות ותק. אני מציע שוועדת המשנה לקרקע חקלאית תבדוק מחדש את הנושא ותביא בין היתר דוגמאות לאלטרנטיבות שונות. כיוון שוועדת המשנה כבר דנה בנושא, אני חושב שהיא תוכל להביא את מסקנותיה למועצה תוך פרק זמן קצר.

ש. ריין: במשך למעלה משנה אנו מנסים בוועדת המשנה ומחוצה לה בהתייעצויות שונות להביע להחלטת מועצה על שינוי דמי הסכמה במשפחי עיבוד ומשקי עזר. זוהי הבעיה הלוחצת על כל מי שעוסק בענין. ההחלטה כפי שנתקבלה על שני שליעים היא קשה לביצוע ואיננה נכונה בהרבה מקרים. התיקון הטוב ביותר הוא להגיע לשליש ולהשוות את משקי עזר לקרקע עירונית. ועדת המשנה היתה סבורה שבמקום מערכת ההנחות לפי וחק וכדומה מוטב למען האחידות לחזור גם מן לשליש דמי הסכמה.

בינואר 1977 החליטה המועצה שהתיקון לגבי נחלות יהיה רטרואקטיבי. באותה ישיבה היא הטילה על ועדת המשנה לבדוק את שני הנושאים האחרים. קשה יהיה להסביר מדוע לגבי שני הנושאים האלה התיקון לא יחול רטרואקטיבית כמו לגבי נחלות. עכשיו טוב תהיה דחיה.

אחרי שישבנו כמה ישיבות ולא הגענו למסקנה יותר טובה לגבי משקי עזר ומשפחי עיבוד, אני בדעה שאנו חייבים להחליט היום לפחות על משקי-עזר ומשפחי עבוד. לגבי נחלות הדחיה פחות מפריעה, כי אפשר לחיות עם ההחלטה הקיימת.

י. קורץ: אני מבקש שנציג אגף התקציבים יוזמן לדיון בוועדת המשנה לקרקע חקלאית. כאשר דנו באותו נושא סוכם כי נציג אגף התקציבים יזתתף בדיונים. אני מבקש שהוא יוזמן גם בעיתוי הזה.

היו"ר

ת. בן-מסס: אני מבקש להביא את הענין לשיקולם והכרעתם של מנהל המינהל ויושב ראש המועצה. זהו ענין פרוצידוראלי של הרכב ועדת המשנה.

ר. ארזי: אם יושב הראש מציע לא לאשר היום את המסמך, אין לי ערעור על כך. חשבתי שאולי נאשר את סעיף (א).

היו"ר

ת. בן-מסס: בעקבות הדיון במועצה הצעתי להחזירו לוועדת המשנה כדי שתדון בו ברוח ההערות שנשמעו במועצה וגם החווה על כך את דעתה. איננני מקבל את הלחץ שמנסים להפעיל עלינו, לחץ אדמיניסטרטיבי ומוסרי, שאם נשתה את קבלת ההחלטה נגרום עוול לחוכרים. אם נושאים אלה מעוררים בעיות, אי אפשר להאיץ בנו לקבל את ההחלטות.

אנו מסיימים על ועדת המשנה לקרקע חקלאית לדון בנושא ולהביא את מסקנותיה למועצה בישיבתה הקרובה.

קרקע למלונאות - שינוי בתנאי המכירה (הדיון)

ר. ארזי: אני מציע להביא את המסמך על המכרת קרקע למלונאות לוועדת המשנה לקרקע עירונית לדיון מוקדם. אין טעם להביא זאת ישירות לדיון במועצה.

היו"ר ת. בן-מסס: אני מקבל את ההצעה של מר ארזי. השאלה אם חברי המועצה סבורים, לחועלת העבודה בוועדת המשנה, להביע עכשיו את דעותיהם על המסמך.

א. ביידץ: בגלל ההרכב ולות הזמנים, אני ממליץ להעביר את המסמך ישירות לוועדת המשנה ללא דיון.

היו"ר

ת. בן-מסס: איננו מקיימים עכשיו את הדיון, אבל נוכל לשמוע את ההערות של חברי המועצה.

זאב צור: קיים סימן שאלה לגבי הרחבת התחולה של עקרון ההיוון על תחומים אחרים, שלדעתי תופס גם לגבי מלונאות. יש לי הסגה שהיא מיוחדת לבתי מלון. בתי המלון לפי הנסיון עוברים מיד ליד לעתים די תכופות. איננו יכולים לדעת מי תהיה היד שתחזיק בהם. בדרך זו אנו מאבדים את השליטה. הענין המיסקאלי איננו שווה בגזק היסודי הכרוך בכך. איננו יודע מי יהיו הבעלים על המלונות ומי קיבל את המענק. אני מתנגד להחלת שיטת ההיוון על מלונות בעיקר ממעמים אלה. לא החלנו את שיטת ההיוון על שיכונים שאינם רוויים, האם נבוא להחיל אותו על מלונות?

היו"ר

ש. בן-שמש: אני מצטרף להסתייגויו של זאב צור ומוסיף עליהם, כי מערכת חוזי החכירה בין המינהל לבין בעלי בתי-המלון יש לה משמעות שונה לגמרי מזו שבין המינהל לבין המשתכנים. כאשר מדובר בשיכון אנו מעונינים שזו תהיה אחוזה לדורות, ואילו בבתי-מלון אלה הם מעשי יום יום. המלונאות זהו ענף בינלאומי, עם כל הבעיות הכרוכות בכך שצריך למצוא להן פתרון, כי אנו מעונינים לעודד משקיעי חוץ שיקיעו בענף המלונאות. נושאים של דמי חכירה, דמי השכמה והיוון סתווים חלק קטן מסכלול הבעיות של החכרת קרקע למלונות.

אני מציע לדון על הנושא בוועדת המשנה לקרקע עירונית, בהשתתפות היועץ המשפטי שיביא חוות דעת על הדברים שנאמרו.

מ. אונא: בימים האחרונים מרבים לדבר על שוד קרקעות לא פעם העלינו את הנושא הזה במועצה. בערך לפני שנה, בישיבה הראשונה עם יו"ר המועצה החדש, העליתי את הנושא ודרשתי לקיים על כך דיון. אבל הענין לא נתקבל. אני מחדש את הצעתי שהנושא יובא לדיון במועצה. נשמע מה עושה המינהל בתחום הזה. נוצר רושם כאילו זה ענינם של העיריה והמשטרה בעוד שהמינהל צריך להוות כאן גורם מרכזי. לא פעם הערתי כי החסלומים התולכים וגדלים למינויים כדי להוריד אנשים מקרקע לא להם הם שהביאו אותם עד הלום. אני מבקש לדיון בנושא.

השבוע התפרסמה ידיעה בעתונות תחת הכותרת: בגין ידון עם שרון על הטיפול בקרקעות לבניה. חשבתי שהענין ירד מהפרק לאחר שגורם מוסמך החליט בנדון. האם לקרן קיימת אין מה לומר על כך? איננו מבין את הנוסח הזה.

היו"ר

ש. בן-שמש: אמנם ראש עיר מסוימת היה סבור שהפתרון לבעיה של תפיסת מקרקעין מסוים בדיונים בינו לבין ראש הממשלה, אבל אני חושב שברור מעל לכל ספק שבכל מה שנוגע לקרקעות המדינה שהן בשליטת של המינהל, חובתו של המינהל לטפל בבעיה. לכן אני מציע שלקראת הדיון בבעיות השליטה על קרקעות המדינה יכין המינהל דיון וחשבון בנושא. השאלה היא מסובכת, ואינה דומה הבעיה בעיר לבעיה בכפר. בהמשך להערה של חבר המועצה אונא אני מבקש להביא את חוות הדעת של המינהל לוועדת המשנה לקרקע עירונית או למועצה, בהקשר לשליטה על קרקעות המדינה.

אשר להערה השניה של מר אונא, המועצה דנה לאחרונה בסיוחד בנושא זה ושמעה את חוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה וכן היועץ המשפטי של המינהל, שמועצת מקרקעי ישראל היא המוסמכת לדון ולפסק על המדיניות הקרקעית של מקרקעי ישראל. שמענו את חרדתו של חבר המועצה ואני מבקש לחזור ולהדגיש את ההחלטה שנתקבלה כאן על פי החוק, האמנה והנוהל, וכן על פי החלטת הממשלה. כל זה נכלל בסיכום אשר נוסח על דעת היועץ ה המשפטי לממשלה והיועץ המשפטי של המינהל. ברור שזוהי סמכותה הבלעדית של מועצת מקרקעי ישראל המופקדת על מקרקעי ישראל. כל הדיונים בנושאים אלה המתנהלים בחורופים אחרים צריכים להגיע לשולחן הזה, אלא אם כן מישהו רוצה לעקוף את הוראות החוק הקיים.

ר. ארזי: אני מבקש שהדברים שאמר היושב ראש בן-טסט, שנאמרו על דעת המועצה, יועברו לידיעתו של יושב ראש המועצה, שר החקלאות שרון.

זאב צור: קראנו על מסמכים בקשר לרכישת קרקעות ביהודה ושומרון, האם המינהל או קרן הקיימת מעורבים בכך בקרקע או בכספים?

היו"ר

ש. בן-טסט: החל משנת 1968 מקיימים שניהמוסדות, המינהל וקרן הקיימת, ועדת שנים המורכבת מנציג המינהל ונציג הקרן הקיימת, שדנה בכל הבעיות הכרוכות ברכישת קרקעות, כולל פניות של אנשים פרטיים המבקשים מיוע לאחר שהסתבכו במשא ומתן או בהסכם על רכישת קרקעות כאלה, במגמה להקנות למינהל את הבעלות על הנכסים בצורה מסודרת וחוקית. אדם המבקש לרכוש קרקע וזקוק לסיוע שלנו, אנו נותנים לו את כל העזרה ובלבד שתהיה גאולת קרקע. המנגנון הפועל בענין זה משנת 1968 הוכיח את עצמו ואת יעילותו. למרות הסיבוכים והבעיות לאין סופר, שהם מעל ומעבר לתסבוכת שהיו בתקופת הספר הלבן, גם המינהל וגם הקרן הקיימת לא נכשלו עד היום בשום רכישה, לא נפלו בפח ולא קרה שהם הניחו את כספם על קרן הצבי.

מ. אשל: זה קשור עם הימנותא?

היו"ר

ש. בן-טסט: הימנותא היא חברת בת של קרן הקיימת, היא משמשת מכשיר לביצוע הרכישות מטעם המינהל וקרן הקיימת. עד כה הימנותא לא נכשלה בשום רכישה, פרט למקרה אחד בו מישהו אחר ולא אנו מטן יהודה מרומה. אנו קנינו במקרה זה את הקרקע באמונה, יושר וכנות, אלא בעל הקרקע מטן יהודה אחריו רכש זכויות מפוקפקות.

הצוותים המועלים בשמה הן של המינהל והן של הקרן הקיימת עושים את מלאכתם בתנאים קשים ביותר. אני מלא הערכה והוקרה לצוותים האלה. אני מציע שנמשיך ללכת בדרך בה הלכנו עד היום. כלל נקוט הוא בידי הוועדה, שאין לרשות הצעה לרכישת קרקע שיש בה מטרם גאולת קרקע.

זאב צור: גם במקרה זה לא אפשר המסר לקרן הקיימת?

היו"ר

ש. בן-טסט: תהיה בגראה תביעה משפטית נגד המוכר שמכר לנו את הקרקע. הענין ייתחך בין כותלי בית המשפט. גם בנושא זה יש לנו טענות סבירות.

מ. בראי: אנו רוכשים קרקעות ביהודה ושומרון. מאחר והרכישה אסורה על המשנה על הרכוש הנשוס, אנו משתמשים בחזיתות הטובים של חברת הימנותא. עד כה אנו מחזיקים בכל הקרקעות שנרכשו ביהודה ושומרון, בונים עליהן ומיישבים אותן.

הכתבות מתייחסות למקרים בהם הימנותא קיבלה העברה רשמית מיד שניה. העסקה נברקה על-ידי כל המומחים של מדינת ישראל: משרד המשפטים, היועץ המשפטי של משרד ראש הממשלה, היועץ המשפטי של המינהל, ראש אגף רישום והסדר קרקעות, היועץ המשפטי של מפקדת יהודה ושומרון. כל הבדיקות האלה נעשו לפני הרכישה. כולם היו ערים לבדיקה, וההחלטה נתקבלה. ליבי המעוות בספרי האחוזה שחתרנו את הכספים. בידינו ערבות של מיליון לירות לתקופת מעבר.

א. ביידץ: אני מבקש להעלות ענין שאיננו בסדר היום. יש לנו ועדת מסנה לפטור מסכרז שבגלל סיבות שונות לא התכנסה במשך חדשים רבים. היא היתה אמורה להתכנס היום כדי לסיים כמה ענינים. נמצאים כאן חבר ועדת המסנה זאב צור וכן נציגה של משרד המיכון. אני מבקש שאחד מחברי המועצה יסתתף היום בדיון של ועדת המסנה כדי שיהיה בה קורום לדיון בכמה ענינים דחופים, זאת על דעת המועצה.

זאב צור: צריך לבחור את החבר באופן איטי.

היו"ר

ש. בן-טסט: מבחינת פורמלית צריך למנות את החבר. קיימת ועדה לפטור מסכרז המונתה על-ידי המועצה והרכבה אושר על-ידה. השאלה אם זה חוקי לצרף אליה עכשיו חברים אחרים.

א. קרני: המועצה צריכה למנות. מוסב היה לכלול את הנושא בסדר היום.

א. ביידץ: חברי ועדת המסנה הם בחופשה או בחו"ל.

א. קרני: אפשר למנות ממלאי מקום בהיעדרם של החברים.

היו"ר

ש. בן-טסט: אני מציע להגדיל את מספר חברי ועדת המסנה ובלבד שהקורום יהיה שלושה חברים ולא שבעה.

אני מציע למועצה למנות ליסיבה אחת, עד ליסיבה הבאה של המועצה, את חבר המועצה ארזי ואותי לוועדת המסנה לפטור מסכרז, כדי שהיא תוכל להתכנס עוד היום ולדון בענינים דחופים. אני מבין שהמועצה מאשרת את ההצעה.

אני מודה לכם ונועל את היסיבה.

מדינת ישראל

מרשם מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה (שלישית) מס' 189 מ-3 בספטמבר 1978

הנדון: כללים לקביעת דמי המכסה בעת העברת זכויות חכירה במקרקעין המשמשים כנחלות, כמעקי עזר וכמחתי עבוד

בתוקף סמכותה על פי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960, מחליטה המועצה על כללים לקביעה דמי המכסה בעת העברת זכויות חכירה במקרקעין המשמשים כנחלות, כמעקי עזר וכמחתי עבוד, כדלקמן:

שנויים והוספות לכללים בענין דמי המכסה שפורסמו בילקוט פרסומים תשל"ח מספר 2371 מיום 30.9.77, והמפורסמים בפרק ד' שבאותו פרסום.

א. כללי

(1) "מחיר יסודי" לפי סעיף 2(א) בפרק ד', יקבע לנחלות ולמחתי עבוד בלבד.

(2) "ערכי קרקע" לפי סעיף 8(א) בפרק ד' יקבעו למחתי עבוד בלבד.

(3) "המחיר היסודי" הנזכר בפסקה (1) לעיל, ו"ערכי הקרקע" הנזכרים בפסקה (2) לעיל, יעודכנו ע"י מינהל מקרקעי ישראל מעמיים בשנה, ליום אחד באפריל וליום אחד באוקטובר, באישור הרשות המוסמכת.

(4) "המחיר היסודי המינימלי" לנחלה, הנזכר בסעיף 2 (ב) לפרק ד', יהיה בסוד למדד המחירים לצרכן ויעודכן מעמיים בשנה ליום אחד באפריל וליום אחד באוקטובר, ע"פ המדד שיתפרסם לגבי חודש ינואר או יולי האחרון, הקודם המועד לעדכון, בהתאם לענין.

ב. נחלה

(1) דמי ההסכמה בעד העברת זכויות בנחלה יהיו:

א. 2% "מהמחיר היסודי המינימלי" הנזכר בסעיף 2(ב) לפרק ד', וכן -

ב. חלישי אחד בלבד מאותו חלק של "המחיר הכולל" העולה על "המחיר היסודי".

(2) לא ינתנו כל נכויים מדמי ההסכמה בגין שנות ותק של ההחזקה במוחכר.

ג. מחתי עבוד

דמי ההסכמה בעד אותו חלק מ"המחיר הכולל" העולה על "המחיר היסודי" יועמדו על חלישי אחד בלבד ממנו.

ד. מעקי עזר

(1) דמי ההסכמה יהיו בשעור חלישי אחד בלבד מעליית ערך הקרקע.

(2) הנחות כמשלום דמי המכסה יהיו כמפורט בתוספת א' של הפרסום בילקוט הפרסומים הנ"ל, בשנויים המחויבים, בהתאם לענין.

../.

ה. <u>תחולה</u>

החלטות אלו יכנסו לתקפן לגבי העברות זכויות חכירה בנחלה, בתי עבוד או מגרשי עזר שהסכם בגינן, בין מעביר הזכויות לבין מקבל הזכויות נחתם לאחר יום 30.9.78.

מועצת מקרקעי ישראל

דו"ח על החברות לשנת 1978

אחוזות החוף (מנשיה)

בסוף השנה התקציבית נעשה שנוי ארגוני בחברה.

המנכ"ל הקודם של החברה והמזכירת פרשו מהעבודה ומנכ"ל חברת "אחרים" התמנה גם למנכ"ל חב' אחוזות החוף. פעילות החברה (מזכירות וכד') הועברו למשרדי חב' "אחרים". כל התוצאות (פרט למינהלה) הן על חשבון מס"י: התכנון הכולל, פינויים, הוצאת המיכרזים, והטיפול בבעלים הפרטיים (מיצויים).

הון המניות הנפרע -.1,125,000 בערך נומינלי של 1 ל"י שנמרעו ע"י מס"י והעיריה שוה בשוה.

עיקר פעולותיה של החברה כיום - הטיפול בתוכנית שלב "ב" ו-"א".

בשלב "א" - הבנית בעיצומה. בית גיבור יתחיל באיכלוס בחודשי אוג'-ספטמבר 78. בית הטקסטיל ובית התעשינים - בבנית לפי לוח הזמנים המתוכנן. מלון לרוס - בשלבי סיום.

לאחרונה אושרה עיסקת הקצאת מגרש לבנית "בנק ישראל" נשארו עוד 4 מגרשים.

שלב "ב" - הטיפול בתוכנית נמצאת בשלבי הכנתה הסופיים לקראת הגשתה לאישור ועדות ב.ע. ולכשתאושר ניתן יהיה להתחיל בפו"מ עם יזמים לביצוע. התוכנית כוללת כ-1,000 יח' דיור, 20,000 מ"ר מסחרי וכ-7,000 מ"ר למשרדים.

פנויים - משנת 1961 עד 1.4.78 מונו משטח מנשיה 3,375 משפחות (הוגש דו"ח מפורט) בסכום של 58 מיליון לירות נומינליים (כ-600 מיליון ל"י מהוניים) נשארו לפנוי כ-90 משפחות.

המפוצע שטולם לפנוי משפחה בשנת 1977/78 היה כ-98,000 עבור דירה ו-77,000 עבור עסק.

לשנת 1978/79 הועלו הקריטריונים בכ-20% כאשר בסמכותי להוסיף למקרים חריגים.

ממאי 78 לא היו כמעט פינויים שכן נשארו המקרים הקשים ביותר שאינם מוכנים להתפנות ע"פ הקריטריונים המוצעים.

החב' לפיתוח יפו העתיקה

שר המסחר והתעשיה והתירות סייר בשמחי החברות של ת"א ולאחר מכן סיכם עקרונית עם ראש עיריית תל-אביב בדבר רצון הממשלה לצאת מכל החברות המשותפות של הממשלה ועיריית תל-אביב ובכללן יפו העתיקה, מרם נכנסו לפרטים, בינתיים המסיקה הממשלה להזרים כספים להברה.

החברה שאינה חברה כלכלית ממשיכה לשאת גרעונות הן בהחזקה והן בפיתוח שמחי הציבור. הגרעון המצטבר לאפריל 1978 יגיע כפי הנראה לכ-1-1/4 ל"י (התקציב לשנת 77/78 היינו ב-4½ מליון ל"י (למינהלה 1 מיליון).

כדי לשמור על האתר כאתר תיירות, החליטה העיריה לממן את כל התוצאות עד להסדר סופי. יש לציין שישנה הנופת פיתוח בשטח ששינתה את הידוע כשטח הגדול. מתקיימים אירועים שונים, ירידים ומופעים בכל מוצ"ש כאמפיתיאטרון המושכים ציבור רב. הוצב מונומנט בגן המיסגה שנחרם ע"י אחים מאיר, משפצים את המגדל אור ועוד.

מנהל המינהל המליץ כפני השר למנות את מר קלמן קיס כנציג הציבור בחברה. למינהל 27½% במניות החברה.

נמל יפו

השוב לסקור בקצרה את נושא הנמל כי בעיית פיתוחו הועלתה שוב על השולחן. בשנת 1973 פנתה חברת ע.ל (קרסרסן ויהודאי) למפ"י בהצעה לפתח את הנמל וסביבתו ע"י הקמת מרינה, שטחי נופש, מלונות וכו', בשטח של כ-400 דונם ועוד כ-400 דונם שייבשו מהים (מ"ח כ-800 ד').

תוכן הסכם שלפיו יקנה המינהל לחברה החברת השטח ל-59 שנים מלוס אופציה ל-40 שנה נוספות. התוכנית היתה משותפת עם חב' יפו העתיקה ומדובר היה בזמנו על השקעה של כ-20 מיליון ל"י. מדובר היה אז על 2 חוזים. האחד בין יפו העתיקה לחב' ע.ל. וחוזה מקרקעין עם מפ"י.

החוזה (מסגרת) בין יפו העתיקה וחב' ע.ל. נחתם ע"י הצדדים וקיבל אישור של ועדת שרים הכלכלית ב-1973. החוזה עם מפ"י תוכן, ולשמחתינו לא נחתם.

מועצת עיריית ת"א היתה צריכה לאשר את ההסכמים אולם בגלל שנוי ההרכב - לא אושר עד היום.

כפי ששמעתי המיל מזכיר העיר של מר דן ברלי (מנכ"ל חב' יפו העתיקה לשעבר) לסקור ולאסוף את כל החומר מהמשא ומתן ע"מ לראות איפה שזה נתקע כי יש לעיריה משקיעים המעוניינים בפרויקט זה.

נמל יפו - מנוהל משנת 1971 ע"י ועדה שהוקמה ע"י שר התקלאות, מנכ"ל משרד החיירות, מנכ"ל משרד התחבורה, שמתפקידה לטפל באחזקה השוטפת של הנמל, ההוצאות מתכסות מדמי השכרת המחסנים ושריחים. כיו"ר ההנהלה משמש נציג האוצר, ומטעם מפ"י - חרסינה.

אחרים - החברה הינה משותפת לעיריה ולממשלה (משרד החיירות).

בשנת 1977/78 התרכזה החברה בפיתוח התשתית באיזור החוף המרכזי של תל-אביב.

א. הוספת שובר גלים נוסף (התמיטי במסמר) בהוצאה של כ-6 מליון ל"י.

ב. פרויקט משותף עם חב' "נתיבי איילון" בהורדת רח' הירקון בערך כולל של 2.5 מליון ל"י.

ג. הושלמה בנית סיילת לאורך בתי המלון (מלז'ה, דיפלומט, רמדה) בערך כולל של 2 מיליון ל"י.

ד. נבסר תכנון המדרגות ליירידה לים בין המלונות.

ה. נעשתה עבודות השלמה בכיכר נמיר בסכום של מעל למיליון ל"י.

ו. החברה מסיכה בפנוי המחזיקים בשטחי התערוכה המיועד לפרויקט "עיר ימים" (מרינה מיטי).

סה"כ ההשקעות המצטברות בחברה מאז ראשית פעולתה מסתכמות בכ-62 מליון ל"י.

המאזן הראה לשנת 77 הפסד מצטבר של 870,000 ל"י.

התקציב ל-1978/79 הינו 30 מליון ל"י (מזה 1¼ מליון מינהלת).

נציגי הממשלה לא נתנו עדיין תשובתם הסופית בדבר המשך השתתפותם בחברה.

העבירו בינתיים (עד לבירור הסופי) 3 מליון ל"י ע"ח החובות שהוברו על ידם.

תכנון - הקמת דולפינריום ע"י משפחת עמרון (אומדן כ-40 מליון ל"י) על 20 דונם מזה מיובש 12 ד' מהים.

יקימו בסות, אולפני הצוגה, בתי קפה ועוד. הפרויקט הועבר לתכנון מפורט.

ההסכם עם מפ"י נעשה על רצועת חוף של כ-250 ד' (לא מתאובים ביותר בעולם) העליתי בעית הפנויים מגן קלור (כ-20 מליון ל"י עם הצמדה בכתוב בחוזה) והם טוענים שזה ישלמו לאחר שיהיו להם רווחים ממש, וכן שעליהם לשלם רק מיום 25.5.76 מתחימת החוזה. שענתינו (לפי סעיף 16) שעליהם לשלם משנת 1969 ולראות זאת כהוצאה שיש לכסותה.

הנושא נמצא בבירור עם החברה, ונראה שיובא להכרעה בפני היועץ המשפטי למשלה.

החברה שכתוצאה מהקמת הדרכנים ושוברי הגלים נוצר שטח מיובש מהים, עליו הקימה החברה מסעדות וכן המרינה ומבנים אחרים.

מנהל המינהל הטיל על ועדה בראשות מר ב. לובטקין להגיש הצעה בגין ההסדר על שטחים אלו שהוקמו ללא הסדר עם מפ"י.

החברה הכלכלית לירושלים

מטרת החברה - לפיתוח העיר ירושלים וסביבותיה.

(מחוץ דו"ח פעולות החברה לשר מסחר תעשיה ותיירות מדצמבר 1977 - אין דו"ח מנציבינו).

החברה פיתחה בשיתוף עם מפ"י, עיריית ירושלים, משרד מסו"ת - אזורי תעשיה בחלפיות, עטרות, הר החוצבים, מישור האדומים ועוד.

קרקעות - קיים הסכם גב עם מפ"י.

במישור האדומים פועלת החברה בשם משרד למסחר ותעשיה.

הון רשום 250,000 מניות. הון הנפרע 211,460 מניות (מחיר המניה 100 ל"י).

חלוקת המניות: 48.49% ממשלת ישראל
0.90% קק"ל
0.61% אחרים (הכשרת הישוב, עיריית ירושלים, חברת עובדים ואח').

הערה: הממשלה השקיעה בסוף 1977 עוד כ-6 מיליון ל"י ועומדים, לכן להגדיל את מספר המניות ב-250,000.

בדירקטוריון 12 חברים (מזה אחד מטעם מפ"י - מר י. גריה).

הצעת התקציב לשנת 1977/78 - תקציב רגיל כ-24 מליון ל"י - תקציב הפיתוח כ-72 מליון ל"י.

לחברה הכלכלית חברות בת נפרדות לכל אחר.

התכנון לשנת 1978/79. התלה דרישה מוגברת למבנים ומלאי מבנים שהיה בידי החברה ירד, ומתכננים הגברת הבנית באחרים הקיימים, ופיתוח גם בגילה, רמות, נוה-יעקב, וכן הקמת טרמינל לנוסעים היוצאים מירושלים (בסביבות מלון הילטון).

ס"ה ההשקעות (משוער) כ-300 מליון ל"י. לא כולל השכונות החדשות.

ערים - חברה לפתוח עירוני בע"מ

מטרת החברה - להכין תוכניות פתוח משתית עירונית ולפתח את האיזורים שהוסכם עליהם בין שר החקלאות ושר השיכון, מקום עליון על הבניה בפרויקטים השונים והשארות בשטח לטיפול בנושא קהילה ואחזקת נכסים בשיטה של אגודות קהילתיות גם לאחר האיכלוס.

הון המניות של החברה כיום הינו 2מליון ל"י המחולק ל-2 מליון מניות רגילות בנות 1 ל"י כ"א. 1,999,994 מניות בידי שר החקלאות ושר השכון ועוד 6 מניות בידי חברות ממשלתיות שונות.

הועלתה הצעה להגדלת הון המניות ל-15 מליון ל"י שיוקצו להברה ע"י משרד השכון וממ"י תוך 3-2 שנים. ההצעה נדונה ונדחתה. כיום דנים בהצעה להבטיח מימון להברה לפרויקטים חדשים.

בדירקטוריון החברה 9 חברים שמונו ע"י השרים המסמונים (מזה 2 נציגי ממ"י). המאזן ל-31 מרס 1977 מרס סוכם סופית.

הצעת הקציב לשנת 1978/9 הינו:

מבשרת ירושלים כ-29 מליון ל"י (מהכנסות ממכירה).

חולות ראשון: 1,600,000 ל"י (לגמר הכנון הגשר, הכנת חשמל, טלפון, ביסוס קרקעות ועוד) (הקציב, כי הפרויקט מוקפא).

עין כרם: כ-2,000,000 ל"י (מקרמה ע"ח הכנסות בעתיד).

מינהלה: 1,500,000 ל"י (מחוך העמלה שהתקבל).

רמת אליהו: כ-12,000,000 ע"ח משרד השיכון.

החברה קבלה עד כה 4½% כעמלה מהוצאות הפיתוח בפועל. עמלה זו לא כיסתה את הוצאות החברה והיה גרעון הפעולי. על מנת להעמיד את החברה על בסיס כלכלי סוכם שהחברה תקבל 3% מהוצאות הפיתוח בפועל ו-10% מתקבולי מינהל מקרקעי ישראל עבור הקצאת הקרקע בפועל (בשנת 1977 זה עשוי להסתכם בכ-1,350,000 ל"י). ההסכם הינו ל-3 שנים ולאחר מכן תבדק הבעיה מחדש.

להלן תיאור מצב הפרויקטים השונים

חולות ראשון. משלימים את הכנון ומסמלים באישור תוכניות שכונה "א" (2700 יח') הכנון הגשר, חשמל, טלפונים ביסוס הקרקע, הזזת קוי חשמל, על מנת לאפשר בשעת הצורך לצאת למכרזי הקצאה, וזאת לאור היות חולות ראשון הרזרבה היחידה של קרקע שאינה חקלאית באיזור המרכז.

עין כרם. בשנת 1977/8 סוכמו התוכניות של רה-הכנון עין כרם על פי מכתב הרשאה של מינהל מקרקעי ישראל ועל חשכונו.

הכוונה להגיע בשנת 1978/9 לאישור תכניות בנין עיר מפורטות ולהתחיל בהקצאת קרקעות ב-1979/80. יש אומנם עדיין ויכוח עם ועד השכונה על מספר היחידות לחכנון אולם יש להניח שזה יסוכם בקרוב.

מבשרת ציון. התוכנית הכללית הכוללת הוספת של 4,000 יח' על 900 יח' הקיימות אושרה למתן תוקף.

שכונה "א" - כ-300 יח' מסוגים שונים בניה נמוכה (בודדים, סוריים ומדורגים).

עבודות הפיתוח הושלמו ברובן, הקצאת קרקעות הושלמה (פרט לגוש של 67 יח' שיוקצו בשנת 78/79) תחילת האכלוס בסוף 1978.

שכונה "ג" - 420 יח' מסוגים שונים. עבודות הפיתוח לגבי 40% מסרביות השכונה בוצעו. יש עכובים ביחר הפיתוח בגלל שטחים שנתפסו ע"י התושבים הקיימים של מבשרת ירושלים, אך קיים משא ומתן מתקדם.

עד 31/3/78 הוקצו והוצאו למכרז 52 יח' בודדות ודו משפחתיות, נוסף ל-128 יחד' בנית משרד השכון (דו קומתי). יחרת היחידות הוקצנה בשנת 1978/9 והחילת 79/80 לאחר ההסדר עם התושבים של מבשרת ירושלים בנ"ל.

יש לציין שבמכרזי ההקצאה ברצמבר 1977 (52 יח') היה הממוצע הצעות על ערך הקרקע כ-40% מעל הערכה שקבע השמאי הממשלתי, ובמכרז ירני 1978 (42 יח' בודדים ודו משפחתיים) היה הממוצע בהצעות שהוגשו בכ-100% מעל קביעת השמאי הממשלתי.

שכונה ס' - כ-40 יח' (בודדים ודו משפחתיים) מהם הוקצו 28 יח' עבור זוגות צעירים של תושבי המקום זכאי משרד השכון. עבודות הפיתח בשלבי סיום. נותרו להקצאה במכרז כ-10 יח' שיוקצו בשנת 1978/9.

כביש 41 וקרית מוסדות חנוך - הוחל בעבודות באיזור. 5 מגרשים (7 יחידות דיור) שתוכננו להקצאה לפרטיים באיזור זה הוקצו במכרז במאי 1978. הממוצע בהצעות שהוגשו על ערך הקרקע היה כ-40% מעל לשומת השמאי הממשלתי.

עבודות פתוח כלליות -

1. מאגר מים מרכזי בשייך עבדול עזיז (5,000 מ"מ) בשלבי ביצוע מתקדמים.

2. מריצת כביש מס. 1 (הציר המרכזי של השכונות המתוכננות) מתעכבת עקב אי פנוי המטעים של ישובי ההר כמלון ועמינדב, לפרות שהוקצו להם מטע מחליף בעמק הארזים. כתוצאת מעכוב זה מתעכב התכנון והפיתוח של שכונת "ב" (230 יח') שכונה "ד" (37 יח') שכונה "ה" (310 יח' שכונה "ו" (100 יח') וחלק מהמרכז.

המרכז האזרחי והמסחרי - הוגשו תכניות בנין עיר מפורטות לרשויות התכנון לאשור נראה שהתוכניות האושרנה והפיתוח יתחיל בשנת 1979/80 למרות התנגרותו של ר. עיריה ירושלים הנובעת בעיקר בגלל נושא ההיפרמרקט המתוכנן במרכז.

בכוונת החברה להוציא בשנת 1978/79 למכרז כ-250 יח'. במידה ויסתיים בענין פנוי המטעים ועם הסרת הסבלה ע"י ועדת השרים, אפשר להוציא עוד כ-100 יחידות ב-1978/9.

רמת אליהו- הפרויקט הינו של משרד השכון ועל חשבונו, לאחרונה נמסר סופית לערים. עובדים עתה על ההוזה עם משרד השיכון. הפרויקט הוא אחד מ-160 "אזורי השיקום".

פרויקטים נוספים - החברה מבקשת לטפל באחרים נוספים כגון: רכס שועפט ועוד. טרם סוכמו הדברים.

אושר סופית ע"י משרד השיכון י-ם למסור לערים את פיתוח הבנית הנסוכה ברמות, כ-500 יחידות דיור.

החברה לפיתוח לוד ורמלה בע"מ

החברה נוסדה בשנת 1964 במגמה לפתח את העיר לוד וסביבותיה.

החברה הינה ממשלתית עם הון רשום של 5 מליון (ההון הנפרע 3,000,000 ל"י). למינהל מקרקעי ישראל 20% בחברה. דירקטוריון החברה מונה 10 חברים (למפ"י 2 נציגים) כיו"ר הדירקטוריון מונה ע"י שר השכון עו"ד בראז.

בשנתיים האחרונות תופסת החברה יותר ויותר לסוכנת ולנאמנת של משרד הבנוי והשכון במקום.

מצבה הפיננסי של החברה איתן ואין בידיה כיום דירות פנויות למכירה. מחזור הכספי כ-5 מליון ל"י לחודש. תקציבה השנתי מתקרב ל-80 מליון ל"י. מאזנה האחרון מראה על רווח נקי (לאחר תשלום מסים על ההכנסה) של 1,543,435 ל"י והוחלט על חלוקת 15% דיבידנד במזומן ו-10% במניות הטבה.

הוצאות מינהלה וכלליות כ-21/4 מליון ל"י.

החברה הקימה כ-1,500 יח"ד בלוד, ובשנת 1978 התחילה בבניה 112 יח' נוספות. לשנת 1978/9 מתוכננות כ-250 יח"ד.

לפני כחודשיים כונסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות והוחלט שהחברה תתחיל לפעול גם בעיר רמלה ובאר יעקב. שם החברה שונה ל"חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה".

החברה תבצע השנה עבודות שיקום בהיקף של כ-30 מליון ל"י, תשפץ כ-1,000 דירות, תשקם מבנים ושטחים צבוריים ועבודות תשתית בשתי הערים. החברה עוסקת בתכנון אזורי מגורים חדשים, סבצעת פנויים, כמו כן מטפלת בתכנון שכונות מגורים לערבים ולבדואים.

לאור מפלות החברה ב"מתנה" בלוד והתרחבותה לרמלה, מנתה החברת למינהל לקבלת לידיה את ניהול רכוש רשות המתות בשתי הערים. מיפול מרוכז כזה יהיה לכל הדעות יעיל יותר כגביה ובתוצאות. המינהל טרם ענה לפניה זו.

בהתאם להסכם החדש שנחתם ב-1971 עם מפ"י נמסרים שטחים לחברה לבניה רק לפי המלצת מטרד השיכון.

<u>התחשבנות</u> - בין מפ"י והחברה סוכסו והגיע על רואה החשבון של החברה ובגזבר מחוז ת"א של מפ"י למכס צורת החזר החוב של מפ"י לחברה המסתכם עד 1976 בכ-300,000 ל"י ללא ריבית.

<u>"שקמונה" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ</u>

החברה הוקמה ב-1962 עפ"י החלטת הממשלה למטרת חיסול משכנות עוני מאיזורי פינוי מוגדרים בחיפה. מימון החברה: 2/3 הקעות הממשלה ו-1/3 הקעות עירית חיפה. החל משנת 1974 מורכב המימון ברובו מתקציב המדינה (משרד הבנוי והשכון) ובחלקו מיכון עצמי של החברה. בהנהלת החברה ומועצת המנהלים משתתפים נציגי הממשלה והעיריה באופן פריפסי.

החל משנת 1972 הורחבו פעולות החברה והפקידיה לאחריות הטפול ובצוע פעולות חיסול דיור מצוקה בכל מרחב שטח שפוט העיר חיפה, עפ"י הקריטריונים הממשלתיים לחיסול העוני והטבת תנאי דיור.

אוכלוסית הטפול בחיפה מונה כ-5,000 מקרים, כוללת פנוי האזורים המותחמים שב. בתי אסבסט ק. חיים, דיור צפוף פגום ורעוע, מחוסרי דיור, מיעוטים, זוגות צעירים, קשישים וכיו"ב.

בנוסף לתפקידים בתחום הפנויים, מטפלת החברה בניהול נכסים ואחזקת רכוש הכולל כ-2,500 יח"ד, ועוסקת בטיפוחים, תחזוקה שוטפת ויזום, וכן מובטרת הפעילות הקהילתית חברתית, פתוח סביבתי ותיכנון הבניה בשיתוף עם משרד השכון ועירית חיפה.

מאז הקמתה ניתנו ע"י החברה ובתכוונתה 7,355 פתרונות דיור בחיפה ושכונותיה לפי מסלולי הפתרונות: אכלוס דירות חדשות מבנית משרד השכון ורכישות מקבלנים, אכלוס דירות יד שניה שנרכשו ישירות ע"י החברה, איכלוס דירות ממשלתיות מתפנות (עמידר, עמיגור) הלוואות להטבת תנאי דיור, דמי פנוי לפתרונות עצמיים, והלוואות באמצעות בנק "טפחות".

<u>מיעוטים</u> - בחיפה כ-20,000 ערבים מרוכזים בדובב בשכונות ואדי ניסנס, ותדנת הכרמל. בשנים האחרונות חלה עליה בטיפול וביצוע פתרונות לבני המיעוטים בעיקר ע"י הלוואות נוחות לדיור חלוף, הן ממעט החברה ישירות והן ע"י בנק "טפחות".

בשנים 1974-1977 אושרו ע"י החברה לערבים בחיפה בדיור צפוף ופגום 462 הלוואות בסך כ-11-1/2 מיליון ל"י. אוכלסו 45 דירות חדשות יד שניה. החברה עומדת להגביר טיפול בסגזר הערבי.

בשנת 1977/78 בוצעו ע"י החברה בפועל 746 פתרונות דיור מצוקה וזאת במסגרת פעולות משותפת עם משרד השכון, עמידר, עמיגור ועיריית חיפה בהיקף של כ-63 מיליון ל"י.

התקציב הכולל היה יותר מ-122 מיליון ל"י.

מזה:

תקציב פתוח ופתרונות כ-117,356,000 מיליון ל"י
תקציב טפול ברכוש 1,750,000
תקציב מינהלי וארגוני 3,822,000

הצעת התקציב ל-1978/79 ב-182 מיליון ל"י (מזה מנהלי וארגוני כ-5 מיליון ל"י).

<u>הסכמי קרקע</u>

לפי ההסכם שנחתם ב-1963 בין ממ"י והחברה - על ממ"י להעמיד לרשות החברה קרקעות שבבעלות המינהל או שטחים שירכשו או יופקעו ע"י ממ"י למטרות הנ"ל כאשר אופן ניצול השטחים והצפיפות יקבעו במשותף.

הוצאות הפקעת השטחים תוחזרנה במלואן לממ"י.

לפי ההסכם הנ"ל תיפסר הקרקע לחברה למטרותיה בתנאי רכישה וחכירה (פרטי התנאים - נא לראות במזכרי שהגשתי בשנה הקודמת).

בשנת 1971 התעוררו במינהל ספקות באם יש מקום להמשיך במסירת שטחים לחברה בתנאים הנ"ל. קוימו דיונים והוטל על מחוז חיפה של ממ"י לבדוק את מהות ההסכם עד כמה זה מחייב את המינהל, לבדוק מה בוצע והמשימות הנוספות ולאחר הבשת המחוסר (והצעות) יוחלט על צורת המשך ההתקשרות. המחוז לא טיפל במשימה שהוטלה עליו והכל נשאר ללא שנוי. לחברה נמסרו מעשית שטחים אלו:

א. רצועת שקמונה - (ברכישה) במרכז העיר התחתית בגודל של כ-40 דונם ושבה היו מיועדים כ-820 דירות ועסקים לפנוי. החברה פינתה כ-720 יח' מהשטח.

חשוב לציין שבינתיים שונה יעודו של השטח למבני צבור והחברה מכרה כבר כ-3 דונם למשרד לבטוח לאומי להקמת בנין רב קומות.

ב. אזור ואדי סליב - בגודל של 148 דונם ושבו היו 1880 דירות ועסקים מיועדים לפנוי. החברה פינתה מהשטח 1723.

ג. אזור ואדי רושמיה - גודל השטח כ-52 דונם. בשטח זה מיועדים היו לפנוי 440 דירות ועסקים. פונו ע"י החברה בפועל 358 יח'.

ד. חליסה עליונה - 6 דונם פונו 74 מתוך 84 יח'.

ה. שכון ערוני במפרץ. 50 דונם. פונו 453 יח' מתוך 500 יח'.

ו. אבבסונים בק. חיים (נמסר לחברה ע"י משרד השכון) פונו 466 יחידות מתוך 650 יח'.

סה"כ פינתה החברה - 4,162 יח' מתוך 4,740 יח' שהיו מיועדים לפנו (88%).

<u>הערה:</u> אזור ואדי סליב הוחלט אמנם לצרפו למסירה לחברה בתנאי שטח "שקמונה" אולם המו"מ הסופי והתנאים לכך לא הסתיימו ואילו שטחי ואדי רושמיה נאשר שמ"י מסכים עקרונית למסרם לחברה אולם בטחיר ובתנאים כפי שיקבעו ע"י המינהל (לחברה רק אופציה).

8/...

החברה הוציאה על המגויים בשטחים הנ"ל כ-18 מליון ל"י נומינליים. (דורשת כיום גם הצמדה) ואילו מס"י הוציא כספים על רכישות שטחים והפקעות. לא נעשתה כל התחשבנות סנתית או תקופתית בין מס"י והחברה.

התקיימו פגישות רבות עם החברה והועלו הצעות שונות בגון: החזרת השטחים למס"י והחזרת ההוצאות לחברה - אולם לא הגיעו למוף פסוק והתעוררו ויכוחים עקרוניים.

מנהל המינהל מינה ועדה בראשותו של א. בידן ונציגי משרד השכון והאוצר. ב-16.3.78 התקיים דיון בועדה. הועלתה טענת מס"י שמאחר ושונה יעודו של שטח "שקמונה" שלא בהתאם למוגדר בסיכום היסודי עם החברה יש לבטל את הסכם הרכישה. לאחר ברור הנתונים בהסכמים השונים בין מס"י והחברה סוכם בועדה:

א. הקרקעות שיעודם שונה או יושנה מגורים ליעדים אחרים, שלא בהתאם למוגדר בהסכם היסודי משנת 1963 - יוצאו מרשות החברה ויוחזרו למס"י.

ב. לגבי הקרקעות הניתנות לניצול למגורים - יונהג בהתאם לאמור בהסכם לגבי שטחים למגורים.

ג. יבדק נוהל הקצאת שטחים מחדש למגורים.

ד. החברה תשמש גם להבא כמכשיר לביצוע פנויים ושיקום.

ה. ימונה רואה חשבון לבדיקת החשבונות ויוגש לועדה. הועדה לאחר קבלת החומר תמליץ על צורה ודרך לכסוי החזר הוצאות המגויים (כולל עמלה) שהוצאו ע"י החברה.

הצעות אלו תואמו עם משרד האוצר ועם אגף הפרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון. אישורן מתעכב שכן מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון בקש ללמוד הבעיות ולקבוע עמדתו בהתאם. עד כה טרם הודיענו החלטתו.

רואה חשבון החל בעבודתו בתאום עם החברה. תוצאות עבודתו יוגשו לסר קורץ מהאוצר שיפסוק לגבי תביעות הצדדים נוכח ממצאי רואה החשבון.

קבוצת בוני ערים בע"מ (ק.ב.ע) אשדוד

ק.ב.ע. התאגדה ב-1957 כחברה פרטית, ועם פרסום חוק החברות הממשלתיות החדש (1965) נעשתה לחברה ממשלתית.

מטרת החברה - להקמת "עיר הדרום" וסביבתה. החברה מתרכזת בהפעלת זכיון אשדוד עם"י מערכת החוזים שבין הממשלה לבינה. (החוזה המתוקן מ-10.12.61) ובכללם הסכם הקצאת שטחים עם מס"י מיום 21 למרץ 1967.

החברה הכינה תוכנית מתאר לכל העיר אשדוד וכן תוכניות מפורטות. הכינה תשתית לאיזורי מגורים ותעשיה, ומוכרת חלקות עם פתוח מלא וכנגד התחייבות בניה של הלקוחות.

הון המניות הרשום 30 מליון ל"י, הנפרע 12,600,000 ל"י.

תלוקת ההון הנפרע	מניות "א" ע.נ. רגילות	מניות "א" ע.נ. יסוד	מניות "ב" ערך נומינלי רגילות	מניות "ב" ערך נומינלי יסוד
1. מדינת ישראל ע"י חברת הנאמנות לסקרקעין באמדד בע"מ			5,293,500	6,500
2. מדינת ישראל (ע"י המס הכללי)	350,000			
3. החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ	1,697,500	2,000		
4. סכון עובדים בע"מ	999,000	1,000		
5. ע. בן עמי בע"מ	909,000	1,000		
6. כלל (ישראל) בע"מ	499,500	500		
7. חברה לנכסים ולבנין בע"מ	700,000			
8. קבוצת ביבר מנילוב (ארה"ב)	639,000	1,000		
9. פ.אי.סי החברה הכלכלית ליסראל	199,500	1,000		
10. מר י. זיסלסון (ארה"ב)	150,000			
11. מר ח. מרקין (ארה"ב)	150,000			
סה"כ	6,293,500	6,500	6,293,500	6,500

בדירקטוריון 8 נציגי הממשלה (לפי 3 נציגים) ו-12 נציגים אחרים.

תקציב החברה לשנת 1978 הינו כ-40 מ' ל"י (מזה תקציב מינהלה כ-6 מ' ל"י) לעומת 22 מ' ל"י ב-1977.

<u>סקרקעין</u> - שטחי הזכיון משנת 1961 מדובר על כ-50,000 דונם ברוטו שחולקו לשני שלבים, ולפי ההסכם עם ממ"י מיום 21.3.67 חולקו השטחים כדלקמן:

<u>שלב "א" (שטחים לניצול)</u>

		למדינה	לחברה	סה"כ
		9,995 דונם	6,615 דונם	19,610 דונם
(שטחים צבוריים כלליים)		2,695	2,695	5,390
לפני ההפרקה לצרכי צבור	סה"כ	12,690 ד'	12,310 ד'	25,000 ד'

<u>שלב "ב"</u> שטחים לניצול כ-18,000 דונם
שטחים צבוריים 5,390 ד'
24,270 ד'.

משטחי שלב "ב" מיועדים למדינה 60% ולחברה 40%.

כל השטחים שבידי החברה מהווים יתרות מהקצאות לשלב "א" של הזכיון והם נרכשו ממ"י על פי תנאי הזכיון ושולמו במלואם. שטחי שלב "ב" מהם נרכשו ע"י החברה ומתנהל מו"מ על תנאי מסירתם.

ליום 31 למרץ 1977 היה מצב מלאי הקרקעות כדלהלן:

א. ברובע המגורים	321 דונם נטו	
ב. באיזור התעשיה	1007 דונם	
ג. שטחים בלתי מחולקים	1121 דונם	בין מס"י לק.ב.ע
ד. שטחים שלא נמכרו בפועל	229 דונם	
	2,678 דונם	

ועוד זכויות בשפת הים עפ"י הסכמי הזכיון 403 דונם. (הרוב טרם אותר). חלק משטחי המגורים נמצא באיזור הסכנה של הכור האטומי המיועד בניצנים וכן בחלקות בלתי מחולקות עם מס"י במרכז העיר (הסיסי) ובאיזור המיוחד ליד הנמל ועדיין לא תוכננו ולא נמכרו.

מאז החברה לשנת 1977/78 (אקסיב) (המאזן טרם אושר ע"י הדירקטוריון)

רכוש בפתוח	22,790,739 ל"י
רכוש אחר	" 16,484,224
השקעות	" 36,277,973
רכוש קבוע	" 896.886
	76,449.822 ל"י

רוח בשנת הדו"ח היגו	1,290,406 ל"י
יתרות רוח משנה קודמת	366,857
רוח ליעוד	1,657.263 ל"י

החברה סיימה את שלב א' ועתה היא נמצאת בסו"ם עם המשלה באמצעות מס"י בקשר לביצוע שלב "ב".

טרם התקבלה החלטה סופית בסו"ם. כל סיכום מצד מס"י יתקבל בתיאום עם ועדת השרים לעניני כלכלה.

<u>שכרם הנאמנים למשקיעין באשדוד בע"מ (חברה ממשלתית).</u>

<u>מטרת החברה:</u> החזקת מניות מקרקעין "אשדוד" בנאמנות עבור המדינה.

בדירקטוריון החברה 8 חברים (מזה 3 נציגי מס"י) מר בידץ, מר גריה ומר י. זיו (לא פעיל).

הון המניות - 10 מליון ל"י (מונפק ונפרע 7,300,000 ל"י) ע.נ. 10 ל"י כל אחת.

בידי המשלה	כ-7,299,900 ל"י
בידי רשות הפתוח	100 "
סה"כ	7,300,000 ל"י

כל המניות הן מסוג אחד ובעלות זכויות שוות.

<u>"חלמיש" - חברה ממשלתית עירונית לטיקום ושיור בת"א יפו בע"מ</u>

החברה הוקמה ב-1961 במטרה לחסל את מסכנות העוני בתחומה של עיריית ת"א יפו. החל משנת 1967 הורחבו פעולות החברה על ידי קבלה על עצמה את הטיפול בבניה פנויים, אחזקת הדירות, פיקוח עבודות קהילתיות רכישת דירות מיד שניה ועוד. בשנה התקציבית הנוכחית צפויה להיות פעולה מאומצת של החברה. השנה מסתיימנה בניתן של יח' רכות וצפוי איכלוס במספרים גדולים.

תקציב החברה מוצע לשנת 1978/79 היגו כ-318 מליון ל"י (מזה תקציב מינהל ישיר כ-14 מליון ל"י).

תוכנית האיכלוס לשנת 79/8 מאפשרת מתן של כ-880 מחרוזות לאוכלוסיה הזכאית לסיקום ע"י החברה (700 יחד' הן מבנית החברה). נשאר עדיין פער של כ-2800 יחד' הנדרשים לשנה זו. מחרון הבעיה לא יכולה להתמדר ע"י טפול של מחרוזות ומציעים לכן לדבר על הכנת תוכנית רב שנתית שתנסה למצוא מחרון רדיקלי לכ-16,000 מחרוזות להושבי העיר בסוח של כ-5 שנים ע"י מנוי שטחים חפושים לבניה חדשה.

מנויים - החברה מתכננת לפנות השנה כ-140 משפחות משפחה היא בהוצאה של כ-34 מליון ל"י. כמו כן תבצע החברה כ-75 מנויים עבור מינהל מקרקעי ישראל בהוצאה של כ-5 מליון ל"י.

ההוצאה המוצעת למנויים בשלושת החדשים האחרונים הגיעה למעל 200,000 ל"י ואנו עומדים בפני תקופה בה תעלה ההוצאה למנוי.

לחברה דירקטוריון של 14 חברים (מהם נציג אחד לטפ"י) וכן יש נציג מפ"י בהנהלת החברה.

הסכמי מקרקעין: בין מפ"י והחברה מתבצעים על ההסכם משנת 1962 שלפיו תעמיד המינהל לרשות החברה שטחים ברכישה ובחכירה. (פרוט יתר ניתן בנספח המצורף שלו שהגשתי בשנה התקציבית הקודמת).

נוסף להסכמים הנ"ל מסף מפ"י לחברה לטיפול מיוחד בסוכנת כ-500 דונם ביפו לבצוע מנויים ואיטומים. מפ"י נושא בכל ההוצאות הכרוכות במעולות אלו ומשלמת לחברה דמי עמלה. יש לציין שבעית ההתחשבנות בין מפ"י והחברה בגין שטחי הקרקע שנמסרו לחברה טרם הסתיימה. כיום מוקצאת קרקע לחברה רק לפי המלצת מסרד השכון.

נשארו עדיין אזורים פרובלמטיים שאין החברה יכולה להתמודד ושעדיין לא נוצרו התנאים שיאפשרו מחרון בבעיית תפיסת השטחים והבניה הבלתי חוקית. יש להגיע את כל הגורמים הצבוריים לטפל בבעיה כאובה זו (ראה הזכירי הקודם שהגשתי בנושא זה).

אפרידר - חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ

החברה הוקמה ב-1954.

עד שנת 1976 עסקה החברה בנושאי בניה ופיתוח בשכונת "אפרידר" באשקלון, והחל מ-1 לספטמבר 1976, מבצעת החברה פיקוח על בניה עבור מסרד הבנוי והשיכון, וכך החלה לטפל בנושא זוגות צעירים והשבת תנאי הדיור.

מ-1 לספטמבר 1976 החלה החברה לפעול בשכונת מגדל אשקלון כנאמן של מינהל מקרקעי ישראל. החברה חתמה על חוזה עם מפ"י לפיו קיבלה על עצמה את ניהול נכסי רשות הפיתוח בשכונת "מגדל".

תחומי הפעולות בשכונת מגדל הן: מנויים, תכנון, פיתוח, פיקוח, הקצאת קרקע וניהול הנכסים.

בסגרת הפעולות הנ"ל גובה החברה שכר דירה מדיירים במבנים של המינהל, מספלת באחזקת מבנים אלה ובהעברת מושכרים מדייר לדייר. כמו כן עוסקת החברה במנויים מנכסים של המינהל ובתשלום דמי מנוי.

עבור פעולות אלה מקבלת החברה מהמינהל עמלות כדלקמן:

א. עמלת גביית שכר דירה	17% מהגביה בפועל.
ב. עמלה מסכירה נכסים	5% מהמחיר הסופי לקונה.
ג. עמלה מהוצאות אחזקה מסיות	10% מההוצאות.
ד. העברת מושכרים בדמי מפתח	17% מהגביה בפועל.
ה. מנויים - לפי המסוכם עם מסרד השכון	(3,000 ל"י לכל מנוי).

הון המניות ל-31.3.77

		רשום	מונפק ונפרע
מניות יסוד בנות 1 ל"י		2,000	2,000
מניות רגילות בנות 1 ל"י		2,998,000	1,843,580
	ס"ה	3,000,000	1,845,580

התפלגות הון המניות

		מניות יסוד	מניות רגילות	ס"ה
מדינת ישראל		1995	1,505,840	1,507,835
רשות הפיתוח		-	337,740	337,740
אחרים (טפחות, מכון ופתוח ועוד)		5	-	5
	ס"ה	2,000	1,843,580	1,845,580

הערה: קרן המון בסך 2 מיליון ל"י נוצרה בעבר בעקבות הסכמת ממשלת ישראל (מסרד האוצר) להמיר לקרן הון חלק מהתחיבויות החברה לממשלה.

בדירקטוריון 8 חברים (אחד מס"י - מר י. נריה).

מאזן החברה ל-31.3.77 מסתכם ב-17,626,247 ל"י (מזה 1,077,858 ל"י למינהלה).

יתרת רווח ליעוד לפי המאזן 1,348,884 ל"י.

יעוד הרווחים

דיבידנד מוצע לתשלום בשיעור 10% (נטו)	119,833 ל"י
יועד להלוקת מניות הטבה בשיעור 15%	" 276,537

הקצאה לקרנות

קרן לרכישת קרקעות ופיתוח	200,000 ל"י
קרן סמורה	" 600,000
יתר רווח שלא יועד לגמר השנה	" 152,514
סה"כ	1,348,884 ל"י

במאזן אחר "מגדל" מופיע יתרת זכות למינהל מקרקעי ישראל סך של 481,090 ל"י.

"פרזות" בע"מ - חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים

החברה נוסדה בשנת 1962 ומטרתה לפתור בעיות מסכנות העוני ושיכון מחוסרי אמצעים. מדי פעם ממילים על החברה תפקידים נוספים מטעם משרד השכון ועיריית ירושלים.

החברה מטפלת באכלוס, שיפוץ בתים ברובע המוסלמי (מזרח העיר) טיפול במבנים שנפגעו מפעולות מח"ע. טיפול בנושא זוגות צעירים, קשישים ומשפחות ברוכות ילדים.

דירקטוריון החברה מורכב מ-8 נציגי העיריה ו-8 נציגי הממשלה (נציג אחד של מס"י).

מאזן החברה ליום 31.3.77 מסתכם ב-176 מליון ל"י (מזה הוצאות הנהלה 1,880,000 ל"י).

ההפסד בשנת המאזן היינו כ-4½ מליון ל"י.

אין לחברה מפחי קרקע ואין לכן הסכם מקרקעין עם מס"י.

לחברה שלושה מקורות לקבלת דירות לפתרונות והם:

דירות חדשות - ממשרד השכון ורכישת דירות מיד שניה.

במשך השנה נתנה החברה 280 הלוואות לפי גודל המשפחה - לרכישת דירות בסך של כ-11 מליון ל"י, כמו כן הוציאה בשנה התקציב לטיפוץ 150 דירות של נתמכי סעד במך של מעל למליון ל"י.
החברה פתחה משרד במזרח העיר ומטפלת בסתן הלוואות למיעוטים להשבת תנאי הדיור ולזוגות צעירים.

החברה סיפצה השנה בחלק המזרחי של העיר 68 מבנים בהוצאה של 1,600,000 ל"י.

החברה לא הצליחה להקטין את הפער בין הזכאים לדיור. מספר הדירות שהחברה מקבלת ממשרד השכון - קטן משנה לשנה.

רשומים בתור לאכלוס בסוף השנה כ-900 משפחות ועוד 310 זוגות צעירים.

הפתרונות שניתנו השנה השתכמו כ-232 ועוד 100 לזוגות צעירים.

<u>חברת מבני תעשיה בע"מ</u>

מטרת החברה - תכנון ופיתוח תעשיה באיזורי פיתוח, תכנון והקמת מבנים למפעלי תעשיה ומלאכה להשכרה ולמכירה.

הון המניות של החברה 50,000,000 . נפרע ומונפק 47,227,598 ל"י.

כל המניות בידי המשלה.

<u>מועצת המנהלים</u> של החברה: 4 נציגי משרדי התעשיה, המסחר והתיירות.
2 נציגי האוצר.
1 נציג התעשיינים.
1 נציג מפ"י (מנהל מחוז הצפון מר משה גת)
1 נציג הצבור.

תקציב החברה לשנת 1978/79 נקבע כדלהלן:

תקציב פיתוח	507 מליון ל"י
תקציב שוטף	123 מליון ל"י
ס"ה	630 מליון ל"י

<u>הקמת מבנים</u>

ס"ה מבנים בנויים כ-	770,000 מ"ר
מזה שטח שנמכר	118,000 מ"ר
שטח בתכנון ובבניה	125,000 מ"ר

בין החברה והמינהל השכמי גג לתיכנון ופיתוח (רוב השטחים באיזורי פיתוח).

בגמר הפיתוח מוקצית הקרקע ע"י מפ"י כמקובל. גם החברה יכולה להיות יזם לניצול השטח, ובאם ברצונה להעביר זכויות בגין שטח מבונה או חלק ממנו, תוחם מפ"י חוזה חכירה ישירות עם היזם המקבל.

<u>החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ</u>

מטרת החברה לפתח את עכו העתיקה.

הון המניות - 60,000 מניות רגילות בנות 10 ל"י כ"א
11 מניות יסוד בנות 10 ל"י כ"א.

בדירקטוריון 6 נציגי הממשלה (נציג מס"י - מנהל מחוז חיפה).

לאחרונה נתמנה מנכ"ל חדש לחברה.

גם בשנת הדו"ח 1977/78 כמו בשנה הקודמת היתה פעילות החברה מצומצמת בגלל העדר הקצאות ממשלתיות בהיקף הדרוש. הדירקטוריון מקווה כי לאור החלטת ועדת השרים לעניני פיתוח בקשר להכנת תוכנית רב-שנתית לשיקום העיר העתיקה - יינתנו לחברה הכספים הדרושים לצורך פעולות השיפוץ והפיתוח.

המאזן ל-31 למרס 1977 מראה (אקסיבה) של 2,890,000 ל"י.

יתרת הפסד מצטבר 474,378 ל"י.

הוצאות מינהלה 235,000 ל"י, סרם הוכן תקציב לשנת 1978/79.

<u>מקרקעין</u> לחברה חוזי חכירה עם ר"פ ל-99 שנה על נכסים בגודל של 23,000 מ"ר וכן חוזה עם ועד הנאמנים של העדה המוסלמית בעכו על 15,000 מ"ר.

בקשר עם חתימת החוזים עם רשות הפיתוח לגבי הנכסים החכורים, נדרשת החברה לשלם למס"י סך של 76,700 ל"י כדמי חכירה לתקופה של 1 אפריל 1968 עד ל-31 מרס 75. לדעת החברה אין מקום לתביעה, זו, והגושא סרם סוכם.

כפי שציינתי בדו"ח הקודם קיימת הצעה ממס"י יחכיר לחברה את כל הנכסים בעכו העתיקה לתקופה של 49 שנה (עם אופציה ל-49 שנים נוספות),והחברה תשלם למס"י סכום סמלי בלבד עבור כל נכס, וע"י כך יאושר לחברה לפתח ולשקם את עכו העתיקה. הבעיה לא סוכמה סופית עד היום.

<u>חברת "עמידר" בע"מ</u>

החברה נוסדה ב-1949 למטרת בנית שכונים שנועדו להשכרה או למכירה לעולים חדשים. מתפקידי החברה היה גם לטפל בהשכרת הדירות שבאותם השיכונים ובמכירתם, בפתן משכנתאות לרוכשים, ולנהל את הרכוש שהושכר.

במרוצת הזמן הפסיקה החברה את פעולות הבניה ונתינת המשכנתאות ומטפלת באכלוס ובניהולם של שכונים הנמסרו לידיה ע"י גורמים ממשלתיים שונים. כמו כן נתמנתה החברה לסוכנת של מס"י לגבי נכסי הדיור הערוניים של רשות הפיתוח ושל כמה חברות צבוריות לגבי בתים שבבעלותם.

משנת 1975 רכשה מדינת ישראל את רוב מניות החברה מרס לארבעה מניות שהן בידי בודדים ומניה אחת שבידי החברה הכלכלית לישראל בע"מ.

החברת מטפלת גם בביצוע פינויים עבור מינהל מקרקעי ישראל כולל "מנשיה" והריסת המבנים המתפנים במנשיה.

נכסי רשות הפיתוח שבניהול החברה עומד כיום על 31,118.

פנויים נוספים (לא כולל מנסיה):

בתחילת השנה היו	1256 דירות	ו-78 עסקים
פונו במשך השנה	681	44
	575 דירות	34 עסקים
נוספו במשך השנה לפנוי	609	55
סה"כ לפנוי בשנת 1978/9	1184 דירות	89 עסקים

בגין הפנויים שולמו פצויים עבור המגורים	28,336.696 ל"י
עבור עסקים	1,680,697
סה"כ	30,017,393 ל"י

סמוצע הפיצויים ליח' דיור הסתכם ב-41,610 ל"י וליח' עסק ב-38,197.

תכורת ניהול הרכוש מסלם מס"י לעמידר עמלה בשעור של 17% מדמי השכירות ודמי המפתח שהחברה גובה עבור המינהל. כמו כן משלמים לחברה 5% מפדיון השכירות ו-10% מההוצאות של אחזקת הרכוש ועבור טיפולה בפנוי דיירים ממבנים.

עמלת עמידר בגין פנויים נעה בין 1,000 ל-1,500 ל"י ליח'.

החברה מבצעת פנויים ב"מנסיה" והורסת את המבנים לאחר פנויים. ב"מנסיה" פינתה החברה בשנת 1977/8 - 26 דירות ו-7 עסקים. סה"כ שולם 3,057,600 ל"י

הסמוצע שולם עבור דירה במנסיה ב-1977/8 היגו	79,960	"
עבור עסק	76,657	"

משנת 1961 פונו ע"י החברה במנסיה 2991 דירות ו-384 עסקים בסכום של כ-60 מליון ל"י נומינליים.

החברה לפיתוח מזרח ירושלים

מטרת החברה לפתח את מזרח ירושלים וכן חלקי עיר אחרים כגון: מלחה, ליפתא, עין-כרם ועוד. וכן משתים שמחוץ לתחום עירית ירושלים - ע"י פיתוח קרקעות והקמת מרכזי מלאכה, תיור ונופש.

הון המניות -12,000 מניות בנות 1 ל"י.

התחלקות המניות: מדינת ישראל	7,995
עירית ירושלים	4,000
רשות הפיתוח	1
אחרים	4

נציג מס"י היגו מר ב. לובסקין.

התקציב המאושר לחברה לשנת 1978/79 מסתכם ב-45,135,000 ל"י (מזה 1,840,000 למינהלה).

לא חלו שנויים כל שהם במקרקעין שבידי החברה.

החברה מתכננת הרחבת פעולותיה ביצירת תשתית להיירות בירושלים. הועלתה הצעת מסעם העיריה שהחברה תקבל על עצמה טיקום ותירוש פני השוק המרכזי של מחנה יהודה.

<u>החברה לפיתוח אילת</u>

לא חל שינוי בנתוני היסוד שהגשתי בדו"ח הקודם לועדת התקציב.

התקציב לשנת 1978/79 כ-10 מליון ל"י.

מסרתי בדו"ח הקודם שהוחלט לנהל משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי החוזה שבין החברה וממ"י.

המצב כיום שמגן החשב של ממ"י בודק את החשבונות ע"מ להגיע לברור סופי של החשבון עם החברה.

מנהל המינהל השיל על היועץ המשפטי של המינהל ועל מנהל מחוז הדרום - למיים את תנאי החוזה עם החברה.

הדבר טרם נגמר.

לחברה לפיתוח חוף "אילת" חברת בת בשם "מזח תיירות אילת בע"מ". פעולות של חברת הבת מאד מצומצמות.

לממ"י בחברה 2 נציגים.

<u>החברה לפיתוח חוף ים המלח וחבל סדום</u>

מטרת החברה לפתח את חוף ים המלח באיזור תיירות ומרפא.

תוכניות הפיתוח מתמקדות בקטע שבין נוה זוהר ועין בוקק.

בשנת 1977 פיתחה החברה בעיקר את מקורות המים הגורפריתנים (ביצעו קידוח בעומק של 550 מטר לצורך זה).

לקראת 1978 נערכה החברה לביצוע עבודות פיתוח בהיקף של כ-15 מליון ל"י, לתאורה, לגישה לבתי המלון הנבנים בשטח, פרק אזורי ומגרשי חניה.

הון המניות של החברה:	1,800,000	ל"י (מזה 7 מניות יסוד).
מונפק	1,336,672	ל"י (מזה 6 מניות יסוד).
החלוקה: מסלה ישראל	1,086,669	רגילות פלוס 1 מנית יסוד (81.3%).
ר' הפיתוח	100,000	רגילות פלוס 1 מנית יסוד (7.5%)
אחרים	150,001	(חב' העובדים, מפעלי ים המלח ואחרים - 11.2%).

ממ"י מסר לחברה כ-3,000 דונם קרקע כברת רשות בלעדית.

נציג ממ"י בדירקטוריון החברה הנו - מר י. זיו (מנהל מחוז הדרום).

<u>החברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ ("קרתא")</u>

<u>מטרת החברה</u> - פנוי, תכנון ופיתוח איזור ממילא בירושלים ופרויקטים ממשלתיים אחרים במרכז ירושלים.

<u>הון המניות</u> - 1 מליון ל"י - מניות רגילות (ההון הרשום והנפרע 1 מליון).

המניות נרכשו: 739,936 ע"י ממשלת ישראל (בשם מדינת ישראל).
259,999, עירית ירושלים
5 ע"י אחרים

בדירקטוריון 11 חברים. 7 מהם מונו ע"י שר האוצר, ומהם נציג אחד של ממ"י (מר י. גריה). יו"ר הדירקטוריון הינו מר אליעזר רונן ומנהלו מר מ. קולק. מנכ"ל החברה מר צ. אוריאלי.

בשנה האחרונה הוסיפה החברה לפעול בפנוי אזור "ממילא".

מתוך 331 דירות ו-354 עסקים שהיו באחר ביום ההפקעה נשארו לפנוי 136 דירות ו-147 בתי עסק.

במסך השנה סילמה החברה פצויים ל-8 בעלים פרטיים בעד מקרקעין שהופקעו סך של 2¾ מליון לירות. בס"ה סילמו עד 31.3.77 סך של כ-14 מליון ל"י ל-45 בעלים (לא כולל תשלום לממ"י ע"ח החוב).

התקציב שאושר לשנת 1978/9 הינו 56 מליון ל"י (לעומת 36 מליון לשנת 1977/8).

<u>מקרקעין</u> - בהתאם להסכם שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל ובין החברה ב-12.2.1972 נמסר לחברה שטח של 100 דונם אשר הופקעו ע"י שר האוצר ב-30.8.1970.

בהסכם הנקבע שהחברה תשלם לממ"י עבור השטחים כדלהלן:

250,000 ל"י עם חתימת ההסכם ועוד 250,000 ל"י עם קבלת הסומה של המעריך הממשלתי (לפי דברי המנכ"ל שולם ה-½ מליון ל"י), ואילו היתר לאחר קביעת הסומה - במשך 4 שנים בתשלומים חצי שנתיים בתוספת ריבית בשעור של 12% מיום ההפקעה, כאשר מועד התשלום הראשון יחול 3 חודשים לאחר הערכת השמאי הממשלתי.

במרץ 1976 קבע השמאי הממשלתי את שווי הקרקע המופקעת ליום ההפקעה בסך של 15 מליון ל"י. החברה ערערה על הסומה בנובמבר 1976.

<u>מעשית לא הוסדר החשבון עד היום הזה.</u>

החברה רכשה מסמ"י עוד 4,100 מ"ר בגוש 30014 וסילמה עבור שטח זה.

<u>הערה:</u> בדו"ח זה לא נכלל דיווח על החברות הבאות:

1. החברה הממשלתית לתיירות.

2. החברה לפיתוח קיסריה.

3. הרשות לפינוי ובינוי משכנות עוני (אשר למעשה אינה פועלת ותקציבה הוא חלק מתקציב משרד השיכון).

הדו"ח הוכן ע"י מר א. חרסינה - מתאם החברות.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

המשרד/היחידה

זכרון דברים

מס' הזיון	מס' החיק	תאריך
		12.9.79

מרכז מסמכים/ועדה	לשכת המנהל
נושא	סכום פגישה בין מנכ"ל משרד הבנוי והשכון לבין מנהל המינהל
השתתפו בישיבה/בפגישה	המתמנו: מ"מ י.עקנין; ב.לובטקין; א.שפיר; א.שפירא; ש.אבני; ז.ברקאי; ש.כהן ועוזריהם

1. **מחירי קרקע לבניה בירושלים - 1979**

סוכם לאמץ את מסמכו של המנהלתי המנהלתי למנכ"ל משרד הבנוי והשכון מיום 7.8.79 להמעילו למשך 6 חודשים לגבי פרוברמות הבניה הציבורית של משרד השכון בירושלים ב - 4 המחירים ובמחירי המבלה כפי שנקבעו במסמך זה.

קבלנים שיתקשרו בתוך 6 חודשים מתאריך מסמך המנהלי יוקפו 5% להחיש למחירי הקרקע.

פיכום זה מקובל על מנהל המינהל והן על מנכ"ל משרד השכון. עם זאת מבקר מר אבני כי לזכאי משרד השכון יש לקבוע מחירים אחרים.

כמו כן סוכם כי שום קבלן לא יעלה על הקרקע בטרם חתם חוזה עם מנהל שלם את הכסף. במידה ויש עיכובים בחתימת החוזה יש לפנות לועדת הערר בהרכב מר ב.לובטקין וז.ברקאי.

2. **שכון לחיילים משוחררים בדלית אל כרמל**

הקמת השכון מתעכבת עדה זמן רב כיון שהבעלים של הקרקע הפיעות לכ(קרקע הקלאים) רוצים לשכור אותה במחיר שהוא פי 5 משכרה המנהלי. מנהל המינהל הודיע כי המינהל בשום פנים ואופן לא יעבים לרכוש קרקע בחירים המשרדים כולו. אי לכך הציע מנהל המינהל שמשרד השכון ייזום בקשה להפקעת חוקה.

סוכם: משרד הבנוי והשכון יגיש בקשה להפקעת קרקע בדלית אל כרמל לצורך פיכוגים צבוריים לחיילים משוחררים. המינהל ימליץ על כך בפני שר האוצר.

3. **הטיפול בנכסי מפ"ם**

מר ש.אבני הציע להעביר את הטיפול בכל נכסי רים בלוד וברמלה לידי החברה לפתח לוד.

מנהל המינהל הסיב כי כבר החלט על העברה זו בהנהלת מפ"ם והוחל בביצועה.

4. **מבוי קרקעות ע"י הועדה הבקשון**

מנהל המינהל הודיע כי לפני מספר חודשים בפגש עם מנכ"ל משרד הבקשון בחברה לעדם את עניין מבוי מחבות צחיל. ביקתיים מוצה מנכ"ל חדש למשרד הבקשון ויש [illegible] ישיבה נוספת לצורך זה.

סוכם: לישיבה זאת יזומן גם נציג משרד השיכון. קודם לפגישה ישרך דיון מוקדם.

2/...

חתימה	רושם הדברים
.....	.....

תפוצה:

לכל אחד מהמשתתפים

☐ .....

☐ .....

☐ .....

ול: ☐ .....

☐ .....

מדף 1130

ד.ס.ד.מ 100 ע 1000 (7.74) 74/791 2908/0

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל

המחוז/היחידה

זכרון דברים

	תאריך	מס' התיק	מס' הדיון
מדיון במקום/ועדה		משיחה טלפונית עם	
הנושא			
השתתפו בישיבה/בפגישה			

ד. נושאים נוספים הנדרש לדון בהם שהועלו ע"י משרד הפיכון והמעוניים בדיקה:

א. חברת משכנות - אשראי:
בפגישה בין מנהל המינהל למנכ"ל משרד הבנוי והשכון ב - 2.5.78 הוסכם מנהל המינהל עקרונית שהבאי המשלים להברת המשכנות יהיו זהים לאלו שנהגן משרד השכון.
בינתיים הובהר כי חשב הכללי אינו יכול לאשר את הסידור הזה למ"י.
סוכם: הנושא יבדק ע"י חשב מ"י וחשב משרד הפיכון עם החשב הכללי.

ב. גבעת שאול ב':
משרד השכון מבקש להקצות לו את החלק המיועד לבנית עבודית בגבעת שאול ב' (אותו חלק שלא מיועד לקבלנים הפרטיים). הנושא יבדק ע"י הנהלת המינהל.

ג. רמות:
משרד השכון העלה בנושא שני מיתחמים ברמות ואחד שהוקצה לרשטייף ואחד שהוקצה לרייכמן (סה"כ 700 יחידות).
משרד השכון מבקש להקצות לו את הקרקע אם הקצאות הנ"ל בטלות, או שמדות להתבטל.

ד. צפון - עכו:
משרד השיכון מעלה בעיית 110 דונם בצפון - עכו לגביהם יש החלטת ממשלה מ - 1974 שאינגה מבוצעת. משרד השכון זקוק מאד לקרקעות בעכו.
סוכם: הנושא יבדק ע"י הנהלת מ"י עם מנהל המחוז.

ה. חוק רישום שיכונים ציבוריים:
מר אבני הציע למצות ועדת בצוע משולשת לנושא זה והרכבה מנציגי אגף המדידות משרד הפנים ומ"י. לאחר שהובהר כי לטעמה כבר פועלת ועדה בהרכב דומה בהשתתפות נציג לשכת עורכי הדין ובראשות א.עפיר היועץ המשפטי למינהל, הציע מנהל המינהל לתת לועדה זאת גושפנקא רשמית ולאפשר לה להמשיך בפעולתה.
הצעה זאת אינה מקובלת על מר אבני.

חתימה	רושם הדברים	תפוצה:
		לכל אחד מהמשתתפים
		☐ .....
		☐ .....
		☐ .....

מדף 1130

76/701 (7.76) 1000 x 100 ר.מ.ר.ים 39/8/0

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

המשרד/היחידה

זכרון דברים

תאריך	מס' תיק	מס' הדיון
12.9.78		

מדיון מיוחד/ועדת	משתתפי ועדת
לשכת המנהל	

הנושא: סכום עגיפה בין מנכ"ל משרד הבנוי והשכון לבין מנהל המינהל

השתתפו בישיבה/בפגישה:

מהמנהל: מר י.קנין, ב.לוגסקין, א.ספיר, א.אבני, ד.ברקאי, ש.כהן ועוזריהם

1. **מחירי קרקע לבנים בירושלים - 1978**

עובה לאמץ את הכתוב של ומשמי המשלמי למנכ"ל משרד הבנוי והשכון מיום 7.6.78 ולהמעילו למשך 6 חודשים לגבי ערוגרמות הבנייה המיבוניות של משרד השכון בירושלים ב - 4 מחירים ובמחירי המבלה נגמי שנקבעו בהסכם זה.

קבלנים שיתקשרו בחוזי ל חודשים מהריך הסכם מסמי יוסיפו גם להודע למחירי הקרקע.

סיכום זה מקובל על מנהל המינהל ומן על מנכ"ל משרד השכון. עם זאת עבור מר אבני כי לדעתו משרד השכון יש לקבוע מחירים אחרים.

כמו כן עוכם כי עצם קבלן לא יעלה על הקרקע בערם חתם חחת שם מחיר דוף שלם את הכסף. במידת ויש עיכובים בחתימת הוזה יש לשנות לוקחם הרים בהרכב מר ב.לוגסקין וד.ברקאי.

2. **עכון למיילים משוחררים בדלת של כרמל**

מקמת מוכון המעכנת מדה זמן רב כי דון שהבעלים של מקרקע המיועדת לבלקרקע המקלאית) רוצים להכור אדמת בחיר שהם מי ל משכה בחמשי. מנהל המינהל הדגיש כי המינהל בשום מבים המוהן לא יעכים לרכוש קרקע בחירים המשרדים כולו. אי לכך מציע מנהל המינהל שמשרד מכון ייזום בעצם להקצות מחדש.

עוכם: משרד הבנוי והשכון יגיש בקשה להקצה קרקע בדלת אל כרמל לצורך מיכונים שבוריים למיילים משוחררים. המינהל יטליץ על כך בפני שר האוצר.

3. **מיכול בנכסי מייי**

מר ש.אבני מציע להעביר את מיכול בכל נכסי ריש בלוד ובראלה לידי המברה לפתח לוד.

מנהל המינהל מסיב כי כבר הוחלט של הנערם זו בוועדת הפיי והוחל בביצועה.

4. **מבוי קרקעות ע"י הערת הבסתון**

מנהל המינהל מודיע כי לפני מספר חודשים נפגש עם מנכ"ל משרד הבסתון בחשרת לקדם את עניין מבוי המבחת מחיל. ביוכיים מוכנה מנכ"ל חדש למשרד הבסתון ויש צורך לזמן ישיבה נוספת לצורך זה.

עוכם: לישיבת זאת יזומן גם נציג משרד מיבון. עודם לפגישת ישרד דיון מוקדם.

חתימה ..... רושם הדברים .....

תפוצה:

לכל אחד מהמשתתפים

יל: ☐ .....

☐ .....

☐ .....

☐ .....

☐ .....

מדף 1130 0909/0 ד.מ.ר.ם 100 x 1000 (7.76) 76/701

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל

המשרד/היחידה

זכרון דברים

	תאריך	מס' החוק	מס' הדיון
מדיון בנפקום/ועדה)		טשיחה טלטונית עם	
הנושא			
השתתפו בישיבה/בפגישה			

5. **נושאים נוספים בפרק להדד הרוח שהועלו ע"י מערך המיכון והמעונים בדיקה:**

א. חברת מעבדת - אשראי:
בפגישה בין מנהל המינהל למנכ"ל מערך הבנוי והמכון ב - 2.5.78 הסכים מנהל המינהל עקרונית שבאי המשלם לחברת המעבדות יהיו זכים לאלו שבתחן מערך המכון.
בינתיים מתברר כי המשב הכללי איננו יכול לאשר את המידור מזה למה"י.
סוכם: הנושא יבדק ע"י המב המ"י והמב מערך המכון עם המשב הכללי.

ב. בגשת שאול ב':
מערך המכון מבקש למקצה לו את חלק המיועד לבניית שבורים בבגשת שאול ב' (מתוך חלק שלא מיועד לקבלנים המרפיים). הנושא יבדק ע"י הנהלת המינהל.

ג. רמות:
מערך המכון העלה בעיה שני מיתחמים ברמות מאחד שהוקצה לרושטיין ומאחד שהוקצה לרייכמן (ס"ב 700 יחידות).
מערך המיכון מבקש למקצה לו את הקרקע אם ההקצאות הנ"ל בטלות, או עמדת להבטל.

ד. בטון - עכו:
מערך המיכון העלה בעיית 110 דונם בטון - עכו לגביהם יש המלצת הטלה ב - 1974 שאיבנה מבוצעת. מערך המכון זקוק מאד לקרקעות בעכו.
סוכם: הנושא יבדק ע"י הנהלת המ"י עם הנהל המחוז.

ה. תוק ריקוח שיכונים ציבוריים:
מר אבני מציע להפנות ועדת בעזר מומלצת לנושא זה מורכבת הנציגי אגף המידות מערך הבנים ומה"י. לאחר שהובהר כי לקיומה כבר פועלת ועדה בהרכב דומה בהתחלה נציג לעמת עורכי הדין ובראשות א.ספיר מי יוצ המשפטי למינהל. מציע הנהל המינהל לתת לועדה זאת גיפסבקא ריקוח ולאשר לה להמשיך בפעולתה.
הנשא זאת איבה מקובלת על מר אבני.

אורה איש עבר
רישום הדברים

ל. אורבוך
מחלקה

תפוצה:
לכל אחד מהמשתתפים

☐ .....
☐ .....
☐ .....

☐ .....
☐ .....

מדף 1130

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ב כאלול תשל"ח

4 ספטמבר 1978

אל: מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה
במקרקעין המשמשים כנחלות, כמשקי
עזר, וכשטחי עבוד

נא הערותיך הדחופות לתוכנו של המכתב המצורף.

בברכה

חיים יודלביץ

עוזר המנהל הכללי

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

אל: ת"ח: אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל
שלמה אבני	משה ריבלין
מנדל אשל	משה ארנא
יחזקאל זכאי	ראובן ארזי
חיים חכם	שמעון בן שמש
אברהם חפץ	יצחק זיו אב
אברהם שפיר	זאב צור
יעקב עקנין	שבתאי שיכמן
חיים קוברסקי	מאיר שמיר
אבנר קסוטו	

הנידון: דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה במקרקעין המשמשים כנחלות, במשקי עזר ובשטחי עבוד

בישיבת מועצת מקרקעי ישראל ביום 15.8.78 נדונה הצעת להחלטה בענין דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה במקרקעין המשמשים כנחלות, במשקי עזר ובשטחי עבוד.

כיון שהתעוררו מספר חילוקי דעות, בעיקר בענין התחולה הרטרואקטיבית סיום 1.11.75 של השלום 1/3 מדמי ההסכמה לגבי שטחי עבוד ומשקי עזר, החליטה המועצה להטיל על ועדת המשנה לקרקע חקלאית לדון בנושא שנית, ולהביא את מסקנותיה למועצה בישיבתה הקרובה.

ועדת המשנה לקרקע חקלאית דנה בנושא בישיבתה מיום 15.8.78 והחליטה פה אחד לאשר את ההצעה כפי שהובאה בפני המועצה ב-15.8.78 בשינוי הבא:

תחולת ההצעה בכללותה היא מיום 1.10.78.

עם זאת החליטה ועדת המשנה לקרקע חקלאית כי תחולת השינויים הנ"ל לגבי משקי עזר ושטחי עבוד אינה פוגעת בהתחייבות המועצה בהחלטתה מיום 17.1.77 על פיה יהיו זכאים מעבירי הזכויות במשקי עזר ונחלות לאחר תאריך 1.11.75 להנות מאותן הנחות שעליהן הוחלט ב-17.1.77 לגבי נחלות.

ועדת המשנה לקרקע חקלאית תשוב ותדון בצורת מתן ההנחות לאחר קבלת רשימות ופרטים של מעבירי הזכויות במשקי עזר ושטחי עיבוד מ-1.11.75 עד 30.9.78 ותביא מסקנותיה בפני המועצה.

כיון שהנושא דחוף כדי להוציא הוראות ביצוע מתאימות, לא נוכל לחכות עד ישיבת המועצה הבאה, ולכן נבקש בימים הקרובים איפורכם הטלפוני לאמור לעיל.

ב ב ר כ ה,

אורה איש-טוב
מזכירת מועצת מקרקעי
ישראל ווועדותיה

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לשחרור ממיכרז

29-09-1978
ירושלים

סכום ישיבת מס' 3 של ועדת המשנה לשחרור ממיכרז שהתקיימה
ביום ג' 19 בספטמבר 1978

השתתפו ה"ה:- שבתאי שיכמן
אברהם חפץ
אבנר קסוטו
איתן לחובסקי

נעדרו ה"ה: סלמה אבני (במקומו השתתף נציגו מר א. לחובסקי)
חיים חכם
זאב צור

על סדר היום:

1) גב' [redacted] (נכח צה"ל) - מגרש להקמת בית מגורים בירושלים.

2) [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים לבנו או בתו בראה-העין.

3) [redacted] - (נכח צה"ל) מגרש להקמת בית מגורים ברמת הזרון.

4) [redacted] -(נכח) - מגרש להקמת בית מגורים בהרצליה.

5) [redacted] - מגרש להקמת פוסף באור-יהודה.

דברי הסבר

1) גב' [redacted] - המבקשת הגה נכח צה"ל בסיעור של 100% עקב פגיעה בגפיה התחתונות. אגף הסיקום של משרד הבטחון המליץ להקצות לה מגרש בירושלים להקמת בית מגורים. ועדת המשנה לשחרור ממיכרז בישיבתה מיום 2.5.78 איפרה מסור ממיכרז לגב' המחון בגין מגרש מס' 144 בגוש 30247 בשטח של 351 מ"ר בגבעת המבתר בירושלים.

לאחר איסור העיסקה דודיע אגף הביגוי של משרד הבטחון שהמגרש אינו מתאים לנכה. אי לכך החליטה הנהלת המינהל לבטל את העיסקה הנ"ל ולהקצות לגב' [redacted] מגרש בגוש 30112 חלקה 11, בשטח 720 מ"ר בצפון תלפיות בירושלים. (על המגרש ניתן לבנות 2 קומות. מותרת בניה בשעור של 50%, סך הכל 360 מ"ר לריצוי).

ביצוע העיסקה החדשה מותנה בקבלת איפור הועדה לשחרור ממיכרז.

../.

2) [redacted] - המדובר במשפחה ברוכת ילדים המתגוררת בראש-העין על מגרש של 350 מ"ר שהוקצה לה לאחר דרך יסורים שנמשכה כ-5 שנים. פרוס הענין נמצא במכתב המצ"ב ממחוז ת"א לסגן מנהל המינהל. מר [redacted] תובע מיצויים מן המינהל בגין הוצאות רבות שהיו לו וכן עגמת נפש רבה שנגרמה לו.

...

הנהלת המינהל מסליצה לאור למר [redacted] הקצאת המחצית השניה של מגרש ה', חלק מחלקה 68 בגוש 4272 כדי שיבנה יחידה דיור נוספת לבנו או לבתו ובתנאי שיתחייב שלא תהיינה לו כל תביעות נוספות מן המינהל.

3) [redacted] - נכה צה"ל משותק בדרגת נכות +100% מיוחדת, מבקש לחכור מגרש לבנית בית מגורים ברמת השרון גוש 6552 חלקה 612.

אגף השיקום של משרד הבטחון במכתבו מיום 14.8.78 המליץ להחכיר לו את הקרקע ללא מכרז.

4) [redacted] - נכה 100% עקב שיתוק ילדים, גרושה ואם לילד בן שנתיים. מבקשת לחכור מגרש 9 ב' (615 מ"ר) בגוש 6669 בהרצליה, לצורך הקמת בית מגורים.

האגף לשירותי רווחה בעיריית ת"א המליץ להקצות לה את המגרש ללא מיכרז.

5) [redacted] - עולה חדש מגרוזיה בעל מקצוע, הנושא תעודות הסמכה במכונאות וחשמלאות רכב מנועי, מבקש לחכור מגרש מס' 75 בשטח של 960 מ"ר בגוש 6483 באיזור התעשיה אור-יהודה כדי להקים מוסך.

המשרד לקליטת העליה במכתבו מיום 2.4.78 המליץ להקצות לו את המגרש ללא מכרז.

משרד הפ"ת במכתבו מיום 13.3.78 המליץ להקצות לו מגרש זה בכפיפות להחלטת הועדה לשחרור ממיכרז.

<u>החלטות:</u>

בסימוכין להוראת סעיף 6 של פרק ב' מהחלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17 במאי 1965, ובהתאם לסמכויות שהוענקו לועדה ע"י מועצת מקרקעי ישראל בישיבת מס' 97 מיום 19 בפברואר 1970, מחליטה הועדה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מן החובה למסור קרקע על פי מיכרז פומבי בגין קרקעות כמפורט להלן:

1) גב' [redacted] - מגרש בירושלים גוש 30112 חלקה 11.

2) [redacted] - מגרש ברמת השרון גוש 6552 חלקה 612.

3) [redacted] - מגרש 9 ב' בגוש 6669 בהרצליה.

<u>נושאים שנדחו:</u>

1) [redacted] - הבקשה נדחתה כיון שהענין אינו בסמכותה של הועדה.

2) [redacted] - הבקשה נדחתה לדיון נוסף לאחר קבלת פרטים על היצע המגרשים בסביבת המגרש הנדון באור יהודה, ועל הביקוש למגרשים באיזור זה, וכן חוות דעת הנהלת המינהל.

לישיבה הבאה של הועדה יוזמן מנהל המינהל לשיחה על סמכויות הועדה ותחום פעולתה.

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 10.9.78

אל: ש. אבני, המנהל הכללי

הנדון: נציגי האגף בהעדרי

בעת העדרי אבקש לראות במר איתן לחובסקי כממלא מקום קבוע.

בנושאי תכנון אבקש לראות במר יונתן גולני כנציגי.

ב ב ר כ ה,

זאב בלקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: לשכת השר
א. לחובסקי
י. גולני

רחי הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: ט' באלול תשל"ח
11.9.78

מספר:

א ל : מנהלי המחוזות.

הנדון: הסדר עם הנהלת מ.מ.י. בנידון קידום
<u>אישורי תכניות ברועדות.</u>

1. אין צורך בחתימות המינהל על גבי <u>תכניות בנין ערים.</u>
לגבי המינהל קיימת תמיד האפשרות לפני בציגם ברועדות להשיג ולהעיר בהתיחס לתכנית המובעת לדיון.

2. <u>תכניות הגשה לבניה</u> תובאנה לאישור המינהל מלוות במכתב בו יוסבר אם קיימת בתכניות סטיה כל שהיא מן התכנית או התקנון של ת.ב.ע. כנ"ל; במידה והמכתב מאשר שאין סטיה תאושרנה התכניות לא יאוחר מ-48 שעות משעת הגשת התכנית לאישור. <u>בדיקת התכניות תעשה לאחר מתן האישור.</u>
אם יתברר כי קיימות למרות הכל סטיות, ידווח על כך המחוז של המינהל להנהלה שלו בירושלים.

3. השטחים מתוך ת.ב.ע. שלבו המיועדים לבניה במוכה הם כרגיל בטיפולנו ומיועדים לבניה שלנו - אלא אם בהסכמה הדדית יוחלט אחרת.

4. אם תתגלנה אי-הבנות בין המחוזות של המינהל ומשרדנו - הן תידונה ב"וועדת שניים" שחבריה הם מר ז.בריקאי שלנו ומר ב.לובטקין מנהל אגף העידודי במינהל.

רח' העצמאות 21 תיד 272 חיפה 31000 טל 360961

מקור
ירושלים
כללי
07-09-1978
ירושלים

ג' באלול תשל"ח
5 בספט' 1978

מועצת מקרקעי ישראל
הועדה לקרקע עירונית

לכבוד
הי"ה: שמעון בן שמש - יו"ר
שלמה אבני
ראובן ארזי
חיים חכם
אברהם חפץ
יעקב עקנין
חיים קוברסקי
אבנר קסוטו

הינכם מוזמנים בזאת לישיבת הועדה שתתקיים ביום ג', י' באלול תשל"ח (12.9.78) משעה 1200 - 10,00 במשרד ממ"י רח' שמאי 6 ירושלים.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מס' 4 מיום 29 ביוני 1978.
2. חישוב דמי ההסכמה - פישוט הליכים.
3. הוון דמי החכירה במגורים.
4. מגרש בחיסכון.
5. הוון במלונאות.
6. קידום רישום השיכונים הצבוריים.

בברכה,
אורה איש טוב
עוזרת למנהל המינהל

י.קורץ - משרד האוצר
צ.גינוסר - משרד האוצר

א.בבאי
א.בן מאיר
י.דרכסלר
ב.לובטקין
ש.שפירא
ג.סבא

ז.כהן - השמאי הממשלתי הראשי

לוט: פרוטוקול מס' 4
תוברת לחישוב דמי הסכמה בצרוף דברי הסבר.
הצעה להכנית מגרש בחיסכון.
הצעה להוון במלונאות.

מדינת ישראל

מרשם מקרקעי ישראל
הרשות לקרקע עירונית

פרוטוקול מס' 4
מישיבת הרשות לקרקע עירונית שהתקיימה בירושלים
ביום ג', 29 ביוני 1973

השתתפו ה"ה שמעון בן-שמש - יו"ר הרשות
יעקב עקין
אבנר קסטנר
זאב בוקאי (במקום שלמה זבני)

זאב כהן - השמאי הממשלתי הראשי
ישראל עורץ - משרד האוצר

אלי בבאי - מנהל אגף בעלות ורישום- מס"י
ב. לרבסקין - מנהל האגף העירוני מס"י
אהרון קרני - סגן היועץ המשפטי - מס"י

נעדרו - ה"ה: שלמה זבני, חיים חכם, אברהם חפץ, חיים קרבוטקי.

על סדר היום:

1) אישור פרוטוקול מס' 3.
2) בעיות אי הנוכחות המלאה של כל חברי הרשות בישיבות.
3) דווח על פישוט ההליכים בסגעי האזרח עם מס"י.
4) דווח על מלאי הקרקעות הבלתי מבוררות שבידי משרד השיכון.
5) קידום נושא רישום השיכונים הציבוריים.

---

1. אישור פרוטוקול מס' 3

א. קסטנר: נוכחתי בישיבה הקודמת, למרות זאת לא נושם שמי בין המשתתפים.
- מזכירות הרשות הסבירה כי בפלה טעות ובקשה סליחתו של מר קסטנר.

ז. כהן: לדברי בעמ' 3, לא אמרתי "אני מציע שמס"י יציג משתבים למאבר פרטי". אמרתי שאם המאבר לא יוכל להשתלט על נושא רישום המידע, יהיה מס"י חייב לרכז בידיו את כל המידע המדויק המהייתם הן לקרקעות הנרשמות והן לקרקעות הממשלתיות

ז. קורץ: אני מבקש הבהרה למעיף ה' בעמ' 2 (חברות משכנתא - אשראי).

י. עקין: טיבות זה אינו עומד בניגוד להסדר של מס"י עם הוחשב הכללי, החברות המשכנתא יקבלו את האשראי דרך הבנק. לדברי מר ש. זבני מאגף השיכון אכן אישור אשראי זה לקבלנים שעובדים אתו, ולכן גם אנו מבקשים לאשר זאת לקבלנים שעובדים עם מס"י.

2/..

ז. ברקאי: מר גזית ממשרד הבטחון אמר שמשרד השיכון יטפוד בנושא זה עם ממ"י וכן עשינו.

ש. בן-שמש: שאלה זו איננה מהווה היקרן פרוטוקול. הנושא הובא במסגרת אינפורמציה שמסר מנכ"ל המינהל. אשר להביא זאת לדעה במסגרת של שאילתה. מבקש להודיע בשם מר אדזי שמנבל שלא יוכל להשתתף בישיבה היום וכמו כן בקש לדחות את המשך הדיון בנושא "דמי ההסכמה" (סעיף מס' 3 בסדר היום). לישיבה הבאה.

2. דרוש על פירוט ודליבה נמצאי הנזקה עם ממ"י

י. עקבין: התקבל הרושם שיש הרבה גופים ממלכתיים וציבוריים שאינם מביעים את מהותו של מינהל מקרקעי ישראל. כדי להסביר זאת הוצאנו חוברת שהובאה לפניכם היום. בסופה יש פירוט של ההקלות שממ"י עושה בקשיר עם הנזקה.

3. דרוש על מלאי הקרקעות הבלתי מבוטלות שבידי משרד השיכון

י. עקבין: על הרשימה שקבלתם היום של "רכוש בתנאים של קרקעות ממ"י הבלתי בנויות שבידי משרד השיכון" חתמו מנהלי ההחזקות של משרד השיכון.

לקראת הישיבה היום הבקש מר ש. אבני בסכום שחשלה ע"פ בקשת היו"ר מר ש. בן-שמש לדרוש לדעה בתנאים על מלאי הקרקעות הבלתי מבוטלות שבידי משרד השיכון והתכניות הקיימות לגביהן לעתיד, וכן על פעילות משרד השיכון לקידום נושא רישום השיכונים הציבוריים.

בהשובה על כך נמסר לבר טלגרנית כי מר ש. אבני לא יוכל להשתתף בישיבה, וכן גם ז. ברקאי שיהיה בשירות מילואים ולכן לא יוכלו להציג דוחות אלו.

אני שמח שז. ברקאי בכל זאת ההפנה לבוא.

ש. בן-שמש: נתונים אלו הובאו על שולחנכם רק היום. אם מר ברקאי רוצה להתייחס אליהם עתה - בבקשה.

ז. ברקאי: איננו רוצה להתייחס לכל הענין ביום שהוא נמצא עתה בדיון אחל ראש הממשלה. עם זאת אני שמח שקבלנו נתונים אלו מן המינהל. עד עתה קראנו עליהם רק בעתונות.

עם זאת, לאור עיון מהיר ברשימה אני רוצה להעיר בקשר למרכז משני (ממרז ירושלים). הוא נמצא בטיפול ממ"י לפי סיכום עם זוגע. ובקשר לאשדוד: למשרד השיכון אין קרקעות באשדוד. אלו עיסקות של ק.ב.ע או של ממ"י ישירות.

ש. בן-שמש: צריך לתקן את הכותרות: רשימה א' - משרד השיכון ורשימה ב' - חברות משכנות.

אני מבקש את ממ"י ואת משרד השיכון להמשיך בדחיפות הישיבות הבאות את הערותיהם על מצב הקרקע בכל מקרה ומקרה.

ז. קורץ: מה קורה כשעובר הסכם פיתוח והחברה לא בנתה?

ב. לובטקין: בד"כ כשיזם לא עומד בתנאי הסכם הפיתוח מבטלים את ההסכם. אולם דבר זה איבר חל על הקצאות שמשרד השיכון קבל בגופן גלובלי בשנים שונות. אולם לגבי הקצאות חדשות הדבר שונה.

3/..

י. עקנין: אני לא מקבל את זה שמשרד השיכון יהיה עמוד מהצורך לעמוד בתנאים. הנוהל שאנו הכנסנו הוא שכל קרקע שלא עומדים בהסכם הפיתוח שלה תוחזרת למינהל. אנו עושים מעקב על כך, דוגמא הסריקה שנעדכה עתה בחדרה. יש עכשו בעיה רציניה מאד עם תקבלנים מצליח-קול בירושלים שבזמנו קבלו קרקע לבניה שיכון לזוגות צעירים ועכשו ההכניה הזאת התבטלה ע"י משרד השיכון. אנו נעשה כל מאמץ להחזיר למינהל קרקע זו.

ז. ברקאי: למשרד השיכון אין הרבה פיתוח עם ממ"י יש עימקה עם ממ"י על הבנון הפיתוח. לכן אין כאן ענין לשאלה זאת משרד השיכון עמד הוא לא עמד בתנאי הרבה הפיתוח.

ועוד לגבי הטבלה שלפנינו: בחדרה יש קרקעות שניתנו לקרוות דתיות ע"י ממ"י ומשרד השיכון יחד ע"י מכתב. בעת שני המשרדים יחד מנסים להוריד אותם מן השטח.

כמו כן יש לי הרגשה שהרכנה לכאן קרקע חקלאית (קדיה-אונו). על כל פנים משרד השיכון יגיב על זאת. הדיון כפי שמתנהל עתה לא הורה לאורידה שמנסים לשנות לאחרונה.

לגבי הזכספונים - בהכניה מיתאר ירושלים הם מדפיעים כשטח צבורי מהרה. עדי קולק אינו מסכים לשנות את ייעודה. בינתיים מנסים משא ומתן.

המסמך הזה אינו ענה על שאלת הזמינות של הקרקעות. על כל פנים שר השיכון התחייב להעביר לכנסת. נתיים את הנתונים על הקרקעות כולל בעיה הזמינות. אנו בשלבי הכנה סופיים שלהם ונשמח להציגם בפני הועדה.

י. עקנין: ז. ברקאי אמר בועדה הכלכלה של הכנסת שהריכוז בין משרד השיכון לבין ממ"י אינו על קרקעות.
נשמח לקבל ממשרד השיכון את הדרוש שלו בענין. בחוזה העבודה שלנו עם משרד השיכון מיום 8.11.76 נאמר בסעיף 8.8: "משחים שהוקצו לבניה בהתאם לסעיף 8.3 ולא נבנו תוך 5 שנים מיום ההקצאה, יוחזרו בתום ההקופה למינהל".

ש. בן-שמש: הועדה לקרקע עירונית דרוה מחוברתה לדעת בדיוק את מערכת הקרקעות העירוניות ומצבם, ומחוברתה לדרוש על כך למליצה. המינהל ומשרד השיכון מתבקשים להביא בפני הועדה הערותיהם לגבי הסיכומים הנצרי בידי משרד השיכון.

על כך ינוהל כאן דיון מהרן הבחה שאין להעלות על הדעת שממ"י לא יהיה חייב בלעדית בפני המוצאה על מצב הקרקעות וניצולם.

אישית אני רוצה מעות חמורה בכך שבאיזשהו מקום יש חלוקה מסכרירה וממ"י אנוס להיות פטור מחיוב שרשר על הקרקעות. לדעתי ממ"י הוא הגורם הבלעדי על מקרקעי-ישראל והייב לדרוש על מצבם.

ג. קוסרטר: אני מבקש לדעת האם היו מקרים בהם משרד השיכון בקש לפתח מקרם מסרים ולא קבל.

ש. בן שמש: גם השר שאל זאת.

קידום בדיקת רישום השיכונים הצבוריים

הבדשה הועלה ע"י יו"ר הועדה בישיבתהמיום 6.6.78, מר ז. בבאי משלים את הסקירה על רישום השיכונים הציבוריים שהונחה בפני חברי הועדה.

ז. בבאי: כל עוד לא הוקמה לשכה רישום מרכזית שתשרת רק את החברות המשכנות, לא ימתדר נושא הרישום.

עם זאת המינהל יזב ולקח על עצמו רישום מספר שיכונים באיזור מרכז הארץ.

4/..

ש. בן-שמש: גולי ז. ברקאי רוצה לדבר. לא נדון להחלטה שנושא רישום השיכונים הצבוריים מרחל על משרד השיכון על-פי חוק.

ב. לרבטין: ומשרד השיכון לקח גם עמידה כתוכן לצורך זה.

ז. ברקאי: בזמנו דנה בנושא ועדה בינמשרדית. היתה הצעה לטיפול מהיר ומקיבי, בשיטה הקיימת, בהמצעות כח אדם מרבדל, שינויים בהקיקה והגדלת החקציבים.

הצעה אחרת היתה להכין כרשמת אזרחית ולרשום רישום חדשי בינהיים.

הצעה האחרונה לא התקבלה כי נבחלו מרישומים אחרים.

במרבן שלצורך שינויים בהקיקה ורושתה מסר שניב. אי לכן גם לא הוגדלו החקציבים במדה מספקת במאבר אחרים גם הימים כי כנראה שאפשר לחיות גם בלי רישום במאבר והרחיה: אין מהרמה עקב אי-הרישום.

צרגר הבקבוק הוא 1) רק מרחד מרסמך שעובד באגף המדידות יכול להתרם על המפה לצרכי רישום. 2) הרישום במאבר עצמו.
משרד הקליטה רצה לעזור במימרן הנושא ע"י הכנסת עובדים עולים חדשים, התקבלו לפיכך עשרים אנשים אך הם פוזרו במשרדי המאבר והרחמתם לא הורגשה. במאבר עושים לנו בעיות כיצרן שיש לנו הרבה שיכונים לרשום יחד ולכן אחרים: חכו בחד.

לעומת זאת הקבלן רוביינשטין מסלם מכרם מסרים ל"מאבר", ואחרי חצי שנה הדירות רשומות.

אני מקוה שהענין ישתנה בקרוב, לאחר שאגף המדידות צורף למשרד השיכון. השר השיל עליהם להציע איך לפתור את הבעיות עד הרישום עצמו במאבר. הכוונה היא שאגף המדידותהרא שירכז את הנושא במשרד השיכון. בימים אלו חזר ד"ר אדלר מחופשתו ואנו מקוים שנצעתו הוגש לשר בקרוב. אשמח לדווח עליה לועדה.

והערה נוספת: רצוי שהועדה העירונית ותוך אתה לכך שיש לנו ויכוח עם האוצר על ניקאוב הרשתו לרישום שיכונים ציבוריים.

ז. קורץ: לדעתי ההצעה שהציעה בזמנו הועדה הבינמשרדית לגבי רישום זמני היא ההצעה טיש לה סיכוי טוב.

ש. בן-שמש: מבירן שמר ז. ברקאי נאלץ לעזוב עקב פגישה דחופה. ברצוני לשאול אולנד אם יש ברצונו להעיר משהו לסעיף: מקומה של הערכה השמאי כגורם במדיניות הקרקעית.

ז. ברקאי: 1) לצערי הרב כמעט רק בבניה למגורים עוסקים בהערכה שמאי. הסקטור היחידי שמשלם מחיר שמאי הוא הדיירים. לא כן בחקלאות או בתעשיה. יש בכך משום הטלה של הדיירים לעומת הסקטורים האחרים.

2) כדי שהפעולה של ההערכה תעשה טוב לצורך העסקה, עליה להיות מהירה ויעילה. אם לא כן יש פחד לטרוניות ובמר"מ עם הלקוח מסיימה המשלה.
אני מניח שקרוב נדון בנושא זה בישיבה הבאה.

5/..

י. קורץ (המשיך דבריו הקודמים): זה שהבשים אינם צרעקים אינו סיבה לא לרשום שיכונים בראוי. יצרין בי נגופים המסדים לאורר עקב אי-הרישום. בסאבר רשום רק חלק קטן של הדירות, ואני טרוף במלוא האחריות שבמצב הקיים אין אנשי המאבר מעונינים לרשום ויעשר הכל כדי לא לרשום. לכן המצבר רישום זמני, ובמקביל לעבוד על פרצלציה. אולי זה יעלה עצמו יחוד ביוקר אבל בסופו של דבר הבושה עצמו יסרוד.
הצעתו של א. בבאי על יזמה המינהל ללשכה מרכזית לרישום אינה נראית לי.

ב. לובטקין: בעת שהתקיימו הדיונים של הועדה הבינמשרדית לנושא רישום השיכונים האיכרדיים התנגדו המשרדים שעוסקים בנושא יום-יום - ממ"י, משרד המשפטים ומשרד השיכון - להמצה מאבר זמני. המכר בהצעה משרד האוצר והבטיחות.

הרישום הזמני אינו מעוגן בשום חוק ולכן אין כח כל יחורון.

אגף המדידות לא הודה בורם מעכב בר "צואר בקבוק". עובדה שיש לנו עכשיו אלפי תיקים שמונחים במאבר. כאשר מערכת המידע המסוכנת של ממ"י תסתיים, יפתרו קשיים רבים של המאבר. הנהרגים של ממ"י יהיו כאלו שהמינהל יוכל לקבל על עצמו הרבה יותר אחריות לגבי הרישום.

אנו צריכים לקדם את מערכת המידע ולהמשיך לעבוד ממשרד המשפטים הקמת לשכה נפרדת שתשרת את החברה המשכנתת.

א. קאסוטו: אין ספק שהענין שהיכונים איכרדיים יירשמו באורה מסודרת משתוף לכולנו, ממ"י, משרד השיכון, משרד המשפטים ובר משרד האוצר שיכול היה לקבל הרבה יותר הכנסות אלו היה הרישום מסודר. בישיבה הקודמת הוצע ע"י היו"ר שהמינהל יהיה המוביל בנושא ואני אכן תושב שהמינהל מתאים לכך יותר מכל גוף אחר.

אני מציע להתלבד מאחורי הצע היו"ר ולבקש מן המינהל להגיש הצעות, אפילו מתרונות בינים, באמצעות תיאום עם כל המשרדים הנוגעים בדבר.

ז. כהן: גם לדעתי יש לאמץ את הצעת היו"ר מן הישיבה הקודמת. כיום עוסקים בנושא אנשי מקצוע מיושנים. צריך לתת אותו בידי קובעי המדיניות, יש גם אמצעים מודרנים לפתרון הבעיות המכניות.

א. בבאי: איננו יכולים לאמץ את הצעת היו"ר כי החוק אינו מושה לנו זאת. אני מציע שנגבש הצעה שתוכן עד אוקטובר.

ש. בן שמש: אני חושב שזאת תרכות של המינהל כי בסופו של דבר הנושא המיד יפול על נציג בעלי-הקרקע - על ממ"י. צריך לדחוק על כל השולחנות ולהכריז כי הקרקע סובלת.

הרי כתוב בסדרש שהמינהל יוהל את קרקעות מדינת ישראל. וכיצד אפשר לנהל קרקעות בלי לרשום הזכויות והחובות בטאריב המיועדים לכך עפ"י החוק.
בישיבה האחרונה הטעתי כי "הועדה העירונית מפליצה בטני ממ"י לדאוג לכך כי הון שלטה הנשיה יביא המינהל בטני הועדה הצעה שתכלול פתרון פורמלי וכספי אחרי שישרחה על זה עם מי שצריך (כולל משרד האוצר) כשהקו המנחה הוא שממ"י תובע מידורו החוקי והנרהלי, כלפי המדינה והאזרח, של הנושא".

6/..

א. קסוטו תסך בהצעתי ויש לזה משמעות הן בתוקף היותו חבר הועדה והן מהיותו איש משרד האוצר ומשפטן. מדברים על כך שינויים בתחיקה יקחו שנה שנים. מאז שדובר על כך עברו כבר כמה שנים וסוטב להתחיל בכך סוף סוף.

צריך להציע אגף מיוחד באגף רישום הקרקעות לשרות מקרקעי ישראל.

אני מבקש שמנהל המינהל יקח על עצמו את הנושא כ"אבא" שלו, ובסוף שחברי הועדה והמועצה יחנו עזרתם לכך. כבודו של המינהל הוא בכך שיעשה הכל כדי ליזום פתרונות בענין זה.

י. עקנין: אם מדובר על יזמה - כבר יזמנו לפני שהועדה החליטה על כך בישיבה הקודמת. יש בעיה של קביעת תחום אחריות לביצוע, והועדה לא מוסמכת לכך.

אנו מכבדים את המלצת הועדה ונמשיך ליזום. הצענו הצעת מהפכנית למשרד הפנים שעקרה לא לקשור את הרישום עם התיכנון, אך צריך להתחנן לפני שר הפנים שיעיין בהצעה.

אני מקבל את הצורך ביזמה אבל האחריות לנושא אינה שלנו אלא אם כן ישנו את החוק.

א. קסוטו: האחריות לניהול מקרקעי ישראל היא בידי מס"י וזאת אחריות מוחלטת. אני מצפה מן המינהל שיכין תכנית מי יבצע מה? נראה לי שאם יש צורך, ישנה אפשרות סבירה שישנו את החוקים.

אני מציע שתוגש לנו תכנית מקיפה עם שלבים, ואת התכנית הזאת אנו נדיז בכוחות משותפים.

ש. בן-שמש: איש לא אמר שמס"י לא פעל בנושא.

נראה לי שהפירוש של א. קסוטו הוא הנכון.

אני חושב שג. עקנין טועה באמרו שאין זה מענינה של הועדה הציבורנית להציע תחום אחריות לביצוע הרישום, ברור שהבעיה מסובכת מאד, אך הדיון ועצם העלאת הנושא מכובדים מאד למס"י.

מובן שאין אנו משחררים בכך את משרד השיכון שהוא האחראי לנושא עפ"י חוק.

א. קסוטו: לפני מספר ישיבות דווח למועצה על מעולות מס"י באיזורי פיתוח והקצאת מקרקעין מתחת למחירי שמאי.

י. עקנין: הנושא יובא למועצה בתשובה לשאלת היו"ר - חבר א. שרון.

מ ו ע צ ת מ ק ר ק ע י י ש ר א ל

הועדה לקרקע עירונית

דמי הסכמה במקרקעין המשמשים למגורים - פישוט ההליכים

על פי הנוהלים הקיימים כיום במינהל אין מעביר הזכויות יודע מה הוא שיעור דמי ההסכמה בו יחוייב בעת העברת הזכויות. כל מקרה נבדק בנפרד לצורך זה, דבר הגורם לתלות מוחלטת של האזרח בפקידי המינהל.

מצב זה הינו בלתי נסבל הן מבחינת האזרח הנדרש לעבור דרך ארוכה ומייגעת למדי הכרוכה בהמתנה בתור וכדי, והן מבחינת המינהל שפקידיו נאלצים לעמוד בלחץ מיותר של קהל, שהטיפול בו אף גורם להזנחת תפקידים אחרים וחשובים יותר של ממ"י.
כדי לפשט הליכים אלו קיימות 3 אפשרויות:

1. קביעת שיעור דמי ההסכמה באחוז מסויים קבוע מן העיסקה הכוללת.
באפן זה ידע מעביר הזכויות מייד כמה עליו לשלם ויוכל להעביר את חוזה המכר בצרוף אישור תשלום בבנק למינהל, כדי לקבל הסכמתו.
בשיטה זאת תומכת מאד לשכת עוה"ד, אולם חסרונה בכך שבאופן כזה מתפרש תשלום דמי ההסכמה כמס, ונשמט הבסיס האידיאולוגי של השתתפות החוכר בחלק מן העליה שחלה בערך הקרקע.

2. הכנת טבלאות כדוגמת החוברת המצ"ב, שעל פיהן יוכל כל מעביר זכויות לדעת מה הם דמי ההסכמה שעליו לשלם. טבלאות אלו יועברו ללשכת עוה"ד וכן יוכל לקבל אותן כל אזרח (תמורת תשלום).
עקב ההקלות הניתנות למעבירי הזכויות בעצם קביעת הטבלאות לצורך חישוב דמי ההסכמה, יש לבטל את סדרת ההנחות מדמי ההסכמה שקבעה מועצת מקרקעי ישראל, המחייבת קיום ועדת ערר לדמי הסכמה שאף הדיונים בה גורמים לצפייה המושכת של האזרח ולעבודה נוספת לפקידי המינהל.

3. בטול דמי ההסכמה וגילומם בדמי החכירה שבו כבר הוחל בועדה העירונית.

דיון שהדיון בבטול מוחלט של דמי ההסכמה עדיין בעיצומו ובודאי שלא יסתיים במהרה, בעוד שבמצב הקיים שהוא הפחות נסבל והפחות רצוי, לא ניתן להמשיך, מתבקשת הועדה העירונית להכריע היום בין אפשרויות 1 ו - 2.

החלטת הועדה תובא לדיון במועצת מקרקעי ישראל.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

3.9.1978

אל ועדת המשנה לקרקע עירונית שליד מועצת מקרקעי ישראל
מר שאר ישוב

הנדון: דמי הסכמה - דרך חישובם

1. לצורך פישוט חישוב דמי ההסכמה במקרקעין המשמשים למגורים מציע מינהל מקרקעי ישראל לקבוע את דרך חישובם לפי העקרונות הבאים:

א) המינהל יפרסם טבלאות דמי הסכמה, ומדי פעם יעדכן אותם כולם או מקצתם.

ב) הטבלאות יערכו ע"י שמאי בהתחשב במיקומם של המקרקעין, בסיעור דמי החכירה הראשונים שישולמו בעת רכישת זכות החכירה, במנת רכישת זכות החכירה, בשטח הדירה - אם הדירה בנויה בהיכון צבורי רווי, בשטח היחסי של המגרש לכל יחידת דיור הבנויה עליו (להלן, השטח היחסי) - אם יחידת הדיור בנויה בבניה נמוכה, והכל תוך התחשבות בפרכיבים השונים הגורמים לעלית ערך הקרקע והגדלה מתאימה של הזיכוי לחובר באופן יחסי לעלית ערך הקרקע.

ג) הטבלאות יחולו על מקרקעין המשמשים למגורים, וכן במקרקעין המשמשים לחנויות.

ד) הטבלאות יחושבו לנתונים המאפיינים הבאים:-

(1) בהיכון צבורי רווי - לגבי דירות שטחן מעל 60 מ"ר ועד 84 מ"ר (להלן, הדירה המאפיינת).

(א) כאשר שולמו עבורן דמי חכירה ראשונים בשעור של עד 40%.

(ב) כאשר שולמו עבורן דמי חכירה ראשונים בשעור של מעל 40% ועד 80%.

(2) בבניה נמוכה - לגבי מגרשים שטחם היחסי מעל 350 מ"ר ועד 500 מ"ר (להלן, המגרש המאפיין).

(א) כאשר שולמו עבורם דמי חכירה ראשונים בשעור של 40% (ולא עד 40%).

(ב) כאשר שולמו עבורם דמי חכירה ראשונים בשעור של 80% (ולא בין 40% ל-80%).

(3) דמי הסכמה למגרש בבניה נמוכה - שישולמו עבורו דמי חכירה ראשונים בשעור שאיננו 40% או 80% לא יכללו בטבלאות ויחושבו בהתאם לעלית ערך הקרקע של השטח היחסי, כפי שיקבע השמאי לכל מקרה ומקרה.

ה) יקבעו מקדמים לקביעת דמי הסכמה לדירות ומגרשים שאינם מאפיינים -

(1) דירות שאינן מאפיינות

(א)	שטח הדירה - עד 30 מ"ר	המקדם -	1/3
(ב)	שטח הדירה - מעל 30 מ"ר ועד 60 מ"ר	המקדם -	2/3
(ג)	שטח הדירה - מעל 60 מ"ר ועד 84 מ"ר	המקדם -	1 (דירה מאפיינת)
(ד)	שטח הדירה - מעל 84 מ"ר	המקדם -	1 1/3

2/.

(2) מגרשים שאינם שאפיינים

(א) מגרש שטחו היחסי הוא עד 350מ"ר המקדם - 4/5
(ב) מגרש שטחו היחסי הוא מעל 350 מ"ר ועד 500 מ"ר המקדם - 1 (מגרש שאפין

(ג) מגרש שטחו היחסי מעל 500 מ"ר המקדם - 1-לגבי השטח היחסי של 500 מ"ר בתוספת לפי מקדם 1/1000 לגבי השטח היחסי שמעל 500 מ"ר

ו) ההנחות מדמי ההסכמה,המפורטות בתוספת א' לפרק ו' - תבוטלנה.

2. לאור האמור לעיל מוצע כי מועצת מקרקעי ישראל תחליט כלהלן:

"בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן, המועצה) לתקן את ההחלטות בדבר שיעור חלקו של מינהל מקרקעי ישראל בעליה ערך הקרקע בעת העברת זכות חכירה (להלן, ההחלטות) שפורסמו בילקוט הפרסומים 2371 מ-י"ח בתשרי תשל"ח (30.9.77) כלהלן:

1. בפרק ב' להחלטות יש להוסיף:-

"שכון צבורי רווי - בנין המיועד למגורים הבנוי בשתי קומות או יותר והמכיל ארבע דירות לפחות".

"בניה נמוכה - בנין המיועד למגורים שאינו שכון צבורי רווי".

"דמי חכירה ראשוניים - סכום אד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע שמילם החוכר למינהל מקרקעי ישראל בעת רכישת זכות החכירה בתמורה לרכישת זכות החכירה".
"שטח דירה - שטח הדירה ברוטו, להוציא שטח רצפה בלתי מקורה".

2. בפרק ג' להחלטות יתוקן סעיף 2 כלהלן:

"2. שילם החוכר למינהל מקרקעי ישראל דמי חכירה ראשוניים, ינוכה מדמי ההסכמה מעל החוכר לשלם למינהל סכום שיחסו לדמי ההסכמה כיחס של דמי החכירה הראשוניים למלוא ערך הקרקע בעת רכישת זכות החכירה".

3. בפרק ה' להחלטות:

א) אחרי סעיף 3 יבוא: "אלא אם דמי ההסכמה נקבעו על פי הוראות סעיפים 4 עד 6 בפרק זה".

ב) סעיף 4 ימחק ובמקומו יבואו סעיפים 4, 5 ו-6 כלהלן:

"4. (א) דמי ההסכמה לגבי דירות בשיכונים רוויים /צבוריים יקבעו על פי שטח דירה מאפינת (להלן, דירה מאפינת)

דמי ההסכמה לגבי יחידות דיור בבניה נמוכה - יקבעו על פי שטח יחסי מאפין של המגרש לכל יחידת דיור (להלן, שטח מאפין).

(ב) דמי ההסכמה הנ"ל יקבעו בהתחשב במיקומם של המקרקעין, בשיעור דמי החכירה הראשוניים ששולמו בעת רכישת זכות החכירה ובשנת רכישת זכות החכירה.

5. (א) תיקוב דמי ההסכמה לדירה בשיכונים צבוריים - יעשה בהתאם למקדמים שיתיחסו לדירה המאפינה.

3/.

חיטוב דמי ההסכמה ליחידת דיור בבניה נמוכה - יעמה בהתאם למקדמים היחסיים לשטח המאפיין.

(ב) המקדמים הנ"ל יקבעו ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

(ג) חיטוב דמי ההסכמה לדירה או ליחידת דיור בבניה נמוכה שלא נקבעו להם מקדמים כאמור יעשה בהתאם לעלית ערך הקרקע לפי קביעת השמאי.

6. (א) מינהל מקרקעי ישראל יעדכן את דמי ההסכמה הנזכרים בסעיף 4 ו-5 אחת לשנתיים. אם יוכח להנחת דעתו של מינהל מקרקעי ישראל כי בתוך השנתיים חלה עליה של 20% או יותר בערך היחסי של הקרקע לעומת ערך הקרקע שקיימת בעת לקביעת דמי ההסכמה - יוקדם מועד העדכון.

(ב) מינהל מקרקעי ישראל יביא לאישורה של ועדת המשנה לקרקע עירונית של המועצה את סיווגם של שעורי דמי החכירה הראשונים שקולמו בעת רכישת זכות החכירה, את שטחה של "דירה מאפיינת", את גודל "השטח המאפיין" ואת המקדמים האמורים בסעיף 5.

(ג) לצורך קביעת המקדמים לדירות משיכונים ציבוריים רוויים יסווגו הדירות לפי שטחן כדלקמן: 1⅓,1,2/3,⅓.

לצורך קביעת המקדמים לדירות דיור בבניה נמוכה יסווגו המגרשים לבניה נמוכה לפי שטחם היחסי לכל יחידת דיור כדלקמן: 4/5; 1; $\frac{1}{1000}$ לכל מ"ר שטעל 500 מ"ר".

4. בפרק ו' להחלטות:

סעיף 2 יימחק ובמקומו יבוא:

"2. במקרה של העברת זכויות חכירה במקרקעין המשמשים למגורים וכן בסיגוריים המחוייבים לפי הענין, במקרקעין המשמשים למגוריות - לא תחול תוספת א".

5. אחרי פרק ח' להחלטות יבוא:

"השם הקצר-להחלטות אלה ייקרא " החלטות בדבר דמי ההסכמה המל"ח-1977".

הנוסח הוכן: ע"י עו"ד א' קרני

מינהל מקרקעי ישראל
אגף תכנון ותחזוקה

ירושלים, י"ח בכסלו תשל"ח
29 בנובמבר 1977

הצעה לתוכנית מגרש בחסכון"

1. כללי

כורנת הצעת התוכנית שלהלן הוא לאפשר לצבור רחב יותר מזה הפונה לתוכניות "בנה ביתך" לחכור מן המינהל מגרש לבנייה עצמית. הערך המהוון של המגרש בסחיר תשוק ישולם למינהל לא עפ"י התנאים המקובלים כיום.

במקום זאת יאפשר מס"י למרמית לחסוך את ערך היוק של המגרש שיקבע עם תחילת הקופת החסכון במהלך הקופת זמן שתיקבע מראש. אם מיום הקופת החסכון מחכיר המדינה לחרש מגרש מסוגה לבנייה עצמית.

הדרוה הצמוד להיוסף יתבטא בעצם קבלת מגרש לבנייה עצמית; ובדרוה יהיה הצמוד לו כן העלות הצמודה בערך המגרש בפרק הזמן שבין תחילת הקופת החסכון הנ"ל. עלות ערך זו צמודה עקב פעולות הפיתוח והתיקולים מיתבצעו בטכונה. דרוה המדינה יתבטא בהמגה בכן הבכור, מיתות באמצעות מכופי הכסף הנחסכים ולא ע"ח תעצומי המדינה, ובכפוף הדרומה המשקית של מיתות הארץ ודאגה לדרוות הצבור.

2. פרטי התוכנית

א. מינהל מקרקעי ישראל יציע לציבור מגרשים לבנייה עצמית בסמגרת התוכנית באזורי מיתות כלפד. זאת בכוונה לתרום לכות בחיכה של אזורים אלה ולהאיץ את הפיתוח בהם.

ב. המגרשים יוצעו לציבור בסמגרת של תוכניות בנין ערים מאושרות אשר תוכנה בהתאם לתוכניות הסתר והתיתות העירוניות. באופן בזה ידע כל חוסך כבר בתחילת תקופת החסכון מהו המגרש אותו יקבל בסוף התקופה.

ג. המגרשים יוצעו בשטוגות מגוריים אחד ההיגות כסדר גודל של 250-200 יח"ר לפחות, ההוא יחד הגודל הסינימלי לקיומה של שירותים מגוונאים את עצמם ברמה הכלכלית

2/..

כל יחידה שכונתית כזו תיבנה באותו פרק זמן ערי להכניס הפעלת השירותים לתושבי השכונה. הזמן לתחילת הבנייה ואיכלוס השכונה יקבע בהתאם לתוכניות היחידה העירונית וקצב היחידות החדשות לעיר.

ד. המגרש יוחכר עפ"י ערך השוק הטלוי חלו במגרש סמוכה. חוסך ישלם את ערך השוק של המגרש כפי שיקבע ע"י שמאי להתחלת תקופת החסכון. תשלומיו יהיו חודשיים ויתחלקו בשווה על מני כל תקופת חסכון. בסוף תקופת החסכון יקבל החוסך את המגרש הספוחת לידיו ואז יתחדש חוזה שיר בו יתחייב על פרק הזמן בו יסיים לבנות את ביתו בהתאם לתוכניות שיגיש.

ה. תקופת החסכון תהיה בין 5-10 שנים ואחר חוסך יוכל לבחור את השכונה בה ירצה לקבל מגרש, ואז, תקבע לו תקופת החסכון: לחלוטין יוכל חוסך לבחור את תקופת החסכון, ואז, תקבע לו השכונה בה יקבל מגרש.

ו. בסיום החוסך לא יעמוד בתנאי החוזה יוחזר המגרש למדינה ו והחוסך יקבל את כל הסכומים בתנאים של אג"ח ממשלתיות.

ז. בסיום החוסך מפסיק לחסוך לפני תום תקופת החסכון יקבל את הסכומים בתנאים של אג"ח ממשלתיות, יקבע סולם המיסים את תנאיו ככל שחסך יותר זמן.

ח. בסיום החוסך מבקש לשלם את מלוא ערך המגרש שנקבע לו בתחילת תקופת החסכון יהוון ערך המגרש בריבית שתיקבע מראש ובזמן תקופת החסכון; והחוסך ישלם גם הערך המהוון של המגרש. היוון כזה יכול להיעשות גם בסיום תקופת החסכון, על היתרה שנותרה לחוסך לחסוך.

ט. התנאים המוצעים לעיל נכונים רק לבנייה באזורי פיתוח בסיום ורוצים ליישם תוכניות "מ רש במסכון" באזורים מפותחים יש להגדיר תנאים עדכניים ההולמים.

מרעצת מקרקעי ישראל
הצעה להחלטה

הנדון: קרקע למלונאות - שינוי בתנאי החכירה (היורן)

דברי הסבר

נוכח ההשקעות הגדולות הקשורות בהקמת בתי-מלון, קיימת דרישה מצד המשקיעים לרכוש את הקרקע המיועדת לכך, דבר שאינו ניתן לבצוע בהתאם למדיניות הקרקעית של מינהל מקרקעי ישראל.

משקיעים מחו"ל מהססים להכנס לעסקי מלונאות ולהטקיע כספים בבנית בתי מלון כשהקרקע אינה שלהם, וכשעליהם לשלם דמי חכירה שנתיים וכן דמי הסכמה.

האפשרות של היורן דמי החכירה במלונאות תעודד את המשקיעים ע"י כך שתאפשר להם לחשב מראש את כל ההחשיבים שלהם עבור הוצאות המלון והפעולה וכן ע"י כך שתפתור אותם מתשלום דמי הסכמה במקרה של העברת הזכויות לבעלי מניות אחרים או נוספים.

יצויין כי מאחר וקיימות כבר החלטות של מרעצת מקרקעי ישראל בדבר היורן הקרקע בבתים רוויים וכן במעשיה ומלאכה יש מקום גם להחלטה על היורן במלונאות.

הצעת ההחלטה

בתוקף סמכותה על-פי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"י - 1960 קובעת מרעצת מקרקעי ישראל, במסגרת המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן המינהל), את הכללים להחכרת קרקע לשימוש, למלונאות כדלקמן:-

1. שיטת החכירה
   1.1. עם תחילת החכירה ישלם החוכר דמי-חכירה שנתיים מראש, מהרונים לכל משך תקופת החכירה.
   1.2 החוכר יהיה פטור מלשלם:-
      1.2.1 דמי חכירה ראשוניים;
      1.2.2 דמי חכירה שנתיים מדי שנה בשנה;
      1.2.3 דמי הסכמה, בעת העברת זכויותיו לאחר, כאשר אין שינוי או תוספת ביעוד הקרקע או בניצולה.

2/..

2. שיעור הריבית להורן

חישוב הירונם של דמי-החכירה יהיה לפי שעור ריבית של 5% אחיד לכל אזורי הארץ.

3. תקופת החכירה

הקרקע הרחכר לתקופה של 49 שנה, ללא זכות חידוש, פרט למקרים מיוחדים, אשר לגביהם ימליץ משרד המסחר והתעשיה לתת זכות לחדוש החכירה ל-49 שנים נוספות.

4. חידוש החוזה

חידוש החוזה, כאמור לעיל, יהיה כפוף לתנאים בדלקמן:-

4.1 המלצת משרד המסחר והתעשיה;

4.2 מילוי תנאי החוזה במשך כל תקופת החכירה הקודמת;

4.3 השלום דמי-חכירה שנתיים מראש, מהרונים לכל משך תקופת החכירה החדשה, על-פי ערך הקרקע לתאריך חידוש החוזה.

5. הארכת חכירה תוך תקופת החכירה

5.1 החוכר יהיה רשאי לבקש, תוך תקופת החכירה, להאריך את תקופת החכירה.

5.2 המינהל יהיה רשאי לאשר את הארכת תקופת החכירה, בכפוף לתנאים שפורטו בסעיף 4 לעיל ובזיכוי החוכר בדמי-החכירה המהורנים, בגין יתרת תקופת החכירה הקודמת.

6. שינוי יעוד

6.1 החוכר שירצה, תוך תקופת החכירה, לשנות, או לממש שינוי יעודה של הקרקע, לפי הכנית בנין עיר מאושרת לסלרנאות, למסחר, תעשיה, מלאכה או למגורים. וכד', יבקש אישור המינהל לעשות כן.

6.2 המינהל יתן הסכמתו לכך בכתב אחרי בדיקת התוכנית וקבלת המלצה של משרד המסחר והתעשיה, כפוף לתשלום אחוז מן ההפרש בין ערך הקרקע בתאריך חתימת החוזה לבין ערכה לפי יעודה החדש בזמן אישור הבקשה.

3/..

7. שינוי ניצול

7.1 חוכר שירצה, תוך תקופת החכירה, לשנות, או לממש שינוי ניצולה של הקרקע, על-ידי בנייה נוספת, מעל לבנייה שאושרה בתכנית הבנין עיר בעת שהקרקע הוחכרה לחוכר, יבקש אישור המינהל לעשות כן.

7.2 המינהל יתן הסכמתו לכך בכתב, אחרי בדיקת התוכניות, כפוף לתשלום אחוז מן ההפרש, בין ערך הקרקע בתאריך הנתינת החוזה לבין ערכה לפי יעודה החדש בזמן אישור הבקשה.

8. ועדת ערר

החוכר יהיה זכאי לערור בפני ועדת ערר, אשר תמונה על-ידי המועצה, אם המינהל יסרב לאשר שינוי יעוד או שינוי ניצול הקרקע, כאמור בסעיפים 7 ו-8 לעיל.

9. העברת זכויות

9.1 החוכר יהיה רשאי, תוך תקופת החכירה, להעביר את זכויות החכירה שלו לחוכר אחר, ליתרת תקופת החכירה, בהמלצה של משרד המסחר והתעשיה, לאחר קבלת הסכמת המינהל בכתב וכפוף לתחיקה שתהיה בתוקף.

9.2 הסכמת המינהל להעברת הזכויות כנ"ל לא תותנה בתשלום כסף למינהל, ובלבד שבהעברה אין שינוי יעודה או ניצולה של הקרקע, כפי שנקבע בחוזה החכירה.

10. הפסקת פעולות בית המלון - בטול חוזה

אם תוך תקופת החכירה נסגר בית המלון והפסיק לפעול, יבוטל חוזה החכירה והמינהל יחזיר לחוכר את דמי-החכירה המהוונים בגין יתרת תקופת החכירה.

11. סיום תקופת החכירה

11.1 עם תום תקופת החכירה, במקרה שהחוכר לא יבקש חידוש החוזה, או במקרה שמשרד המסחר והתעשיה לא ימליץ לחדש את החוזה, תוחזר הקרקע למינהל.

11.2 עם החזרת הקרקע למינהל, כאמור, ישלם המינהל לחוכר בעד ערך המבנה כפי שיתקבל בעת החזרת הקרקע לחוכר חדש.

12. אופציה לשטח נוסף

12.1 אם תינתן לחוכר, לפי המלצת משרד המסחר והתעשיה, אופציה לחכור שטח נוסף, להרחבת המלון, היכלל האופציה בחוזה החכירה.

12.2 החכרת שטח האופציה, או חלק ממנו, תהיה כפופה לתנאים הבאים: -

12.2.1 השטח יוחכר בהתאם לתנאים שיהיו קיימים במינהל בזמן מימוש האופציה;

12.2.2 מילוי תנאי החוזה בגין השטח המקורי, על ידי החוכר.

12.2.3 המלצת משרד המסחר והתעשיה להחכרת שטח האופציה, או חלק ממנו, בעת בקשת החוכר לממש את האופציה;

12.2.4 תקופת החכירה לשטח האופציה תהייה לפחות ליתרה תקופת החכירה של השטח המקורי;

12.2.5 תשלום על ידי החוכר דמי-החכירה שנתיים מראש, מהורנים לתקופת חכירה שטח האופציה על-פי ערכו להאריך החכירה.

13. <u>הוראות נוהל</u>

המינהל יוציא בתיאום עם משרד המסחר והתעשייה, הוראות נוהל לבצוע ההחלטות הנ"ל.

14. <u>מלונאות בקיבוצים</u>

ההחלטות הנ"ל אינן חלות על מלונאות בהתיישבות.

הערה: נוסח ההחלטה תואם עם משרד המסחר והתעשיה.

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, ב באלול תשל"ח
4 ספטמבר 1978

אל: מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה
במקרקעין המשמשים כנחלות, כמשקי
עזר, וכשטחי עבוד

נא הערותיך הדחופות לתוכנו של המכתב המצורף.

בברכה

חיים יודלביץ
עוזר המנהל הכללי

[illegible]
[illegible]

[illegible], [illegible]
[illegible] [illegible]

[illegible]: [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]: [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible], [illegible]
[illegible], [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible]

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

אל: ת"ח: אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה

נציבי המשלה	נציבי קק"ל
שלמה אבני	משה ריבלין
מנדל אשל	משה ארנא
יחזקאל זכאי	ראובן ארזי
חיים חכם	שמעון בן שמש
אברהם חפץ	יצחק זיו אב
אברהם מסיר	זאב צור
יעקב עקנין	שבתאי שיכמן
חיים קוברסקי	מאיר שמיר
אבנר קסוטו	

הנידון: דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה במקרקעין המשמשים כנחלות, כמשקי עזר וכשטחי עבוד

בישיבת מועצת מקרקעי ישראל ביום 15.8.78 נדונה הצעה להחלטה בענין דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה במקרקעין המשמשים כנחלות, כמשקי עזר וכשטחי עבוד.

כיון שהתעוררו מספר חילוקי דעות, בעיקר בענין התחולה הרטרואקטיבית מיום 1.11.75 של השלום 1/3 מדמי ההסכמה לגבי שטחי עבוד ומשקי עזר, החליטה המועצה להטיל על ועדת המשנה לקרקע חקלאית לדון בנושא שנית, ולהביא את מסקנותיה למועצה בישיבתה הקרובה.

ועדת המשנה לקרקע חקלאית דנה בנושא בישיבתה מיום 15.8.78 והחליטה פה אחד לאשר את ההצעה כפי שהובאה בפני המועצה ב-15.8.78 בשינוי הבא:

תחולת ההצעה בכללותה היא מיום 1.10.78.

עם זאת החליטה ועדת המשנה לקרקע חקלאית כי תחולת השינויים הנ"ל לגבי משקי עזר ושטחי עבוד אינה פוגעת בהתחייבות המועצה בהחלטתה מיום 17.1.77 על פיה יהיו זכאים מעבירי הזכויות במשקי עזר ונחלות לאחר תאריך 1.11.75 להנות מאותן הנחות שעליהן הוחלט ב-17.1.77 לגבי נחלות.

ועדת המשנה לקרקע חקלאית חשוב וחדון בצורת מתן ההנחות לאחר קבלת רשימות ופרטים של מעבירי הזכויות במשקי עזר ושטחי עיבוד מ-1.11.75 עד 30.9.78 ותביא מסקנותיה בפני המועצה.

כיון שהנושא דחוף כדי להוציא הוראות ביצוע מתאימות, לא נוכל לחכות עד ישיבת המועצה הבאה, ולכן נבקש בימים הקרובים אישורכם הטלפוני לאמור לעיל.

ב ב ר כ ה,

אורה איש-טוב
מזכירת מועצת מקרקעי
ישראל ועדותיה

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, ט' באלול תשל"ח
11 ספטמבר 1978

אל: מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: שיתוף פעולה בין משרד הבינוי והשיכון
למינהל מקרקעי ישראל

סימוכין: מכתבו של מר ב. לובסקין מ-1.8.78

במכתבו הנ"ל המופנה למנהלי מחוזות ממ"י בהתיחס לסעיף ב' "אם התגלגה אי הבנות בין מחוזות משרד הבינוי והשיכון לבין מחוזות ממ"י הן מידונה בועדת "השביים" שתבריתם הם ז. ברקאי ומר לובסקין"...

בכל מיקרה שהבעייה נוגעת לכבישים או מוסדות ממשלה יש לזמן לועדת את מר שותמי ו/או אביגדר גיל הכל לפי העניין.

בברכה

שלמה קובני
המנהל הכללי

העתק: מר א. גיל, מנהל האגף למוסדות ממשלה
מר מ. שותמי, מנהל אגף הכבישים
מר ב. לובסקין, מנהל אגף העירוני מינהל מקרקעי ישראל

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, יב באב תשל"ח
15 אוגוסט 1978

אל: חברי הנהלה מצומצמת + מנהלי מחוזות

הנדון: ישיבת הנהלה

ישיבת הנהלה תתקיים ביום ג 29.8.78 בין השעות 12,30 - 14.15.

להלן סדר היום:

1. השתכנות מרוכזת בקבוצות מאורגנות - מר י. ליש.

2. התיארגנות המשרד בשעת חרום - מר קלזון.

בברכה

חיים יודלביץ
עוזר למנהל הכללי

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: י"א באב תשל"ח
14 באוג' 1978

מספר:

לכבוד
מר ש.אבני
מנכ"ל משרד הבנוי והשכון
ירושלים

א.נ.,

מנהל המינהל הורני להעביר אליך את הוראת מנהל האגף העירוני של ממ"י למנהלי המחוזות המצ"ב.

בברכה,

אורה איש טוב
עוזרת למנהל המינהל

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' (02)-[redacted]
דרכיאל
מדף 1046

מינהל מקרקעי ישראל

אגף עירוני

1.8.78

אל: מנהל מחוז _____

הנדון: קידום שיתוף הפעולה בין מש' הבינוי והשיכון לבינוי

אני חוזר, בכתב, על מספר פרטים בנדון עליהם דורה בע"פ בישיבות ההנהלה:

א. קיצור משך הזמן הדרוש לאישור תוכניות הבניה:

1. תוכניות הבניה תוגשנה לאישור ממי' כשהן מלוות במכתב בו יוסבר אם קיימת בתוכניות סטיה כל שהיא מן התקנון אם לאו. אם יוצהר במכתב כי התוכניות הן את התקנון - תאושרנה תוכניות אלו בהקדם ולא יאוחר מאשר 48 שעות משעת הגשת בדיקתן תערך לאחר מתן האישור.

2. אם יסתבר, לאחר הבדיקה, כי קיימות סטיות יש לדווח על כך מיד למנהל המינהל אישית עם עותק אלי.

ב. אי הבנות - מניעתן:

אם התגלנה אי הבנות בין מחוזות מש' הבינוי והשיכון לבין מחוזות ממי' הן תידונה ב"ועדת שנים" שחבריה הם מר ז. ברקאי מש' הבינוי והשיכון והח"מ. אם אנו לא נוכל להגיע לפתרון מוסכם של הבעיה נביאה לדיון בפני המנכ"לים.

ג. בנוסף לכל האמור בסעיף א' לעיל ומבלי לגרוע ממנו עומדת תמיד בפני נציגנו בועדות לבנין ערים האפשרות להשיג ולהעיר לגבי כל תוכנית המובאת לדיון ול הועדה.

ד. נא טפולכם בהתאם.

בברכה,

בניטין לוכטקין
מנהל האגף העירוני

העתק: מר י. עקנין, מנהל המינהל, בצון
חברי הנמ"צ.

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כ"ז באב תשל"ח
30 אוגוסט 1978

אל: מר ג. פת, שר הבינוי והשיכון

הנדון: קרקע - סדרי עבודה עם מינהל מקרקעי ישראל

בהמשך לדיון בוועדת הכנסת בראשותו של חה"כ קורבו והמסמך שהוגש על ידי מינהל מקרקעי ישראל, הנני מצרף בזה שתי רשימות בנושא הקרקע.

האחת רשימת שנבנתה לפי המחכונת שהוגשה על ידי ממ"י לועדת והשנית רשימת קרקעות משרדית המחישה את הקרקעות הזמינות והבעיות הכרוכות בבנייתן.

ברשימה הראשונה נקבעו במקביל לנתוני ממ"י, כמספרים המשקפים את המצב העובדתי בתוספת הערות לגבי המקומות אשר זמינותם מותנית באלוצים פיזיים והנדסיים כגון: פינויים, בעלויות, רשוי מוכניות וכדומה.

לרשימה זו יש להוסיף ולהעיר כי בצד אי הדיוקים המספריים וכלליותם של הנתונים, עדאפשר כדי אי בהירות, נראית הרשימה מקרית, חסרים ברשימה מקומות ישוב בהם יש למשרד הקצאות קרקע של ממ"י והחסרים בה מקומות ישוב בהם, למיטב ידיעתנו, יש לממ"י קרקעות אך הן לא הועמדו לרשותנו.

כדוגמא ניתן לציין את דרום יפו-גבעת עלית, אחר של אלפי יחידות שיש אפשרות באמצעותו לפתור בעיות קשות כגון: שקום שכונות, דלול שכונות צפופות, משיכתה של אוכלוסיה משפרת חזקה מכחינה כלכלית חברתית ואף פתרון בעיות מעוטים תגרים ביפו בתנאי דיור תת תקניים.

דוגמא נוספת-חיפה העיר אשר בה בהתאם לאינפורמציה שהוגשה על ידי ממ"י לא הוקצו למשרד קרקעות ולמעשה (ראה הרשימה המשרדית) הועמדה לרשותנו קרקע ל-182 יח"ד אשר רק 86 מהן זמינות לבניה. הקצאה אשר אין בה כדי לפתור שמינים שכשמיגיה מבעיות הדיור לאוכלוסיה מצוקה, זו"ע ונצרכים אחרים.

2/...

ברשימת השנייה שהינה רשימה משרדית שנבנתה על נתוני מצאי הקרקעות שבידי משרד הבינוי והשיכון מוטחשים נתוני הקרקעות בהיקף ארצי, לפי מחוזות משב"ש וישובים ראשיים, לפי דונם וביח"ד המחולקות ליח"ד בנויות, יתרת קבולת ומספר יחידות דיור זמינות להפעלה.

רשימה זו נותנת המחשה לגבי מלאי הקרקעות הזמינות, כאשר מתוך כ-600,26 יח"ד זמינות חלקן מותנה עדיין בהתרון בעיות רשוי ובעלויות, וגם מספר יחידות זה איננו עונה על הבקוש והצרכים בדיור, במספר מקומות ישוב בהם קיים לחץ של בעיות דיור חת- תיקני או רכוזי מצוקה, לא הוקצו למשרד הבינוי והשיכון קרקעות מתאימות והקרקעות שהוקצו הבנית עליהן כרוכה בהתרון בעיית פלישות ופינויים קשים לפתרון, כגון: כפר שלם בתל-אביב וכרומה.

נראה לי כי מעבר לפתירת הנתונים שהוגשו על ידי מינהל מקרקעי ישראל עדיין קיימת הבעיה העקרונית, של התסדר הקיים בין ממ"י למשב"ש אשר נתן לסכמה במספר משפטים:

א. במערכת הקיימת כרוכות כל פעולות הקצאת הקרקע והפעלת בנית עליהן בהליכים ביורוקרטיים מסורבלים וארוכים, הליכים המחייבים ניירת מרובה וצורמים זמן וכ"א מעבר לסבירות.

ב. העובדה כי במקרים מסויימים מתחיל ממ"י בתכנון אחרים, פעולה אשר לדעת המשרד אינה בתחום הגדרת תפקידיו של ממ"י יוצרת כפילויות בתכנון, בזבוז תקציבים וקשיים באשור התוכניות בועדות בנין עיר.

ג. במסגרת תפקידיו מופקד המשרד על כלל נושאי הבינוי והשיכון, וביניהם שמירה והכוונת הפעילות הכוללת של ענף הבנית. השיקולים המנחים את המשרד הינם כוללניים ומתייחסים לשכונות ומרקמים קהילתיים שלמים על בעיית האינטגרציה של האוכלוסיה בהם. דהיינו, לא רק בנית ציבורית המכוונת על ידי המשרד אלא שלוב הבנית הפרטית בשכונות, בנית התיונית להבטחת רמת בנית ומיתון האוכלוסין.

לצורך זה יש לאפשר למשרד להנחות ולכוון הוצאת קרקעות במרכזים תוך שמירה על עיתוי וויסות נאותים לפי הצרכים המשתנים ולהבטיח על ידי כך פעילות תקינה של הענף מהבחינות הכלכליות הטכנולוגיות, הבנוניות והחברתיות.

שיקולים אלה מחייבים יד מכוונת אחת לתכנון לפתוח ולבנית.

בברכה

שלמה אבני
מנהל הכללי

העתק: מר זאב ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות

[illegible] [illegible] [illegible] [

נתונים על קרקעות ממ"י המלחי בנויות
שבידי משב"ש

חשואת נתונים

מחוז ירושלים (ממ"י)

מקום	נתון ממ"י (יח"ד)	נתון משב"ש (יח"ד)	הערות
רמות	6000	5551	הקרקע בתחליכי תכנון ופיתוח (מתוך 8027 יח"ד שחלקן נומל)
נוה יעקב	300	452	הומלץ לישיבת קמינץ ולחב' אמריקאית
מזרח-תלפיות	1500	2160	בפיתוח ותכנון מתוך 4905 יח"ד שחלקן נבנה.
בילה	7000	4096	בתחליכי תכנון ופיתוח מתוך 6967 יח"ד.
קטמונים	300	-	בעיות תכנון עם העיריה ופינויים
ק. מנחם	250	-	145 + 80 של חב' שיכון עובדים
עמק רפאים	120	-	הקרקע היא של ממ"י והמינהל מסרב להקצות למשב"ש ועומד על הוצאתו למכרז.
נבעת משואה	2000	-	תכנון רעיוני מאד מחייב שינוי תכנית מתאר. לא ברור לפי מיועדות ימידות הדיור המתוכננות.
מנחת	1200	-	תכנון רעיוני. מחייב שינוי תוכנית מתאר.
מעלות דפנה	300	409	
אזבסטונים	400	?	מסת ירוק, להוציא רצועה דקה, לא הוקצה לבו כרוך בפינויים.
מרכז משני	300	?	בתכנון רעיוני מוקדם.
	19,670	12,668	

מחוז ח"א - קרקעות זמינות

מ ק ו ם	נתון מס"י (יח"ד)	נתון משב"ש (יח"ד)	ה ע ר ו ת
בת-ים	1000	↓	ברמת הנשיא - הקרקע של חברות
ק. אונו	1000	1000	רח' צה"ל - ק. חקלאית
באר-יעקב	40	-	לא הוקצה למשרד פינויים, ק. חקלאית
יבנה	700	800	בפינויים חלקי ובתכנון
נס-ציונה	100	320	בפינוי ותכנון
כפר גבירול	1100	1500	בעיות איכלוס
רמלה (שכונת גיורא)	1300	200	(חוץ מזה הוקצו לנו 1400 יח"ד בשכ' בן-גוריון)
כפר שלם	500	200 (דונם)	הקצאה לחלמיש (סלמה מ'). בעיות לחלמיש עם מס"י.
ל ו ד	1000	300	
קרקעות שבפינוי			
אור-יהודה	600	360	כפר ענא
בת-ים	1600	-	תל-גיבורים ? מעברה ? שתי השכונות לא הוקצו לנו.
באר-יעקב	340	588	
הרצליה	1200	500	נוה ישראל + נוה עמל. נ. עדה לא הוקצה לנו.
חולון	7100	500	הקרקע שהוקצו לנו בג'סי כהן. לא ברור למה הכוונה. ששת הבלוקונים? - אין שום סיכוי לפינוי.
יהוד	1500	300	ששת בנים, ששת הרץ - הקצאה לתכנון ופיתוח בלבד.
יבנה	1400	ראה שכלה למעלה	
כפר סבא	2700		לא ברור למה הכוונה. לידיעתנו אין לנו קרקע שהוקצתה.
ל ו ד	3600	2480	
נס ציונה	100	ראה שכלה למעלה	
נתניה	1000	450	גן ברכה - הפינויים בלתי אפשריים כמעט. ק. גורדאו - לא הוקצה למשרד.
פתח-תקוה	300	1500	עמישב - שכונת שיקום בעיות פינוי ועליות.
ק. אונו	500	-	גבעת ברכה של חב' גת
ראש העין	500	10	
ראשל"צ	1000	270	רמת אליהו - שכונת שיקום
רחובות	1000	740	ק. משה, שכונת אפריים
רמלה	1000	1500	העיר העתיקה - פינויים קשים
רעננה	660	130	שכ' שדה, צריפי עץ - פינויים בלתי אפשריים.
תל-אביב - יפו	4650	6220	הקצאות לחלמיש, פינויים קשים ובעיות תכנון עם העיריה.
	37,490	19,868	

מחוז חיפה (מס"י)

מקום	נתון מס"י (דונם)	נתון משב"ש (דונם)	הערות
נהריה	40	30	
עכו	340	130	
ק. מבעון	300	-	
ק. ביאליק	235	100	אפ"ק - בתכנון ובפיתוי
ק. אתא	320 (כולל לומיר)	140	בן-גוריון, מערב - בבניה, מיגוויים ותכנון.
ק. ים	400	130	רח' ירושלים - בתכנון ובניה.
נשר	200	390	שטחים בפיתוי ובפיתוח.
עתלית	160	75	"מיבוב נוה-ים" - בפיתוי ופיתוח.
פרדס-חנה	310	30	דרך, בפיתוי ופיתוח.
מירת הכרמל	30 (שו"ם)	300	"שטח הכפר" - בפיתוי (מיגוויים קשים) ותכנון.
ק. מוצקין	90 (רפקו)	30	צפון.
	2,425	1,355	

מחוז צפון (מס"י)

מ ק ו ם	נתון מס"י (דונם)	נתון משב"ש (דונם)	ה ע ר ו ת
יוקנעם	400	110	מתוכם 40 דונם בנה ביתך וח.ב.ע. נוספת כ-70 דונם.
שלומי	600	80	
מעלות	1000	180	ב-1000 דו' כנראה הכוונה לשטחים שבסמכות ח.ב.ע. המתאר החדשה - בשלבי הכנון סרום מוקדמים.
ח צ ו ר	400	255	
מגדל העמק	800	530	
עפולה	1000	550	
נצרת עילית	400	1500	
כרמיאל	1000	650	(ללא שטחי קטור)
ק. שמונה	750	750	כולל המשך שכ' צפונית כ-250 דו' שעדיין לא הוקצו לנו ולא תוכננו.
בית שאן	300	480	
צ פ ת	200	390	
סבריה	800	830	
	7,650	6,305	

סחוז החדרים

מקום	נתון מס"י (יח"ד)	נתון משב"ש (יח"ד)	הערות
ב"ש ו'	2110	2026	
ב"ש ט'	4730	1000	
ב"ש יא'	2080	4298	
חצרים	3000	5000	
	11,920	12,314	

רשימה 2

קרקעות עם"י מבטיחול מחב"ש לפי דרגות זמינות

היעוד	השטח הכולל בדונמים	הקיבולת ביח"ד	בנוי יח"ד	קיבולת לבניה נוספת ביח"ד	זמין לבניה יח"ד	הערות
מחוז ירושלים	13,026	45,801	17,438	28,363	9,727	
ירושלים	7,500	23,474	10,929	12,545	5,865	
גילה	2,600	6,967	2,871	4,096	2,496	בעלויות
רמות	2,930	7,787	2,227	5,560	2,000	כולל קריות דתיות
תלפיות-מזרח	1,000	4,905	2,342	2,563	1,063	לא זמין מסיבות תכנון
גורחשיקקב	1,000	3,815	3,489	326	326	+ בעלויות
שאר מחוז ירושלים	5,526	22,327	6,509	15,818	3,842	
מחוז הצפון	8,474	35,561	7,327	28,234	3,792	מינויים ובעלויות
מחוז חיפה	2,138	9,568	2,414	7,154	2,954	
חיפה	38	314	172	142	86	מינויים
נשר	440	2,636	686	1,950	790	מינויים
קריות	450	1,972	670	1,302	448	מינויים
שאר חיפה	1,210	4,646	886	3,760	1,670	
מחוז הנגב	6,185	32,439	7,023	25,413	5,916	
באר-שבע	2,232	13,292	2,656	10,636	1,958	קשיי תכנון
אילת	510	3,330	1,240	2,090	1,960	
ערד	673	4,323	691	3,432	808	
שאר המחוז	2,710	11,694	2,436	9,255	1,190	קשיי תכנון
מחוז המרכז				26,357	4,217	
נהריה	275	1,110	-	1,110	60	קרקעות עם מינויים קיים בחלקם מושלים בטפק.
חבצלת	60	200	-	200	200	
לוד	1,137	4,994	2,206	2,788	320	בעיות מינויים קיים, בעלויות קרקע וקרקע !
רמלה	1,350	5,075	2,164	2,911	1,411	בעיות מינויים ואיכלו
בוס ון	481	2,956	540	2,416	212	ק. חקלאית ומינויים
שאר אחרות	3,850	14,282	3,570	10,712	1,014	מינויים ובעיות איכלו
תל-אביב	-	-		6,220	1,000	בעלויות ומינויים
				26,606		

מה"ב ארצי

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לשחרור מסיכרז

סכום ישיבה מס. 2 של ועדת המשנה לשחרור מסיכרז
שהתקיימה ביום 15 באוגוסט 1978

השתתפו ה"ה: זאב צור
שמעון בן שמש
ראובן ארזי
סיסה למירות

נעדרו ה"ה: שבתאי שיכמן
שלמה אבני (בסקוסו השתתפה נציגתו הגב' ס. למירות
חיים חכם
אברהם חפץ
אבנר קסוסו

ה"ה ש. בן שמש ור. ארזי שאינם חברי הועדה מונו אד-הוק עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מאותו יום (15.8.78) כדי לאפשר קיום הישיבה למרות שמרבית חברי הועדה לא באו. יצויין כי הישיבה הקודמת של הועדה נדחתה ביוון שלא היה קוורום.

על סדר היום:

1. מר [redacted] (נכה צה"ל) - מגרש להקמת בית מגורים בהרצליה.
2. מר [redacted] (נכה צה"ל) - מגרש להקמת בית מגורים ברמת השרון.
3. מר [redacted] (עולה חדש) - מגרש להקמת בית מלאכה לשיפוץ ונקוי משאבות דלק בסירת הכרמל.
4. הרב [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים ב[redacted].
5. מר [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בקרית עקרון.
6. מר [redacted] - מגרש להקמת מבנה למסחר ברוסאות ברזל בקרית נורדאו נתניה.
7. מר [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים באור-יהודה.
8. ניצב משה טיומקין - מגרש להקמת בית מגורים בתל-אביב.
9. מר [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בכפר חרוצים.
10. מר [redacted] - שטח רצפה לבניית חנות לפחחות בתל-מונד.
11. מר [redacted] - מגרש להקמת בית מגורים בסעוד-ציון.
12. מר [redacted] - מגרש להקמת חנות ירקות בגדרה.
13. גב' [redacted] - מגרש להקמת קיוסק בגדרה.
14. מר [redacted] (נכה צה"ל) - מגרש להקמת בית מגורים באפקה.
15. מר [redacted] (נכה צה"ל) - מגרש להקמת בית מגורים באפקה.
16. מר [redacted] (נכה צה"ל) - מגרש להקמת בית מגורים באפקה.
17. מר [redacted] (נכה צה"ל) - מגרש להקמת בית מגורים באפקה.
18. מר [redacted] (נכה צה"ל) - מגרש להקמת בית מגורים באפקה.

2/...

דברי הסבר

1. מר [redacted] - המבקש הינו נכה צה"ל משותק בגפיו התחתונות בדרגת נכות נכות של 100% מיוחדת, ונמצא בטיפול אגף השיקום של משרד הבטחון. מבקש להכור חלקה 5 בגוש 6669 בשטח של 500 מ"ר בהרצליה, לפטרת תקמת בית מגורים מותאם לנכותו - ראש אגף השיקום מר א. פינק במכתבו מיום 6 באפריל 1978 המליץ על ההכרת המגרש המבוקש.

2. מר [redacted] - המבקש הנו נכה צה"ל 67% בפיים התחתונות, ונמצא בטיפול אגף השיקום של משרד הבטחון. הוא נשוי ואב ל-3 ילדים ומתגורר כעת בבנין משותף בקומה גבוהה. מבקש להכור מגרש 6597/2/2/א (445 מ"ר) ברמת השרון לצורך תקמת בית מגורים מותאם לנכותו.

ראש אגף השיקום מר א. פינק במכתבו מיום 5 ביוני 1978 המליץ על ההכרת המגרש המבוקש.

יצויין כי המגרש הנדון הומלץ ב-31.1.78 למר אורן מקס אשר קבל פטור ממכרז בגין מגרש זה, אך ויתר עליו.

3. מר [redacted] - מר [redacted] הוא עולה חדש המבקש להקים בית מלאכה לשימוש וניקוי משאבות דלק בטירת הכרמל. הן משרד המו"מ במכתבו מיום 6 בספטמבר 77 והן משרד הקליטה במכתבו מיום 6 ספטמבר 77, המליצו לאשר לו שטח להקמת בית מלאכה בטירת הכרמל. מבקש להכור מגרש מס. 11א' גוש 10726 בשטח של 400 מ"ר שאותר עבורו.

4. הרב [redacted] - המבקש הוא הרב המקומי של [redacted], עבר לפני למעלה משבע שנים משכונת בתים חר קומתיים בפ"ת לשכון ב[redacted] כדי לכהן בה כרב, וזאת לדבריו מתוך תחושת שליחות. עם התרחבות השכונה בה הוא ומשפחתו מתגוררים והתרבות האוכלוסיה בה, נעשו תנאי הדיור בלתי נסבלים ולא יוכל להמשיך בתפקידו בתנאי המגורים הנוכחיים.

אשת הרב חולה ונמצאת בטיפול מכון הלב, ועל כן דורש אישור רפואי מקומ"ח המציין כי היא מוגבלת מבחינת מיזות לעליה וזקוקה למקום מגורים שקט.

5. מר [redacted] - תושב קרית עקרון, המבקש להקצות לו מגרש לבניה עצמית בגוש 3813 מגרש 506 (540 מ"ר) בקרית עקרון. המועצה המקומית קרית עקרון המליצה לאשר לו את המגרש ללא מיכרז.

הנושא נדון בישיבת הועדה לפטור ממכרז ונדחה עד לקבלת פרטים נוספים על הסיבה בגינה המליצה המועצה המקומית על פטור.

להלן הפרטים:

בהתאם לסיכום בין הנהלת המינהל לבין המועצה המקומית ק. עקרון מ-15.2.73 ניתן פטור ממיכרז לכל אותם מקרים שהמועצה המקומית המליצה עליהם עד 13.2.73.

תוקף הסכום הוארך ע"י הנהלת המינהל עד 31.3.78 מר חלג הומלץ ע"י המועצה המקומית ע"פ החלטתה מ-2.10.72 דהיינו 5 חודשים לפני שפג תוקף הגשת ההמלצה והעיסקה נידונה בהנהלת המינהל באפריל 77. כלומר שנה לפני שפגה הארכת האחרונה. מנהל המינהל המליץ לאשר את העיסקה בתנאי שתאושר ע"י הועדה לפטור ממיכרז.

יצויין כי חל שהוי בהבאת החומר בפני הועדה כתוצאה מהצורך באישור שר המשפטים לעיסקה במקרקעי ייעוד.

6. מר [redacted] - נכה צה"ל בשעור 60% עקב קטיעת רגל ימין. מבקש להקים באיזור התעשיה בקרית גורדאו נתניה מבנה למסחר בגרוטאות ברזל על שטח של כ-1000 מ"ר. אגף השיקום במשרד הבטחון המליץ על ההכרת השטח המבוקש וכן נתקבלה המלצה מעירית נתניה.

3/...

הוערת בישיבתה מיום 2.5.78 רחתה את הדיון בבקשה עד לקבלת המלצת משרד תומ"ת ולאיתור המגרש עבורו.

ביום 20.6.78 התקבלה המלצת תמו"ת כמו כן אותר מגרש של 1 דונם בגוש 7947 חלקה 60ב' באיזור התעשיה ק. נורדאו.

7. מר [redacted] - המבקש מתגורר משנת 1951, הקומת המעברות, בצריף על מגרש בגוש 6229 חלקה 116א' באור יהודה.

הוא מבקש להחזם חוזה פיתוח עם המינהל כדי שיוכל להרוס את הצריף ולבנות בית לעצמו ולמשפחתו, על אותו מגרש.

הסועצה המקומית אור יהודה המליצה על החכרת המגרש המבוקש למר [redacted].

8. ניצב משה סימקין - המבקש הוא ממקר מחוז תל-אביב של משטרת ישראל. הוא מתגורר כיום בכפר סבא דבר המקשה עליו במילוי תפקידו, ולכן צריך להעתיק מגוריו לתל-אביב.

מבקש לאפשר לו לחכור מגרש של כחצי דונם לבניה עצמית נמוכה.

9. מר [redacted] - מבקש לחכור מגרש להקמת בית מגורים בגוש 7735 מגרש 104ב' (300 מ"ר) - בכפר חרוצים.

מגרש זה אושר כפטור ממיכרז ב-27.8.76 למר [redacted] על סמך המלצת המועצה המקומית. מר [redacted] לא עמד בהתחייבויותיו והעיסקה עמו בוטלה ב-10.7.77.

בתאריך 10.10.77 התקבלה המלצה חדשה מן הועדה המקומית חרוצים עבור מר [redacted] אשר הופיע ברשימת המועמדים המקורית אולם לא קיבל מגרש בזמנו היות וחולקו רק 10 מגרשים כאשר הוא היה במקום ה-11.

10. מר [redacted] - המבקש הוא בן 65 ובעל משפחה של 8 נפשות, מתקיים מעבודות מחחות בצריף רעוע של המועצה המקומית שבו הצפיפות גדולה והעבודה בתנאים אלו קשה ביותר. אחד מבניו נכה צה"ל ועובד עמו. לשכת הסעד של תל-מונד המליצה לאשר למר עדני להכור שטח רצפה לבנית חנות לפחחות בחל-מונד גוש 7800 חלק מחלקה 90 (60 מ"ר), וזאת כדי לעזור לו בביסוס עסקו כדי שמשפחתו הענפה לא תיפול למעמסה על הצבור.

11. מר [redacted] - מעונין לחכור מגרש מס' 17 ב' בגוש 30462 (560 מ"ר) במעוז ציון א', לצורך הקמת בית מגורים. המגרש חוקצה בזמנו ללא מיכרז למר [redacted] אחיו של המבקש ועתה ויתר צדוק על זכותו במגרש לטובת [redacted]. להלן "ההסטוריה" של המקרה: מר [redacted] אביו של המבקש החזיק בחלקה 17 בגוש 30462 כ-20 שנה ועיבד בה מטעים, ללא כל הסדר עם המינהל.

ב-1972 פנה למינהל ובקש לבנות על החלקה 3 יחידות דיור ל-3 בניו, [redacted]

הנהלת המינהל הביאה את הענין לדיון בפני ועדת המשנה לפטור ממכרז, וזו החליטה ב-17.7.72 לשחרר את המינהל מחובת פירסום מכרז בגין החכרת המגרשים לבנית 3 יחידות דיור לבניו של המבקש.

בישיבת הנהלת המינהל ב-23.3.75 אושרה הקצאת מגרשים 17/ב' ו-17/ג' לה"ה [redacted].

בגין מגרש 17 ג' נחתם הסכם פיתוח עם ה"ה [redacted], אשר בנו במקום 2 יחידות דיור.

כעת מבקשים לבצע העיסקה בגין מגרש 17ב', בישיבת עיסקות מיום 25.6.78 הוחלט לאשר הקצאת מגרש 17ב' למר [redacted] בתנאי שהענין יאושר ע"י ועדת המשנה לפטור ממיכרז.

4/...

12. [redacted] - נחסך סער, מבקש להכור שטח קרקע בגוש 4575/14 בגדרה לצורך הקמת חנות ירקות. היה פועל בנין עד שנפגע בתאונת עבודה ונאלץ להפסיק עבודתו. לשכת הסעד המקומית המליצה על הקצאת השטח לחנות לצורך שיקומו של הנ"ל.

13. גב' [redacted] - המבקשת התאלמנה לפני 10 שנים ומטופלת ב-3 ילדים. מעונינת להשתקם ע"י פתיחת קיוסק שיהווה פרנסה לה ולילדיה. מחוז ח"א איתר עבורה מגרש ח' 41/חלק) בגוש 4575 בגדרה. באיזור המסחרי ע"י חנויות קיימות.

לשכת הסעד המקומית בגדרה המליצה לאשר הבקשה.

14. מר [redacted] - נכה צה"ל, עוור, בדרגת 100% מיוחדת נשוי ואב ל-2 ילדים, ומתגורר בבית משותף.

מבקש להכור מגרש של 360 מ"ר בגוש 6628 חלקה 284 באפקה לצורך הקמת בית מגורים בקומת קרקע. אגף השיקום של משרד הבטחון המליץ להקצות לו המגרש ללא מכרז.

15. מר [redacted] - נכה צה"ל בדרגת +100%מיוחדת, קטוע רגליים וגר כיום בשכירות פרטית בהרצליה. מבקש להכור מגרש של 360 מ"ר בגוש 6628 חלקה 284 באפקה לצורך הקמת בית מגורים.

אגף השיקום של משרד הבטחון המליץ להחכיר לו המגרש פטור ממיכרז.

16. מר [redacted] - נכה צה"ל, עוור, בדרגת 100% מיוחדת, מתגורר עתה בבית משותף בקומה גבוהה. מבקש להכור מגרש של 360 מ"ר בגוש 6628 חלקה 284 באפקה

אגף השיקום של משרד הבטחון המליץ להחכיר לו המגרש ללא מיכרז.

17. מר [redacted] - נכה צה"ל משותק, בדרגת נכות 100%+ גר כיום בשכירות בבית משותף. מבקש להכור מגרש של 360 מ"ר בגוש 6628 חלקה 284 באפקה.

אגף השיקום של משרד הבטחון המליץ להקצות לו מגרש ללא מיכרז.

18. מר [redacted] - נכה צה"ל בדרגת נכות +100 (גפיים התחתונות). מבקש להכור מגרש של 360 מ"ר בגוש 6628 חלקה 284 באפקה, לצורך הקמת בית מגורים.

אגף השיקום של משרד הבטחון המליץ להקצות לו את המגרש ללא מיכרז.

<u>הוחלטה</u>

בסימוכין להודעה סעיף 6 של פרק ב' מההחלטה הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17 בספט' 1965, ובהתאם לסמכויות שהועברו לרעדה ע"י מועצת מקרקעי ישראל בישיבה מס' 97 מיום 19 במרס 1970, מחליטה הועדה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מן החובה למסור קרקע על-פי מיכרז פומבי בגין קרקעות כמפורט להלן:

1. למר [redacted] - חלקה 5 ב' בגוש 6669 בהוצליה.
2. למר [redacted] - מגרש 2/2/א בגוש 6597 בנתניה השרון.
3. למר [redacted] - מגרש מס' 11 א' גוש 10726 בפתח תקוה.
4. למר [redacted] - מגרש 506 בגוש 3813 בקריית עקרון.
   הועדה מדגישה שהאישור שניתן למר חלב לא יהווה תקדים, במדה ויפנו תושבי קריית עקרון בנוסחים, מרמלצי המועצה המקומית, בבקשה דומה.
5. למר [redacted] - מגרש בגוש 7947 חלקה 60 ב', בחצור המעפיה קריה-נורדאו.
6. למר [redacted] - מגרש 104 ב' בגוש 7735 בכפר הרוצים.
7. למר [redacted] - חלק מחלקה 90 בגוש 7800 בתל-מונד.
8. למר [redacted] - מגרש בגוש 4575/14 בגדרה.
9. לגב' [redacted] - חלקה 41 (חלק) בגוש 4575 בגדרה.
10. למר [redacted] - מגרש בגוש 6628 חלקה 284 בצפקה.
11. למר [redacted] - מגרש בגוש 6628 חלקה 284 בצפקה.
12. למר [redacted] - מגרש בגוש 6628 חלקה 284 בצפקה.
13. למר [redacted] - מגרש בגוש 6628 חלקה 284 בצפקה.
14. למר [redacted] - מגרש בגוש 6628 חלקה 284 בצפקה.

<u>בקשות שנדחו</u>

1. הרב [redacted] - הבקשה נדחתה לדיון נוסף רזצה לאחר קבלת המלצה מנומקת של המועצה המקומית. חוות דעת הנהלת-המינהל, והצעה ספציפית של מגרש.
2. מר [redacted] - הבקשה נדחתה לדיון נוסף אליו יוזמנו פרטים על המבקש ומשפחתו וכן גודל המגרש.
3. ניצב משרה טיומקין - הבקשה נדחתה לדיון נוסף לאחר קבלת חוות-דעת מנומקת של הנהלת המינהל.
4. מר [redacted] - הבקשה נדחתה לדיון נוסף בישיבת הועדה בהרכבה הרגיל.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: י"א באב תשל"ח
14 באוג' 1978

מספר:

לכבוד
מר ש.אבני
מנכ"ל משרד הבנוי והשכון
ירושלים

א.נ.,

מנהל המינהל הורני להעביר אליך את הוראת מנהל האגף העירוני של ממ"י למנהלי המחוזות המצ"ב.

בברכה,
אורה איש טוב
עוזרת למנהל המינהל

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' (02) 149271

מדף 1046

מינהל מקרקעי ישראל

אגף עירוני

1.8.78

אל: מנהל מחוז _____

הנדון: קידום שיתוף הפעולה בין מש' הבינוי והשיכון לבינוי

אני חוזר, בכתב, על מספר פרטים בנדון עליהם דווח בע"פ בישיבות ההנהלה:

א. קיצור משך הזמן הדרוש לאישור תוכניות הבניה:

1. תוכניות הבניה תוכאנה לאישור ממי' כשהן מלוות במכתב כך יוסבר אם קיימת בתוכניות סטיה כל שהיא מן התקנון אם לאו. אם יוצהר במכתב כי התוכניות תואמות את התקנון - תאושרנה תוכניות אלו בהקדם ולא יאוחר מאשר 48 שעות משעת הגשתן. בדיקתן תערך לאחר מתן האישור.

2. אם יסתבר, לאחר הבדיקה, כי קיימות סטיות יש לדווח על כך מיד למנהל המינהל אישית עם עותק אלי.

ב. אי הבנות - מניעתן:

אם תתגלנה אי הבנות בין מחוזות מש' הבינוי והשיכון לבין מחוזות ממי' הן תידונה ב"ועדת שנים" שחבריה הם מר ז. ברקאי מש' הבינוי והשיכון והח"מ. אם אנו לא נוכל להגיע למתרון מוסכם של הבעיה נביאה לדיון בפני המנכ"לים.

ג. בנוסף לכל האמור בסעיף א' לעיל ומבלי לגרוע מסמך עומדת תמיד בפני בניינו בועדות לבנין ערים האפשרות להשיג ולהעיר לגבי כל תוכנית המובאת לדיון ולאישור הועדה.

ד. נא טפולכם בהתאם.

ב ב ר כ ה,

בנימין לובטקין
מנהל האגף העירוני

העתק: מר י. עקנין, מנהל המינהל, כאן
חברי הנמ"צ.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

הנושא: דמי חכירה למפקי עזר - תיקון להחלטות המועצה
שהתקבלה ביום 15.8.78

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 15.8.78 נקבע כי מי שרוכש זכויות חכירה של מפק עזר ישלם דמי חכירה בשעור של 1% מערך הקרקע, אם יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

כמו-כן צוין בסעיף 13.1.3 כי ההחלטה תחול על מי שירכוש זכויות חכירה כנ"ל לאחר 30 יום מפרסום החלטה זו ברשומות.

מוצע בזאת לשנות סעיף זה כלהלן: "החלטה זו תחול על מי שירכוש זכויות חכירה כנ"ל לאחר 30 יום מפרסום החלטה זו לציבור".

דברי הסבר

החלטות המועצה בדבר החכרת קרקע חקלאית מתפרסמות לציבור אך הן אינן מופיעות ברשומות. מסוים כך יש לפרסם את תיקוניהם בדרך טובה הן מתפרסמות לצבור ולא ע"י פרסומם ברשומות.

מרעננה מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

הנדון: מיזוג חברות תעשייתיות – פטור מתשלום דמי הסכמה

1. המינהל יתן פטור מתשלום דמי הסכמה ל"חברה מעבירה" כמשמעותה בחוק עידוד התעשייה (מסים) תשכ"ט-1969 (להלן – החוק) כאשר החברה מבקשת להעביר, לצורך "מיזוג מפעלים" כמשמעותו בחוק, את זכויות החכירה שלה במקרקעין ממה לשם "החברה הקולטת" או לשם חברה חדשה שתוקמה לצורך מיזוג המפעלים בלבד. החברה הקולטת או החברה החדשה יקראו להלן לשם הקיצור – "החברה המקבלת".

2. הפטור הנ"ל יינתן בתנאי שקודם להעברת זכויות החכירה ממה של "החברה המעבירה" לשמה של "החברה המקבלת" תמציא "החברה המקבלת" למינהל מכתב מלשונות מס חברה מקרקעין שבו יצויין:

א) כי לפי הוראות סע' 30 לחוק נתנה ועדת המיזוג "אישור מיזוג".

ב) פרטי הזכות במקרקעין שירשמו על שם החברה המקבלת.

3. תנאים נוספים למתן הפטור מדמי הסכמה הם:

א) כי העברת הזכויות במקרקעין היא "לחברה המקבלת" בלבד, לאותה מטרת חכירה ולאותו שימוש ומיקור ניצול שהיו מותרים ל"חברה המעבירה".

ב) כי "החברה המעבירה" תלמה, קודם להעברה, אם כל חובותיה למינהל וכן ערעה את כל חובותיה בגין המסים העירוניים ומס הרכוש על הנכס המועבר.

ג) כי "החברה המקבלת" מתחייבת על כתב התחייבות למינהל מקרקעי ישראל יחליט מינהל מקרקעי ישראל או "ועדת המיזוג" כי ביצוע המיזוג אינו בהתאם להנאי "אישור המיזוג", או שהעובדות עליהן הצהירו הצדדים במני מינהל מקרקעי ישראל או במני"ועדת המיזוג" אינן נכונות תשלם החברה למינהל על פי דרישתו הראשונה דמי הסכמה לפי הערכת השמאי הממשלתי את שווי זכויות החכירה ביום ההחלטה האמורה. דמי ההסכמה יהיו צמודים למדד יוקר המחיה ובתוספת הרבית שיקבע חוב המינהל עד ההשלום בפועל.

4. כאשר "החברה המקבלת" תעביר זכויות במקרקעין לצד ג' ערך הזכויות ומועד רכישתן – לצרכי חישוב דמי ההסכמה – יהיו על פי ערכם ומועד רכישתם ע"י "החברה המעבירה".

דברי הסבר

המדינה מעוניינת לעודד מיזוג מפעלי תעשייה כדי שיוכלו להגדיל את היקף פעילותם בתחום היצוא ולהפחת את כוח התחרות עם מפעלים דומים במו"ל, לצורך זאת חוקק חוק עידוד התעשייה (מסים) תשכ"ט-1969 כן נקבעו הקלות שונות המסיעות למיזוגם של מפעלי תעשייה.

מדרג המסחר והתעשייה העלה את הרעיון כי יש לתת למפעלים אלה גם פטור מדמי הסכמה.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

הנדון: ביטול הועדה להקצאת קרקע ללא מכרז באילת

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל על ביטול קיומה של הועדה להקצאת קרקע ללא מיכרז באילת.

המועצה מודה בזאת לועדה על פעולתה החיובית והברוכה שאפשרה זירוז הקצאת הקרקע באילת.

דברי הסבר

ב-23.7.73 החליטה מועצת מקרקעי ישראל על הקמת ועדה להקצאת קרקע ללא מיכרז באילת וזאתבמטרה להחיש הטיפול בהקצאת הקרקעות באילת ולעודד יזמים לבניה באילת.

בראש הועדה עומד חבר מועצת מקרקעי ישראל וחבריה האחרים: ראש עירית אילת, נציג מנ"י, ונציג מינהל המיכון.

הועדה הוקמה בעת שבאילת טעל סניף הדרום של מחוז ירושלים.

כיום לאחר שהוקם מחוז הדרום ובאילת נמצא באופן קבוע עובד מיוחד של המינהל מטופלות הבקשות להקצאות קרקע באופן שוטף וללא אפסדי זמן.

לאור זה נראה כי תפקידה של הועדה המתיים וניתן למעול לגבי הקצאות קרקע באילת כמקובל באיזורים אחרים בארץ.

מומלץ איפוא למעול באילת במסגרת ועדת איתורים כפי שנהוג ביתר האזורים העירוניים.

במקרים הגבוהים של הקצאות מסחריות או בניה בהקף מצומצם יקויים מיכרז או תופנה בקשה לועדת המשנה לפטור ממיכרז.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

החכרת קרקע לאגוד ערים אזור דן (ביוב) עבור מכון הטיהור הביולוגי לשפכי גוש דן

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 (ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א-1951 מאשרת המועצה למינהל מקרקעי ישראל לפעול להחכרת חלקת שטח של 1,400 דונם מבבעלות המדינה בגוש 5270 חלק מחלקה 1 לאגוד ערים אזור דן (ביוב).

ההחכרה תהיה למטרת מכון לטיהור שפכי גוש דן, לתקופה של 49 שנים בדמי חכירה שנתיים בשיעור של 2% מערך הקרקע כמקובל לגבי מפעלים צבוריים.

בהסכם החכירה יכלל סעיף מיוחד האוסר כי במידה ויחול שינוי במטרת החכירה או ביעוד השטח כולו או כל חלק ממנו, יוחזר השטח כולו או כל חלק ממנו בהתאם מבלי שאגוד הערים אזור דן (ביוב) יהיה זכאי לפיצוי כל שהוא בגין השטח המוחזר.

דברי הסבר

אגוד ערים אזור דן (ביוב) זקוק לשטח של 1,400 דונם לצורך טיהור שפכי גוש דן.

נציג המים המליץ לאחר הקצאת השטח הנ"ל המבוקש ע"י האיגוד כפי שאושר בתכנית האב לביוב מס' מס/מ/101 שאושרה בועדה המחוזית.

השטחים המבוקשים הנם דיונות חול ולפי תב"ע מס/805 שבתוקף מיועד השטח לטיהור שפכים.

ע"פ הוראות סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה יש צורך באישור המועצה לעריכת העסקה הנ"ל הואיל והמקרקעין הנ"ל אינם קרקע עירונית ושטחם עולה על 100 דונם.

רישום משבצות היישובים

והחתימה חוזי חכירה לתקופה ארוכה

עם האגודות (והמתיישבים במושבים)

במסגרת פעולות המינהל לרישום מחדש של האזורים הכפריים, נעשות גם הפעולות הדרושות לרשום משבצות הקרקע של היישובים החקלאיים, באופן שאפשר יהיה להתוס על חוזי חכירה לתקופה ארוכה עם האגודות החקלאיות ועם המתיישבים במושבים, ולרשום את החכירות בספרי האחוזה.

כידוע, במצב הנוכחי אין כל התאמה בין גבולות החלקות כפי שהן רשומות היום בספרי האחוזה, עוד מימי המנדט, לבין השמוש המחזקה בפועל.

הפעולה הנ"ל מחייבת עבודה רבה של בצוע מקר מצבי, הכנת תכניות מדידה, איחוד וחלוקת מחדש של החלקות, והכנת תכניות בנין ערים מפורטות לאשור בהתאם לחוק.

לצורך קדום הפעולה חתם המינהל לפני כ-$1\frac{1}{2}$ שנה הסכם עם המרכז החקלאי, המייצג את החלק הארי של היישובים החקלאיים, לפיו הוקם "מרכז משבצות" לזרוז בצוע הפעולות הנ"ל.

עפ"י ההסכם מתבצעת כל העבודה על אחריותו המקצועית ת"פ הוראותיו המקצועיות של המינהל בלבד והמרכז מטפל אך ורק ברשום הפרצלציה. החדשה ואילו בהכנת והחתימה חוזה החכירה מטפל המינהל בלבד.

המינהל הציע גם לכל יתר הנועות ההתישבות אשר אינן מאוגדות במסגרת המרכז החקלאי, להצטרף להסכם הנ"ל, ומרביתם כבר הצטרפו אליו.

ממון הפעולה נעשה בהשתתפות כספית של המינהל ושל היישובים עצמם, בהתחשב במספר הנחלות המתוכנן של כל ישוב וישוב (התשלום עבור נחלה במושב הנו גבוה יותר מאשר עבור נחלה בקבוץ או במושב שתופי, בגלל ההוצאות הנוספות למדידת הנחלה במושב).

על יסוד דיונים מוקדמים בין המינהל, המרכז"י והנועות ההתישבות, נקבע כי חלקות א' במושבים, עליהן קיימים בית המגורים ומבני המשק של המתיישבים ירשמו כיחידות רישום נפרדות, באופן שאפשר להיה להתכירן בפשרין למתיישבים ולרשום את החכירה בספרי האחוזה, בעוד שלגבי כל יתר השטחים יחתם חוזה החכירה עם האגודה.

זאת כדי לא לקבוע מסמרות ולאפשר גמישות, לגבי צורת חלוקת יתר השטחים ועבודם בעתיד, עם התפתחות שיטות העבוד החקלאיות ו/או הגידולים. גם כיום, ברוב המושבים, ישנם שטחים בעבוד משותף (מטע, כותנה וכדו'), של שטחים שחולקו בזמנו בחלקות ב' או ג', או של שטחים שלא חולקו אף פעם בין המתיישבים. הדבר גם מוזיל במובן את הוצאות המדידה.

לאחרונה הובעו המתיבויות מצד גורמים שונים בקשר לרישום הנחלות במושבים, המובעים לאפשר לכל מושב (או מתיישב) לקבוע אם חוזה החכירה עם המתיישב יהיה לגבי חלקה א' בלבד, או גם לגבי כל יתר החלקות.

הנושא נדון בועדה החקלאית של המועצה והוחלט להביא הנושא, על כל היבטיו והשלכותיו, לדיון במועצה.

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס' 188 מ-15 באוגוסט 1978

הנדון: דמי חכירה ודרכי חישובם, לקרקע המוחכרת למטרות הבאות:- בתנאי נחלה, לנטיעת מטעים, למטעים לעבוד ולקטיפת פרי, לגדולי שלחין, לגדולים בחממות, לבריכות דגים, למוסדות חנוך, לגדולי בעל, לבעלי מקצוע בסוסבים, למרעה, לכוורות דבורים ולמקרי עזר

מועצת מקרקעי ישראל (להלן - "המועצה") בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960, ובסימוכין לאמור במרק א' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה ע"י המועצה בישיבתה מס' 41 מיום 17.5.65, מחליטה על דמי חכירה ודרכי חישובם, לקרקע המוחכרת למטרות הבאות:- בתנאי נחלה, לנטיעת מטעים, למטעים לעבוד ולקטיפת פרי, לגדולי שלחין, לגדולים בחממות, לבריכות דגים, למוסדות חנוך, לגדולי בעל, לבעלי מקצוע בסוסבים, למרעה, לכוורות דבורים, ולמקרי עזר כדלקמן:-

1. כללי

1.1 בתקון להחלטות המועצה בישיבותיה מס' 137 מיום 30.7.73 ומס' 170 מיום 9.8.76, יהיו דמי החכירה השנתיים לקרקע המוחכרת למטרות האמורות לעיל, החל מתאריך 1.9.78, בשעורים שיאורטו להלן.

1.2 דמי החכירה (למעט דמי החכירה לפי סעיף 13.1), יהיו אמודים למדד התפוקה בחקלאות לשנת תשל"ז (128.8 נקודות).

1.3 דמי החכירה יותאמו החל מתאריך 1.9.79 לשנויים במדד הנ"ל, אחת לשנה, ליום האחד בספטמבר, ויעוגלו בצורה סבירה.

2. דמי חכירה לנחלות

2.1 דמי החכירה לנחלה יהיו בסך 1000 ל"י לשנה.

2.2 לצורך תשלום דמי החכירה, יסווגו הישובים לשלוש קבוצות החל מתאריך 1.9.78, כדלקמן:

הקבוצה	שעור דמי החכירה
1	מלוא דמי החכירה לנחלה
2	75% מדמי החכירה לנחלה
3	50% מדמי החכירה לנחלה

2.3 בתקון לאמור בחרק א', סעיף 5(ב) של החלטת המועצה בישיבתה מס' 41 מיום 17.5.65, יחלטו ישובים חדשים, בסך שרבע השנים הראשונות מאז עליתם על הקרקע, דמי חכירה כדלקמן:

עבור השנתיים הראשונות - 10% מדמי החכירה לכל נחלה לכל שנה.

עבור השנתיים שלאחריהן - 25% מדמי החכירה לכל נחלה לכל שנה.

החל מהשנה החמישית ישולמו דמי החכירה כאמור בסעיף 2.2 דלעיל.

2/.

3. דמי חכירה לקרקע המוחכרת לנטיעת
מטעים, שלא בדרך של נחלה, לזמן ארוך

3.1 דמי החכירה למטעי שלחין, מכל הסוגים, יהיו בסך 120 ל"י לדונם לשנה.

3.2 דמי החכירה למטעי בעל או בהשקאת עזר, מכל הסוגים, יהיו בסך 60 ל"י לדונם לשנה.

4. דמי חכירה למטעים, המוחכרים לזמן קצר,
לעבוד ולקטיפת פרי

4.1 דמי החכירה למטעים, מכל הסוגים, המוחכרים לעבוד ולקטיפת פרי המפורים שלא לפי מכרז פומבי, יהיו:

מטע סוג א'		120	ל"י	לדונם	לשנה
" "	ב'	90	"	"	"
" "	ג'	60	"	"	"

5. דמי חכירה בעד קרקע המוחכרת, שלא בדרך של נחלה
לגדולי שלחין, לגדולים בחממות, לגדולים תחת כסוי
פלסטי ולברכות דגים.

5.1 דמי החכירה בעד קרקע לגדולי שלחין, לגדולים בחממות, לגדולים תחת כסוי פלסטי ולברכות דגים, יהיו בסך 120 ל"י לדונם לשנה.

6. דמי חכירה לפונדקות חנות

6.1 דמי החכירה בעד קרקע חקלאית, הנמצאת בתחום הפוס עירוני, הנמסרת לרשויות מקומיות או למוסדות חנוך ציבוריים, לצורך שטחי הדגמה ולפוד חקלאיים, שלא בסמכות ההפרשות לצרכי צבור, יהיו בסך 60 ל"י לדונם לשנה.

7. דמי חכירה למוסדות חנוך כלליים ומקצועיים
באזורים הכפריים (מועצות אזוריות)

7.1 דמי חכירה בעד קרקע חקלאית הנמסרת למוסדות חנוך למטרות למודיות, יהיו בסך 60 ל"י לדונם לשנה.

8. דמי חכירה לשטחי שלחין של חוות לגידול זרעים
העוסקות במחקר ומחוות

8.1 דמי החכירה לשטחי שלחין של חוות לגידול זרעים העוסקות במחקר ומחוות יהיו בסך של 60 ל"י לדונם לשנה.

9. דמי חכירה לקרקע **המוחכרת** לזמן קצר, שלא בדרך
של נחלה, לגידולי שדה בעל ולגידולי פלחה (בעל)

9.1 דמי החכירה יסווגו לשש קבוצות, לפי אזורי הארץ, כדלקמן:

קבוצה	1 -	60	ל"י	לדונם	לשנה
"	2 -	45	"	"	"
"	3 -	30	"	"	"
"	4 -	8	"	"	"
"	5 -	5	"	"	"
"	6 -	3	"	"	"

9.2 סווג האזורים לצורך קביעת דמי החכירה יעשה ויעודכן ע"י מינהל מקרקעי ישראל, האגף לגדולי שדה במשרד החקלאות והרשות למכנון חקלאי.

10. דמי חכירה ליחידת בעל מקצוע במושב

10.1 דמי החכירה ליחידת בעל מקצוע במושב יהיו 180 ל"י ליחידה לשנה.

11. דמי הרשאה בעד קרקע הנמסרת למרעה

11.1 בתקון להחלטת המועצה ביישיבתה מס' 59 מיום 21.11.66, יהיו דמי ההרשאה השנתיים בעד קרקע הנמסרת למרעה, כדלקמן:

11.2 הוראות סעיף 1 בתנויים המתאימים יחולו על דמי ההרשאה בעד קרקע הנמסרת למרעה.

11.3 דמי ההרשאה יקבעו לפי הקבוצות שנקבעו לצורך תשלום דמי חכירה עבור גדולי שדה בעל וגדולי מלחה (בעל), כאמור בסעיף 9.

11.4 דמי ההרשאה יהיו בשעור המפורט להלן מדמי החכירה הנקובים בסעיף 9.1 לעיל.

מרעה עכבוני	-	8% מדמי החכירה
מרעה בחה	-	5% מדמי החכירה
מרעה חורש	-	2% מדמי החכירה

11.5 דמי ההרשאה לא יפחתו מ-40 אגורות לדונם לשנה.

11.6 דמי ההרשאה השנתיים לכל דונם יהיו כדלקמן:

האזור	מרעה עכבוני	מרעה בחה	מרעה חורש
1	4.80 ל"י	3.- ל"י	1.20 ל"י
2	3.60 "	2.25 "	0.90 "
3	2.40 "	1.50 "	0.60 "
4	0.65 "	0.40 "	0.40 "
5	0.40 "	0.40 "	0.40 "
6	0.40 "	0.40 "	-

12. דמי הרשאה להצבת כוורות דבורים

12.1 הוראות סעיף 1 בתנויים המתאימים יחולו על דמי ההרשאה להצבת כוורות דבורים.

12.2 דמי ההרשאה להצבת כוורות דבורים יהיו 7.50 ל"י לכוורת לשנה.

13. דמי חכירה לקבוצי עזר

13.1 בתקון להחלטת המועצה ביישיבתה מס' 76 מיום 26.2.68, מחליטה המועצה:

13.1.1 הרוכש זכויות חכירה של מסק עזר יחלם דמי חכירה בשעור 1% לשנה משערך הקרקע, כפי שמוערך למועד רכישת הזכויות על ידו, והחל מאותו המועד.

13.1.2 דמי החכירה הנ"ל יהיו צפודים למדד המחירים לצרכן.

4/.

13.1.3 החלטה זו תחול על מי שירכוש זכויות חכירה כנ"ל לאחר 30 יום ממרסום החלטה זו ברשומות.

13.2 דמי החכירה לטחח הקרקע העולה על שני דונם והצמוד לבית המגורים של החוכר ודמי החכירה לקרקע חקלאית שאינה צמודה לבית המגורים של החוכר - הכל בסקרים של חוכרים המילמים דמי חכירה ע"מ החלטת המועצה מיום 26.2.68 - יהיו בסך של 120 ל"י לדונם לשנה.

13.3 דמי החכירה לחוכרי סיקי עזר המילמים דמי חכירה הצמודים לדמי החכירה לנחלה יהיו:

למשק עזר המגודלו עד 2 דונם	-	375	ל"י
עבור כל דונם מעל 2 דונם ועד 10 ד'	-	50	" לדונם.
עבור כל דונם מעל 10 דונם ועד 15 ד'	-	45	" לדונם.

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, ח אב תשל"ח
11 אוגוסט 1978

אל: מר מ. שוחמי

הנדון: מעבר להולכי רגל.

בהמשך לישיבה שהתקיימה ביום ה 3.8.78 רצ"ב מכתבו של מר א. קולס מ-12.7.78.

בברכה

חיים יורלביץ
עוזר למנהל הכללי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ

לשכת יו"ר הדירקטוריון

תאריך: ג' כאב תשל"ח
6 באוגוסט 1978

לכבוד
מר ש. אבני
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

מר אבני הנכבד,

הנידון:- <u>הטיפול בנכסי מינהל מקרקעי ישראל (רכוש ר"פ)</u>

בהתאם להחלטה שנתקבלה בישיבה שנתקיימה במשרדך ב - 14 במרץ 1978 באנו בדברים עם מינהל מקרקעי ישראל כדי להפעיל את העקרונות של"ועדת אלברט לוי" גם לרכוש ר"פ.

רצ"ב העתק מסיכום הדיון שנערך ב - 6 ביוני 1978 עם נציגי המינהל בראשותו של מר י. עקנין, וכתי שתוכח הוסכם על מדיניות חדשה בתחומים השונים של טיפולנו בנכסי ר"פ.

אנו נשקוד עתה על ביצוע ההחלטות היכולות להעלות במידה רבה את איכות החיים ומדיור של אלפי משפחות הגרות בנכסי ר"פ.

בכבוד רב,

יעקב ניצן
יו"ר הדירקטוריון

העתקים ל:-
מר ג. עת, שר הבינוי והשיכון
מר א. לוי, המנהל הכללי
מר י. פלד, מנהל אגף נכסים

יג/יש

- העתק -

מינהל מקרקעי ישראל

לשכת המנכ"ל

זכרון דברים

השתתפו: ה"ה: י. עקנין, א. בידץ, א. בן מאיר, י. טל, ב. לובטקין
י. ניצן, י. פלד, א. תייר - "עמידר"

1. דיירי דירות מוגנות שקבלו פתרון במסגרת הטבת תנאי דיור

סוכם שלא לחייב דייר בשכירות מוגנת שקבל פתרון במסגרת הטבת תנאי דיור למצוא דייר אחר במקומו. השטאי המשפלתי יעדיף את זכויות הדייר בנכס והמינהל יפדה את זכויותיו. לחילופין יקבעו זכויות אלו ע"פ הקריטריונים המקובלים. הפעלת עיקרון זה מחייב הסדר כספי מיוחד.

2. מכירת דירות ר"פ

אנשי "עמידר" ציינו כי זמן רב עובר עד שהם מקבלים אישורים מיחידות התכנון המחוזיות של מע"י למכירת דירות.
נציגי האגף העירוני של מע"י הסבירו כי אך לפני חודש סוכם עם "עמידר" הסדר לפיו אם התשובה להצעת המכירה שלילית - היא תנתן על ידי מע"י תוך שבועיים. אם התשובה חיובית - תינתן תוך חודש.
סוכם שאם הנוהל הזה לא יעמוד בתקפו תפנה הנהלת "עמידר" למנהל המינהל.
מע"י יודיע ל"עמידר" מראש איזה מקומות אינם ניתנים למכירה.

3. שיפוצים ואחזקה בנכסי מע"י שבניהול "עמידר"

מר ניצן מסר כי לאחרונה נקבעו סטנדרטים גבוהים ע"י עמידר לשיפוצים בנכסים שלה (שאינם נכסי מע"י). התקציבים לשיפוצים אלו הוא משכ"ד ש"עמידר" גובה מן הדיירים ואת היתרה הבטיח משרד השיכון להשלים.
מנהל המינהל הביע דעתו כי לגבי השיפוצים החיצוניים בנכסי מע"י צריך להיות דין המינהל כדין משרד השיכון. ע"פ מסקנות הועדה שמונתה על ידי מנכ"ל משרד השיכון והבינוי מיום 6.1.78.
סוכם ש"עמידר" תציע למע"י תכנית שיפוצים חיצוניים לשנה הקרובה, עם הערכה כספית של התקציב הדרוש לכך.
בהתאם לכך יפנה המינהל לאגף התקציבים ויבקש תוספת תקציב מיוחדת לצורך זה.

4. טיפול בדילול צפיפות הדיור

מר ניצן מסביר כי לאחרונה נקבעו ב"עמידר" סטנדרטים לטיפול בצפיפות הדיור של משפחות בנות 10 נפשות ומעלה. להערכתו יש כיום כ-200 משפחות בנות +10 בנכסים של מע"י וצריך לפתור את בעיותיהם בדומה למה שנקבע ע"י משרד השיכון.
מנהל המינהל אמר שמע"י יסכים לטפל בנכסיו לצורך זה בהתאם לסטנדרטים של משרד השיכון אולם לא יוכל לתת תקציב מיוחד לכך. יש לחפש מקומות מימון אחרים.

5. העברת זכויות בדמ"פ במקומות "קריטיים" כגון יפו, עכו, חיפה, רמלה-לוד

לאחר דיון בבעיה סוכם שמנהל המינהל יבדוק עם קק"ל הצעה לפיה - יועברו הנכסים במקומות אלו מידי רשות הפתוח לידי קק"ל.

6. דירות בלתי מאוכלסות של מע"י

לפי הדו"ח של "עמידר" יש 2499 דירות סגורות כיום שאין בנמצא מועמדים שיאכלסו אותן בדמי טפתח. עמידר [redacted] בדעה שכדאי להציע אותן לציבור בשכירות לא מוגנת ובשכר דירה חופשי. סוכם שעמידר תגיש הצעה ובה פירוט של מספר הדירות האלו תניתנו לאכלוס ומה אומדן ההכנסות הצפוי מן השכירות.

2/...

7. <u>סקר הנדסי כולל לנכסי ר"פ</u>

סוכם שעמידר תגיש הצעה לסקר הנדסי. הסקר יהיה לכל נכסי עמידר כולל נכסי ר"פ והמינהל יהיה מוכן לשאת בהוצאות של החלק היחסי שלו בסקר.
לסקר ההנדסי קודם סקר תכנוני שכבר נמצא בשלבי ביצוע על ידי אגף התכנון של מינהל מקרקעי ישראל.

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז
לישכת מנהל המחוז
תאריך:
א' באב תשל"ח
4 באוגוסט 1978
מספר: מ/304

לכבוד
מר גדעון פת
שר הבינוי והשיכון
ירושלים.

אדון נכבד,

הנדון: קרקעות מנהל מקרקעי ישראל

על פי בקשתך הריני מצרף בזה רשימת קרקעות לבנייה של מנהל מקרקעי ישראל באזור המרכז.
רשימה זאת הוכנה על פי מידע אשר ליקטנו ברשויות המקומיות מידע מקרי ממנהל מקרקעי ישראל וכו'.
אין למנהל מקרקעי ישראל אינוונטר קרקעות מתוכו ניתן לגזור את בקשתנו, ולפיכך הרשימה הוכנה מתוך הידוע לנו בדרכים אחרות.
מצורפת מפה כללית של המחוז ובה תיאור גרפי של בקשתנו. חיק מפות מפורטות מוכן במחוז.

בכבוד רב,
שמואל אלבק
מנהל מחוז המרכז

העתקים
מר ש. אבני - מנכ"ל מב"ש - ירושלים.
מר ז. ברקאי - מנהל אגף הפרוג' מב"ש - ירושלים.

שא/מז

רח' השמונאים 113, תל-אביב טל. 03-263241

למנכ"ל

מדינת - ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

לשכת מנהל המחוז

תאריך: כ"ד באדר א' תשל"ח
3 במרץ 1978

מספר: מ/0058

קרקעות של מינהל מקרקעי ישראל - מחוז המרכז

מספר מדורי	ישוב	אתר	קרקע מינהל מקרקעי ישראל לבניה: קרקע זמינה גושים	קרקע זמינה יח"ד	פיתוחים גושים	פיתוחים יח"ד
		סה"כ		19.580		25.220
1	אור-יהודה					300
		כפר אבה פרוטוקול 29 19.3.74			6508 6511	300
2	אשדוד			1.800		
		רובע ו' רובע ז'		600 1.200		
3	בת - ים			500		600
		52 שו"פ מבצע פיבוים שטח מ.מ.ל.	7124 7123	500	7121 7120	600
4	באר - יעקב פרוטוקול 51 51			40		340
		מעברת חוסר שכ' מרביט	3765	40	3785	100 240
5	גבעתיים פרוטוקול 53	גבעת הכרם	6161	400		
6	גן - יבנה	שטח דרומי	541	100		
7	גדרה פרוטוקול 56		4578	60		
8	הרצליה פרוטוקול 49					1.200
		בנה ישראל מעברת סודנה עלי			6424	200 1.000
9	חולון פרוטוקול 51,56 55,53			1.000		2.100
		שטח בלוקנגים מעברת אסבסט שכ' גן-גוריון		1.000	6018 7126	500 600
	פרוטוקול 56 30.3.73	שטח מרכזי			6762	1.000

מספר סדורי	ר ש ו ב	א ת ד	קרקע מרגרל מקרקעי ישראל לבניה קרקע גרעים	דמינה רח"ד	פרנדים גרעים	פרנדים רח"ד
10	יהוד					1.500
	פרוטוקול 56,55 52,50	סמן מרכזי סמן בין המרכז לשמת האסבסטים			2710 6695 669 -670	1.000 500
11	יבנה			100		1.200
	פרוטוקול 50	השלמת המרכז המסחרי סכ' החולות הכפר הנסרם סמוך לואדי	494	100	4941 4942	300 300 100
12	כפר - סבא			300		1.200
	פרוטוקול 46,56	סמן המזבלה המשך גבעת אסכול רפת סכ' קפלן סכ' מרצקין		300	7534 6433	400 400 400
13	לוד 52,51 פרוטוקול 55 55 50			1.000		3,600
		המשך גבעת הדתים	4016	1.000	4019	2.000 600 1.000
14	בס ציונה פרוטוקול 50	ק. ליעזר		100		100
15	בתביה פרוטוקול 52, 56, 59, 56 55			1.400		1.000
		קרית גורדאו באות דוד המסמה הקבדי גן ברכה		500 400 500	7945 8232	600 400
16	פתח - תקוה פרוטוקול 56					2.400
		עמיטב דרום				2.400
17	קרית אונו			1.000		500
		גבעת ברכה רח' צה"ל	6490	1.000	6493	500
18	ראש - העין פרוטוקול 52 ,48			2.000		500
		סרכז צפון מזרח סמן מזרחי		1.000 1.000	4271	500
19	רעננה פרוטוקול 48,49 44					660
		סכ' פרץ באות מדה (גוטליב)			7649 7646	360 300

מספר סדרתי	ר ש ר ב	א ת ר	קרקע מינהל מקרקעי ישראל לבניה קרקע גרטרים	קרקע זמינה יח"ד	פרנוירים גרטרים	פרנוירים יח"ד
20	רחובות			1.100		1.000
	פרוטוקול 55	כפר גבירול	3767	1.000	3765	500
	50	ק. מסה		100	3673	500
21	רמלה			2.300		1.000
	פרוטוקול 55	העיר העתיקה	4450			1.000
	55,52	מסח בין לוד				
		ורמלה	4441	1.000		
		מערבית לסכ'				
		בן - גוריון	4354	1.000		
	59	סכ' גדורא	4350	300		
22	רמת - הטרון	מורטה	6551			370
	פרוטוקול 59,56					
23	רמת - גן			280		300
		דרך אלוף שדה	6144	280		
	פרוטוקול 53	רמת המיקשה	6141			200
		סכ' באולה	6142			100
24	ראשון לציון			5.000		100
		שכון מזרח			4246	
					4243	100
		חולות	3927			
			3025	5.000		
25	תל - אביב יפו			1.000		4.650
	פרוטוקול 49	תל-כביר			6991	1.000
					7055	
	51	יפו ג'			6988	
					6999	300
		יפו ד'			7050	
					7049	200
		בין א' ד'			7074	300
		גבעת עליה				300
		(קופסים)		100		100
	כפר שלם	רובע ב' ג'	6148	200		
		רובע ד'	6131	200	6131	200
		רובע ו'			6132	500
		רובע ח'			6138	500
		רובע ט'			6135	450
		רובע י'			6153	600
	מעבר לירקון					
	פרוטוקול 49	תל - ברוך	6626	500		
	55 ,50 ,59	תל - ברוך	6625	100		

מדינת ישראל

מרשת מקרקעי ישראל

אל: ד"ר: אריאל שרון, שר החקלאות, יו"ר המרשת.

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל
שלמה זבבי	משה ריבלין
מנדל אשל	משה הרבא
יחזקאל זבאי	ראובן ארזי
חיים חכם	שמעון בן-שמש
אברהם חפץ	יצחק זיו-אב
אברהם מסיר	זאב צור
יעקב עקנין	שבתאי שיכמן
חיים קובדסקי	מאיר שמיר
אבנר קאסוטו	

הנדון: ישיבת מרשת מקרקעי ישראל

הנכם

בהמשך להודעתנו מיום 25.6.78/מוזמנים בזאת לישיבה המרשת שתתקיים ביום ג', ב' בתמוז תשל"ח (25 ביולי 78) במטרד מינהל מקרקעי ישראל רח' שמאי 6 ירושלים, בשעה 14.00.

על סדר היום:

1) אישור פרוטוקול מס' 186 מיום 13 יוני 1978 מיום 13 יוני 1978.

2) הצגת בעיות השליטה על קרקעות המדינה – הגרשא יוצבע"י אנשי הטיירה הירוקה ומנהלי מחוזות מס"י.

ב ב ר כ ה

אורה אישטוב
מזכירת מרשת מקרקעי
ישראל ורעדותיה

לוטה: פרוטוקול מס' 186 (כולל נספחים והחלטה).
סקירת: חסדר המקרקעין בישראל

סר ז. ביידן

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

פרוטוקול מס' 186

מישיבה שהתקיימה בירושלים ביום ג' ג' בסיון תשל"ח
(13 יוני 1978)

השתתפו ה"ה: א. שרון, שר החקלאות, יו"ר המועצה.

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל	נעדרו
יחזקאל זכאי	משה ריבלין	שלמה אבני
חיים חכם	ראובן ארזי	מנדל אשל
יעקב עקנין	שמעון בן שמש	אברהם חפץ
גבריאל נגל	יצחק זיו-אב	חיים קוברסקי
אבנר קסוטו		משה אונא
אורי ביירץ		זאב צור
		שבתאי שיכמן
		מאיר שמיר

א. בבאי	א. ספיר	
א. בן מאיר	א. קרני	
ר. הלף	מ. ריין	מ מ " י
ב.ש. חריפאי	ש. שפירא	
ב. לובסקין	א. איש-טוב	
ג. מבא		

מ. תג'ר - עוזר שר החקלאות.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מס. 185 מיום 28 מרס 1978

2. הצעה להחלטת בענין "איגוד מקרקעין" המבקש להעביר את כל זכויות החכירה שלו במקרקעין משמו לשמות כל בעלי הזכויות שבו.

3. דו"ח על פעולות הסינהל -דוח לשנת 1976/77.

4. ש ו נ ו ת.

2/...

היו"ר השר א. שרון:

פותח את הישיבה, ומביא לאישור את פרוטוקול הישיבה הקודמת.

ר. ארזי:

מבקש לתקן בפרוטוקול הישיבה הקודמת: בעמוד 15, לא אמרתי: זו פגיעה בוועדה הקודמת, אלא אמרתי שזו אינה פגיעה בוועדה הקודמת.

בעמוד 26 בענין המיכרז הפומבי - המועצה קיבלה בחודש מרס החלטה לגבי הגדרה של מיכרז פומבי (קורא). היה צריך להיות כאן סעיף 3, אבל זה לא נכתב כך, ובסעיף 2 יש חלק שני האומר שההצעות להקצאת על פי מחיר קבוע מראש תהיינה על פי הרשימה.

לדעתי מה שמוצע כאן אינו עומד בדיוק על אותם דברים שהיו"ר קיבל לפי הצעת מר זאב צור, שיהיה נוסח של ההגדרה כפי שזה מקובל לגבי מיכרז פומבי ולגבי מיכרז להיצע, כלומר שתהיינה שתי הגדרות שונות, וכאן ההגדרות הן שוות, ואין הדבר כן.

דבר שני, לא ברור על איזה רשימות מדובר. (י. עקנין: זו טעות דפוס, צריך להיות: על פי הרשמה ולא על פי הרשימה (היוד מיותרת).

השאלה ביסודה נשארת: האם על ידי זה שאנחנו כאן מעמידים בדרגה שווה את המיכרז הפומבי וההיצע הפומבי, האם אנחנו על ידי זה באמת מתרגות את הבעיה לפי הנוסח שהוצע על ידי מר זאב צור, וכפי שהיו"ר קיבל אותה.

האם צריך לתקן את הדברים?

י. עקנין:

אין מה לתקן. אמרנו בדיון שפיזית נוהגים כך כל השנים ורצינו לקבל גושפנקה של המועצה על הדברים שעושים ונוהגים לפיהם. ישנו מחיר קבוע לקרקע; אנשים נרשמים, ורצינו לקבל גושפנקה רשמית למיכרז. אני יודע שזה אושר. (ר. ארזי: זה לא אושר).

ב.ש. חריפאי

ברצוני להפנות שימת לב מר ארזי, כי לאחר ההערות שהועלו בדיון, כפי שהוא ציין אותן כאן, היועץ המשפטי של המינהל הביא הנמקה (ע"ע 23-24) והסברים לכך, ובסיפא של הוויכוח על דבריו של אבישי ספיר, מר זיו-אב הציע לקבל את ההחלטה, ושהיועץ המשפטי ינסח אותה, וזה מה שנעשה.

ר. ארזי:

נאמר שאם לא תהיינה הערות של חברי המועצה הסיומה תיחפך להצעת החלטה. אינני עומד על הצד הפורמלי, ואינני בא להאשים מישהו.

לגופו של דבר, האם הכוונה היא שהמיכרז הפומבי וההיצע זה אותו דבר? אם כן, ההצעה הזאת עונה על כך; אם לא - זה לא ברור.

ב.ש. חריפאי:

אני חוזר ומבקש לראות ע"ע 24, 25, 26 שם יש הסבר של אבישי ספיר, שכל הנושא עלה, לא כיוון שיש כוונה לקבוע דרגות שונות, אלא שבמקומות מסויימים אמרו שיהיה מיכרז של היצע ובמקום אחר מיכרז פומבי, ובסיכומו של דבר שאלתי ואמרתי שאני רוצה לדעת אם מוכם לגבי מיכרז פומבי ונאמר לי שכן.

תשר א. שרון:

אין לי כאן את הסטנוגרמה של מה שסוכם, לא מתקבל על הדעת שניסתו דבר שלא סוכם עליו במועצה.

ב.ש. חריפאי:

המועצה המילה על היועץ המשפטי, אבישי מפיר, לנסח את ההחלטה שנתקבלה.

א. קסוטו:

הערה לפרוטוקול בעמוד 20, אחרי דברי מר בן שמש היתה הערה של מר עקנין, שכיוון שישראל קורץ אינו חבר המועצה אין לו זכות להביע דעה; ובהמשך נאסר על ידי היו"ר שכל אחד יכול לדבר, וזה אינו מופיע כאן.

תשר א. שרון:

כאן ישנה השמטה וצריך לתקן זאת. אני מודה על ההערה.

י. זיו-אב:

בישיבה ב-28 למרס ביקשתי לקבוע מועדי ישיבות קבועים, ובאותה ישיבה קיבלנו מחדש הצעת החלטה, שאנחנו קובעים את מדיניות מינהל המקרקעין. מה-28.3 ועד היום, שנים וחצי חודשים, לא התכנסנו. קשה לי לתאר כיצד אפשר לקבוע מדיניות אם לא מתכנסים ולא מכנסים ישיבות.

אני מבקש ממנהל המינהל להמיל על המינהל חובה לזמן את המועצה ולקבוע עכשיו כל כמה זמן המועצה מתכנסת.

תשר א. שרון:

אני מקבל את הצעה זיו-אב ומציע שנקבע מועד קבוע.

י. עקנין:

אני חבר המועצה, למועצה יש מזכיר שצריך לדאוג להתכנסות המועצה. אני לא אחראי.

י. זיו-אב:

אתה אחראי לענייני המועצה. המזכיר הוא פונקציונר טכני שפועל תחתיך.

י. עקנין:

אנחנו מכנסים את המועצה כאשר יש נושאים לדיון. אם אין נושאים, אין צורך להתכנס. הנושאים נדונים בעיקר בוועדות השונות, ומובאים לאישור כאן. להזמין את המועצה בצורה מיכנית לדעתי אין צורך.

י. זיו-אב:

אם אנחנו צריכים לקבוע מדיניות קרקעית, אני כחבר המועצה חושב שעלינו להתכנס כדי לקבוע מדיניות זו.

תשר א. שרון:

זיו-אב צודק. ישנן שתי בעיות, האחת: כל כמה זמן גוף זה צריך להתכנס? אני מציע לקבל החלטה שמועצת מינהל מקרקעי ישראל תתכנס אחת לששה שבועות, ואני מבקש מאד את מזכיר המועצה לדאוג לכך. הבעיה השניה היא: הנושאים שמובאים לדיון. לי יש כמה דברים שברצוני להביא לכאן לדיון, אבל אני לחוץ בזמן, ואם אני יודע שישנה ישיבה אני מביא אותם לדיון.

4/...

<u>ההצעה נתקבלה.</u>

<u>י. זיו-אב:</u>

בשעתו הגשתי למנהל המינהל שתי שאילתות, האחד ביו"ר ועדת דמי ההסכמה והשניה על יסוד פסק דין של בית"ד העליון. קבלתי תשובות מפורטות, לאחר חקירה שנעשתה לפי הוראות המנהל. התשובות נשלחו לכל חברי המועצה ויש לצבם את הנהלת המינהל על החקירה ועל משלוחן.

הנני חושב כי יש צורך שעיקרי התשובות, בחלקן העקרוני בשאילתה אחת ובחלקן הבצועי בשאילתה השניה, יכנסו, מפני חשיבותן, לפרוטוקול המועצה וכן יקבלו תוקף של ההלטתה.

השאילתה הראשונה נסבה על עכוב שנמשך כשבע שנים בידי חברת שיכון משה"ב ולהעביר לידי המינהל הפנייה להעברת דירה מיד ליד, העברת זכות להכירה, לפי הסדר בין המינהל לחברות השיכון, כל עוד אין הדירה רשומה בספרי האחוזה, נעשית רק לאחר פנייית חברת השיכון, רזאה על מנת להבטיח חובות המשתכנים. בסקרה הנידון מנעה משה"ב הפנייה מפני חשד שהמשתכן החדש אינו שומר מצות (לטענתו, הוא שומר מסורת אלא כבבאי נדרש לעתים לעבוד בשתות ובחגים). העיכוב, לפי ידיעתי, הביא לידי כך, שמאין ברירה, נאלץ המינהל לתבוע דמי הסכמה שהם כיום עולים על ערך הנכס לפי שבע שנים.

ההנהלת המינהל דנה בנושא, לפי פנייתי, והחליטה כדלקמן:

1. להודיע למשה"ב כי אם יישנו מקרים כאלה נאלץ לבטל את הסידור שבין המינהל לבינה, והמינהל יסכים להבא להעביר דירות גם ללא הפנייה מטעמה.

2. להודיע להברות המשכנות כי אין הן זכאיות לסרב ליתן הפנייה למשתכן אלא אם הסרוב בא להבטיח פרעון התחיבות כספית של המשתכן לחברה בגין רכישת זכויותיו בדירה.

אני מציע לציין כי קבלנו בסיפוק החלטה זו והמועצה רשמה אותה בפניה.

השאילתא השניה נסבה על בג"צ אשר ביקר קשות את המינהל והמנגנה מדרי נוהל במינהל, וזה בענין מגרש מסויים בחרשיתא. המינהל הודיעני כי מינה ועדת חקירה בנושא. מבלי להתייחס למיצאיה בנדון, אני רוצה לציין שורה שלמה של החלטות בענין נוהלים בשטח נרחב, כגון חיוב המנגנון להשיב בזמן קצוב, וכן בחינת הוראות קיטות בתחומים כגון דמי חכירה ודמי הסכמה בחקלאות, מכירת נכסי דיור, ביטול עסקות וע', בפורט בתשובה אלי שנשלחה, לבקשתי, לכל חברי המועצה.

הנני מציע לרשום בפרוטוקול כי המועצה קיבלה לתשומת לבה את התשובה - ללא תאריך, לצערי - בענין בג"צ 1967/77, ומאחר שמנהל המינהל קבע את ה-15 ביוני כמועד סיכומי הועדות, המועצה מבקשת להביא לתשומת לב, ואם יהיה צורך גם לדיון, את מסקנותיהם בפניה.

לדעתי יש חשיבות שהדברים יירשמו לא רק כמסמכים נסמחים, אלא בהחלטות לפעולה מעשית של המינהל.

<u>השר א. שרון:</u>

אני חושב שאין חולקים על כך, והמועצה מחליטה ששתי התשובות תצורפנה לפרוטוקול כהחלטות של המועצה.

<u>ההצעה נתקבלה.</u>

<u>י. זיו-אב:</u>

קיבלנו מהיועץ המשפטי של המינהל חוות דעת בענין ביצוע מדיניות המקרקעין; קראתי אותה בעיון רב, ואני חושב שהוא עשה כאן עבודה יוצאת מן הכלל. מאחר שהקדשנו את הישיבה הקודמת לדיון בנושא המדינה, אני מציע גם כאן שהמציאת הדברים, כפי שנוסחו על ידי היועץ המשפטי, יצורפו לפרוטוקול של ישיבת המועצה.

תשר א. שרון:

אני מציע לצרף את כל המסמך בשלמותו לפרוטוקול. ברצוני להודות בהזדמנות זו לאביטי ספיר על עבודתו המצוינת. הצגתי היום את המסמך הזה בפגישה שהיתה לי עם ראש הממשלה.

ש. בן-שמש:

זוהי חוות דעת של היועץ המשפטי, ולדעתי אם מוסיפים זאת לפרוטוקול, זה דורש פירושים, וכל המוסיף במקרה זה גורע, כי אז יש צורך לצרף כאן גם חוות דעת של היועץ המשפטי של הממשלה. אלה חוות דעת חשובות ביותר, ואני מציע להסתפק בזה.

א. ספיר:

אין כאן שום סתירה. הכוונה היתה שהמועצה מקבלת חוות דעת זו לשימת לבה ומצרפים אותה לפרוטוקול.

תשר א. שרון:

אני חושב שזה יהיה הסיכום בנקודה זו.

פרוטוקול ישיבת המועצה מיום 28.3.78 עם ההערות שנרשמו לעיל - אושר.

י. עקנין:

ברצוני למסור כאן אינפורמציה על מגעים שלנו עם משרד השיכון. קיימתי פגישה עם מנכ"ל משרד השיכון במגמה ליצור קשר מחדש ולקבוע סדרי עבודה; ומגמה שניה, לבטל את כל הליכי הבירוקרטיה שהיו או שנטען על ידי משרד השיכון שהיו

הסכמנו שכל תכנית בניה של משרד השיכון תובא לאישור מס"י כשהיא מלווית במכתב בו יצהיר מנהל מחוז משרד השיכון כי התכנית תואמת את התקנון. התכניות תאושרנה מיד והבדיקה תערך לאחר האישור. כמו כן הקמנו ועדת שנים שחברית מר ב. לובטקין ומר ז. ברקאי שתטפל בבעיות שתתעוררנה בשטח זה.

ב. לובטקין:

ועדת השנים לא נפגשה/עדה כי לא התעוררו שום בעיות. אנחנו נפגשים לדיון בנושאים אחרים, אבל לא נקראנו עדיין להכריע בחילוקי הדעות בין שני מנהלי מחוזות של משרד השיכון ושל מינהל מקרקעי ישראל. אנחנו נפגשים לדיון בענייניים שונים אחרים.

י. עקנין:

ועדה זו הוקמה על מנת לפתור בעיות שמתעוררות במחוזות בין המנהל המחוזי של משרד השיכון לבין המנהל המחוזי שלנו, והם אינם יכולים לפתור אותן. במידה שועדת השנים לא תגיע להסכם הדבר יובא למנכ"ל משרד השיכון ואלי, ואז נכריע בדבר במהירות האפשרית.

על מנת לפתור את בעיית מצוקת הדיור משרד השיכון עושה פעולה שיפוץ בדירות שיש לו במקומות השונים במסגרת חברת עמידר. אנחנו הרחבנו פעולה זו גם על דירות של המינהל, וקבענו כי כל מה שתופס לגבי הדירות בסיפולם של עמידר ומשרד השיכון תופס גם לגבינו באופן מעשי.

תשר א. שרון:

מה זה באופן מעשי? אם במקום מסויים יש צורך ב-5 דונם אדמה לפתרון מצוקת הדיור האם המינהל מעמיד 5 דונמים אלה לרשות משרד השיכון.

ר. עקנין:

ודאי, אם יש צורך בכך כדי לפתור בעיית דיור עושים זאת, אבל זה אינו קשור לעמידר. חברת עמידר מחזיקה רכוש ויש שם דירות שאינן מתוחזקות כראוי. לכן החליט משרד השיכון, על מנת לצמצם את הביקוש לדירות, לחזק ולשפץ דירות שבהחזקת עמידר, והוחלט שכל מה שניתן לחברת עמידר חל גם עליו.

דבר שני, משפחות שרוצות להרחיב את דירותיהן וישנה אפשרות לכך, הורסים קירות בין שתי דירות והופכים אותן לדירה אחת. גם כאן הסכמנו, כי עמידר תטפל בדירות שלנו בדיוק כפי שחברת זו מטפלת בדירות של משרד השיכון.

מ. ריבלין:

חברת עמיגור עושה אותו דבר.

ב. לובטקין:

זה לא אותו דבר, כי הרכוש של חברת עמידר הוא היום רכוש של רשות המיתון, להבדיל מהרכוש של חברת עמיגור.

י. עקנין:

אתמול הוזמנו לוועדת הכלכלה של הכנסת, ויש על זה ידיעה בעתון "מעריב" היום, נציגי המינהל יחד עם נציגי משרד השיכון הוזמנו לוועדת הכלכלה של הכנסת לדיון בטענות של משרד השיכון, שאין הוא מקבל קרקעות ממינהל מקרקע ישראל ולכן אינו בונה שיכונים חדשים.

אנחנו העלינו שם את הבעיות שלנו ובסוף הדיון התברר שאין בונים דירות חדשות לא בגלל המחסור בקרקעות. הדיון נקבע עקב הטענה שהמינהל אינו נותן קרקעות, אבל בסיכומו של דבר התברר לאחר דיון, כי המחסור בדירות לא נגרם בגלל מחסור בקרקעות. יהיה דיון נוסף בנושא זה ב-27 לח.ז. בהשתתפותו של שר השיכון אשר יתייחס לענין זה.

השר א. שרון:

נניח שרוצים לפתור את מצוקת הדיור בשכונה מסוימת בעיר מסוימים, כי תושבי השכונה אינם נושים לעבור לאיזור מגורים אחר; בכלל אין אנשים מסתדרים לעבור מאיזור מגורים אחד לאיזור מגורים שני, וניתן לפתור את בעיות השיכון באותו איזור. האם יכול משרד השיכון והבינוי להצביע על שטח מסוים באותו מקום ולהגיד שמינהל מקרקעי ישראל אינו מעמיד את השטח הזה לרשותו?

י. עקנין:

זה לא יכול להיות. מאז שאני כאן לא היה כדבר הזה וגם לא יהיה.

ר. ארזי:

כאן צריכים לפעול בתתאם לתכנית האב של בינוי העיר.

ב. לובטקין:

בהסכם הכללי נקבע שישנן עדיפויות, ואם מדובר בעדיפות א' ואין שום הסתייגויות, אין בעיות לקבלת הקרקע.

השר א. שרון:

שר השיכון טוען, כי אינו יכול לפתור את הבעיות של שכונות העוני מפני שהקרקע לא נמסרה לו בגאסנות. האם יכול להיות דבר כזה? היש מקרה שלא בונים באיזה מקום כתוצאה מכך שהקרקע לא הועברה לרשות אותה מסרה?

7/...

י. עקנין:

הצהרתי בוועדת הכלכלה של הכנסת שלא היה מקרה כזה. לא היה אף מקרה שדירה לא נבנתה עקב זה שלא היתה קרקע, או בגלל אי-מתן קרקע למשרד השיכון. לא קרה דבר כזה, לא קיים דבר כזה וגם לא יהיה.

מ. ריבלין:

ישנן עוד שתי טענות: לפי טענה אחת, נכון שלא היה מקרה שמנעו בנייה, אבל הענין סורבל, והם חושבים שאם תהיה נאמנות זה יהיה יותר מסוס והדבר ייעשה יותר מהר. לפי טענה שניה, אילו זה היה נעשה בנאמנות זה היה יותר זול.

השר א. שרון:

בדיון שהיה בנושא זה אצל ראש הממשלה אמרתי שאני איני מוכן ששום גורם שהוא פוליטי ואפילו הוא נמנה על אותו גוף פוליטי שאני נמנה עליו, ישמש כתובת להלוקת קרקעות. הדבר צריך להיעשות בדרך הלגיטימית והנכונה ביותר, ולצורך זה קימת מועצה שהיא בעצם מועצת נאמנות, שבה מיוצגים משרדי הממשלה הנוגעים בדבר וכן אנשי ציבור. איננו מוכן שזה ייעשה בצורה אחרת.

בנושא הנאמנות הגדרתי היטב את הדבר שלו אני מתנגד. אבל ישנן שאלות של סרבול; האם זה גורם לכך שלא בונים או מסרבלים את הדברים? היום יכול משרד הבינוי לבוא ולהגיד שפה ופה יש קרקעות והוא מבקש לקבל אותן לבינוי שיכונים, האם הוא לא יקבל אותן?

י. עקנין:

דבר זה לא יכול להיות, יש לנו פרוגרמה רב שנתית שלפיה אנחנו מתכננים.

השר א. שרון:

נניח שישנם גורמים פרטיים שרוצים לבנות, אבל אינם יכולים לעשות זאת כי אין להם קרקע; נניח שישנו קבלן שמוכן לבנות דירות במחיר מוזל האם ישנה מיבבלה של חוסר קרקע, או שיש עיכובים במסירת הקרקעות? משרד השיכון רוצה לתת גם לגורמים אחרים לבנות, וישנם גורמי חוץ שמוכנים להשקיע בבניית דירות.

י. עקנין:

אלה יכולים להכלל בקטגוריה של קבלנים מומלצים על ידי משרד השיכון. גם היום ישנם קבלנים שהם מומלצים על ידי משרד השיכון והם מקבלים קרקעות.

השר א. שרון:

משרד השיכון והבינוי טוען שאדם מסויים בא בהצעה לבנות דירות; קיבלתי ידיעה שהיתה הצעה מאיש מחוץ לארץ שרצה להקים אלף דירות למשפחות באזור רמות והוא נסוב מהצעה זו כי הקרקע הדרושה לא הועמדה לרשותו. האם יכול להיות דבר כזה?

י. עקנין:

איני מכיר מקרה כזה. לא פנו אלי בענין כזה.

ש. בן-שמש:

בתור המועצה שאלתי לפני שתי ישיבות מה ידוע במינהל המקרקעין בקשר להכנית לשיקום שכונות העוני, אותה תכנית מפורסמת שהצהיר עליה ראש הממשלה. התשובה היתה שלא הוסכם על שום דבר. כוונתי היתה להקדים את שאלת היו"ר, ורציתי לשאול איפה יש מצבים שמועצת מינהל המקרקעין עושה דברים שאינם בסדר. בתפקידי כיו"ר הוועדה לקרקע עירונית ביקשתי ממשרד הבינוי ירצה בפנינו על התכנית של ראש הממשלה. ברצוני להעיר כי בדברי נציג משרד הבינוי שהדיווח שלו היה רחב, ענף ומעניין מאד - לא נזכרה אף מלה על כך שמינהל מקרקעי ישראל אינו עומד בדבריו ובהבטחותיו, ושאיזו שהיא הצעה של נאמנות תקל על דברים שלא קיימים מעולם.

על כן שאלנו במה מינהל מקרקעי ישראל ממריץ או אינו מקיים הסכם בינו ובין משרד הבינוי. על זה שמענו דו"ח מנהל המינהל שהתיפך הוא הנכון. כאשר שמעתי ממנהל המינהל שהאישורים על ההכנסות הם כמעט אוטומטיים אמרתי שאיני משלים עם דבר זה, שמינהל מקרקעי ישראל כסייצג הקרקע של המדינה צריך לאשר דברים כאלה באופן אוטומטי ע"פ הנוהלים כפי שהם נקבעו במשרד הבינוי. לדעתי יש רק מקרה אחד שיכול להיות שמשרד הבינוי אינו יכול לעמוד בו, כאשר מדובר בהכנסות של שנים קודמות, בהן הוא קשר את עצמו בצורה מסויימת, וקרקע שהוא הועיד למטרה מסויימת אינו יכול להועיד אותה למטרות אחרות.

לגבי שאלת היו"ר ביחס לשכונה מסויימת שרוצה לשפץ ולהתרחב והאם יש קרקע למטרה זו: בוועדה לקרקע עירונית התעוררה שאלה בזאת ושם אמרו שאין בכלל בעיה בזאת, מסתדרים במסגרת התכניות של בינוי השכונות, משקמים בתים ועושים כל מיני מעולות. עוד לא מצאו צורך לפנות למינהל מקרקעי ישראל ולהציג את הבעיה, כפי שבצדק הציג אותה כאן היו"ר. אם רוצים לפנות בשאלת האם המינהל מעכב מסירת קרקעות - הרי כיו"ר הוועדה לקרקע עירונית ברצוני להגיש שהמינהל מוכן בכל רגע לתת קרקעות למשרד הבינוי שלא בא עד עכשיו בשום תלונה על עכוב במסירת קרקעות.

<u>הסר א. שרון:</u>

היום בדיון על נושא זה אצל ראש המשלה נשמעה טענה כזאת, ואני רוצה להיות שקט ובטוח. שאלתי: "למה לאמוציאים קרקעות כמיכרז? וכאילו המינהל אינו יכול להוציא קרקעות אלא לתכנית "בנה ביתך", לבנייה נמוכה וכו'?" התשובה שקיבלתי: "אין לנו (למשרד הבינוי והשיכון) קרקעות. יש לנו היום קרקעות בחיפה ל-86 דירות; בנתניה ל-50 דירות; בירושלים אין בכלל קרקעות". האם יש קרקעות או אין קרקעות?

<u>י. עקנין:</u>

בישיבת ועדת הכלכלה של הכנסת הצהיר מר ברקאי שבירושלים הוא יודע שיש למשרד השיכון קרקע לבניית 12,500 דירות, ואנחנו סוענים שיש מקום לבנייה 15,000 דירות. הוא הצהיר את זה בשם משרד השיכון.

<u>ר. ארזי:</u>

אני בהחלט שותף לדאגתו של היו"ר לעצם הענין. האם יכול להיות מצב שבמינהל מקרקעי ישראל יש קרקעות, וכאשר מישהו צריך לבנות מתברר שאין קרקעות? אני חושב שהדבר מעוגן בהחלטות של המועצה. ישנה החלטה עקרונית שקרקע נמסרת רק על ידי מיכרז. אין מיכרז כאשר יש המלצה של משרד השיכון או משרד התיירות או משרד הבריאות. לגבי משרד השיכון נאמר שמשרד משיכון יכול להמליץ קודם-כל לגבי מתן קרקעות לצרכי ציבור, כגון שיכונים שנבנים על ידי חברות ציבוריות. הוא יכול גם להמליץ לתת קרקע לחברה קבלנית, אבל בכל המקרים צריכה לבוא המלצה של משרד השיכון.

לגבי אותו מקרה שהיו"ר התייחס אליו - מדובר על קבלן שמשרד השיכון צריך להמליץ עליו. אם משרד השיכון ממליץ על קבלן מסויים הוא דומה לכל מישהו אחר שהאחריות עליו היא של משרד השיכון.

דבר אחר הוא לגבי שיקום שכונות. אם מינהל מקרקעי ישראל יקבל הצעה כזאת, וזה ישנו בתכנון שלו, ומדובר בדיוק על שכונה שצריכה להיות לצרכים ציבוריים, והבנייה היא לא לצרכי ציבור, אלא לבנייה לצורך פרטי כדי לסכור את הדירות, איני אומר שזה אסור, אבל אז ישנה שאלה של עדיפויות. האם אין המדיניות צריכה להיות בכיוון זה: קודם כל לשמור על רזרבה קרקעית? במידה שקיים דבר זה וישנה אדמה פנויה יכול המינהל לומר, שאם משרד השיכון ממליץ על כך הקבלן יקבל את הקרקע. מעמדו של הקבלן כמו של כל חברה ציבורית אחרת, אבל העדיפות הראשונה היא לצרכים ציבוריים.

י. זיו-אב:

בעקיפין בעצם מנהל המינהל השיב לשאלה, אבל ישנה שאלה נוספת, אני בחבר הדירקטוריון וכחבר המועצה הזאת מוחקף לאחרונה על ידי אנשים המקורבים למשרד השיכון והבינוי, לא על הנוהלים אלא על יוקר הדירות שלדעתם בא בגלל אי הפרשת הקרקע לצרכי בנייה.

היום מופיע ב"מעריב" דו"ח מאוחה ישיבה של ועדת הכלכלה של הכנסת, ונאמר בה מה אמר המנהל שלנו (קורא).

כל הזמן טוענים טענה זו, ולכן אני רוצה לשאול לצורך הפרוטוקול וגם לצורך עצמי, האם אמנם הדיווח ב"מעריב" הוא נכון.

י. עקנין:

הוא נכון.

ש. בן-שמש:

לגבי הנושא של שיקום משכנות עוני ושיקומן של 45,000 משפחות; בענין זה היה ציר מכשפות ולמרות שהיה דיון בנושא, ציר המכשפות נמשך, ומכאן שאלת היו"ר. אני מציע שנחליט מה שנציג משרד הבינוי מתבקש להופיע בפני הוועדה לקרקע עירונית או בפני פורום אחר, וישים את הדברים על השולחן, ונדבר בלשון מספרים ברורה. נדמה לי שאז תתבלה תמונה קצת אחרת.

תשר א. שרון:

אני מציע להחליט בנושא זה, לאור העלאת הנושא של מחירי הדירות, שמועצת מקרקעי ישראל, מזמינה את נציג משרד הבינוי להופיע בפני המועצה ולהציג בפניה את תביעותיו ואת הצעותיו לשינויים, במידה ומתבקשים כאלה.

אני מבקש גם לפרסם החלטה זו.

י. עקנין:

אני מציע בזה לאשר את ההחלטות שקיבלנו ואשר צורפו לפרוטוקול. כן אני מציע לקבל החלטה, על מנת להאריך את תוקפה של ההחלטה שנתקבלה במועצה לפני שנה.

א. קרניל:

חוק מס שבח מקרקעין (הוראות מעבר) תשל"ו-1976 (להלן - "החוק") פורסם בתאריך 6 באוגוסט 1976 ותוקפו היה למשך שנה אחת.

בהסתמך על החוק הנ"ל החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 17 ינואר 77 לפטור מתשלום דמי הסכמה, בתנאים מסוימים, העברה של זכויות הכירה מאיגוד מקרקעין לבעלי זכויות שבו.

בתאריך 30 ספטמבר 1977 פורסמו בילקוט הפרסומים כל החלטות המועצה שענינן דמי הסכמה ובפרסום לא נכללה ההחלטה הנ"ל.

כיוון שביום 12 אוגוסט 1977 הוארך תקפו של החוק הנ"ל לשנה אחת נוספת נוצר הצורך בהחלטה מחדש.

מוצע בזה כי המועצה תחדור ותתן תוקף להחלטה מיום 17 ינואר 77 בתקונים כמפורט בהצעה להחלטה שהובאה בפניכם היום.

ר. ארזי:

ברצוני להדגיש בחיוב את התוספת להחלטה הקודמת המוצעת כאן. מאחר שסונה לפני החוק כולו, אני חושב שישנה חשיבות רבה לאותה תוספת שהובאה כאן, וחבל שהיא לא נכללה בזמנו, אבל טוב שהיא מובאת עכשיו.

ההצעה נתקבלה.

10/...

ר. ארזי:

אני מבקש להביא כמה הערות לדו"ח מבקר המדינה, שקראתי אותו בעיון רב. אני מבין שעוד יהיה לנו דיון בדו"ח הזה, אבל אני מבקש בינתיים להביא שלוש הערות.

מי שקורא בעיון את הדו"ח הזה רואה את המורכבות בהיקף הפעולות של מינהל מקרקעי ישראל. אני מייעץ לכל אחד, לפני שהוא יתחיל לחוות דעה לחיוב או לשלילה לעיין בדו"ח הזה. קודם כל אני חושב שיש בדו"ח כמה בעיות שהן חיוביות מאד ויש לדאוג במיוחד לפרסם אותן.

אני חושב שטוב שהדו"ח של מבקר המדינה הונח כאן על השולחן, אבל עדיין חסרות כאן התשובות של שר האוצר, ואני מניח שזה יהיה סעיף מיוחד בסדר היום של המועצה. הדו"ח של מבקר המדינה הוא חשוב משום שהוא רואה שמינהל מקרקעי ישראל קיים א) לשם קביעת מדיניות קרקעית; ב) לשם פיקוח; ג) לשם קביעת הקציב. אין דבר שכל כך קולע למטרה מבחינת הפיקוח, נוסף לביקורת הפנימית כמו הדו"ח של מבקר המדינה, ורצוי לחת לזה ביטוי, אם כי הכנסת עושה זאת באופן מקביל. אני מציע שהמועצה תקיים דיון מיוחד בדו"ח הזה, לא על מנת לקבל החלטות מיוחדות כי את ההחלטות בנושא זה מקבלת הכנסת, אלא כדי שחברי המועצה יוכלו לחוות דעתם לגבי דברים מסויימים שמבקר המדינה מפנה אליהם את תשומת הלב.

השר א. שרון:

מקובל על הכל שנדון בדו"ח מבקר המדינה בחלק שנוגע למינהל מקרקעי ישראל. זה הפקידנו והשוב לעשות זאת גם לצורך לימוד הבעיות. אני מציע לקבל זאת בהחלטה, שצריך לעיין ולהדן בדו"ח מבקר המדינה. הגוף הזה אינו מוסמך לקבל החלטות בנושא זה.

ר. ארזי:

הערות לדו"ח מנהל המינהל, במבוא שהתום על ידי מנהל המינהל הוא משתמש בסיפא שבפסוד 1 כמושג מדיניות המינהל.

מה שכתוב - כתוב, אבל הייתי רוצה לבקש שלהבא נשתמש במושג מדיניות קרקעית ולא מדיניות המינהל, כי אין מדיניות של המינהל, ישנה מדיניות קרקעית שהמינהל מבצע אותה. זה ברוח המסמך הזה שזכה היום לדברי שבח, שאני מצטרף אליהם.

ברצוני לציין בחיוב את הפרק על תכניות העבודה, איני רוצה להכנס כרגע לפרטים. אני מניח שמה שהיה קיים ב-1977 קיים גם השנה, ואני מחייב את הדבר שכל מחוז יש לו תוכנית עבודה, והיה רצוי שהפעם גם המועצה תקבל את תכנית העבודה לשנת 1978/79.

אני מציין לחיוב את העובדה שבשנת 1977/76 בוטלו 409 עיסקות. אין לי כל ספק שעצם הביטול נבע מכך, שהיתה מונחת קרקע שלא ניצלו אותה. אני יכול בהזדמנות זו לברך את המינהל על מידת ניצול הקרקעות הן לחברות שיכון והן לקבלנים שמשרד השיכון ממליץ עליהם.

לעמוד 48 של הדו"ח בענין המכר (קורא) - יש כאן סעיף מיוחד להבירת קרקעות בשנת 1976/77, ולפי זה היו 558 עיסקות על 1816 דונם, והסכום שקבלנו מהמכירה הזאת הוא למעלה מ-92 מליון ל"י. המחיר לדונם הוא בערך 50,000 ל"י.

השאלה הזאת אולי תחזור כאשר נגיע לטבלאות שמראות את המכירות באופן יותר מפורט. השאלה שלי היא בקשר למענה, האם מינהל מקרקעי ישראל הוא גורם להעלאת המחירים של הקרקעות במדינה או שאינו גורם להעלאת מחירי הקרקעות? אני רוצה מאד שנתייחס לשאלה זו לא בצורה קנטרנית, זו שאלה השובה שאנחנו חייבים עליה תשובה. יכול להיות שיתברר כי מחירי הקרקעות שאנחנו קובעים אותם לפי מה שהשמאי קובע, הם גבוהים מדי, כי אחר כך מופיעה מבלה אחרת שלפיה המחיר הוא 87,000 ל"י לדונם. האם הדרך הזאת אינה גורם שמעלה את מחירי הקרקעות?

השר א. שרון:

מדי פעם בפעם מובאות שאלות מסוג זה לוועדת השרים לענייני כלכלה. לא פעם מדובר על כך שרוצים לצרף חלקת קרקע חדשה בשטח עירוני, והשאלה היא האם במקרה כזה יש סיבה לסכור לאותו ארם את הקרקע הזאת בסחיר זול, למרות שזה הסחיר שנקבע? אני מתכוון להעלות את הנושא הזה וכל הקשור בכך לדיון רחב יותר.

ר. ארזי:

אני נגד זה שנמכרת קרקע בסחיר מוזל יותר, אבל אני מפריד בין שני הדברים: בין מכירת קרקעות בסגרת "בנה ביתך", שזהו מפעל לצרכים פרטיים, ובין התכרת קרקעות לשיכונים ולצרכי ציבור.

ב. לובטקין:

רוב מקרי המכר האלה הם להשלמת מגרשים.

ר. ארזי:

אני מבדיל בין קרקע לצורך פרטי לבין קרקע לצורך ציבורי. צרכים ציבוריים כוללים פתרון בעיית מצוקת הדיור של אלה שגרים במקומות צפופים, בניית לקליטת עליה ובדומה. אני מתכוון למה שכתוב בעמוד 52 (קורא).

האם באמת כל המקומות האלה שאנחנו מפרישים בהם קרקעות לתכנית של "בנה ביתך" אלה קרקעות שאפשר לראותן כקרקע ששום שיכון ציבורי לא ילך לשם? יכול להיות שכרגע לא, אבל כעבור כמה שנים ישתנה המצב.

בעמוד 58 אנחנו קוראים אינפורמציה שבבאר-שבע נמכרו 18 דונם בעד 1.4 מליון ל"י. איני יודע אם זה הרבה או מעט, בוודאי השמאי העריך זאת כך. אם בבאר שבע נותנים קרקעות לתכנית "בנה ביתך" מתוך פרספקטיבה של 3, 5 או 10 שנים, אולי אחר כך המקום הזה יהיה דרוש לצרכי ציבור? אני הייתי מעדיף לשמור על הקרקע הזאת, מאשר לתת אותה היום לתכנית "בנה ביתך".

איני חושב שזה נושא שאפשר לפתור אותו ברגע-אגב. אני מבקש את היו"ר שתהיה התלטה מיוחדת לגבי התכנית "בנה ביתך", או שוועדת מיוחדת, או הוועדה לקרקע עירונית תבדוק את השאלות הכרוכות בכך.

איני אומר שאני בטוח בענין זה. אני מציע זאת בשאלה. אנחנו חייבים מזמן לזמן לבחון את הבעיות לאור ההתפתחות של הארץ הזאת, ואז נראה. יכול להיות שנגיע לידי מסקנה שבעיירות הפיתוח, במקום שהרזרבה הקרקעית שלנו גדולה, ואין בעיה כזאת, יש להעמיד אותה לתקופה של 10 עד 20 שנה, אלא אם יתברר שהמצב אחר.

אני מציע לבדוק שאלה זו בצורה מידגמית, לקחת את באר שבע או מקום אחר, ואז נחליט אם יש להמשיך בזה או לא.

השר א. שרון:

בעיני מקובל שאחת לשנה מועצת המינהל תקבל רשימה מקוכצת של כל אותם המקומות שבהם מוציאים קרקעות במיכרזים לתכנית "בנה ביתך", ואם יהיו חברים שמערערים על כך, יוכלו להעלות זאת כאותה הזדמנות. אני יודע שבזמנו היה קשה מאד להזיז את הבנייה במעלות, והיום יש במעלות תנופת בנייה לא קטנה, אפילו אנשים שעוברים לשם מחיפה. בסיור האחרון שלי שם נתקלתי במתנדסת העיר שעברה לגור למעלות מחיפה. מקובל עלי שזה יובא לדיון כאן. אני מקבל מה שסר ארזי אומר.

מ. ריין:

ישנה רשימה שלמה של מקומות עם פירוט השטחים.

ב. לובטקין:

בבאר שבע לא מכרנו קרקעות; לא העמדנו אף מגרש פנוי בבאר שבע למכירה; אלה רק חלקות שנמכרו להשלמת המיגרשים.

ר. ארזי:

נקח למשל את מבשרת ירושלים, אני מכיר אדם אחד בירושלים שקונה היום מיגרש במבשרת על יסוד מיברז או היצע פומבי, הוא בונה לו שם בית, זה שלו, והוא ממשיך לגור בירושלים. זו בהחלט זכותו, אבל צריך לדאוג שלא יהיה בתכנית זו ניצול לרעה.

בעמוד 59 יש פירוט של מכירות בנתניה, ושם היו שתי עיסקות שבהן נמכר דונם קרקע בקרוב ל-300,000 ל"י. אני רוצה להיות משוכנע ששם מכרו את הדונם הזה כי לא היה מה לעשות בו.

י. עקנין:

זו אינה מכירה, זה הכל חכר ולא מכר. זה היה מיברז למגורים בחכר ולא במכר.

ר. ארזי:

בעמודים 61-62 יש טבלאות מחירים, האם גם היום ישנן טבלאות של מחירים, או שהכל נקבע על ידי השמאי?

י. עקנין:

התשובה שלילית, אין היום שום טבלאות מחירים והכל נקבע על ידי השמאי

ר. ארזי:

זה קשור לשאלות ששר החקלאות נשאל לגבי תפקידנו כגוף ציבורי ביחס לקביעת מדיניות קרקעית. כל עוד היו טבלאות אפשר היה להגיד שמשקל מחיר הקרקע במחיר הדירה איננו עולה על 10% עד 20%. היום, כאשר אין יותר טבלאות, אלא בכל מקרה מונים לשמאי, האם אפשר משקל מחיר הקרקע בערך הדירה איננו עולה על 10% עד 20%? אני מציג זאת כשאלה, ורוצה לקוות שהתשובה תהיה אותה תשובה.

י. עקנין:

שאלה זו אני רוצה להביא לדיון הן למועצה והן לוועדה לקרקע עירונית: האם צריך לקבל את החלטת השמאי כדבר קובע, או שהמועצה והמינהל צריכים לקבוע את מחירי הקרקע בהתחשב עם הנתונים של השמאי. לגופו של דבר השמאי קובע שבמעלות מחירו של דונם קרקע עולה 20,000 ל"י, אבל בשביל שיכון ציבורי צריך למסור אותו ב-2000 ל"י. אני מביא זאת רק כדוגמה. אם שיכון ציבור זה מפעל לאומי, הרי למרות שהשמאי יקבע מה שהוא יקבע, אנחנו נחליט לפי הענין, האם הוא צריך לקבוע או שאפשר לשנות?

ר. ארזי:

בדו"ח שלפנינו יש גם פרק על הסדר רשום הקרקעות. זה נושא חשוב ביותר. אני מציע ליו"ר שנושא זה יובא לדיון על יסוד הנתונים בדו"ח, כדי לבדוק האם אמנם נתונים אלה ישנם או לא. גם קרקע עירונית נכללת בנושא הזה.

הערה אחרונה, בעמוד 194 מדובר על יצירת רזרבות קרקעיות. אני בעד יצירת רזרבה קרקעית, ואני אומר במפורש, זאת במסגרת תקו הירוק. איני רוצה להכנסת עכשיו לשאלה מה יהיה על הרזרבה הקרקעית שלא במסגרת תקו הירוק, כי זו שאלה של מדיניות הממשלה, כל אחד מאתנו טוען בהתאם להשקפותיו, אבל ברור שבענין זה המדיניות הקובעת נקבעת על ידי הממשלה ולא על ידינו. אני מעונין לדעת האם עושים מאמץ מיוחד להגדיל את הרזרבה הקרקעית במסגרת תקו הירוק?

השר א. שרון:

למה אתה מתכוון, לרכישת קרקע מערבים בגליל ובנגב?

ר. ארזי:

זה יכול להיות מערבים ויכול להיות מיהודים אבל בקו הרוק. אם ב-1978 נרצה להסתכל על מפת ישראל לשנת ה-2000 תוך תקוה שיהיו בארץ כ-8 מליון תושבים, הבעיה של הרזרבה קרקעית היא בהחלט בעיה. שאלתי מופנית בעיקר לגבי רזרבה קרקעית של קרקע עירונית.

השר א. שרון:

אני מודה למר ארזי, היו פה כמה הערות חשובות ביותר, בחלק סיכמנו את הדיון בישיבות קודמות ובחלק עוד נחזור אליהן.

ברשותכם ברצוני להעלות כמה נושאים הנראים לי כנושאים קריטיים, והייתי רוצה לשמוע את תגובת מועצת מקרקעי ישראל בנושאים אלה. הייתי מבקש שנושאים אלה יובאו לדיון במועצה בהקדם.

הנושא הראשון הוא מחירי הקרקעות במקומות שיש עניין למדינה ליישבם. אנחנו עדים היום לתופעה שהממשלה בונה לכידואים עיירות, ומי שרוצה לראות בניה יפה ומרווחת ברמה גבוהה ללא כל חסכון, אני מציע לו לראות את המקומות האלה ומה שקורה שם. מעמידים קרקעות לרשות הבידואים, במקומות כמו ליד שובל, בבאר-שבע ליד עומר וכדומה.

הממשלה מעמידה שם לרשותם קרקע מפותחת כולל כבישים, חשמל, מים ובמחירים שהייתי מגדיר אותם מהתת למחירי אבסורד. דונם קרקע עולה כ-10,000 ל"י אחרי הפיתוח, סלילת כבישים, התקנת החשמל וגם מים. המקום היקר ביותר מגיע ל-17,000 ל"י הדונם.

אני מקבל את הגישה של מר ארזי שצריך להסתכל על הדברים האלה בראייה של הרבה שנים קדימה. הולך ונוצר מצב שבו הנגב מתנתק מחדש מהארץ. הולך ונוצר קו מבודד מאסיבי, הגורם לכך שהיום מבודד הנגב היהודי הדרומי ממרכז הארץ. יש עימות יום יום בין ישוב יהודי שדורך במקום לבין ישוב ערבי שקצב התנופה שלו גדול.

יחד עם זאת, למשל, מחיר חצי דונם קרקע בעומר עולה עד ל-300,000 ל"י, כלומר 600,000 ל"י לדונם מול 10,000 ל"י לדונם בלגיה, שהיא מרוחקת ב-3 ק"מ מעומר. מיגרש בערד היום עולה 52,000 ל"י לחצי דונם (י. זיו-אב: אתה מבור שזה קובע?) אני רוצה לנגוע בכמה דברים שקשורים לנו.

אני חושב שצריך לקבל החלטה, בנושא זה וזה במידה רבה גם תפקידה של המועצה, כי החלטה עקרונית על מיזור האוכלוסיה קיימת במדינה. אין לנו צורך היום לבוא ולבחון מחדש את שאלת המדיניות הקרקעית. המדובר לפי דעתי לא רק במחיר הקרקע. אנחנו יודעים שמשקל מחיר הקרקע במחיר הדירה הוא 12%, 15% מכסימום. האם אנחנו יכולים לתרום גם בנושא הפיתוח? האם אנחנו יכולים לתרום לפיתוח בפעולות למשל? מחיר הקרקע הוא גורם פסיכולוגי יותר חשוב מהכסף.

בענין החשש שאנשים שיקבלו קרקע בתנאים מיוחדים אלו ירצו למכור אותה מיד - היועצים המשפטיים צריכים למצוא דרך כדי שלא יעשו זאת.

כמה מהחברים כאן השתתפו היו בישיבה שבאו אליה אנשי הגליל המערבי. זו היתה ישיבה קשה מאד, והועלו בישיבה זו הביעות נוכח כל מה שקורה בגליל. מנכ"ל משרד החקלאות הציע שכל משרד ממשלתי יבדוק מה הוא יכול לעשות בענין זה. השאלה היא האם אנחנו יכולים לתרום על ידי זה שבמקומות כאלה בארץ נוריד את מחירי הקרקע וגם ניסול על עצמנו את הפיתוח? האם במקומות כאלה יש ענין לתת דחיפה של פיתוח על ידי הורדת מחירי הקרקעות?

י. זיו-אב:

אני מציע לא לדבר על הורדת מחירים, אלא שאנחנו נותנים חלק רציני מהמחיר כהלוואה עומדת. אם אדם לא ישאר במקום ויסבור את הנכס הוא יצטרך להחזיר הלוואה זו.

ח. חכם:

עובדה הצעה כזאת בוועדה שרים לערי פיתוח וצריך להביא אותה לדיון ולאישור במועצת המינהל.

השר א. שרון:

ולא רק מחיר הקרקע, אלא גם נושא התשתית. האם במקומות מסוימים אנחנו יכולים לוותר על עצמנו את הפיתוח, או חלק מהפיתוח, בהלוואה עומדת?

הועלה כאן הנושא של רזרבה קרקעית. לפני כמה חדשים ביקשתי את המינהל לספל ברכישה מחדש של הזכויות בקרקעות שנמסרו על ידי המינהל כרזרבה להתיישבות. איני רוצה לקפח שום אדם פרטי, איני מאמין שאנחנו יכולים להיות גורם שאומר למי שמחזיק בקרקע כבעל זכות הכירה שיעביר אותה לפלוני ולא יעביר אותה לאלמוני, כי זה לא יעמוד במיבחן. היו אנשים שהיו להם קרקעות והם העבירו את הזכויות לאנשים אחרים. אני לא מתנגד לזה. איני חושב שאפשר למנוע זאת, אבל אני רוצה שהמינהל יכנס ויציע הצעה גבוהה יותר. המינהל אינו יכול למנוע מכירת קרקע של אדם אחד לאדם אחר, והמינהל אסור לו להתערב, אבל אני רוצה שהמינהל יהיה גורם מציע מחיר. כאשר מדובר בנושא כזה של רזרבה קרקעית, המינהל יציע קצת יותר כסף ממה שמציעים למוכר, עוד 1000 או 2000 ל"י לדונם, כי לפי דעתי זה דבר חשוב. איני רוצה לראות, ובשום אופן לא אתמוך בזה, שתהיה כאן כאילו התערבות בין המעביר מרצון לרוכש זכויות מרצון. אבל אני רוצה שהמינהל ישמיע את קולו בנושא זה. אולי במקרים מסוימים יביע למסקנה שאינו רוצה להציע מחיר גבוה יותר. איני בטוח שבכל מקום האנשים ערים לנושאים אלה.

י. זיו-אב:

איני חושב שאנחנו עכשיו נכנס לדיון בנושא זה. יש כאן הרבה שאלות שמתעוררות, ובינתיים שאלות מבניות: איזה אדמות, באיזו צורת התיישבות וכו'. אני מציע להעביר את הנושא הזה לוועדה לקרקע חקלאית.

היו"ר השר א. שרון:

אני מקבל זאת. אני מציע שהוועדה לאדמה חקלאית תעבד הצעה בנושא זה. הדבר הזה מטריד מאד אותי, כי לצערי אני עד להופעה של העברת זכויות במקרקעין לאזרחי חוץ הן באופן גלוי ויתן באופן מוסווה. אני אישית יודע שיש מקרים כאלה, שאזרח חוץ באמצעות שותף מקומי או מייצג או עורך דין קונה לעצמו חזקה בזכויות של קרקע, הוא אינו עובד את האדמה, ואינו יושב על הקרקע הזאת. אני רואה לחזהיר מאד מפני תופעה זו. נושא זה מטריד אותי מאד. אני רואה בנושא זה מכנה של העברת קרקעות מיהודים ציונים ליהודים אחרים, וכעבור כמה שנים אולי יעברו גם לערבים סעודיים.

יש לנו בעיות עם ישובי ההר, מתפשים שם כל דונם קרקע אפשרי לעיבוד. ומתחת הידיים עוברים מאות דונמים של קרקע ממקום למקום, משלמים דמי חסכמה והקרקעות עוברות. איני בטוח שבכל מקום נכנסנו לבדיקת הבעיות האלה. המצב הוא: חרצו תעבירו, לא חרצו - לא תעבירו. אבל לפחות נהיה גורם שיהיה מצד אחד מרכז קרקעות, ומצד שני ישמש את המטרה של מניעת המכנה של העברת זכויות מקרקעין לאזרחי חוץ בדרך גלויה או בדרך מסווה.

הנושא הבא: מימוש הבעלות של המינהל בקרקעותיו. אני נתון כל הזמן להתקפות אישיות, כמי שממש או מי שצריך לממש את זכויות המינהל על קרקעותיו. הייתי רוצה שיובא בפני המועצה תיאור המצב עם הצגה מדוייקת של השטחים שבהם נמצאת קרקע של המינהל, קרקע של המדינה על סוביה השונים= קרקע שנמצאת תחום בשליטת המדינה או שקיימת בה נוכחות של המדינה, ולא קיימת בה נוכחות של מי שאינו מורשה לבך על ידי החוק. אני מבקש לשמוע מקירה על חומרת המצב בשטח זה.

במסגלת מעלים את הנושא הזה כנושא מרכזי, וכדאי שלא אעסוק בזירה זו בעצמי; אין זה ענין פרטי של שר זה או שר אחר, זה ענין לאומי מסדרגה ראשונה; אנחנו עומדים כפני תופעה שהמשמעות שלה היא הרבה יותר מרחיקת לכת מאשר אוברן של כך וכך אלפי או עשרות אלפי דונם קרקע.

האוכלוסיה הערבית בעצם הוזרה בקצב מהיר מאד לשבת באותם המקומות שבהם היו כפרים ערביים לפני מלחמת השחרור. בדרך כלל האוכלוסיה הערבית הכפרית או האובלתה הדרוזית אינה יוצאת מאיזורי מגוריה. האוכלוסיה הבידואית עושה זאת שלא באיזורי מגוריה. היה קיים פעם כפר בריך; בכפר בריך יש היום יישוב ערבי, זה התחיל בסוכה ובאוהל וצריף והיום זה מכנים, ויש טלוויזיה, והם יושבים שם על קרקע המדינה. גם כאשרור יושבים היום ערבים, מהר ישבו במקומות אחרים.

אמנם בענין זה אנחנו נמצאים במצב יותר טוב מאשר לפני שנה. היהודים הם בהתקפלות כללית שם. בכושב ביסתה היום יש צו של בית המשפט שמונע מחדשים להכנס לתחום של 350 דונם מקו המושב. אנשי ביסתה הזהירו מפני ענין זה. (מ. ריין: שם זו תחכרת משנה). זה היה מעשה בלתי רגיל של שופט שנעתר לבקשתם להוציא צו על 850 דונם. (אביגי ספיר: הוציאו צו וביטלנו אותו נשארו 850 דונם). (י. זיו-אב: על יסוד מה? על יסוד זה שהם יושבים שם 7 שנים). ענין זה אנחנו צופים אסון שלא נדע את מסדיו. היהודים מסתגרים שם לא רק בלילה, אלא גם ביום. היחידים שמסתובבים שם בשטח הם הערבים.

כפי שאמרתי, צריך קודם כל למשש את בעלות המינהל בכל הכוח. בנושא זה אינו מופיע כאן כאיש פוליטי. הקראתי היום בישיבת עם אנשי חבליל את המכתב שקיבלתי מהמחלקה המיישבת של הקיבוץ הארצי; קיבוצי השומר הצעיר אינם רוצים לשתף פעולה עם הסיירת הירוקה. אני מציג כאן את חומרת הענין ומבקש להחריף את הפעולה בנושאים אלה. זה מגיע למסדים נוראים, והמדובר לא רק בשאלה שלא רוצים להחזיר, אלא צריך לעצור את העברת הזכויות.

ח. חכם:

אם תהיה החלטה בנושא זה, האם יש כלים בידי המינהל לבצע אותה?

מ. ריין:

יש, אבל זה לא צריך להיעשות דרכנו.

י. זיו-אב:

מטעם הדירקטוריון של הקק"ל ביקרנו בדרום, ובדקנו את שאלת הייעור. הנציג של שמיר אמר לנו: אילו מינהל המקרקעין היה נותן לנו אפשרות לייער את השטח בין היישובים ייעור פוליטי אפשר היה לעשות יותר. על זה צריך להחליט מה. שם היו כמה אלפי דונם ואנחנו ייערנו 800 מהם. ברגע שמייערים רק 800 דונם מזמינים את הסביבה להטות את הנותר. הוא אמר שזו בעיה של המינהל. אותו דבר גם בצפון.

השר א. שרון:

איני רואה שום מניעה מטעם המינהל לייער את השטחים האלה.

י. עקנין:

זו המדיניות שלנו וכך אנחנו פועלים. אני מצטער שנציגו של שמיר אמר זאת שם ולא אמר זאת כאן.

ש. בן-שמש:

יש מניעה אחת, ואני מקווה שלמינהל תהיה התכונה - אני אומר זאת 15 שנה - שכדי להחזיק קרקעות אלה טוב שבכספו של המינהל הקק"ל ייער את השטחים. אני חושב ששמירת הקרקעות תחסיר בידי המינהל וע"י ההחזקה הזולה ביותר והבטוחה ביותר שהיא על ידי ייעור הקרקעות.

מ. ריין:

היקף הייעור תלוי בתקציב.

השר א. שרון:

ברצוני לעמוד על שתי פעולות שעשינו במשרד החקלאות. אנחנו מעלים מספר ניכר של ישובים בשנים הקרובות בגליל, וזה יסגור חלק מהאיזורים. אנחנו יחד עם הקק"ל תקצבנו חרבה כספים לנושא של גידור שטחי מרעה, ואישרנו תקציבים לבדרות לאורך 850 ק"מ השנה. עוד לא היה דבר כדוגמת זאת.

פניתי למנהל שמורות הטבע. אפשר למצוא גם נוסח כדי להציע הצעה להרחבתן של שמורות הטבע ככל שרק ניתן. ראשית כל שתהיה כתובת. יחד עם זאת לכל מי שבאופן טבעי חרד למה שקורה באוכלוסיה הערבית; היינו בגליל ובעיקר בכפרי הדרוזים, הקימונו ועדות משותפות עם הדרוזים לפתרון הבעיות. התנחייה שלי היתה ללכת בגישה של יד רחבה כדי לגשור את הדברים.

בנושא הייעור אני מציע שהקק"ל תביא הצעה מה מציעים לעשות כדי להרחיב זאת. לא חייבים היום להיות יסודיים בייעור, זה יכול להיות ייעור סמלי (י. זיו-אב: כך עושים).

חכה"כ י. זכאי:

שאלה ליועץ המשפטי: קרקע של המינהל בחכירה שעוברת מיד ליד מדוע אין זכות למינהל להגיד לאותו איש: באותה מחיר שאתה מעביר את הקרקע לאיש שני, זוהי קרקע שלי וזכות הקדימה היא שלי? (י. זיו-אב: כי הוא מעביר גם משק). יש העברת קרקעות של מספר דונמים קטן, אולי צריך לעשות תרגיל גם בענין המשקים, כאשר דנו בנושא של העברת משקים הצענו הצעה, ומשום מה ההצעה הזאת לא נתקבלה. אני מנהל מאבק בענין העברת משקים לבנים ומועסדים אחרים, אבל הם אינם יכולים לעמוד במחיר בגלל ההצעות שבאות מבחוץ. בזמנו הצענו הצעה להקים קרן משותפת של התנועות התתיישבותיות, המינהל והאוצר, כדי שנוכל להלוות סכום כסף למי שרוצה לרכוש משק במושב, מול צעיר כזה שאין לו כסף, עומד בורס מבחוץ שיכול לשלם כל מחיר. אילו צעיר כזה היה זוכה להלוואה היינו יכולים למצוא פתרון לבעיה זו בהרבה משקים.

השאלה שלי מתייחסת לא למשקים אלא לקרקעות של המינהל שעוברות מיד ליד, אם החוק אינו מרשה זאת צריך לתקן את החוק או לחוקק חוק שזכות קדימה בהעברת קרקעות תהיה למינהל מקרקעי ישראל, באותו מחיר ובלתי תוספת.

ראיתי את המסמך של הקיבוץ הארצי, והייתי רוצה שחברי מועצת המינהל ידעו, כי ישנן פניות אלי של עשרות מושבים וקיבוצים בתוכם כ-10 או 12 קיבוצים של השומר הצעיר, בקשר לבעיה של בידואים שפולשים לשטחים שלהם. יש משבצות של ישובים שבאו לשם בידואים עם 2000 ראש צאן.

השר א. שרון:

אני רוצה שתדעו שהרועה שיושב שם אינו מהבידואים של הנגב. הבידואי של הנגב אינו "מבזבז" את זמנו כדי לרעות צאן, יש לו מקורות הכנסה טובים יותר. רוב הרועים הם תושבי דרום הר חברון. יש הרבה מרצועת עזה וגם בידואים מסיני. שם לא משלמים לרועה בעד העדר, אלא אם כן הוא מצרף את העדר של רועה אחר; בשטח שבין אשקלון לבין חדרה יושבים בידואים בכמעט קרוב ל-800 אתרים ובסך הכל יש שם קרוב ל-11,000 נפש.

י. זכאי:

הפניה למשטרה אינה עוזרת, וללכת לבית משפט זה תהליך ארוך מאד. יש להגביר מאד את הפעולה של הסיירת הירוקה. אני סבור שהמועצה צריכה להשמיע את קולה בנושא זה. תנועת התושבים משמיעה את קולה בנושא זה והיא תומכת בזה, ומה שאני ראיתי במכתבים שמגיעים ממושבים ומקיבוצים מכל הזרמים, מכתבים שמגיעים ליחידה שלנו במשרד החקלאות, זה כמעט קורע לב.

יכול להיות שהמועצה הזאת היתה צריכה לבדוק את הדברים ואולי הפירת הירוקה צריכה להזמין את מועצת המינהל לעשות דברים ושהיא תשמיע את קולה. זה הפך בארץ לדבר פוליטי, כאילו הקמנו גוף על מנת לנשל את הערבים. אני אומר באחריות מלאה שבלעדי הסיירת הירוקה המצב יהיה קשה מאד. במקומות מסויימים הם נכנסו במאות לעיירות והעזים השחורות הורסות שטחים ירוקים. אני תומך בכל פעולה ובתגברתה.

בנושא ייעור השטחים - מבחינת כספית למינהל המקרקעין יש יכולת גדולה מאד. ראיתי בכנסת את התקציבים של המינהל. אם לקק"ל אין לזה הכסף הדרוש, הרי יש לה הירע, היכולת וכוח מארם הדרוש, וצריך לייער את כל השטחים שבין ישוב לישוב, ובין מושב למושב. צריך לסבור את כל השטחים האלה ביערות, ולא יערות פוליטיים, אלא יערות ממש. אם הבעיה תהיה כספית, זו רק שאלה של החלטה של מועצת המינהל, כי אני חושב שמבחינה כספית המינהל יכול לעשות זאת.

ר. ארזי:

אני סבור ששלושת הנושאים שהעלה כאן היו"ר הם נושאים חשובים מאד וראויים לדיון, ויש לנושאים אלה היבטים שונים: יש היבט החיישבותי, יש היבט הברתי, יש היבט משפטי וגם היבט פוליטי.

אני מציע שהמינהל יזמין את חברי המועצה לסיור במקומות מיוחדים, שהשר הזכיר אותם, כדי שנראה את הבעיות במקום. כן אני מציע שיתקיים דיון מפורט על נושאים אלה על יסוד הדברים שנאמרו פה.

כחבר כנסת לשעבר הגשתי בשעתו הצעת חוק בנושא של העברת זכויות בקרקעות ליהודים ולא יהודים מחוץ לארץ. מי שהיה אז שר המשפטים, יעקב שמשון שפירא הציע להוריד את הנושא, כיוון שזו היתה בעיה לא פשוטה מבחינה האפקט הבינלאומי.

השר א. שרון:

על זה אני רוצה לקיים דיון כאחת הישיבות הקרובות.

לנושא מכירת קרקעות - כשאני יושב בוועדת השרים לענייני כלכלה נתקלתי בנושאים של מכירת קרקעות. זה דבר שמרגיז אותי וברצוני להסביר מדוע. אם אנחנו מתבקשים לאשר מכירת קרקע לשגרירות מסויימת או לפלוני-אלמוני יהיה לי קשה להגיד אחר כך למה איני מוכן למכור קרקע למישהו אחר. אם אני מוכן למכור קרקע לזה, מדוע איני מוכר קרקע בסביון למישהו אחר.

אני מבקש שיתיה דיון או דיווח של מנהל המינהל על הנושא הזה בכלל. אין לנו פיקוח על נושא מכירת הקרקעות בכלל, ואני מבקש להביא זאת לכאן מחדש לדיון.

אני מבקש דיווח על מצב הסדר הקרקעות בשטחים שונים של הארץ, מה החוק קובע ואיך זה פועל, ושכל הבעיה בכללותה תוצג בפנינו.

לנושא ייעור קרקעות המינהל - מה אנחנו יכולים לעשות, איפה רואים את העדיפות הראשונה לאור המצב הקיים. אני מציע להקדים לסיור דיון וכבר לישיבה הבאה להזמין את מי שמופקד היום על הנושא הזה, ושיציגו לנו כאן את הבעיה כפי שהיא הוצגה בממשלה ועם שיקופיות, כדי שחברי המועצה יהרשמו מפה שיראו, ואחר כך אציע לקיים סיור.

הבאמי כאן שורה של דברים. יש דברים של דיווח ויש דברים של דיון. אני מבקש לעשות זאת ברחיפות ולקבוע את סדר הדיונים בנושאים בהקדם האפשרי.

י. זיו-אב:

קבעתי בראשית הישיבה לפי הצעתי ישיבה אחת לששת שבועות. אני מציע לשקול, אם לצורך דיון בדברים שהשר העלה, אין צורך לקבוע ישיבה ביניים, ולא לחכות ששת שבועות, כי אחרת זו תהיה ברכה לבטלה.

השר א. שרון:

אני סוכן שנחרוב מסה שקבענו, ושעכשיו תיהיה ישיבה אחת לחודש, כי הנושאים האלה דחופים. אני חושב שחשוב ששוחחנו על כך היום.

י. עקנין:

מזכיר המועצה ב.ש. חריפאי עוזב אותנו, הוא נתמנה לשופט העבודה. את תפקיד מזכיר המועצה מקבלת אורה איש טוב. בשם כולנו אנחנו מאחלים הצלחה לסר חריפאי בתפקידו החדש, ומאחלים הצלחה לאורה בתפקידה כמזכירת המועצה.

היו"ר השר א. שרון:

אני מודה לסר חריפאי על כל פעולותיו במועצה.

הישיבה נגעלה.

מרעצת מקרקעי ישראל

תיקון פרוטוקול מס' 185 מישיבה
שהוא יימה בירום 28 במרס 1978

פרוטוקול הדיונים מס' 125 יתוקן כלהלן:

1) בעמ' 15 יתוקנו דבריו של מר ו.ארזי כלהלן:
במקום: "זו פגיעה בועדה הקודמת"
צ"ל : "זו אינה פגיעה בועדה הקודמת".

2) בעמ' 20, לאחר דברי מר בן שמש תוסף הערת מר י. עקנין:
"כיון שישראל קורץ אינו חבר המועצה אין לו זכות להביע דעה".

3) בסעיף 2 של ההחלטה שהתקבלה בישיבה מס' 185 בענין מיכרז פומבי, יש לקרוא
במקום "על פי הרשמה".
"על פי הרשימה".

אורה איש-טוב
מזכירת מרעצת מקרקעי ישראל
ורעדרהיה.

נספח מס' 1

בישיבה מס' 186 מיום 13 יוני 1978 הוחלט כי התשובות לשאילתות של מר י. זיו-אב בענין בג"צ 167/77 - נסראת סוסאן נגד ממ"י ואחרים (חרשיחא) ובענין מניעת העודה הפנייה להעברת זכות הכירה - חברת משה"ב, תהוותה חלק מן הפרוטוקול של ישיבה זאת, כהחלטת המועצה.

להלן התשובות:

תשובה לשאילתא של מר י. זיו אב בענין: בג"צ 167/77 - נסראת סוסאן נ. מינהל מקרקעי ישראל ואחרים (חרשיחא)

1. בבג"צ 167/77 נסראת סוסאן נ. מינהל מקרקעי ישראל ואח' נפתחה ביקורת על המינהל בגין אי מתן תשובה בהירה ושלמה במועד, לפנייתו של דדיר מוגן שבקש לרכוש מהמינהל תמורת תשלום כספי את הדירה שבה הוא גר, וכן בגין ליקויים ואי בהירות בקובץ ההנחיות שלפיהן פועל המינהל.

2. במקרה הנדון לא הסכים המינהל למכור את הבית לדייר הנ"ל בעיסקת מכר, אך הסכים למסרו לאדם אחר בעסקת חליפין, שבה קיבל המינהל תמורת הבית חלקת קרקע באזור שבו היה המינהל מעונין לרכז בידיו קרקעות (בתוספת תשלום הפרש המחירים שביניהם).

החליפין נעשו בהתבסס על שומת השמאי הממשלתי לנכסים המוחלפים.

3. יש להזכיר כי בפסה"ד דחה בית המשפט את עתירת העותרקבע כי המינהל איננו חייב למכור את הנכס ובהעדיפו את עסקת החליפין על פני עסקת המכירה - פעל המינהל כדין.

4. צורת בדיקה שמונתה קבע כי -

א) מדיניות המינהל היתה להעדיף חליפין על פני מכירה, אולם מטרה הוראה ברורה וחד משמעית, בכתב, המבהירה מדיניות זו.

ב) העותר לא נענה בכתב במשך השנה לפניתו הראשונה, אם כי היו עמו מגעים בע"פ שבהם נאמר לעותר כי המינהל יהיה מוכן לבצע עמו עסקת חליפין.

ג) לא היו הוראות בקשר למשך הוקפה של שומה בעסקי חליפין.

ד) המידע הנוגע לעסקה נמצא בתיקים שונים ולא היה קשר מתאים בין המטפלים בתיקים.

ה) הבדיקה לא העלתה כי היתה למי מעובדי המינהל טובת הנאה מאישור העסקה.

5. בעקבות פסה"ד הנ"ל והבדיקה שנערכה, נבקשו הצעדים הבאים:-

א) בתאריך 2.1.78 הורה מנהל המינהל לכל חברי הנהלת המינהל בדבר החובה להשיב על פניות בכתב, תוך פרק זמן קצוב ולקבוע את הסידורים המתאימים בדי לקיים ההוראות הלכה למעשה.

ב) בתאריך 15.1.78 קויים דיון בהנהלת המינהל בדבר שכתובם ועריכתם מחדש של הוראות הנוהל.

בעקבות כך הוקמו ועדות בדי לרכז ולעדכן את הוראות הנוהל בתחומים הבאים: דמי חכירה ודמי הסכמה בחקלאות, מכירת נכסי דיור, משרות, טיפול בתיקים הנמצאים בטיפול משפטי, ביטול עיסקות, תשלומים בשעורים, הפרשות לצרכי ציבור, הפקעות ונכסי דיור באזורים כפריים.

הועדות הנ"ל יגישו הצעותיהן למנהל המינהל עד ה-15.6.78. עם גמר ריכוז ועריכת הנוהלים הנ"ל ימשיך המינהל לכסות מחומי פעולה אחרים בהוראות נוהל מעודכנות ואחידות.

2/...

ג) מקביל יוכנו ו/או יעודכנו נוהלי מסירת נכסים (מקרקעין ומבנים) שבידי המינהל כולל עסקות חליפין - ע"י ההנהלה הראשית.

ד) הנוהלים בכל תחומי פעולות המינהל יפורסמו בקובץ נוהלים ויעודכנו מעת לעת, לפי הצורך.

ה) הערות והמלצות הרבאו לידיעת מחוז הצפון של המינהל לצורך תיקון הליקויים שהתגלו ומניעת השנותם בעתיד.

ו) נעשתה פניה למעריך הממשלתי לקבלת הבהרות להפרשים עליהם הצביע ביהמ"ש.

ז) בהשתלמויות שערך המינהל לאחרונה לעובדיו נדון הנושא של חוק סדרי מינהל (החלטות והנפקות) תשכ"ט-1959 והודגשה החובה של מתן תשובה מנומקת, בכתב ובהקדם.

(-)

יעקב עקבין
מנהל המינהל

תשובה לשאילתא של סד י. זיו-אב בעניין:
מניעת הערדת הפנייה להעברת זכות הכירה
חברת משה"ב

א. לפי הסדר ביניינו לבין החברה המשכנתה אין המינהל מסכים להעברת זכות הכירה של **דירה** שאינה רשומה במשרד ספרי האחוזה, אלא לאחר הסניה של החברה המשכנתת; סידור זה נעשה כדי להון לחברות בטוחה לגבי החובות שהתחייבו המשתכנים כלפיהן.

הקונה מהלרנן כי החברה עכבה להקופה ממושכת את מתן ההפניה הנ"ל למינהל, בטענה כי הקונה אינו אדם דתי, ומהמת העכוב הזה נדרש הוא לשלם כירוס דמי הסכמה גבוהים.

להלן העובדות הנוגעות לענייננו:

ב. 1. הדירה היא דירה בת שני חדרים בבית דו-משפחתי שנבנה ע"י חברת "משכנות".

2. הדירה הוחכרה לראשונה ב-23.11.54 לסד אליעזר רזנה.

3. בסעיף 8 בחוזה החכירה התחייב החוכר "לשבות בתוך הדירה בשבת ובחגי ישראל..."

4. בירס 18.1.77 פנה עו"ד מ. קליין למינהל ובקש לאשר העברת החכירה בדירה משמו של רזנה אלברט לשמו של הקונה. לבקשתו צרף עו"ד מ. קליין את המסמכים הבאים:

א. בקשה להעברת החכירה על שם הקונה. הבקשה היא מיום 2.11.71, והיא חתומה ע"י המעביר אלברט רזנה.

ב. העתק מההסכם שנעשה בין הקונה לבין רזנה אלברט אברהם. ההסכם נעשה ב-2.11.71, ונרשם עליו: "זהו העתק נכון 5.11.72".

ג. מכתב ממשה"ב למינהל המודיע כי אין לחברה התנגדות להעברת הדירה מרזנה אליעזר ע"י אברהם רזנה (אלברט). המכתב הוא מ-5.1.77.

5. בהסכם שבין הקונה לבין אלברט רזנה נקבע כי על הנכס לא רובצת כל משכנתא, וכי דמי ההסכמה למינהל ישולמו ע"י הקונה.

6. על מסך הפרשי ערך הקרקע בין יום הכירתה ב-1954 לבין יום העברת החכירה ב-1977 - נקבעו דמי ההסכמה ל-44,634 ל"י (כולל מ.ע.מ.) והמינהל הודיע על כך לקונה ב-20.3.77.

7. הקונה הגיש ב-26.4.77 את הערעור על דמי ההסכמה הנ"ל וטען, בין היתר, את הטענות הבאות:-

הדירה היתה ממושכנת ולכן לא יכול היה לבצע את ההעברה אלא לאחר פרעון המשכנתא. המשכנתא היתה רשומה על שם אלברט רזנה. "את התשלומים סיימתי זה עתה".

8. הועדה דחתה את הערעור משני טעמים:-

א) "אין עכוב בהגשת בקשה להעברת זכויות מהמעביר עקב אי תשלום משכנתא".

ב) "הכלל הוא כי מעביר זכויות החכירה הוא הזכאי להנחות מדמי ההסכמה אם יש לו נתונים לכך". הודעה על כך נשלחה לקונה ב-4.7.77.

2/..

9. הקונה הגיש ערר על החלטת הועדה, אך לא על נימוקי ההחלטה.

בעררו טרען הקונה כי הטבה האמיתית לעכוב בהגשת הבקשה היא "חברת משה"ב דורשת שהדיירים בשכונותיה יהיו אנשים שומרי מסורת".

10. לדבריו טירבה משה"ב במשך שנים למסור לו מכתב הפניה למינהל כירון שחשבו שהוא אינו שומר מסורת אם כי הוא שומר מסורת אך ככבאי נאלץ הוא לעבוד בשבתות וכחגים.

לעדרו זה צרף הקונה מכתב של משה"ב מ-16.7.76, המופנה אל אברהם ודנה ודורש ממנו לגרום לפינויו של יצחק משה מהדירה, הן משום שהזכויות בדירה הן של אליעזר ולא של אברהם ולכן לא היה אברהם זכאי להעבירן לקונה והן משום שאין להעבירן ללא רשות משה"ב ו"רשות זו לא תנתן לך,... בין השאר, משום שסר משה יצחק הינו מחלל שבת בפרטיה.... ומסר טעיף 19 מהחוזה שלמיר רכש בזמנו מר אליעזר ודנה את זכויותיו על הדירה".

כן צרף הקונה אשור לשכת הרבנות הראשית טירום "א" בטבת ת של"ה" המאשר כי הוא "שומר מצוות".

11. הועדה לא שינתה מהחלטתה, אך הפנתה תשומת לב הקונה לאפשרות פניה לערכאות וכן הודיעה על נכונותה לדון בתיק שניה אם יצאו נתונים המזכים בהנחה את מעביר הזכות.

12. מר י. זיו-אב יו"ר הועדה פנה במכתב למנהל המינהל בבקשה:- (א) לחייב את הקונה בדמי הסכמה בשנת 1971, (ב) להעלות את העקרון שבנושא לדיון במועצה.
(ג) נראה לי כי חברה משכנת זכאית לסרב ליתר הפניה למשתכן להעברת זכויותיו בדירה בתנאי שהסרוב בא על מנת להבטיח את פרעון התחייבויותיו הכספיות של המשתכן לחברה בגין רכישת זכויותיו בדירה, ואת אלו בלבד.

על המינהל לסרב להת יד לעיכוב העברה זכויות הנרבע מסיבות אחרות.

ה מ ל צ ו ת

א) למקרה הנדון -

1) יש לברר אם הקונה שילם אמנם תשלומי משכנתא, ואה מועד פניתו הראשונה למשה"ב לקבלת הפניה. לאחר מכן.

2) יש לחייב את הקונה בדמי הסכמה על בסיס ערך הקרקע ליום סיום השלומי המשכנתא על הדירה או ליום 5.11.72 או ליום פניתו הראשונה לאחר כל אלה למשה"ב - הכל לפי המאוחר יותר.

3) יש למסור למשה"ב את פרטי המקרה ולהודיע לה כי אנו מחיבים אותה בהפרש דמי ההסכמה מהסכום שיקבעו לפי סעיף 2 לעיל ועד הסכום של 44,639 ל"י שנקבע.

4) יש לראות את הקונה כמי שרכש את זכות התכירה בדירה ביום 1.4.77.

ב) כלליות

1) להודיע למשה"ב כי אם יישנו מקרים כאלה נאלץ לבטל את הסידור שבין המינהל לבינה, והמינהל יסכים להבא להעביר דירות גם ללא הפניה מטעמה.

2) להודיע לחברות המשכנות כי אין הן זכאיות לסרב ליתן הפניה למשתכן אלא אם הסרוב בא להבטיח פרעון התחיבות כספית של המשתכן לחברה בגין רכישת זכויותיו בדירה.

ג) כבר ניתנו הנחיות למחוזות המינהל לפעול על פי ההמלצות.

(-)
י. עקבין
מנהל המינהל

נספח מס' 2

בישיבה מס' 186 מיום 13 יוני 1978 הוחלט לצרף למרומקול ישיבה זאת את חוות הדעת של היועץ המשפטי למינהל מר א. ספיר בענין "מקרקעי ישראל - מדיניות קרקעית ונהול מקרקעין".

להלן חוות דעת של מר א. ספיר ותשובתו של ד"ר מ. חשין המסגה ליועץ המשפטי לממשלה על דעתו של היועץ המשפטי לממשלה:

אל פרופ' א. ברק, היועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים, ירושלים

הנדון: מקרקעי ישראל - מדיניות קרקעית ונהול מקרקעין

נתבקשנו ע"י מועצת מקרקעי ישראל להכין חוות דעת משפטית להבהרת המושגים "מדיניות קרקעית" ו"נהול מקרקעין" בחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

1. א) חוק יסוד מקרקעי ישראל קובע בסעיף 1:

"מקרקעי ישראל, והם המקרקעין בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח, או של הקרן הקימת לישראל, הבעלות בהם לא תועבר אם במכר ואם בדרך אחרת".

ב) בחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 נקבע:

בסעיף 2(א): הממשלה תקים מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) שינהל את מקרקעי ישראל".

בסעיף 3: הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל המינהל, תפקח על פעולות המינהל ותאשר הצעת תקציבו שייקבע בחוק".

2. מהציטוטים הנ"ל למדים אנו שהמחוקק קבע שכל מקרקעי ישראל, הכוללים את המקרקעין של המדינה, של רשות הפיתוח ושל הקרן הקיימת, ירוכזו בידי מוסד אחד - הוא מינהל מקרקעי ישראל וינוהלו על ידו, ואילו המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל המינהל, תיקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה).

3. מה בין מדיניות קרקעית ובין נהול מקרקעין

א) המונח "מדיניות" ( ) הינו מונח כללי או מושג מסגרת, רחב ביותר, אשר קשה להגדיר במדויק מה נכלל במסגרתו.

במילונים משפטיים ואחרים ניתנו למונח פרושים שונים, אשר יותר מסברסו את המונח וקבעו את מסגרתו, הוכיחו בעליל כי המושג הינו כוללני ביותר ואינו ניתן להגדרה מדויקת. (כגון: קביעת יעדים, נורמות וכללים וכיו"ב.....).

גם הפסיקה אינה מסייעת בידינו בפרוש המונח, שכן במספר עסקי הדין שנגעו בנושא "המדיניות", נקודת המוצא היתה שהמונח ברור וידוע לכל ואין צורך לפרשו. כך למשל מצאנו בפסיקה "מדיניות כלכלית", "מדיניות צבאית", "מדיניות שכר", "מדיניות חוץ", (חוגים לאומיים נ. שר המסחר, (כ"ד פד"י 141, 315, 423) וכמובן שקיימת גם "מדיניות קרקעית" אולם בשום מקום לא מצאנו הגדרה או הסבר מה היא מדיניות.

ב) עם כל הקושי שבמציאת הגדרה ברורה ומדויקת למושג מדיניות. נראה לנו כי אין מנוס מלנסות ולהגדירו בלשון בני אדם, ובהתיחס ל"מדיניות קרקעית", סבורים אנו כי נצדק אם נאמר כי זהו מכלול הנורמות אשר נקבעו ע"י הגוף שהוסמך לקבען, ואשר על פיהן יהא על "הגוף המבצע" לנהל את המקרקעין.

2/.

ג) אין ספק שההגדרה הנ"ל לוקה אף היא בעמעמנה ובאי-בהירות, אולם ממנה ניתן לפחות ללמוד כי יש להבחין בין "מדיניות קרקעית" ובין "נהול מקרקעין", כאשר הראשונה הינה מבחינת קביעת הנורמות הכלליות של המדיניות הקרקעית.

ד) כדי לנסות ולהבין, אולי, טוב יותר, מהי מדיניות קרקעית, יכולים אנו לתת דוגמאות לנושאים מספר, אשר לית מאן דפליג כי הם נופלים במסגרת מדיניות זו, בבחינת מוסכמה שאין חולקין עליה, כגון:-

(1) שימה של הקצאת קרקעות - בהכירה או במכר וכיו"ב;

(2) שימות חכירה סוגות ליעודי קרקע שונים, וקביעת דמי החכירה לפי כל שימה;

(3) גבית דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה;

(4) הקצאת קרקעות בדרך של מכרז פומבי, או לפי קריטריונים אחרים כלשהם...

(5) הוזלת מחירי קרקעות, סבסודן, הקפאת מקרקעין או שחרורם להקצאה וכו'...

ה) באשר ל"נהול המקרקעין", ראינו כבר שהמחוקק קבע כי המינהל "ינהל את מקרקעי ישראל", ולענין זה, אין טוב מלצטט את דברי נשיא בית המשפט העליון לשעבר, כב' השופט אגרנט בעש"ד קעלן נ. מדינת ישראל (פ"א מד"י, 726,718):

"...העיון בהוראות האמורות בסעיפים 3 ו-4 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 מעלה, שהמקיד הניהול, שאודותיו דובר בסעיף 2(א), הוא המקיר של עשיה וביצוע בנוגע למקרקעי ישראל... והא ראיה: לפי האמור שם יוצא, שהגוף הקרוי בשם "מועצת מקרקעי ישראל" והמתמנה על ידי הממשלה, הוא אשר מתפקידו לקבוע את המדיניות הקרקעית "שלפיה יפעל המינהל", לפקח "על פעולות המינהל" ולאשר הצעת תקציבו, וכו', ולשם כך חייב מנהל המינהל להגיש למועצה דין וחשבון שנתי "על פעולות המינהל" ואף על הממשלה להגיש לכנסת דין וחשבון שנתי על "פעולות המינהל". חיזוק נוסף למסקנה הנ"ל יימצא, טוב, בהוראה המיוחדת שנתווספה לסעיף 3 לחוק רשות המיתות והקובעת ש"כל פעולה במקרקעי ישראל לפי סעיף זה תיעשה על ידי מינהל מקרקעי ישראל"; שהרי הסמכויות העניניות המנויות בסעיף נושאות אופי שובהק של פעולות עשיה וביצוע בגין המקרקעין של רשות המיתות, כגון למשל, הפעולות הנוגעות לביצוע עיסקאות של רכישה ומכירה" (ההדגשות במקור).

ו) באשר לשונה "נהול" מצאנו במלונו של אבן שושן את ההגדרה: "עשירה בראש פוסד או ענין, ארגון נכון של פעולותיו". אין ספק שההגדרה "המילונית" של המונח "ניהול" יש בה כדי להראות שהוא "שובל" פירוש רחב ביותר, אולם, כפי שגם קבע השופט אגרנט בעש"ד הנ"ל, השאלה אם ענין מסוים נופל במסגרת אותו "נהול" או לא, אינה צריכה להיות מוכרעת עפ"י הפירוש "המילוני", אלא עפ"י המטרה הכללית שאליה חתר המחוקק בחקקו את חוק המינהל.

כדי לעמוד על מטרה זו יש להתחשב בנוסח ובמטרה, אשר אותו חוק דן בהם, לקרוא את הוראותיו השונות יחדיו ואף להביט אל הוראותיהם של החוקים האחרים הדנים באותו נושא או באותה מטרה.

את התשובה הקולעת ביותר, בתקצר זה נותן השופט אגרנט (שם, בעמ' 726):

"כאשר מתבוננים אל הדברים הכתובים בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ובחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ושלושת החוקים הללו נחקקו ונכנסו לתוקפם בעת ובעונה אחת - אזי בולטת מגמתו של המחוקק לבסיס שהמדיניות הקרקעית, לפיה יבוצעו בעתיד כל הפעולות והעיסקאות הנוגעות למקרקעין של המדינה בישראל, של רשות המיתות ושל הקרן הקיימת לישראל, תהא מדיניות ממלכתית מתואמת, שיחולו עליה העיקרים שנקבעו בחוק זה, ואשר תיקבע, בנתון לעיקרים אלה, על ידי מועצה המתמנית על ידי הממשלה, מזה; וכן להסדיר שדבר עשיתן של הפעולות והעיסקאות הנ"ל, בהתאם למדיניות שנקבעה כאמור, ירוכז, מכאן ואילך ביהי מינהל אחד ויחיד, מינהל המתמנה על ידי הממשלה ופועל תחת פיקוחה של המועצה הנ"ל, ואשר מעשיו נתונים, עקב חובתה של הממשלה לדווח עליהם, גם לשבט הבקורת של הכנסת". (הדגשות של א.ס.)

3/.

4. <u>הגוף המוסמך לקבוע מדיניות קרקעית</u>

א) כבר בסעיף הקודם ראינו את דעתו של בית המשפט העליון בדבר ייחוד הסמכות לקביעת המדיניות הקרקעית בידי המועצה.

אין ספק כי המחוקק הביע דעתו בצורה חד משמעית כאשר הסמיך את המועצה באופן בלעדי לקבוע את המדיניות הקרקעית, ומכאן שהסמכות נתונה לה באופן בלעדי. ויתירה מזאת - בקביעת המדיניות הקרקעית היא סוברנית לחלוטין ואינה כפופה לכל גוף שהוא, שכן מקור סמכותה בחוק.

ב) אמנם, יתכן וגוף זה או אחר יוסמכו אף הם עפ"י החוק לקבוע מדיניות, אשר יש ותהא לה נגיעה במדיניות הקרקעית, כפי שהביע בטעתו היועץ המשפטי לממשלה דעתו, אולם מקרים כאלה הם נדירים ביותר, ואזי אין ספק שמדיניות אחת חייבת להתחשב ברעותה, ודרושה הידברות בין קובעי המדיניות למניעת התנגשות או סתירה ביניהן. בענין זה נזכיר רק את מדיניות סד האוצר ביחס להפקעות; אולם גם כאן, ניתן לאמר כי נקודת החכוך בין "מדיניות" זו לבין "המדיניות הקרקעית", כמעט ואינה משמעותית, שכן רק לאחר ההפקעה הופכת הקרקע לחלק "ממקרקעי ישראל", ורק מהופקעה, כפופה היא למדיניות הקרקעית הנקבעת ע"י המועצה.

ג) מהאמור לעיל עולה מפורשת כי המועצה, ולא כל גוף זולתה, רשאית ומוסמכת באופן בלעדי לקבוע את המדיניות הקרקעית לפיה יבוהלו מקרקעי ישראל.

5. <u>הגוף המוסמך לנהל את מקרקעי ישראל</u>

א) בסקירתנו דלעיל ראינו כבר כי החוק קובע מפורשות שהמינהל הוא זה שינהל את מקרקעי ישראל. ראינו מה משמעותו של "נהול" זה וראינו גם את עמדתו הברורה של בית המשפט העליון באשר לנהול המקרקעין באופן יחודי ובלעדי ע"י מינהל מקרקעי ישראל, ולא נרחיב על כך את הדיבור.

ב) לענייננו נסתפק רק בכך שנחזור בקצרה על רעיון שהועלה לעיל במרומז, והוא - משום גוף, (לרבות המועצה), זולת המחוקק בעצמו, אינם יכולים לשלול מהמינהל את סמכותו לנהל את מקרקעי ישראל ו/או לגרוע מהן, או להעבירן לאחרים.

אודה לך מאד אם תעיין בחוות דעתנו הנ"ל והודיענו עמדתך לגביה, שרם שנעבירה למועצת מקרקעי ישראל.

ב ב ר כ ה,

(-) אביטל ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי

משרד המשפטים
המשרד הראשי

כ"ז בניסן תשל"ח
4 במאי 1978

4-292

אל אביטל ספיר, היועץ המשפטי,
מינהל מקרקעי ישראל, רח' שמאי 6, י-ם

הנדון: <u>מקרקעי ישראל - מדיניות קרקעית ונהול מקרקעין</u>
סמך : מכתבך מיום 16.4.78 (ללא מספר)

קיבלנו מכתבך הנ"ל.

לבקשתך אשיבך, על דעתו של היועץ המשפטי לממשלה, שלא ראינו מקום להשתייג מעיקריה של חוות דעתך.

(-) ד"ר מיכאל חסין
מונה ליועץ המשפטי לממשלה

מדינת ישראל

מרשם מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס' 186 מתאריך 13.6.78

הנדון: "איגוד מקרקעין" המבקש להעביר את כל זכויות החכירה שלו במקרקעין משמר לשמות כל בעלי הזכויות שבו

חוק מס שבח מקרקעין (הוראות מעבר) תשל"ו-1976 פורסם בתאריך 6 אוגוסט 1976 ותוקפו היה למשך שנה אחת. כיון שביום 12 אוגוסט 1977 הוארך תקפו של החוק הנ"ל לשנה נוספת מחליטה מרשם מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל ותש"כ-1960, ליתן מחדש תוקף להחלטתה מיום 17 ינואר 77 ולתקנה כדלקמן:

1. חוכר שהוא "איגוד מקרקעין" כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963, המבקש להעביר את כל זכויות החכירה שלו במקרקעין משמר של האיגוד לשמות כל בעלי הזכויות בו, בהתאם לזכויותיהם יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בגין העברה זו.

2. הפטור ינתן בתנאי:

א. האיגוד עמד בתנאי חוזה החכירה.

ב. קודם להעברת זכויות החכירה משמר של האיגוד לשמות בעלי הזכויות שבו, ימציא האיגוד למינהל מכתב, משלטונות מס שבח מקרקעין, שבו יצויינו הפרטים הבאים:

1) כי לפי הוראות מס שבח מקרקעין (הוראות מעבר) תשל"ו - 1976 (להלן - החוק הנ"ל) ניתן לאיגוד פטור ממס שבח מקרקעין ומתוספות מס בשל ההעברה הנדונה.

2) פרטי זהותם של בעלי הזכויות באיגוד בזמן העברתן (להלן - "בעלי הזכויות").

3) פירוט הזכויות במקרקעין שיירשמו לפי החוק הנ"ל על שם כל אחד מבעלי הזכויות.

4) זמן הרכישה ושורי הרכישה של הזכויות שיירשמו על פי החוק הנ"ל על שם בעלי הזכויות.

3. בבית מגורים יהיה רישום הזכויות לגבי דירות מסוימות שבו ולא לגבי חלקים בלתי מסוימים בבנין כולו.

4. ערך הזכויות ומועד רכישתן על ידי בעל הזכויות יחושבו לצרכי חישוב דמי הסכמה בעתיד - על פי ערך הנכס ומועד רכישתו על ידי האיגוד.

אריאל שרון, שר המשפטים
יושב ראש המועצה

תשובת לשאילתה של סר ר. ארזי בענין נתונים על

הרזרבה הקרקעית העירונית

בשאילתה של סר ר. ארזי ההבקשתי למסור לידיעת הסועצה את הנתונים הבאים:

1. מהי הרזרבה הקרקעית עירונית הנמצאת לפי הערכת המינהל, במחוזות השונים בארץ?

2. מהם השטחים מתוך הרזרבה הקרקעית הנ"ל שנמסרו ע"י מס"י לרשות משרד השיכון?

3. מתוך השטחים הנמצאים ברשות משרד השיכון כמה דונמים נבנו או נמצאים בבניה?

להלן תשובותי:

1. הסושג רזרבה קרקעית עירונית הוא סושג גסיש מאד ולא חד משמעי, הוא תלוי בזמינות של הקרקעות, מצבם של בנינים ומעמדם של שימושים שונים. כמו כן תלוי הסושג בעצמת הזכויות המשפטיות המוקנות למחזיקים בהן, ביחדת זמן החכירה שבידי המשתמשים ובעיקר בקריטריונים שונים שיש לבחור אותם באופן ספציפי לפי הסטרה הקרקעית עליה יש לענות.

מס"י איננו יכול לתת תשובה חד-משמעית על שאלה זאת כידוע שמאגר הנתונים של המינהל נמצא בתהליכי מיכון. הפעולה מתעכבת עקב קיצוץ האוצר במשאבים הנדרשים.

כל פעולה להישוב ידני של עתודה זאת מחייבת פעולה העסורה בהקצאת תקציבים רבה אדם שאין בידי המינהל להקצות כיום.

כדוגמא נציין כי לצורך עבודתה של הועדה למדיניות קרקעית שנתמנתה ע"י ראש הממשלה לוי אשכול הנוח, נערכה עבודה כזאת ב-1964 והושקעו בה שלשה חדשי עבודה מאומצת של עשרות אנשים בכל הארץ.

עם גמר התהליכי המיכון של מס"י נוכל לתת תשובות כאלו ב"לחיצת כפתור".

2. מצ"ב ריכוז נתונים של קרקעות מס"י הבלתי בנויות שבידי משרד השיכון או בידי חברת בניה אחרות. סה"כ הקרקעות האלו הוא למעשה הרזרבה הקיימת במישור החוף, אם לא נוגעים בקרקע הקלאית.

בנוסף לכך קיימת עתודה בלתי מוגבלת למעשה כמעט בכל עיירות הפיתוח, וזאת אפילו אם יכפילו וישלשו את היעדים האוכלוסיתיים שלהן.

3. משרד השיכון איננו מדווח לנו כמה דונמים נבנו או עדיין בבניה ואנו מציעים להפנות שאלה זאת לנציג משרד השיכון החבר בסועצה ואף בועדה העירונית.

יעקב עקנין
מנהל המינהל

מינהל מקרקעי ישראל
לסמה ראשית

יוני 1978

רכוז נתונים של קרקעות מינהל מקרקעי ישראל
הבלתי בנויות, וכידי משרד השכון
(לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל)

א. מחוז ירושלים

ירושלים

תכונה	מרס נבנו	
רמות	6000 יח'	)
נוה יעקב	300	) מוחזק ע"י מסה"ס מעל ל-5 שנים
מזרח הלפיות	1500	)
גילה	7000	)
קטמונים	300	)
קרית שנחם	250	) מוחזק ע"י מסה"ס כ-20 שנה
עמק רפאים	120	)
	15470 יח'	

בתהגון מזה כמה שנים

דרום מערב העיר		לכ-3900 יח'
גבעת מטואה	2000	
מנחת	1200	
אזבסטונים	400	
מרכז מסני	כ- 300	
סנהדריה ומעלות דפנה		300
		כ- 4200 יח'

../.

ב. מחוז הצפון

מכונות מבורים		(לא כולל את ההמקעות "הגדולות")
יקנעם	400 דנמ'	
שלומי	600	
מעלות	1000	
חצור	400	
מגדל העמק	800	
עפולה	1000	
נצרת	400	
כרמיאל	1000	
קרית שמונה	750	
בית שאן	300	
צפת	200	
טבריה	800	
כ-	7650 דנמ'	

מרכזים מסחריים

חברת שכון ופתוח מחזיקה בשטח המיועד למרכזים מסחריים ב-

בית שאן	5 דנמ'	)
כרמיאל	5	) כולל גם ברשימה בעמ' 5
שלומי	5	)
טבריה	5	)

ג. במחוז חיפה

(הנתונים על החזקות החברות מופיעים גם ברכוז הנתונים עליהן)

מחרד השכון מחזיק במיסרין באמצעות חברות:

נהריה	40 דנמ'	
עכו	340	(כולל חלק מיש לפנות)
קרית טבעון	300	
קרית ביאליק	235	(כולל 10 דנמ' של שיכון ופיתוח)
קרית ים	400	
קרית אתא	320	(כולל 140 דנמ' של חב' לומיר)
נשר מל-חנן	200	
עתלית	160	
פרדס חנה	310	
טירת הכרמל	30	(בידי חב' שכון ופתוח)
קרית מוצקין	90	(בידי רסקו)
כ-	2425 דנמ'	

../.

ד. <u>במחוז הדרום</u>

<u>בבאר-שבע</u>

שכונה ו'	יח' לא מבונות	2,110
שכונה ס'	"	4,730
שכונה יא'	"	2,080
מעברת חצרים	"	3,000
	כ- 10,920 יח'	

ה. <u>במחוז תל-אביב</u>

1. <u>לפי נתוני משרד השכון</u> מחזיק המשרד בקרקע זמינה במקומות דלהלן במשך

בת ים	1000 יח'	קרוב ל-8 שנים
קרית אונו	1000	שנים רבות
באר-יעקב (מעברת חוסר)	40	שנים רבות
גן יבנה	100	כ-5 שנים
יבנה	700	7 שנים
כפר סבא	700	למעלה מ-10 שנים
לוד	1000	כ-15 שנים
נס ציונה	100	-
כפר גבירול (רחובות)	1100	כ-10 שנים
רמלה (שכונת גיורא)	1300	שנים רבות
כפר שלם (תל-אביב-חלמיש)	500	שנים רבות
	7540	

2. לפי נתונים <u>משרד השכון</u> נמצאות ברשותו קרקע המיועדת לפנויים קבל למענתו מהשינהל במקומות הבאים:-

		סה"כ ברקות מסה"ש
אור יהודה	600 יח'	
בת-ים		1600
באר-יעקב		340
הרצליה		1200
חולון		7100
יהוד		1500
יבנה		1400
כפר סבא		2700
לוד		3600
נס ציונה		100
נתניה		1000
פתח-תקוה		300
קרית אונו		500
ראש העין		500
ראשון לציון		1000
רחובות		1000
רמלה		1000
רעננה		660
תל-אביב/יפו		4650
	סה"כ 30750 יח'	

../.

רכוז נתונים נבחרים על החזקות בקרקע
של חברות הבנייה

לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל -
המקור: מנהלי המחוזות

א. מחוז ירושלים

אשדוד

ק.ב.ע. + בעלי המניות קרקע ל-	10,000 יחד'
רסקו	5,000
סולל בונה	1,400
אזורים	500
סכון ופתוח	500
סכון עובדים	400
דיור לעולה	700
	18,300 יחד'

וכן קרקע לסטרות מסחריות במרכז החדש וברובעים.

ב. מחוז תל-אביב

חברת רובינשטיין	50 דנם' = 330 יחד'	בחולון
חברת מטה"ב	כ-90 דנם'	בבני-ברק (קרית הרצוג)
	כ-22 דנם'	בראשון לציון

ג. מחוז חיפה

(נתונים אלו נכללים גם בדו"ח החזקות הקרקע של מטה"ס במחוז)

חברת סכון ופיתוח	100 דנם'	בקרית ביאליק
חברת סכון ופיתוח	30 דנם'	בפירת הכרמל
חברת לומנר	140 דנם'	בקרית אתא
רסקו	90 דנם'	בקרית מוצקין

ד. במחוז הצפון

חברת סכון ופיתוח	5 דנם'	(מרכז מסחרי)	בית שאן)
	5	"	כרמיאל)
	5	"	שלומי)
	5	"	טבריה)
רסקו	20	-	צפת)

סקירה - הסדר מקרקעין בישראל

השטח היבשתי של מדינת ישראל הוא 20,325,000 דונם.עד קום המדינה הוסדרו 5,000,000 דונם, ומקום המדינה ועד 31.3.78 הוסדרו 10,402,700 דונם.

יוצא מכך שמשטח המדינה הוסדרו עד היום 15,574,200 דונם, ונשאר שטח של 4,750,000 דונם שטרם הוסדרו.

השטח של 4,750,000 דונם שטרם הוסדר מתפלג לפי מחוזות המינהל כדלקמן:-

מחוז ירושלים 461,550

מחוז ת"א והמרכז 170,000

מחוז חיפה 127,750

מחוז הצפון 668,700

מחוז הדרום 3,322,000

סה"כ 4,750,000

הסדר הקרקעות נועד, כידוע, לקבוע ולרשום את זכויות הקניין בקרקע לפי שיטה קדסטרית הידועה : "שיטה החדשה". ההסדר כולל מדידה מדוייקת של הגושים והחלקות של הקרקע והעלאת ממצאי המדידה על מפות רישום.

הצורך בהסדר הקרקעות נובע מכך שהרישום של הקרקעות, הידוע כרישום לפי "השיטה הישנה", הוא לקוי ביותר, שכן, לרוב, לא נערך על סמך מדידה כלשהי: הוא אף חלקי בלבד ו"מכסה" שטח קטן מאד מכלל שטח המדינה.

בהסדר הקרקעות הוחל בשנת 1928, על-פי הוראות פקודת הקרקעות (סידור זכויות הקניין), והוא מהווה עד היום את הבסיס החוקי להסדר הקרקעות בארץ. ההסדר במדינה מתבצע על - ידי פעולה משולבת של שלושה גורמים: אגף רישום והסדר הקרקעות, מחלקת המדידות ובתי - המשפט. הגשת התביעות לפקידי הסדר הקרקעות ביחס לכל המקרקעין המנוהלים על-ידי המינהל, והכנת חומר העדויות לפרקליטות המדינה - במקרה של תביעות נגדיות - מוטלות על המינהל באופן בלעדי.

עד קום המדינה הסדירה ממשלת המנדט את הרוב הגדול של הקרקעות בכפרים באזורים החקלאיים, שהיו מאוכלסים בעיקר, על-ידי יהודים ואשר מרבית הקרקעות בהם היו בבעלות יהודית, לתב זו של קרן קיימת לישראל.

היקף הפעולות להסדר קרקעות, שנעשו בעשור הראשון לקיום המדינה, היה מצומצם ביותר, אולם בעשור השני והשלישי חלה התקדמות ניכרת בפעולות ההסדר.

פעולת ההסדר הגדולה ביותר,מבחינת היקף שטחה וריבוי בעיותיה, היתה הפעולה להסדר הקרקעות באיזור המיוחד בצפון, לגבי איזור זה היה צורך להגיש את תביעות המדינה, רשות - המיתות והאפוטרופוס לנכסי נפקדים לפני תום תקופת ההתיישבות, לפי חוק ההתיישנות תשי"ט- 1958. בפבצע מיוחד, שהחל בתחילת 1959, הוגשו התביעות באיזור המיוחד בצפון ביחס למקרקעי המדינה, מקרקעי רשות - המיתות והאפוטרופוס לנכסי נפקדים (לקרן הקיימת לישראל היו קרקעות מעטות בכפרים אלה ובמידה שהיו הוגשו התביעות גם ביחס למקרקעי הקרן הקיימת לישראל).

2/..

פעולת ההסדר השניה בגודלה, בעיקר מבחינת שטחה, היתה הפעולה להסדר הקרקעות באיזור הנגב הדרומי, המשתרע על שטח של כ- 8.8 מיליון דונם- מאילת ועד לדרום באר- שבע.

בפעולה זו הוחל בשנת 1961 - עם קום מינהל מקרקעי ישראל, והיא היתה ברוכה בעשרות רבות של מקרים וסיורים, שנערכו לצורך הגשה התביעות על יסוד מפות מוקדמות, ואשר הוכנו לצורך זה על - ידי מחלקת המדידות.

בחודש יוני 1973 הוקמה ועדה בין משרדית לזירוז ההליכי הסדר המקרקעין, שבה חברים נציגי משרדי המשפטים, הבינוי והשיכון (אגף המדידות) ומינהל מקרקעי ישראל, אשר מתמקידה למשם ולקצר הליכי המקרקעין הנהוגים במדינה.

ועדה זו מורכבת למעשה מהצדדים שעליהם למעשה מוטלת עבודת הסדר המקרקעין.

מאז הוקמה הועדה הנ"ל חל שיפור רב הליכים לביצוע ההסדר, ודבר זה מורגש ב- 5 השנים האחרונות מאז הוקמה הועדה - דבר שהביא להגדלת הפריון, בשנה האחרונה 77/78 הוסדר כ- 171,500 דונם לעומת שטח של כ- 118,500 דונם שהוסדרו בשנת 76/77 דבר זה מהווה גידול ב- 45% לעומת השנה שעברה ועפ"י התכנית השנה יוסדר שטח של כ- 300,000 דונם.

משרד הבינוי והשיכון – לשכת השר
MINISTRY OF CONSTRUCTION and HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, ח' בתמוז תשל"ח
10 ביולי 1978

לכבוד
מר זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות
כאן

א.נ.,

בהמשך לישיבה בנושא הסדר הקרקעות עם מינהל מקרקעי ישראל שהתקיימה עם סיעת הליכוד בכנסת, לוטה בזה החומר שהגיש מינהל מקרקעי ישראל בנושא.

אבקשך:

1. להעביר אלי תגובתך למסמכים הלוטים.
2. להעביר דרכי לוועדה זו הסבר על תהליך העברת קרקעות כיום.
3. עניינים חשובים נוספים אליהם כדאי להפנות תשומת לב הוועדה, לאור הדיון שהתקיים.

בברכה,

אלי קולס
עוזר בכיר לשר

העתק: מר ש. אבני, מנכ"ל המשרד.

מינהל מקרקעי ישראל
להכה ראשית

יוני 1978

רכוז נתונים של קרקעות מינהל מקרקעי ישראל
הבלתי בנויות ובידי משרד השכון
(לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל)

א. מחוז ירושלים

ירושלים

שכונה	סרם נבנה	
רמות	6000 יח"ד	)
גזה יעקב	300	) מוחזק ע"י משה"ש מעל ל-5 שנים
מזרח תלפיות	1500	)
גילה	7000	)
קטמונים	300	)
קריית מנחם	250	) מוחזק ע"י משה"ש כ-20 שנה
עמק רפאים	120	)
	15470 יח"ד	

בתכנון מזה כמה שנים

דרום מערב העיר		לכ-3900 יח"ד
גבעת מטואה	2000	
מנחת	1200	
אזבסטונים	400	
מרכז מסני	כ- 300	
מנחדריה ומעלות דפנה	300	
	כ- 4200 יח"ד	

../.

ב. מחוז הצפון

סכונות מגורים		(לא כולל את ההקצעות "הגדולות")
יקנעם	400 דנם'	
שלומי	600	
מעלות	1000	
חצור	400	
מגדל העמק	800	
עמולה	1000	
נצרת	400	
כרמיאל	1000	
קרית שמונה	750	
בית שאן	300	
צפת	200	
סבריה	800	
	כ- 7650 דנם'	

מרכזים מסחריים

חברת שכון ופתוח מחזיקה בשטח המיועד למרכזים מסחריים ב-

בית שאן	5 דנם'	)
כרמיאל	5	) כלול גם ברשימה בעמ' 5
שלומי	5	)
סבריה	5	)

ג. במחוז חיפה

(הנתונים על החזקות החברות מופיעים גם ברכוז הנתונים עליהן)

מסרד השכון מחזיק במיסרין באמצעות חברות:

נהריה	40 דנם'	
עכו	340	(כולל חלק שיש לפנות)
קרית שבעון	300	
קרית ביאליק	235	(כולל 10 דנם' של שיכון ופיתוח)
קרית ים	400	
קרית אתא	320	(כולל 140 דנם' של חב' לומיר)
נשר מל-חנן	200	
עתלית	160	
פרדס חנה	310	
שירת הכרמל	30	(בידי חב' שכון ופתוח)
קרית מוצקין	90	(בידי רסקו)
	כ- 2425 דנם'	

../.

ד. <u>במחוז הדרום</u>

<u>בבאר-שבע</u>

שכונה ו'	יחד' לא מבונות	2,110
שכונה ט'	"	4,730
שכונה יא'	"	2,080
מעברת חצרים	"	3,000
	כ- 10,920 יח'	

ה. <u>במחוז תל-אביב</u>

1. <u>לפי נתוני משרד השכון</u> מחזיק המשרד בקרקע זמינה במקומות דלהלן במסך

בת ים	1000 יחד'	קרוב ל-8 שנים
קרית אונו	1000	שנים רבות
באר-יעקב (מעברת חוסר)	40	שנים רבות
גן יבנה	100	כ-5 שנים
יבנה	700	7 שנים
כפר סבא	700	למעלה מ-10 שנים
לוד	1000	כ-15 שנים
נס ציונה	100	-
כפר גבירול (רחובות)	1100	כ-10 שנים
רמלה (שכונת גיורא)	1300	שנים רבות
כפר שלם (תל-אביב-חלסיס)	500	שנים רבות
	7540	

2. לפי נתונים <u>משרד השכון</u> נמצאות ברשותו קרקע המיועדת למגורים קבל לפעולתו מהמינהל במקומות הבאים:-

	סה"כ ברשות מסה"כ
אור יהודה	600 יחד'
בת-ים	1600
באר-יעקב	340
הרצליה	1200
חולון	7100
יהוד	1500
יבנה	1400
כפר סבא	2700
לוד	3600
נס ציונה	100
נתניה	1000
פתח-תקוה	300
קרית אונו	500
ראש העין	500
ראשון לציון	1000
רחובות	1000
רמלה	1000
רעננה	660
תל-אביב/יפו	4650
	סה"כ 30750 יחד'

../.

רכוז נתונים נבחרים על החזקות בקרקע
של חברות הבנייה

לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל -
המקור: מנהלי המחוזות

א. מחוז ירושלים

אשדוד

ק.ב.ע. + בעלי הסגיות קרקע ל-	10,000 יחד'
רסקו	5,000
סולל בונה	1,400
אזורים	500
סכון ופתוח	500
סכון עובדים	400
דיור לעולה	700
	18,300 יחד'

וכן קרקע למטרות מסחריות במרכז החדש וברובעים.

ב. מחוז תל-אביב

חברת רובינשטיין	50 דנם' = 330 יחד'	בחולון
חברת מטה"ב	כ-90 דנם'	בבני-ברק (קריית הרצוג)
	כ-22 דנם'	בראשון לציון

ג. מחוז חיפה

(נתונים אלו נכללים גם בדו"ח החזקות הקרקע של מטה"ס במחוז)

חברת סכון ופיתוח	100 דנם'	בקרית ביאליק
חברת סכון ופיתוח	30 דנם'	בטירת הכרמל
חברת לומנר	140 דנם'	בקרית אתא
רסקו	90 דנם'	בקרית מוצקין

ד. במחוז הצפון

חברת סכון ופיתוח	5 דנם'	(מרכז מסחרי)	בית שאן)
	5	"	כרמיאל)
	5	"	שלומי)
	5	"	מבריה)
רסקו	20	-	צפת)

****

מינהל מקרקעי ישראל
לסכה ראשית

יוני 1978

רכוז נתונים של קרקעות מינהל מקרקעי ישראל
הבלתי בנויות ,ובידי משרד השכון
(לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל)

א. מחוז ירושלים

ירושלים

מכונה	מרס נבנו	
רמות	6000 יח'	)
נוה יעקב	300	) מוחזק ע"י מסה"ס מעל ל-5 שנים
מזרח תלפיות	1500	)
גילה	7000	)
קטמונים	300	)
קריית מנחם	250	) מוחזק ע"י מסה"ס כ-20 שנה
עמק רפאים	120	)
	15470 יח'	

בתכנון מזה כמה שנים

דרום מערב העיר		לכ-3900 יח'
גבעת מטוח	2000	
מנחת	1200	
אזבסטונים	400	
מרכז מסחרי	כ- 300	
סנהדריה ומעלות דפנה		300
		כ- 4200 יח'

../.

ב. מחוז הצפון

סכונות מגורים		(לא כולל את ההקצעות "הגדולות")
יקנעם	400 דנם'	
טלומי	600	
מעלות	1000	
חצור	400	
מגדל העמק	800	
עמולה	1000	
נצרת	400	
כרמיאל	1000	
קרית שמונה	750	
בית שאן	300	
צפת	200	
שבריה	800	
	כ- 7650 דנם'	

מרכזים מסחריים

חברת שכון ופתוח מחזיקה בשטח המיועד למרכזים מסחריים ב-

בית שאן	5 דנם')	
כרמיאל	5)	כלול גם ברשימה בעמ' 5
טלומי	5)	
שבריה	5)	

ג. במחוז חיפה

(הנתונים על החזקות החברות מופיעים גם ברכוז הנתונים עליהן)

מחרד השכון מחזיק במיחדרין באמצעות חברות:

נהריה	40 דנם'	
עכו	340	(כולל חלק מיש לפנות)
קרית שבעון	300	
קרית ביאליק	235	(כולל 10 דנם' של שיכון ופיתוח)
קרית ים	400	
קרית אתא	320	(כולל 140 דנם' של חב' לומיר)
נשר מל-חנן	200	
עתלית	160	
עדנה	310	
מירת הכרמל	30	(בידי חב' שכון ופתוח)
קרית מוצקין	90	(בידי רסקו)
	כ- 2425 דנם'	

../.

ד. <u>במחוז הדרום</u>

<u>בבאר-שבע</u>

שכונת ו'	יחד' לא מבונות	2,110
שכונה ט'	"	4,730
שכונה יא'	"	2,080
מעבר חצרים	"	3,000
	כ- 10,920 יח'	

ה. <u>במחוז תל-אביב</u>

1. <u>לפי נתוני משרד השכון</u> מחזיק המשרד בקרקע זמינה במקומות דלולן במשך

בת ים	1000 יחד'	קרוב ל-8 שנים
קרית אונו	1000	שנים רבות
באר-יעקב (מעברת חוסר)	40	שנים רבות
גן יבנה	100	כ-5 שנים
יבנה	700	7 שנים
כפר סבא	700	למעלה מ-10 שנים
לוד	1000	כ-15 שנים
נס ציונה	100	-
כפר גבירול (רחובות)	1100	כ-10 שנים
רמלה (שכונת גיורא)	1300	שנים רבות
כפר שלם (תל-אביב-חלפיט)	500	שנים רבות
	7540	

-. לפי נתונים <u>משרד השכון</u> נמצאות ברשותו קרקע המיועדת למגורים קבל לשענהו מהמינהל במקומות הבאים:-

	סה"כ ברשות משה"ש
אור יהודה	600 יחד'
בת-ים	1600
באר-יעקב	340
הרצליה	1200
חולון	7100
יהוד	1500
יבנה	1400
כפר סבא	2700
לוד	3600
נס ציונה	100
נתניה	1000
פתח-תקוה	300
קרית אונו	500
ראש העין	500
ראשון לציון	1000
רחובות	1000
רמלה	1000
רעננה	660
תל-אביב/יפו	4650
סה"כ	30750 יחד'

../.

רכוז נתונים נבחרים על החזקות בקרקע
של חברות הבניה

לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל -
המקור: מנהלי המחוזות

א. מחוז ירושלים

אשדוד

ק.ב.ע. + בעלי המניות קרקע ל-	10,000 יחד'
רסקו	5,000
סולל בונה	1,400
אזורים	500
שכון ופתוח	500
שכון עובדים	400
דיור לעולה	700
	18,300 יחד'

וכן קרקע לפסרות פסחריות במרכז החרש וברובעים.

ב. מחוז תל-אביב

חברת רובינשטיין	50 דנם' = 330 יחד'	בחולון
חברת סטה"ב	כ-90 דנם'	בבני-ברק (קרית הרצוג)
	כ-22 דנם'	בראשון לציון

ג. מחוז חיפה

(נתונים אלו נכללים גם בדו"ח החזקות הקרקע של מסה"ס במחוז)

חברת שכון ופיתוח	100 דנם'	בקרית ביאליק
חברת שכון ופיתוח	30 דנם'	בסירת הכרמל
חברת לומנר	140 דנם'	בקרית אתא
רסקו	90 דנם'	בקרית מוצקין

ד. במחוז הצפון

חברת שכון ופיתוח	5 דנם'	(מרכז מסחרי) בית שאן
	5	" כרמיאל)
	5	" שלומי)
	5	" שבריה)
רסקו	20	- צפת)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

[redacted]

מחלקת עבודות ציבוריות

המשרד הראשי

תל־אביב

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
30 -05- 1978
ירושלים

תאריך: ז' באייר תשל"ח
25 במאי 1978

מספר: 1/2/3

אל : מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, ירושלים

הנדון: <u>התיחסות מינהל מקרקעי ישראל על הוכניות בניה</u>

-- קראתי מרסום בעתון מעריב מיום 24.5.78 - צילום מצ"ב.

מי הם "ועדת השניים".

ב ב ר כ ה ,

מ. ביל

מנהל מע"צ

ומנהל האגף לבנייית מוסדות הממשלה

רח' ליפקוביץ 3 ת"ד 20101 תל־אביב 61200 טל' 289251

מדף 1046

24.5.78 ידיעות

מינהל מקרקעי ישראל נלחם בביורוקרטיה

שמת שרגא מקל

מנהל מינהל מקרקעי ישראל, יעקב עמיר, הודיע לכל המחוזות המינהל שלא יתנגד במקרים שאנשי משרד השיכון יראו להעבירה תכניות בניה לאישור הוועדות המחוזיות מלי חתימת המינהל.

למעשה גם כיום אין משרד השיכון חייב להשיג את חתימת המינהל על תכנית בניה לפני הגשתה לאישור הוועדה, אך המשרד נוהג להביא תכנית לחתימת המינהל כדי לחסוך עבודה מראש לקראת הדיון בוועדות המחוזיות. אולם אנשי משרד השיכון מודעים כי תהליך זה הוא סבוך וביורוקרטי, ולכן הורה מנהל מינהל מקרקעי ישראל לאנשיו שלא להתנגד במקרה שאנשי משרד השיכון יראו לדלג על מהלך זה.

באתרונה גם הוקמה "ועדת שניים", המורכב שני מנהלי אגפים במינהל מקרקעי ישראל ובמשרד השיכון, שתסקור, לאחרונה בכל מקרה של אי הסכמה בין שני הגופים על תכניות בלשהו הנדונה בוועדה מחוזית, בדרך כי מישהו אליהו הדיונים. ויש בה כדי לזרז את אישור התכניות כלל.

מועצת מקרקעי ישראל
ועדת המשנה לשיחרור ממיכרז

סכום ישיבה מס. 1 של ועדת המשנה לשיחרור ממיכרז שהתקיימה
ביום 2 במאי 1978

השתתפו ה"ה: שבתי שיכמן - יו"ר הועדה

חברי הועדה:
חיים חכם
אברהם חפץ
זאב צור
אבנר קסוטו

בן שחר חריפאי - מזכיר הועדה

נעדר: מר שלמה אבני (במקומו אר-תוק: מר זאב ברקאי).

* * * * * *

על סדר היום:

א. נכי צה"ל ונכים:

1. הגב' [redacted] - הקצאת מגרש, בהרצליה, לבניה עצמית.
2. מר [redacted] - הקצאת מגרש, בנס ציונה, לבניה עצמית.
3. מר [redacted] - הקצאת שטח, בראש העין להקמת מבנה תעשייה.
4. מר [redacted] - הקצאת מגרש, בנתניה, להקמת מבנה מסחרי.
5. מר [redacted] - הקצאת מגרש, ברמת השרון, לבניה עצמית.
6. מר [redacted] - הקצאת מגרש, ברמת השרון, לבניה עצמית.
7. גב' [redacted] - הקצאת מגרש, בירושלים, לבניה עצמית.
8. מר [redacted] - הקצאת שטח, ברעננה, להקמת נגריה.

ב. מקרי סעד:

1. מר [redacted] - הקצאת שטח בטירת הכרמל להקמת בית סלאבה.
2. מר - הקצאת שטח בירוחם להקמת קיוסק למכירת כרטיסים.
3. מר - הקצאת מגרש, בחולון, לבניה עצמית.
4. משפ - הקצאת מגרש, בפתח תקוה, לבניה עצמית.
5. מר - הקצאת מגרש, בראש העין, לבניה עצמית.

ג. אלמנת צה"ל
הגב' [redacted] - הקצאת מגרש, בקרית טבעון, לבניה עצמית.

ד. שונות
1. ד"ר [redacted] - הקצאת מגרש, במבשרת ציון לבניה עצמית.
2. מר - הקצאת מגרש, בקרית עקרון, לבניה עצמית.

2/...

ד ב ר י ה ס ב ר
****

א. נכי צה"ל ונכים

1. תגב' [redacted]

בזמנו החליטה הועדה היובית בענינה של המבקשת שהינה נכה, אך רק לאחרונה אותר עבורה מגרש בהרצליה חלקה 7ב' גוש 6669 בשטח של 530 מ"ר. יכולת המשפחה לעמוד בנטל הכספי נבדק ע"י המחוז.

2. מר [redacted]

המבקש הינו נכה צה"ל בשיעור של 100% עקב פגיעה בגפיו התחתונות הוא מבקש להקצות לו מגרש לבניית בית מגורים. אגף השיקום במשרד הבטחון המליץ על הקצאת המגרש. אותר עבורו מגרש בנס-ציונה חלק מחלקה 347 גוש 3637 בשטח של 570 מ"ר.

3. מר [redacted]

המבקש הינו נכה צה"ל בשיעור של 20% עקב פגיעה פנימית ונמצא בטיפול אגף השיקום במשרד הבטחון. הוא מבקש להקצות לו מגרש לשם העתק מפעל התמרוקים שבבעלותו. אגף השיקום במשרד הבטחון המליץ על הקצאת מגרש בראש העין לשם הקמת המפעל הנמצא כיום במבנה שכור שאינו עונה לצרכים. אותר עבורו מגרש, חלק מחלקה 53 גוש 4252 בשטח של כ-1500 מ"ר באיזור התעשיה בראש העין.

4. מר [redacted]

המבקש הינו נכה צה"ל בשיעור של 60% עקב קטיעת רגל ימין. הוא מבקש להקים באיזור התעשיה בקרית גורדאו בנתניה מבנה למסחר בגרוטאות ברזל על שטח של כ-1000 מ"ר. אגף השיקום במשרד הבטחון במכתבו אל ראש עיריית נתניה המליץ על החכרת השטח המבוקש כן נתקבלה המלצה דומה מעיריית נתניה.

5. מר [redacted]

המבקש הינו נכה צה"ל בשיעור של 55% עקב פגיעה בגפיו התחתונות. הוא מבקש להקצות לו מגרש להקמת בית מגורים. אגף השיקום במשרד הביטחון המליץ על הבקשה. אותר עבורו מגרש מס. 2/2/ב' גוש 6547 ברמת השרון.

6. מר [redacted]

המבקש הינו נכה צה"ל בשיעור של 74% עקב פגיעה בגפיו התחתונות. הוא מבקש להקצות לו מגרש להקמת בית מגורים. אגף השיקום במשרד הבטחון המליץ על הבקשה. אותר עבורו מגרש מס. 2/2/א' גוש 6597 ברמת השרון.

3/...

7. גב' [redacted]

המבקשת הינה נכה צה"ל בשיעור של 100% עקב פגיעה בגפיה התחתונות. היא מבקשת להקצות לה מגרש בירושלים להקמת בית מגורים, אגף השיקום במשרד הבטחון המליץ על הבקשה. אותר עבורה מגרש מס. 144 בגוש 30247 בשטח של 351 מ"ר בגבעת המיבחר בירושלים.

8. מר [redacted]

המבקש הינו נכה צה"ל בשיעור של 60% עקב פגיעה בגפיו התחתונות. הוא מבקש להקצות לו מגרש לשם הקמת נגריה במקום הצריף המוחזק על ידו בשכירות, אגף השיקום של משרד הבטחון המליץ על הבקשה, אותר עבורו מגרש מס. 283א' גוש 7656 בשטח של 550 מ"ר באיזור התעשיה שבראש העין.

ב. מקרי סעד

1. מר [redacted]

המבקש מבקש להכור שטח של כ-400 מ"ר באיזור התעשיה בטירת הכרמל לשם הקמת בית מלאכה לתיקון ושיפוץ משאבות דלק. הבקשה נידונה בישיבת הנהלת המינהל ואושרה כפוף להחלטת הועדה מנהל המינהל המליץ להעתר לבקשה ולהקצות לו חלק מחלקה 89 גוש 10726 בשטח של 400 מ"ר בטירת הכרמל, יצויין כי אף לשכת ראש הממשלה הצטרפה להמלצה.

2. מר [redacted]

המבקש תושב ירוחם, מבקש להקצות לו כ-5 מ"ר לשם הקמת קיוסק למכירת כרטיסים לאוטובוס, בקשתו הובאה לדיון בהנהלת המינהל ואושרה כפוף לשתיים: האחת אישור שר המשפטים לעיסקה במקרקעי ייעוד והשתיים: אישור הועדה, מנהל המינהל המליץ לאשר הבקשה.

3. מר [redacted]

המבקש הוא אב לילד המשותק בחצי גופו, הוא מבקש להקצות לו שטח להקמת בית מגורים כיוון שמשפחתו מתגוררת בקומת ד' בבית דירות שאין בו מעלית. הוא מבקש החלטה בעקרון עד למציאת מגרש עבורו.

4. משפחת [redacted]

המבקשים מטופלים בתורי הגב' לודני שהינם נכים ומבקשים להקצות להם מגרש להקמת בית מגורים כדי שיוכל לטפל בהם, אותר עבורם מגרש חלק מחלקה 52 גוש 4042 בשטח של 721 מ"ר, בפתח-תקוה.

5. מר [redacted]

המבקש הינו בעל משפחה המונה 11 נפשות והם מתגוררים בדירה בשטח של 54 מ"ר בצפיפות נוראה, לשכת הסעד של המועצה המקומית ראש העין המליצה על הבקשה, אותר עבורו מגרש מס. 183/2 גוש 4253 בראש העין.

ג. אלמנת צה"ל

הגב' [redacted] הינה אלמנת טייס המבקשת להקים בית מגורים בקרית שבעון, בקשתה אושרה בעקרון על ידי הועדה. כיום אותר עבורה מגרש בחלק מחלקה 177 גוש 10591.

ד. שונות

1. ד"ר [redacted] הינו רופא בישובים מעוז ציון א' ומעוז ציון ב', הוא סובן לעבוד דרך קבע בישובים אלה, המועצה המקומית מבשרת ציון המליצה להקצות לו מגרש לבניה עצמית במקום. מנהל המינהל המליץ להביא הבקשה בפני הועדה.

2. מר [redacted]

המבקש תושב קרית עקרון, מבקש להקצות לו מגרש לבניה עצמית. המועצה המקומית קרית עקרון דנה בבקשתו והמליצה על הבקשה. הבקשה נידונה בהנהלת המינהל ומנהל המינהל המליץ להביא הבקשה לאישור הועדה.

יצויין כי חל שהוי בהבאת החומר בפני הועדה כתוצאה בצורך באישור שר המשפטים לעיסקה בסקרקעי ייעוד.

* * * *

נושאים שנדחו

1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.

5/...

ה ח ל ט ו ת

בסימוכין להוראת סעיף 6 של פרק ב' מהחלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17 מאי 1965 ובהתאם לסמכויות שהועברו לועדה על ידי מועצת מקרקעי ישראל בישיבה מס. 97 מיום 19 מרס 1970 מחליטה הועדה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מן החובה למסור קרקע על פי מיכרז פומבי בגין קרקעות כמפורט להלן:

א. נכי צה"ל ונכים

1. לגב' [redacted] - חלקה 7 א' גוש 6665 בהצליה.

2. למר [redacted] - חלק מחלקה 347 גוש 3637 בנס ציונה.

3. למר [redacted] - חלק מחלקה 53 גוש 4252 בראש העין כפוף להסלצת משרד הפנ"ת.

4. למר [redacted] - מגרש מס. 2/2/ב' גוש 6597 ברמת השרון.

5. למר [redacted] - מגרש מס. 2/2/א' גוש 6597 ברמת השרון.

6. לגב' [redacted] - מגרש מס. 144 גוש 30247 בגבעת המבתר.

7. למר [redacted] - מגרש מס. 283 א' גוש 7656 באיזור התעשיה ברעננה, כפוף להסלצת משרד הפנ"ת.

ב. מקרי מעד

1. למר [redacted] - חלק מחלקה 1 גוש 39535 בשטח של כ-16 מ"ר בירוחם.

2. למר [redacted] - מגרש מס. 163/2 גוש 4253 בראש העין.

ג. אלמנת צה"ל

הגב' [redacted] - חלק מחלקה 177 גוש 10591 בקרית מבעון.

* * * * * * * * * *

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

אל: ה"ה: אריאל שרון - שר החקלאות - יו"ר המועצה

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל
שלמה אבני	משה ריבלין
מגדל אשל	משה אונא
עוזי גרור	ראובן ארזי
יחזקאל זכאי	שמעון בן שמש
חיים תבס	יצחק זיו-אב
אברהם תפץ	זאב צור
יעקב עקנין	שבתאי שיכמן
חיים קוברסקי	מאיר שמיר
אבנר קסוטו	

* * * * * * *

הנדון: ישיבת מועצת מקרקעי ישראל

הינכם מוזמנים בזאת לישיבת המועצה שתתקיים ביום ג' ח' בסיון תשל"ח (13 יוני 78) במשרדי מינהל מקרקעי ישראל רח' שמאי 6 ירושלים, בשעה 14.00.

על סדר היום:

1. אשור פרוטוקול מס. 185 מיום 28 מרס 1978.
2. הצעה להחלטה בענין:

"איגוד מקרקעין" המבקש להעביר את כל זכויות החכירה שלו, במקרקעין, משמו לשמות כל בעלי הזכויות שבו.

3. דו"ח על פעולות המינהל - דו"ח לשנת 1976/77.
4. ש ו נ ו ת.

ב ב ר כ ה,

ב.ש. חריפאי

לוס: פרוטוקול מס. 185 (כולל החלטות)
תשובות לשאילתות מר י. זיו-אב
חוות דעת היועץ המשפטי
הצעה להחלטה.

מר א. בידץ
ד"ר גוררון

- -

לכבוד
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6 - ירושלים

הנדון: זיכון לישיבת המועצה

תודיעני מאשר קבלת הזיכון לישיבת המועצה והחומר שהיה מצורף לה.

אשתתף/לא אוכל להשתתף בישיבה.

_____
חתימה

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

פרוטוקול מס. 185

מישיבה שהתקיימה בירושלים ביום ג' יט' אדר ב' תשל"ח
28 במרס 1978

השתתפו ה"ה: א. שרון, שר החקלאות יו"ר המועצה

נציגי הממשלה	נציגי קק"ל	נעדרו
שלמה אבני	משה ריבלין	יחזקאל זכאי
מנדל אשל	משה אונא	חיים קוברסקי
עוזי גדור	ראובן ארזי	
חיים חכם	שמעון בן שמש	
אברהם חפץ	יצחק זיו-אב	
יעקב עקנין	זאב צור	
אבנר קסוטו	שבתאי שיכמן	
	מאיר שמיר	

ב.ש. חריפאי: מזכיר המועצה.

א. בכאי; מ. בביוף
מ. גילאי, ר. חלף
ב. לובסקין; ר. מלמד
ג. סבאג; א. ספיר
א. קרניז; ש. שפירא
} מ מ " י

ז. ברקאי - משרד הבינוי והשכון
י. קורץ - משרד האוצר
מ. תג'ר - משרד החקלאות - עזור השר

* * * *

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקולים מס. 182, 183, 184

2. המדיניות הקרקעית של המינהל לקראת שנת העבודה הבאה - הקצאת קרקעות.

3. הצעות להחלטה:

א. החכרת קרקע למחצבה לחברת נשר מפעלי סלע ישראליים בע"מ.

2/...

ב. <u>הצעות להחלטה - ועדת המשנה לקרקע עירונית</u>

1. "מיכרז" או "מיכרז פומבי"

2. דמי חכירה שנתיים

3. ביטול עיסקות בקרקע לבנייה

ג. <u>הצעות להחלטה - ועדת המשנה לקרקע חקלאית</u> *)

1. דמי הסכמה במשקי עזר

2. דמי הסכמה - קרקע לעיבוד חקלאי

3. דמי חכירה בנחלות

ד. <u>ועדות המשנה של מועצת מקרקעי ישראל - מנויים</u>

1. ועדת תקציב

2. ועדת משנה לקרקע חקלאית

3. ועדת משנה לקרקע עירונית

4. ועדת משנה לשחרור ממיכרז

5. ועדת ערר לדמי הסכמה.

*) סעיף ג' - חורג מעל סדר היום.

אריאל שרון, יו"ר המועצה

אני פותח את הישיבה. ראשית אני רוצה לברך את החברים החדשים שהם מר שלמה אבני, מנדל אשל, עוזי גדור, חיים חכם ואברהם הפץ. אני מברך את החברים החדשים. כל אלה שאמרתי עכשיו הם כולם נציגי הממשלה. עוזי גדור נציג משרד הבטחון, מר שלמה אבני נציג משרד הבינוי והשיכון, מנדל אשל נציג משרד התקלאות. חיים חכם נציג משרד תמ"ת ואברהם הפץ נציג משרד התחבורה.

רבותי, על סדר היום שלושת נושאים: 1) אישור פרוטוקולים מספר 182, 183, 184; 2) הסדיניות הקרקעית של המינהל לקראת שנת העבודה באה; 3) הצעות להחלטה כפי שמופיע בסדר היום המופיע לפניכם.

אבקש ממנהל המינהל לפתוח.

זיו-אב:

בדרך שנהגנו בימים הקודמים אני הגשתי שאילתות בכתב, השאלה היא אם אני אקבל תשובה.

השר א. שרון:

כן, בודאי. אני מצטער, לא הקראתי את הסעיף הנוסף, שהוא המענה לשאילתות. אוסיף את זה לסדר היום.

י. עקנין:

אם אין הערות על הפרוטוקולים 182, 183, 184 אז זה מאושר. מונח לפניכם דו"ח של מינהל מקרקעי ישראל לשנת 1977, את הדוח הזה אנחנו מביאים לידיעתכם, ואם תהיינה הערות אנחנו נדון בהן בישיבה הבאה של המועצה. אני מציע שנעבור לסעיף 2: הסדיניות הקרקעית, ועל נושא זה הוגשה שאילתא של מר זיו-אב.

בן שחר חריפאי:

אני קורא את השאילתא: כדרך שנהגנו עד כה במועצת המינהל אני מציג בכתב ומראש שאילתות לקראת ישיבתנו הקרובה. 1) האם נתבלו איזה כוונות להדיר את המינהל מסמכותו של שר התקלאות לסמכות משרד ממשלה אחר? רווחות שמועות כי שר התשתית והפיתוח מבקש זאת עדיין. 2) אני מבקש הסבר מפורט על התלקחות היצרים והמתח בין המינהל ומשרד הבינוי והשיכון. אין המתח חדש מה התחדש והציח את היריבות עתה? 3) ביום 15.12.77 פניתי אליך וביקשתי ואמנם העלית שאילתא והסבר לענין פסק הדין של בית המשפט העליון אשר בינה סדרי המינהל בפרשת חרשיחא. השיבות כי מינית ועדת חקירה להגיש המלצותיה. אני מבקש לדעת את התוצאות. 4) ביום 7.2.76 פניתי אליך בתוקף תפקידי כיו"ר ועדת דמי הסכמה בענין עקרוני שהוא מניעת תעודות התנייה לתעבורת זכות חכירה מדיר מסריים בשיכון משה"ב בהרצליה, חברה המבוססת על קיום מסורת עד היום לא קבלתי כל ידיעה על מסקנות ההנהלה. הנושא, כפי שכתבתי, נראה לי עקרוני. אם אמנם כן, אני מבקש להביאו לישיבת המועצה. 5) אני מבקש לקבוע הסדר קבע בענין מועדים קבועים של ישיבות המועצה. על התתום זיו אב.

י. עקנין:

לגבי השאילתא הראשונה, עד כמה שאני יודע, אין שום כוונה להדיר את המינהל מסמכותו של שר התקלאות.

א. שרון:

לא זו היתה השאלה, השאלה נוסחה אחרת. הייתי עונה על זה שאינני יודע אם התגלו כוונות. מר זיו אב, אני הרי קורא את העתונות ושומע את הרדיו כמוך, אני עד למחול שדים, לפי דעתי, הייתי אומר במידה רבה בלתי מובן ומיותר. אמנם אני מכיר גם בעבר דברים כאלה, אבל נראה לי כי הפעם זה כבר הרג מעבר לטעם הטוב. עד היום לא הגבתי, למרות שמצאתי את עצמי מואשם בכך שהנהגתי מדיניות ספר לכן בהתישבות באיזור החוף, יכול להיות שהייתי צריך להגיב כשמצאתי כנוי שנקרא "זקני מינהל מקרקעי ישראל" כ"שזיקני המינהל", זאת אומרת אנחנו. אני לא הגבתי על זה אף פעם, כל השיטה הזאת נראית לי פסולה, היא לא מוכרת לי. אני מניח שיש כוונות, דבר אחד אני יכול לסכם בוודאות, שאין כל התלטה כזאת. אני לא חושב גם שתהיה, אבל אני מציע שהמועצה תביע את דעתה בנושא. אחרי שנשמע פרטים מפי מנהל המינהל, ומפי אבישי היועץ המשפטי של המינהל, אני רוצה לבוא בהצעת החלטה למועצה המתייחסת לנושאים האלה.

זיו-אב:

לפני שאתה עונה, לא מעניין אותי הקרע או התלקחות היצרים ביניך לבין השר, אלא הנושא העקרוני שבדבר, הנושא העקרוני כפי שאני רואה אותו זה נסיון לחלק את הסמכות של המינהל לשניים. אנחנו לפחות, אנשי קרן קיימת, שהתמנו על האמנה הזו התכוונו למסור את כל ענייני ניהול הקרקע ליד אחת בלבד.

י. עקנין:

לגבי השאילתא אני רוצה להסביר. בחודשים האחרונים, אם אני לא טועה ממחצית ספטמבר, מתנהל מסע מתמיד ומקיף בכל אמצעי התקשורת נגד פעולות מינהל מקרקעי ישראל ובעיקר נגד המדיניות הקרקעית של המינהל, שהיא למעשה מדיניות המוכתבת על ידי המועצה הנוכחית. אני חושב שהפולמוס המתנהל באמצעי התקשורת מנוהל באוירה קשה. ונשזרים בו ביטויים שאני עוד לא נתתי את דעתי עליהם ולא יודע איך לתרגם אותם על זה כבר דיבר שר החקלאות על "זיקני מקרקעי ישראל", "מינהל שונאי ישראל", "מינהל מקרקעין נגד לשראל" וכו'. אני לא חושב שזה מכבודי או מכבוד המועצה לרדת לרמת ויכוח כזו, ואלה הן רק דוגמאות מעטות מרמת הויכוח. ליקטנו דוגמאות נוספות והן כאן בלקט שלפניכם. אבל לדעתי, בכדי להסיר לזות שפתיים ולהעמיד את הדברים על אמיתותם, אני רואה לנכון לומר כאן כמה דברים שכמעט אבקש שהמועצה תקבע עמדה על הדברים שייאמרו.

לדעתי הפולמוס קשה מאד, רציני, והוא גם מוגע באנשים. מדברים פה על התייקרות מדהימה והתפוצצות במחירי הדירות בשנים האחרונות. בפולמוס זה מנסים לתלות במינהל מקרקעי ישראל את הקולר ולהפוך אותו לשעיר לעזאזל, למה שקרה.

הטענה העיקרית שנשמעת היא שהתייקרות הדירות נובעת כביכול בשל התייקרות הקרקעות. והתייקרות הקרקע נובעת כביכול בגלל מחסור בקרקע, שהוא למעשה פרי מדיניות מינהל מקרקעי ישראל. כאן אני רוצה למסור כמה נתונים על מלאי הקרקע שנמצא היום בידי משרד השיכון, לבניה, באיזורים שונים של המדינה. בתחומי העיר ירושלים יש לו קרקע בשכונות החדשות ליותר מ-15,000 יחידות דיור. הן מוחזקות על ידי משרד השיכון מעל לחמש שנים. בשכונות הותיקות מעל ל-500 יחידות דיור שהוא מחזיק אותן למעלה מעשרים שנה. ובתכנון שנמשך כבר שנים בירושלים הוא מחזיק למעלה מ-4000 יחידות דיור.

במחוז חיפה מחזיק משרד השיכון וחברות הבניה כ-2500 דונם לבניה. בבאר-שבע ומחוז הדרום הוא מחזיק מעל ל-11,000 יחידות דיור. במחוז הצפון, נצרת, למעלה מ-7500 דונם. זה בנוסף להתקעות הגדולות שנעשו בעבר באיזורים האלה.

אלה הנתונים של משרד השיכון עצמו, במישור החוף עומדות לרשותו לבניה קרקע זמינה, של למעלה מ-7500 יחידות דיור, נוסף לכך עומדת לרשותו קרקע ל-31,000 יחידות דיור לפינוי איזורי מצוקה ולבנות בסקומם. זה נתון אחד.

נתון שני, אני רוצה להעלות כמה דוגמאות של ההייקרות דירות בירושלים ובסביבה. בגילה נמכרו דירות במחיר של 500 ו-600 אלף לירות דירה. עלות הבניה לפי חישוב משרד הבינוי והשיכון, הכולל את הרווח הקבלני היה צריך להיות 310,000 לירות. מחיר הקרקע או ההפרש בין 600,000 ו-310,000 כביכול לצריך להיות עלות הקרקע, אבל לא כך. הדבר, מחיר הקרקע שנמסרה לדירות האלה על ידי מינהל מקרקעי ישראל היה 31,000 לירות לדירה, היינו כ-6% מערך העלות הכוללת, כאשר למעלה מ-44% היה רווח של קבלן. בשכונת רמת שרת מבר קבלן, שהיה מסולצי משרד הבינוי והשיכון, דירות ב-700,000 לירות, כאשר העלות הכוללת של הדירה כולל הרווח הקבלני לא צריך היה לעלות על 300,000 לירות. מחיר הקרקע שהועבר למינהל היה 30,000 לירות. היינו 12% מערך הדירה בסך הכל, כאשר 57% 400,000 לירות היה רווח של הקבלן ואלה רק דוגמאות.

מכאן אני רוצה להסיק מסמר מסקנות ראשית, כל המענה של חוסר קרקעות היא טענה שכעיני אינה נכונה, ולכן אינה יכולה להיות הגורם לעליית מחיר הדירה. שנית, ואני יכול להגיד זאת באחריות מלאה, כי לא היה מקרה אחד שנמסרה בנייתה של דירה בלשהי, במקום כלשהוא בארץ, בגלל חוסר בקרקע. כל הקרקעות שנמסרו למשרד הבינוי והשיכון או לחברות מקרקעין על ידי מינהל מקרקעי ישראל, מעולם לא עברו את ה-15% מערכה הכולל של הדירה כאשר ברוב המקרים היה מחיר מחות מ-10%.

אם תעיינו בדוח שמונח לפניכם בעמודים 31-41 בפרק "מגמות במחירי הקרקע", וכן בלקחי העתונות שצרפנו, תוכחו לדעת שהסיבה האמיתית לקפיצת מחירי הדירות היתה הצטברות הדרגתי בבניה בשנתיים האחרונות. זאת אומרת, ההיצע של הדירות לציבור היה קטן לאין ערוך מהביקוש. המחסור הזה הוא לא פרי מקרה. הוא בא להצביע על ביצוע או אי ביצוע דברים בעבר או בהווה. לצערי, לפי הפרסומים בעתונות לפחות, הביקוש לדירות בשנים הקרובות יהיה הרבה יותר גדול מאשר בשנים אלה ויכול להיות שאנחנו יושבים על מצבת זמן, אך על כך לא מתקידו של מינהל מקרקעי ישראל לתת את הדעת. לצערי גופים ממוסדים בענף הבניה מנצלים את נדירות הדירות על מנת לעשות רווחי הון. אין נדירות קרקעית, יש נדירות של דירות. לכן אני מרשה לעצמי לקבוע שכל המענות בדבר הצורך בשינוי מדיניות המינהל אין לה במה להאחז, ולכן בם אמרתי שמנסים לתלות את הקולר בנו, מינהל מקרקע ישראל, על מנת לתרץ עשיה או אי עשיה במקומות אלה או אחרים.

לפני שנעבור לדיון בנושא אני מציע שהיועץ המשפטי, אבישי מסיר, יגדיר לנו מה נכלל במושג "מדיניות קרקעית".

<u>שלמה אבני</u>(מנכ"ל משרד השיכון)

אדוני היו"ר, אני רוצה להעיר שלוש הערות. לצערי אני אצטרך לעזוב תוך זמן קצר. אני הארתי לעצמי קבלת פנים שונה בישיבה הראשונה להיותי חבר במועצת מקרקעי ישראל אבל אם זו היא קבלת פנים אני רוצה להעיר שלוש הערות.

הערה אחת, שר הבינוי והשיכון לא דרש, עד כמה שידוע לי, ואינו דורש העברת סמכויות המינהל למשרדו. אני מבקש לרשום את זה בפרטיכל. הוא אף אינו מציע חלוקת המינהל לשניים.

שתיים, המשרד כולו על כל דרגיו לא ביטא בפומבי אותם הביטויים שמנהל המינהל הזכיר פה. ואם העתונות כותבת מה שכותבת מפי השר, אז יש מקום לבירור הנושא בדרג של שרים, ולא במועצה הזאת, עם כל הכבוד לה.

הערה שלישית, ראיתי את סדר היום ואת הנושא על "המדיניות הקרקעית של המינהל לשנה הבאה". אם הכוונה היתה לנצל את הסעיף הזה להתקפה או התקפה נגדית, או לבירור תרבות היחסים בינינו לבין המינהל, מן הדין היה להודיע לנו על כך מראש כדי שנדע שזה על סדר היום, ואז היה מתקיים בירור הובן ולביטמי, גם אם לכל לא נסכים. אינני חושב שזו דרך נאותה לצאת להתקפה תחת כותרת של מדיניות. אני אמנע, אדוני היו"ר, היום מלהביב על עובדות, על הערכות, על ביטויים, אם יש מקום לברר את תרבות היחסים ונוחלי העבודה שלא ניתנים יותר להימשך, אני אתראי לדברי. אני מבקש בפורום זה להפסיק את הדיון בתחום תרבות היחסים. אם רוצים לקיים אותו, יש להביאו בסדר היום, נכין את עצמנו, נבוא עם עובדות ונדון בנושא בצורה מכובדת, תודה.

<u>י. זיו אב:</u>

כיוון שהדיון התעורר לרגל שאילתא שלי, השאילתא שלי לא היתה מכוונת לקבלת פנים לך. בוודאי לא קבלת פנים לידידי שנעדר מפה, שר הבינוי והשיכון. השאלה שלי היתה שאלתו של חבר מועצת שהוא אזרח מסוצע בסדינה אשר חי מפי העתונות כדרך ששר חי בקשר למה שהוא אמר. כמו העברת סמכויות או נושא אחר. ההתרשמות הכללית היא שמה שנדרש אמנם מסתכם במה שאני סיכמתי מחלוקת סמכויות. לכן אני מבקש מסך עוד פעם מר אבני תסביר לפחות לנו, לא בשמה הרבות יחסים, לא זה נושא שאני מעלה אותו, אלא מה בעצם מבקש משרד הבינוי והשיכון כדי שנשמע דבר זה מפקור ראשון. זה הכל.

<u>שלמה אבני:</u>

ידידי זיו אב, התכוונתי שאם זה יהיה על סדר היום אנחנו נבוא ונסביר מה אנחנו מבורים, כתנאי לאפשרות מיתות הבינוי והשיכון בארץ, ושנושא הקרקע לא יהיה מכשלה.

<u>אביטי ספיר:</u>

השאלה שנשאלתי היתה שאלה שנשאלה כבר פעם בהיקף רחב יותר, והיא מה נכנס לגדר "מדיניות קרקעית", כדי שהמועצה תדע מהן הסמכויות שלה, לאחר שהחוק הסמיך אותה לקבוע "מדיניות קרקעית". שאלה זו בסמגרת אחרת נשאלה פעם על ידי חבר מועצה, מר אונא מן היועץ המשפטי לממשלה. היועץ המשפטי לממשלה נתן תשובה כללית. אבל בחוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה נאמר שהמילה מדיניות היא מושג רחב. היא מושג של מסגרת שקשה לקבוע לו מסמרות בקשר לתחום התפרסותו. אך להגדרת המושג הוא לא נכנס.

אני עצמי חיפשתי, ובכל הסקרסות המילה מדיניות מוסברת באריכות אך אינה מקבלת הגדרה מפורשת. יוצאים מתוך הנחה שברור מה זה לקבוע מדיניות, ורק אז מתחילים לדון, יש מדיניות חוץ, מדיניות פנים, מדיניות שכר ומדיניות קרקעית. היו כמה פסקי דין בנושא של מדיניות, אבל כפי שאמרתי בכולם נתנו הגדרה רחבה לנושא מדיניות בלי שנכנסו לפירוט.

אבל ברור, אם אנחנו רואים את העבודה של הסועצה במשך כל השנים, שהמושג של מדיניות כולל שיטות של הקצאת קרקעות, חכירה והקצאת קרקע בחכירה או במכר. זו שאלה של מדיניות. כל הנושאים האלה הם נושאים של מדיניות.

כל אותן שאלות הנמצאות הרים ברומו של עולם, או ברומה של עתונות, ואני לא רוצה לדבר על מערכת היחסים והרכות ההתנהגות, זו בוודאי לא שאלה של מדיניות, אבל השאלות המהותיות, הויכות המהותי שמתעורר בכל ההקשורת הוא בוודאי שאלה של מדיניות קרקעית. כלומר, השאלות אם להוציל מחירי קרקעות באיזורים מועדפים או לא, אלה שאלות של מדיניות קרקעית. אם למכור קרקעות בהקצאה רק על ידי מיכרזים, או להמשיך בשיטה של מומלצים, אלה שאלות של מדיניות קרקעית. כמובן שגם שאלות מרחיקות לכת, כגון אם לסטור את הקרקעות לגוף אחר, אלה שאלות של מדיניות קרקעית.

דבר שלישי שרציתי להוסיף בקשר למדיניות קרקעית, הוא שהסועצה היא שקובעת את המדיניות הקרקעית שלה, היא סוברנית, היא אינה כפופה לכל גוף עליון מעליה, מכיוון שהסמכויות שהוענקו לה, לא הוענקו על ידי גוף הנמצא מעליה, אלא על ידי החוק, ולמעשה היא כפופה רק לחוק. הסועצה כשהיא קובעת את המדיניות שלה היא סוברנית ולא יכולה לקבל הוראות מגוף יותר עליון. כמובן שמדובר במדיניות קרקעית שלפיה פועל המינהל.

לפי עניות דעתי הסועצה היא הגוף הבלעדי הקובע מדיניות קרקעית כיוון שאחרת לא היה שום הגיון לחוקק חוק ולכתוב שסועצת מקרקעי ישראל היא סועצה שקובעת מדיניות. אם אפשר לקבוע מדיניות קרקעית על ידי גופים אחרים, לא היה צריך לקבוע חוק יחודי לסועצה. על זה אמנם אין חוות דעת משפטית של היועץ המשפטי לממשלה, אבל לעניות דעתי זה הפירוש המשפטי היחידי שאפשר לתת לקביעת המדיניות של הסועצה.

כמובן שהסועצה עצמה, בשאלות הרחבות שהגדרתי בקביעת מדיניות קרקעית כפופה לחוק. הסועצה לא יכולה לקבל החלטות בסטרת של מדיניות קרקעית אשר הן נוגדות את החוק. וזה נתון ברור. לדוגמא, הסועצה לא יכולה לקבוע בחלק מהמדיניות שלה, למרות שזה שייך למדיניות, שהיא רוצה למכור את כל הקרקעות, כי מכירת קרקעות אסורה בחוק פרט לאותם המקומות שמותר, ובאותו הקשר, הסועצה אינה יכולה לקבוע שסמכויות המינהל או התפקיד שיש למינהל בניהול קרקעות יועבר לגוף אחר, כי זה נקבע בסעיף 2 של חוק מקרקעי ישראל בו נאמר "המינהל הוא הגוף שמנהל את הקרקע, ומירושו שהוא ולא אחר. כך שהסועצה אינה יכולה, בסטרת של מדיניות, לשנות. היא יכולה להמליץ אבל לא לשנות.

דוגמה לכך שהסועצה כפופה לבתי המשפט, היא שקביעת המדיניות שלה אסור שתהיה מתוך שיקולים פסולים. הכוונה לא שיקולים מוטעים או לא נכונים, כי בית המשפט לא מתערב בקשר לשיקולים של מדיניות, אבל בית המשפט יתערב אם יהיו שיקולים פסולים, שלא שייכים לענין או בענין של הפלייה. זה פחות או יותר מה שאני יכול להוסיף על מה שאמר היועץ המשפטי לממשלה בקשר למושג של "מדיניות".

<u>אבנר קסרסו:</u>

בתוות דעת של אבישי לא מצאתי תשובה לשאלה הבאה: בסעיף 3 של החוק שסונה למני כתוב שהממשלה חסנה סועצת מקרקעי ישראל שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל המינהל. לא התייחסו לביטוי שלפיה יפעל המינהל, כאשר בסעיף 2 שאבישי הזכיר, מדובר למעשה, אם ניתן לפרש את זה, שמדובר אך ורק בניהול מקרקעי ישראל זאת אומרת קביעת מדיניות לגבי הניהול ולא קביעת מדיניות לגבי מדיניות קרקעית שזה נשאר בידי הממשלה. את השאלה הזו עוררתי והזרתי ועוררתי בספר רב של ישיבות מינהל, ביקשת שנקבל חוות דעת משפטית, לצערי עוד לא קבלנו. אני מציע שחוות הדעת שאבישי נתן לנו עכשיו תוגש גם בכתב ותתיחס גם לשאלה זו.

אביטל שפיר:

אני ציינתי, ואולי זה לא נשמע בהירות שדיברתי, אמרתי שהמועצה מוסמכת לפי החוק לקבוע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל המינהל. פה אולי קפצתי על קטע, הענין של קביעת מדיניות בא בסקביל, והוא חצד שני של ניהול. כלומר, היחסים בין המועצה למינהל הם כאלה שהמועצה קובעת את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל המינהל והמינהל ינהל את הקרקעות בהתאם למדיניות הקרקעית שנקבעה. כלומר, יש לנו פה גוף שקובע מדיניות ולא מבצע, יש גוף שנקבע בחוק שהוא מבצע ולא קובע מדיניות. אין שום סתירה בין שני הגופים, לכן מנוסח כך סעיף החוק, לא אומר שהמועצה תקבע מדיניות של ניהול, אלא שהמועצה תקבע מדיניות קרקעית שלפיה יפעל המינהל. המינהל פועל לפי המדיניות ומבצע. החלק של הביצוע, בא בסעיף האומר, שהמינהל ינהל את הקרקעות כמובן בהתאם למדיניות שהוכתבה לו. אין ספק לפעמים קורה שמדיניות יכולה להתנגש במדיניות אחרת, ועל זה דיבר היועץ המשפטי של הממשלה. למשל, היתה השאלה אם לסר יש סמכויות לקבוע מדיניות בהקצאת קרקעות. מה קורה, שאל חבר המועצה אונא, כאשר שתי המדיניות מתנגשות. ואז אמר היועץ המשפטי לממשלה, צריכה להיות הסתברות. אבל הסקרה נדיר כאשר סמכויות של מדיניות קרקעית נוגדת למדיניות של מישהו אחר. למשל, אצל שר האוצר, לדעתי, לא יכול להיות מקרה כזה כי לשר האוצר יש מדיניות של הפקעות, לא של קרקע. אחרי שהוא מפקיע את הקרקע הקרקע עוברת לבעלות המדינה, והופכת למקרקעי ישראל ורק אז המועצה קובעת מדיניות איך להשתמש בה. עד להפקעה זה לא שייך למועצה כי זה עוד לא מקרקעי ישראל.

השר א. שרון:

אני מציע שתהיה תשובה מלאה, אני מציע גם שתהיה פניה ליועץ המשפטי לממשלה לקבל ביבוי להלכה חזאת. והייתי מבקש להענות לבקשת החברים ולהפיץ את הנייר הזה ביניהם.

מטה אונא:

יש לי רק הערה אחת, ההבחנה שהייתי רוצה לעשות היא לא כל כך ברורה לי. כי אם נקבע שהמינהל הוא שמבצע את המדיניות הקרקעית והמועצה היא שקובעת את המדיניות הקרקעית, אין מקום לגוף שליחי.

מה שאני ביקשתי אז מהיועץ המשפטי היה שהוא ינחה אותנו אם אנחנו יכולים לדעת איך לנהוג כאשר יש קביעות מסויימות של גופים חיצוניים כמו למשל הממשלה שהם למעשה חובלות בסדרי המועצה. על זה באמת לא קבלנו תשובה, אז היא כדאי להמשיך בקו זה כדי שהחברים יובהרו.

שמעון בן שמש:

אני מקבל את הצעת השר שהדבר יתברר ונקבל את חוות דעת היועץ המשפטי לממשלה. אני מבקש רק כמה הערות לסיחתו של היועץ המשפטי שלנו עם היועץ המשפטי של הממשלה. איננני אומר שזה חלק מהחוק אבל רצוי לקחת בחשבון שלושת החוקים האלה נשענים על האמנה בין הקרן הקיימת ובין ממשלת ישראל.

הערה שניה שאני רוצה להעיר, דעתי אני כמשפטן, אבל כמובן שאינני רואה שום אפשרות להסביר את סעיף 3 של החוק, המאשר שהממשלה תמנה את מועצת מקרקעי ישראל שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל המינהל, תפקח על פעולות המינהל וכו'. מדוע אני אומר זאת, כי אנחנו בחוש הויכוח שוכחים דבר אחד, ובזה נדמה לי נגע היועץ המשפטי שלנו, שאם חס ושלום ההסבר הזה יהיה לא כפי שהיה מקובל במינהל, ואני אתייחס לזה, זה ייצור תוהו ובוהו. מפני שאז כל המערכת המסובכת לאין שיעור שלנו עם החוכרים, על רבדי החוזים וכו' שאנחנו יודעים אותם תפרץ וייוצר תוהו ובוהו. אני רוצה להביא לידיעתו של היועץ המשפטי שלנו, כי בדיון שהיה נדמה לי ב-1970, על המדיניות הקרקעית נתבקשה המועצה אני מצטט בעל פה ויכול להיות שאני טועה, אך איננני חושב כך, נתבקשה המועצה לשים לפניה את הצעות הממשלה ולהחליט עליהן ולאשר אותן. זאת אומרת שהו תקדים בנושא הזה.

9/...

אני מבקש, אנחנו במועצת מקרקעי ישראל, בואו נסמוך על שליחותו של המינהל ובראשונה בסאיבת מסכויותיו. אל נפצל אנחנו את האפשרויות של הסמכויות השונות היכולות להיתקע לתוך הנוסא הזה שנקרא ביצד ינוהלו מקרקעי הציבור, מקרקעי ישראל, על ידי גוף, ואני מתחבר לדעתו של היועץ המשפטי, כשלא נאמר אחרת ופעלנו 16 שנה בצורה כזו, אני חושב שמטבע הדברים שהמועצה צריכה לצאת מנקודה מבט כקליינט של היועץ המשפטי לממשלת ישראל. אנא עזור לנו בענין הזה כדי שהאחידות תהיה שלימה.

<u>היר א. שרון:</u>

רבותי, שמחתי לשמוע את דבריו של מנכ"ל משרד הבינוי, ואם אכן באמת הדברים האלה לא נאמרו כפי שמופיעים כאן, אני עצמי קראתי אותם קטעי העתונות שצירפנו והתרשמותי היא קשה מאוד. יש כאן לפי דעתי פגיעה קשה מאד במינהל, בחברי המועצה וכן הלאה. במידה והדברים האלה לא נאמרו אני הייתי מאוד שמח אם היתה מתפרסמת הכחשה. מה יותר טוב מאשר לפרסם הכחשה לביטויים כפי שמופיעים כאן, החל משם שנקרא "זקני המינהל", זהו ביטוי שנראה לי מאד חמור, אני הייתי בודאי מפרסם הכחשה לביטוי כזה, וכמו - "ראוי לבנות את המינהל מינהל מקרקעין נגד ישראל". ביטויים שסוג כזה הייתי מציע לפרסם הכחשה ואז אני מניח שהדברים היו הרבה יותר בהירים ופשוטים. וכל אותם דברים שהיו, גם אני השתמשתי פה באיזו מילה, אמרתי את זה בחצוצה . ואני מבקש למחוק אותה מהפרוטוקול, כי היא לא נאמרה ברצינות. אבל מאד הייתי מבקש אם אפשר היה לפרסם הכחשה לדברים שנאמרו בעתונים. פשוט הכחשה אחת. יש בידיכם כל החומר, מתי הדברים נאמרו, מתי הם פורסמו, אך אף הכחשה לא פורסמה. הייתי מבקש שתפרסמו הכחשה, יהיה הרבה יותר קל לגשת לנוסא הזה כפי שצריך.

לפני שאציע הצעת החלטה אני הייתי רוצה לומר משפטים אחדים. אני מציע שלאנחרוג ממה שהיה מקובל במדינת ישראל בגישה הבסיסית האומרת שהקרקע היא קרקע לאומית. אני מציע לא לחרוג מהנוסא הזה אם אנחנו לא רוצים להתחיל לכרסם ולמוסס את כל הגישה הזאת.

דבר שני שאני מציע לבולנו, להיות מאד ערים לנוסא של מדיניות פריסת האוכלוסין. לי יש הערכה מה מסתתר מאחורי הנוסא. אני אראה כדבר החשוב ביותר אם נמשיך ונבנה ונשמר את איזור החוף, תהליך שמתמשך כבר תקופה ארוכה. הגענו לפי דעתי, מכל הבחינות, למצב מסוכן הן מסיבות בטחוניות והן מסיבות של איכות חיים. יש לנו בעיה נוספת, בעיה קשה שלא פרנס לדבר עליה אבל היא קיימת והיא זיהום מקורות המים כתוצאה מצפיפות האוכלוסין באיזור החוף. לכן אני חושב שצריכים את כל הנוסאים האלה לראות בבואנו לשקול אפשרות של שינוי כלשהו, ואפילו לקבל את דבריו של מנכ"ל משרד הבינוי, ואני בדרך כלל נוטה לקבל את דבריו, בוודאי באופן איסי, . . תייתי אומר, מאחר והדברים הם כל כך כבדי משקל, הייתי מציע שגיזהר מכל שינוי ומכל כרסום בסמכויות המינהל.

מה שנוגע למיזוס ההליכים, לחיסול בירוקרטיה מיותרת, והיא קיימת בכל מקום ובכל משרד ממשלתי, היא קיימת גם במינהל מקרקעי ישראל. ננקטו שורה של צעדים לשינוי המצב, אבל צריך להמשיך ולעשות זאת בתנופה. כל הדברים האלה בהחלט צריך לקבל אותם באופן חיובי, בתמיכה. כל דבר שיכול לגרום לכך שקרקע שהיו היא קרקע לאומית, תמכר, תהיה סכנה. המשמעות היא שעלול לחול שינוי במדיניות או שהמדיניות של פריסת האוכלוסין תקבל כיוון לרעה או כיוון מסוכן, מכך צריך להיזהר ומזה אני מזהיר. אני מציע הצעת החלטה.

הצעת ההחלטה אומרת כך:

1) המועצה הינה הגוף המוסמך הבלעדי המונה על פי החוק לקבוע את המדיניות הקרקעית שעל פיה ינוהלו מקרקעי ישראל. סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960 (שייקרא להלן "החוק") ולפיכך המדיניות הקרקעית כפי שנקבעה על ידה היא המדיניות הקרקעית הקובעת והמחייבת כחוק. דיון במדיניות קרקעית אין מקומו מעל דפי עתונות ובכלי התקשורת. הצעות לשינוי המדיניות הקרקעית שנקבעה על ידה או להיקונה יש להביא בפני המועצה בצורה מכובדת על מנת שתוכל לשקול אותם ולדון בהם ברצינות.

2) מינהל מקרקעי ישראל הינו הגוף היחידי המנהל את מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות הקרקעית שנקבעה על ידי המועצה, והוא לא יסתפק לכן בנאמנים סובבים ובדומה, כפי שנעשה מהצעות שהועלו מעל דפי העתונות. הן בהתאם לאמנה בין ממשלת ישראל והקרן הקיימת לישראל והן על פי החוק, סעיף 2א לחוק, מינהל מקרקעי ישראל הוא הגוף הבלעדי המוסמך לנהל את מקרקעי ישראל, וכל נסיון להעביר את סמכותו זו לאחרים הינו בניגוד לחוק ובניגוד לאמנה.

המועצה מסוכנעת שמינהל מקרקעי ישראל מבצע בנאמנות את המדיניות הקרקעית שנקבעה על ידה והיא בדעה שאין מקום ליטול ממסמכויותיו לניהול מקרקעי ישראל ולהעבירם לאחרים, ודוחה לחלוטין כל רעיון ליטול ממסמכויותיו אלה של המינהל. זוהי ההצעה שאני מציע לקבל.

<u>זיו-אבן:</u>

אני מציע כאן להחליף מילה אחת. ההצעה כשלעצמה הצעה טובה מאד. ואני חושב שהיא בוודאי מבטאת את רוחם של "זקני המועצה" המנוסים היטב במה שמתהווה פה, לטוב ולרע. אני מציע שבשורת האחרונה של פסק א' במקום "לא בצורה מכובדת", ייאמר "בצורה מקובלת".

<u>השר א. שרון:</u>

מקובל עלי. אני כבר מתקן את זה. "בצורה מקובלת".

<u>זיו-אבן:</u>

דבר שני, בשורה שלישית של סעיף 2, אני מציע למחוק את המלים "שהועלו מעל דפי העתונות". אין המועצה חייבת להתייחס לכך ולומר במקום זה "לאחרונה", "הצעות שנשמעו לאחרונה", בלי עתונות.

<u>השר א. שרון:</u>

זה מקובל עלי.

<u>חלמה אבניר:</u>

אדוני היו"ר, אני לצערי הייב לבקש לא לקבל החלטת כלשהי משום שאני לא מוכן להיות שותף לטפוס שר בישראל, אי אפשר לבקש זאת מסני אפילו אם נמחקת הפסקה "מעל דפי העתונות". אם צריך לקבל החלטה, אני חוזר על בקשתי בראשית דברי לקיים דיון לגופו של ענין. אותנו לא שמעו. זה לא יתכן לקבל החלטות מבלי לשמוע אותנו. אני קובע שזה לא היה בסדר היום. בסדר היום היה "מדיניות קרקעית".

<u>השר א. שרון:</u>

בעיני זה בתחום המדיניות הקרקעית. שנית, אין כאן שום דבר שונה ממה שמקובל עד היום, זה פשוט חיזוק של סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך/1960. אנחנו בתחלט נשמח אם מסרד הבינוי יביע מראלה לבוא ולהציג את מחשבותיו. כל עוד הדבר הזה לא קרה ואף אחד לא ביקש, מה שאנו עושים כאן זו שוטפ חזרה על המצב הקיים כפי שהוא, ולדעתי זה חשוב שהמועצה תביע את דעתה בנושא הזה.

מבתאי טיכטן:

בלי להתייחס לנוסא מהותית, אני רוצה לומר, אם בא חבר חדש היום ומבקש לדחות את הדיון, אני חושב שזו בקשה לגיטימית שצריכים לאפשר לו לעשות את זה. כדי שלא יווצר רושם שכאילו התכנסנו ובצורה מהירה ביותר החלטנו. צריך לאפשר לו להתכונן בנוסא הזה, ולכן אני תומך בהצעה לדחות את הדיון לישיבה שניה.

מסה אונא:

בעצם אם עומד על סדר היום מדיניות קרקעית היה אפשר להניח שמשרד הבינוי יבוא עם הצעות שלו כלפי זה. אני מבין שמשרד הבינוי עדיין לא מוכן לזה (שלמה אבני: הוא כן מוכן, אבל אני הופתעתי שהנוסא הוא משרד השיכון ולא מדיניות קרקעית).

למעשה ההצעה שמוצעת לנו חסרה את היתם למהות השאלה. היא מתייחסת לשאלה הפורמלית, בוודאי מה שנאמר כאן הוא נכון וצריך לאשר את זה. השאלה היא אם כדאי להוסיף החלטות בלי להתייחס לשאלה המהותית. מבחינה זו אני חושב שצודק מר אבני, בלי שהחלפנו דעות למהות הדברים אולי לא טוב שנתייחס למעשה רק לשאלה הפורמלית.

זיו-אבן:

שני דברים, אני חוזר מר אבני, מכיוון שהדבר התעורר לרגל שאילתא שלי אני מבקש לעיין בה. האדם היחידי שהזכיר מה את חסר היית אתה, איש לא הזכיר מה את חסר ולא התייחס לסר ולא לכוונותיו ולא לדבריו. דבר שני, אני מציע לקבל את ההחלטה הזאת כהחלטה פנימית, לא לצורך פרסום, ולהביא שאנחנו מזמינים את נציגי המשרד לבוא לישיבה הקרובה ולהציג את הנושא שלהם לגבי המדיניות. כאן מדובר על מסבויות המועצה, וזוהי תגובה על נסיון לפגוע בסמכויות אלה, נכון הוא על ידי בלי התקורה, אך בלי התקורה שיש מישהו נעלם, לא קראתי בשם, למישהו נעלם, אך מישהו קבע. אנחנו איננו רשאים לא להתייחס ולא לקבל הצעה זו. אני מציע שהצעה זו תהיה החלטה פנימית מנומקת בהזמנה, לא בהיענות, בהזמנה שלנו למשרד לבוא לכאן ולהציג בהתאם להצעתך.

חיים חכם (נציג תו"מ)

אני מבקש להצטרף לשלמה אבני ולא לדון בנוסא הזה העכשו. אפשר אני חבר מועצה מזה חצי שעה בלבד וזו חוצפה מצידי לומר שאני מבין את הנוסא היטב, אבל יחד עם זה אם היינו מסתפקים בחלק הראשון של סעיף 1, אפילו בחלק הרא ון, שאומר המדיניות הקרקעית כפי שנקבעה על ידה, גם זה לא נכון - צריך להיות המדיניות הקרקעית כפי שנקבעה ומתיקבע. מה עוד שיש הצעות אחרות לא הובאו בכון שנאמרו דברים מעל גבי העתונות. אני מבקש עוד פעם ללא שום סגסות כלשהן, לא לקבל החלטה כפי שהוצעה כאן.

מסה ריבלין:

נניח שאחד מבקש לדחות, האם יחד עם הבקשה אתה מוכן להביר שמשרד השיכון יפרסם הבהרה שכל הדברים האלה אשר נאמרו בשם השר, בשם המשרד, אתה אומר דיון; אבל הדיון התעורר בגין דברים שהתפרסמו, אתה יכול להביר - חבר'ה תסכו לסיכום עד לאחר הדיון, אבל עד לסיכום ולהחלטה מותר לבקש שמנכ"ל משרד הבינוי והשיכון שיאשר באופן ברור וגלוי בעתון שאין להם יד וחלק בכל הבקשנליה הזאת של "זקני הסיגהל" וכל מה שנקרא כאן ופורסם בעתונות. אם ייאשר כך אז אני מבין כשבאים ואומרים שזהו נייר חלק.

עוזי גדור:

אני רוצה להצטרף כחבר חדש ולא בקיא, ששמע את הנושא עכשיו, ואפילו לא עקב אחריו בעתונים, כל הריכוז הגדול של קטעי עתונות חדש לי. נדמה לי שקבלת ההחלטה הסופית היא לא תורמת לבירור הנושא, בעקרון מה שכתוב בהחלטה הוא חוק, ולא תפקידנו להחליט את זה. יכול להיות שהסערה היא סערת ספלים, ויכול להיות שהבעיה היא יותר עמוקה. מכל מקום ראוי לברר אותה. לכן כל החלטה לפני ברור בסך הכל יוצרת בירור חד צדדי. נדמה לי שלא נאחר כלום אם נקבל החלטה בישיבה קרובה, היכולה להתקיים במועד קרוב מאד אם הבעיה בוערת, ואז נשמע את הטענות, אולי יש טענות מאחורי הדברים? למה נקבל החלטה שאומרת שהמועצה לא תשתמש בנאמנים.

השר א. שרון:

עמדתך מובנת, הבעיה מוכרת לך היטב וגם עמדתך ידועה לי ומה היא.

שמעון בן שמש:

כל אחד שקורא עתונים, וזה אמצעי תקשורת, קרא את זה. החברים השניים שדיברו לפני רגע מזכירים את העובדה שהם חדשים, אבל אי אפשר שאנשים חדשים יעקרו או יזעזעו את היסודות הקיימים במשך 16 שנה ויותר שהוקמו על ידי המועצה הזו. משוט כדי לנסות להבין את מנכ"ל משרד הבינוי אני מציע אולי שני דברים:

בסעיף 1, המועצה חוזרת ומדגישה, וזו סמכותה ותובעתה, כי היא משתו בציבור בענין זה, להגיד מה שהיא חושבת עד להודעה חדשה. אבל מכיון שהוא נאחז במשהו שהוא ורוצה לדון בנושא זה, ואני לא רואה בזה משמעות גדולה, אני מציע כשם שמחקנו בסעיף 2 פסקה ראשונה, את הענין "שמעל דמי העתונות", אני מציע למחוק גם "והוא לא ישתמש לשם כך בנאמנים, סוכנים וכו'". על זה לא דנו במועצה. את זה אני מבין שמכיוון שלא דנו אז למה אתם קובעים החלטה. אני לא רואה שום קושי בענין הזה על סתרת ההגיון האובייקטיבי שהמלים בסעיף 2 מ"והוא לא ישתמש לשם כך בנאמנים" שזה יכולה להיות הצעה שנמחוק אותה.

השר א. שרון:

אני מציע עוד צבר שיופיע בהצעת ההחלטה שלכם וזה דיון בסדינים קרקעית אין מקומו מעל כלי התקשורת, גם את זה להוריד, אלא משום לאמר - "דיון בסדינים הקרקעית מקומו במועצת מינהל מקרקעי ישראל". סליחה, "במועצת מקרקעי ישראל".

בן-שמש:

זה מתייחס לסעיף 2 פסקה 2 שלדעתי גם כן אפשר למחוק אותו "וכל נסיון להעביר מסמכותו זו לאחרים הינו בניגוד לחוק ובניגוד לאמנה". לי זה לא מפריע אם זה לא יהיה כי אז זה מאשר את הקבוע ולפי דעתי זה מחזק ולא מחליש את ההחלטה.

השר א. שרון:

ההצעות מקובלות עלי.

זאב צור:

לאחר התיקונים שהוכנסו, שהם מוציאים כל עוקץ, הרי דומני שזה מחובתה של המועצה שהחכנסה ומתכנסת לאחר שמתנהלת תעמולה רבה בקשר לנושא זה, לומר את דברה. אני רוצה להצטרף להערת של מר אונא שאמר שצריך להיות משפט מתוחי בדברים שאמר היו"ר. לפני כן אתה אמרת שכדי לשמור על בידול האוכלוסיה, צריך להיות גם משפט שמדגיש בשביל מה באה המדיניות הזו.

הסר א. סרון:

זה מקובל עלי. תיכף נוסיף, איננו רואה אפשרות שלא תתקבל היום הצעת ההחלטה לאור כל הדברים שקורים. אני מבקש נשא מעולה אולי מר זיו אב, הייתי מבקש להוסיף את מה שאמר מר צור, זהו נוסא מהותי שאומר שמירת הקרקע הלאומי ושמירת העקרון של מיזור אוכלוסיה.

זיו אב:

המועצה היא הגוף המוסמך היחיד שמונה על ידי החוק לקבוע את המדיניות הקרעית המכוונת לשמירת הקרקע הלאומית ולפיזור אוכלוסיותה ופעל פי מדיניות זו וכו'. הסעיף הנ"ל דיון במדיניות הקרקע מקומו במועצת המקרקעין. הצעות לשינוי המדיניות הקרקעית שנקבעה ותיקבע על ידה או לתיקונה. תבואנה לפני המועצה, לא, יש להביא, תבואנה לפני המועצה בצורה מקובלת. מינהל מקרקעי ישראל הינו הגוף היחידי המנהל את מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות הקרקעית שנקבעה על ידי המועצה. בהתאם לאמנה וכו'.

מסה אונאו:

אולי אפשר להוסיף, שהמועצה התכנס באחת מהישיבות הקרובות לדון בפרוטרוס בדבר.

הסר א. סרון:

לא קבלנו שום פניה. כל הפניות שקבלנו עד היום, כל הפניות ללא יוצא מכן הכלל נידונו. אני קראתי כאן שכאילו הבעתי את הסכמתי, לא דובים ולא יער. לא היה ולא נברא. עכשיו, אנחנו לא קבלנו שום פניה לדון בנוסא הזה. אנחנו עדים לפרסומים ממושכים שנעשים, צריך להבין, משרד הבינוי הוא משרד שמכיר את הדברים. אם היה לו ענין בקיום בירור הוא היה עושה את זה. הוא מעולם לא פנה. תביעותיו הן לקיים בירור בשאלה לא כאן. לכן המועצה תמיד תשמח לקיים דיון אם יפנו אליה.

זיו אב:

אני מציע שיו"ר המועצה יכתוב למשרד הסיכון בהתאם ויאמר לו ברוח החלטות המועצה הינו מוזמן וכי אנחנו פתוחים לדיון.

הסר א. סרון:

אני לא רואה כל צורך. רבותי, שלמה אבני ואני מטוחחים מעם ביום בטלפון, אין כאן איזה נתק בדברים.

בן שמש:

אני פונה בשאילתא בקשר לנושא הזה.

הסר א. סרון:

אני מציע ראשית כל שנשכם שאנחנו מקבלים את הצעת ההחלטה כפי שהיא נוסחה עכשיו סופית על ידי חברים שונים. אני שמח על התיקונים שהוכנסו והתוספות שהוספו. זו הצעה שבהחלט ניתנת לפרסום. אז סיכמנו את הנוסא הזה.

בן שמש:

אפשר שאילתא קטנה שמתייחסת לנוסא הזה, אולי לשם שלום בית. רבותי, אני פונה למנהל המינהל. קראנו על תכניות של ראש הממשלה או של הממשלה בקשר עם היסול מסכנות העוני. וזה מדובר על עשרות רבות של מליוני דולארים. ואני מדבר רק מן הפרסום בעתונות. אני שואל פה אם לא כדאי שנבקש ממשרד הבינוי, אני מתאר לעצמי שהוא מוסמך על כך ממעם הממשלה, שיביא בפני המועצה את התכנית כדי שתהיה התייחסות פה מתוך חיוב לבעיה, כדי שהשיכונים האלה ייבנו. אני מציע שיביאו את הדבר הזה, או שבענין זה יש למנהל המינהל דיווח.

מר ר. לוי:

אני בטוח, לאור [illegible] המבנים הגדולים בחזיבה הקרובה פטוס יציב את הנוסא הזה, כמו [illegible] ולומר לו בנוסח לדעתו מה הם הדיונים בנוסח המדיניות הקרקעית. לו חיינו מדברים היינו [illegible] על מה מאנחנו כמחייבים זה מה שאנו קוראים בעתון. [illegible] בעתון.

י. רקיבוי:

אנחנו מדברים לדעתי 3, הבעיה [illegible]. כמן [illegible] המחשה להמלצה לחברת נטר, לאחר להם כ-1,370 [illegible] גיר, והמדרים [illegible] לאם יציאות מלם. בעיה והתורגה היא שאנחנו לא יכולים להסביר [illegible] 700-800 [illegible] מבינה את זה לאיחור המועצה, כדי לבצע את הפיסקה עם נטר. כל הנושאים המקובלים [illegible] מאז ומתמיד בקשר לסחצבות, חליה.

הערכה [illegible] המלוגים, ומי מכירה, זה כל מה שכרוך בענין החכירה. אני רק מביא את זה מהיבטת החוק, כי החוק לא [illegible] לחכיר לחברת מבחינת דונם וכאן מדובר על אלף ומחצה, ומה הנו מרוכים [illegible] המועצה. ומני מבקש לאחר זאת.

מנדל [illegible]:

אני רוצה לדעת, מדובר על אלף ומחצה לכמיה לטלת, ומחוזה ל-49 פלוס 49 שנה. בדרך כלל אם כורים בחצי המכרה נוסר. למה צריך את כל הסמ להחכיר ל-49 ועוד 49? כשייגמרו את הכריה יחזירו את הקרקע למינהל, זה מה שצריך לתיבון המוזה.

חפץ [illegible] לבנוע [illegible]:

אני קבלתי מרוח מה [illegible] חיום ורציתי לדרר בקשר לנקודת ציון של החלקה. היכן בעצם נמדיי[illegible].

אביגדי [illegible]:

היה לנו ויכוח עם חיזמים [illegible] בנושא מחעלית, והיסוק שהיה ביניהם, זה היה ניסוק חזק, מהם [illegible] [illegible] רגו, [illegible] זה היה [illegible] שלהם לעזוב את המחצבה [illegible] להם [illegible]. [illegible] לקיום [illegible] המארק הכרמל עם כל הבעיה של איכות הסביבה אם יבנו עם [illegible] הנוגעים [illegible]. מה יש להם במארק הכרמל? יש להם בעלות מל[illegible], [illegible] [illegible] זמן [illegible] בעלות כלשה. אנחנו אמרנו שבעלות זה לא רק [illegible]. [illegible] אנחנו [illegible] הדברים האלה כמולה, א) גודל הסמ הזה דומה לגודל הסמ שמה [illegible] ב) [illegible] הביג למה [illegible] מבלנו. אנחנו לא נותנים ל-49 פלוס 49 למחצבות, אתה אומר, אבל [illegible] הבעיה שלהם [illegible] לא יעדרו מה [illegible] הכרמל כי [illegible] יש להם בעלות, והם מוכנים [illegible]. לכן [illegible] מדברים [illegible] המלטה [illegible]. זו קרקע בבעלותם, הם מוחרים על [illegible]. [illegible] לאורך חציבה, [illegible] לו [illegible] ניסול אחר בקרקע. הוא לא יכול לסנות את היעוד של הסמ.

זיו אבן:

זה הסבר [illegible] לנו לכסיון [illegible] יעוד מחציבה לאיזה שינוי יעוד אחר מביא לידי כך [illegible] הנוגעים לדעת המינהל. דברי הסבר צריך לתת לעמי הארצות היושבים פה.

בן שמרון:

לדברי ההסבר, מתוך הנחה [illegible] נעשה כך, הם לא רצוי להוסיף [illegible] בתאום עם [illegible] התכנון או איזה [illegible] גוף [illegible] מוסמך לכך? אנחנו ערים לבעיות [illegible] וכל הדברים מסביב. אני מתאר לעצמי [illegible] נעלם, [illegible] לא בא על [illegible] להקשות. אם זה נכון אני חושב [illegible] להוסיף את זה בדברי [illegible].

15/...

דבר שני, עוד אנחנו מדברים על זה שיש לנו מועצה, אז תיקון פורמלי ביותר - בתוקף סמכותה לפי סעיף זה וזה, מאשרת לא המועצה למינהל מקרקעי ישראל, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל.

י. עקנין:

קרקע המחצבה קבל ביטוי כמחצבה במיתאר הארצי. זה הובא לדיון בועדה הארצית להכנון וקבל את היעוד שלו כמחצבה.

הבאנו לפי דרישת המועצה ביקיבה האחרונה את הנושא לועדת קרקע עירונית לדון בנושא "מיכרז", "מיכרז פומבי", דמי חכירה שנתיים ועיסקות לקרקע בבניה. מה שהובא לכאן זה ההחלטות שנתקבלו בוועדה לקרקע עירונית, ואנחנו מביאים את זה כאן לאישור המועצה. כאשר דמי חכירה שנתיים אנו מציעים להצמיד את זה בשעור של 70% למדד יוקר המחיה אחת לשנה, ולבטל את הנוהל הקיים של העלאת דמי החכירה השנתיים אחת לכבע שנים בתוספת 35% והצמדה מלאה.

בן שטרן:

רגע, אתה עובר מהחלטה להחלטה. שיגמרו את הראשונה.

אבנר קסוטו:

אנחנו צריכים לבחור היום ועדה עירונית. אני סבור שהתגיון מחייב שבתחילה נביא את הנושא הזה בפני ועדה עירונית.

י. עקנין:

זה היה, זה בא לאחר דיון בועדת המשנה לקרקע עירונית.
אני רוצה להגיד כמה דברים. זה היה בועדה עירונית הועדה העירונית השתתפה במלואה, חוץ מאחד לצערי, על כל שנים זה היה פורום מלא להחלטה וקבלנו את ההחלטות. מאחר והדבר הזה נוגע לאזרחים, אני מבקש אישור המועצה. מצד אחד אנחנו מעלים את הצורך לפשט את הדברים ולמנוע בירוקרטיה ואילו כאן אנחנו יוצרים בירוקרטיה. זה היה בוועדה, זה הובא למועצה, זה הועבר לוועדה, הוועדה החליטה, אני מבקש לקבל את האישור.

ארזי ראובן:

זה עוד לא אומר שהמועצה לא יכולה לדון בזה, גם שהוועדה החליטה. מכוח שהוועדה היתה ועדה אד הוק, אלה הם הדברים, שלוש החלטות שהן די יסודיות ואם נאשר כעת הרכב קבוע של ועדה שום דבר לא יקרה, אני מציע שהוועדה הזו תתכנס בהקס, תוך שבוע ימים ותדון בהצעות. (זו סגיעה בוועדה הקודמת).

הסר א. שרון:

רבותי, אני הייתי רוצה לוסר שביום הראשון שישבתי כאן הנושא הזה של ועדת המשנה לקרקע עירונית הונח על שולחן המועצה. זה הולך וחוזר הולך וחוזר. קבלו החלטה, הדבר קיים, אני לא מציע למשוך את זה יותר. אני מציע לסכם את הדברים ולהכנס לעבודה כפי שצריך. אין שום סיבה לדחות את זה ללא הרף. אני אמנם יכול לשאול שאלה אחת לגבי ועדת המשנה. אני לא מוצא מה איש של משרד הבינוי לשכל, בועדת הזו.

י. עקנין:

ועדות המשנה החדשות עוד לא אושרו, זו רק הצעה להחלטה. אנחנו עוד לא דנים על זה, נגיע לזה.

ההצעה הראשונה, דמי חכירה שנתיים.

[illegible]

[illegible] סעיף 2, [illegible] ... "[illegible] והמשתלמים על ידי הדיירים [illegible] בית [illegible] נבין את על פי התשלום [illegible] גרמנו לי [illegible] במצב כזה, כדברי החבר [illegible] מברר לפי [illegible] מלבד זה, עדיין [illegible] כאן נאמר במפורש בדברי [illegible] וזה נכון, [illegible] חבירה אחרים. אז [illegible] בית מסוים [illegible] המונה דיירים, [illegible] זה דבר [illegible], אבל אין [illegible] לכל הדיירים. ואז אותה [illegible] הזה 2, [illegible] עדיין לדון בו [illegible] אבל [illegible] ניתן הוא אמור לזכר [illegible] אבל [illegible].

[illegible]

אני רוצה להחבי[illegible]. [illegible] בין [illegible] דירות, [illegible] הפרטים בדמי חכירה [illegible] דייר [illegible] זה גם הופיע בקחונות, [illegible] מהם הפריכו מחדש וכל [illegible]. אנו רוצים לבוא בהצעה לקרוע [illegible] לפי התמוך [illegible] בהתנדבות להחלות את [illegible] לדייר [illegible] את הזכויות [illegible] דמי חכירה [illegible] לא מוסיף לו שום דבר, הוא רק [illegible].

[illegible] לגבי [illegible] ויכולים ללכת [illegible] ועל [illegible] זה מסודר. אז [illegible] החתום הסכונה [illegible] עברים [illegible].

[illegible]

מה [illegible] כי זה [illegible] על ההצעה בסעיף [illegible] יהיו לנו [illegible].

אני חושב [illegible] ערך הקרקע צריך להיכאר [illegible] מסכים [illegible] בינוקר המחית, וצריך להשאר חלק [illegible] 2% [illegible].

דבר [illegible] בסעיף 3 [illegible] יוקר המחיה יהיה [illegible] 1 [illegible]. אני לא יודע למה [illegible] ה-1 [illegible]?

17/...

י. עקנין:

לא, זה לא רווח. זה האינדקס הבסיסי. אני מדווח בין 78 ל-79 כמה עלה האינדכס. המודד הבסיסי זה אפריל 78. אז לאפריל 79 אני יכול להגיד שהאינדכס עלה ב-4 נקודות או ב-10 נקודות או ב-30 נקודות. יש לי גורם האי-ודאות.

משה אונגר:

מי משלם בשביל השנה מ-1.4.78 עד ל-31.3.79 ישלם לפי המדד של 1.4.78 אני אומר שזה לא מוצדק. למה הוא צריך להרוויח מעלית המדד הוא צריך לשלם את העליה.

ר. מלמד:

אני חילקתי כאן טבלה ואני מראה כאן את תחימה קיימת והחימה המוצעת אני אעמוד על שלוש הנקודות מר אונגר העלה.

לגבי ההפסד הכספי, בחימה הקיימת מאז 7 שנים האיש שילם את אותם דמי חכירה. מ-70 עד 76 הוא שלם כל שנה 171 לירות, ובתנאי אינפלציה כפי שהזכרת ה-171 לירות בשנת 1976 הם אולי שביעית משנת 1970, פה ההפסד הכספי. בטבלה השניה אני רואה שיש העלאה הדרגתית של הסכום. אני מעלה את דמי החכירה ב-70% מהאינדכס חל שנה.

אני רוצה להתייחס לשאלה של מר אונגר שאומר שיתכן ובשנים הקרובות העליה באינדכס תהיה לא 30% לשנה, אלא יתכן שתהייה 3% לשנה. הלוואי עלינו, המינהל עד לבעיה ובכל תקופה שהמגמה תשתנה נביא לכאן הצעת החלטה אחרת. כיוון שהחוזה עדיין מאפשר לנו לקבל את ה-35% פעם בשבע שנים היינו 5% מעלית עדן הקרקע לשנה זה תמיד בזכותנו לקבל.

החוזה מאפשר לנו בעצם להעלות כל שנה את האינכס כמלואו. אנו כאן הולכים לקראת האזרח מצד אחד, מצד שני מגשמים גם את הבעיה של הגבייה וגם את הפסיכולוגיה הציבורית של הנושא. תאר לך, מר אונגר, בשנת 1976 גבינו מאדום 171 לירות, לגבי הפסד כספי הראיתי שאין הפסד כספי.

אני לקחתי את המדד שהיה בפועל. המדד בשנת 1970 היה 172.8, בשנת 71 היה 193.9, אפשר לעשות חשבון אחת ושתיים מה היה השינוי באחוזים. מר אונגר, אני לא הטבתי שצריך להביא את העליה של המדד באחוזים כי זה לא כל כך משמעותי, זה משתנה משנה לשנה. אבל זו באמת לא בעיה לקבוע את המדד, לפי אחוזים.

המר א. שרון:

רבותי הנכבדים, אנחנו יכולים להגיד על כל דבר, זה לא מובן, זה לא בסדר. אז אני יכול להגיד לחסב, . בפעם הבאה הבוא עם כל הנתונים ואז תוכל לחת תשובות במקום. אי אפשר לדחות את כל הדברים ללא הרף. אנחנו באנו עם ההצעה הזאת מסיבה אחת מסוימת, כדי שלא יגיע מצב שלפי דעתי הוא מצב בלתי נסבל, ואנו רואים את זה לפי הסדר הימיני כאן, שבמשך שנים ארוכות משלמים 171 לירות, והנה לפתע פתאום אנחנו קופצים ל-893 לירות.

מאחר וכולם מסכימים זה בוודאי יותר טוב. הכוונה היא לא ליצור מצב שאדם חי לו, פתרגל, משלם מה שמשלם, ולפתע הדבר נופל עליו כרקע ביום בהיר. לכן זוהי הצעה, ולדעתי הצעה טובה. אם יש עוד הסגות, מיד נשמע, אני אשמח לשמוע את דעת כולם. אבל האיש אל צריך לצאת תחוך הנחת שהגישה הזאת היא בישה טובה ונכונה, ולפי דעתי, אין כאן בכלל שום שאלה מה קורה כאן עם המדד. לפי המדד זה מה שצריך לשלם. אם אתה צופה ירידת אינדכס.להקבולנו מקווים. מה זה ישנה.

רבותי, שמענו את ההשגה הזאת. מר גדור ואחריו מר צור.

18/...

ד. [illegible]

[illegible] יש הקיבה של לפי
[illegible] מגיד לה ירדה
לפם [illegible] הגיעה מריך
להיות [illegible] הגיעה
סרגה [illegible] מהבירה.
לדעתי [illegible] ונגמרת לי
[illegible]

עכשיו [illegible] לה כל הכנסל חגיגה, [illegible] מיכונים
שלמים [illegible] אחר יגיעה לפי רציף [illegible] והיא
[illegible] לשרות את
[illegible] הגדמה
לי [illegible] שמשלמים
עליהן [illegible] מנשים קונים
את [illegible] לקנות את כולם למחיר
אחרי אחרי.

חדר [illegible]

סוף, [illegible] המלחמה.

ז. [illegible]

[illegible] כתובת
מירי [illegible] לכתב את השיגוי
[illegible] לעבור מרחיב את תוצאת
לנתוב [illegible]

[illegible] בהכרח איך
[illegible] המלחמה
[illegible] מה
[illegible] הגיעה
[illegible] הסיבה
[illegible] מחתך
פלא, [illegible] ירדה בכוח.
[illegible]

[illegible] לה [illegible] לרד [illegible]
[illegible] בהרים [illegible] קודם, נראה את
[illegible]

השר א. שרון:

אני מבין ככה, אם אני מנסה לראות את דברי החברים, לגבי הסעיף הראשון אני מבין שהגישה מקובלת. היו מענות של מר אונא לגבי המידע הבלתי מספיק, הערתי את זה לחשב ואני מציע שנהיה תמיד יחד מוכנים עם פרטים, הביאו לוח עם מבלה שאפשר לראות מספרים, שהחברים ישתכנעו, כי בסופו של דבר צריך להבין שרוב החברים שיושבים מסביב לשולחן אינם עוסקים במספרים האלה כל יום. כל אחד יש לו עיסוק מרכזי משלו וזה אחד הדברים הנוספים שהוא עושה. אני מבין שסעיף 1 עלי הוא מקובל ואני חושב שאפשר לקבל אותו.

לגבי הסעיף השני, אני מבין שההסתייגות של החברים היא מהעובדה שאנו יכולים להביע לידי אבסורד מאחר ונשווה את זה לרמי התכירה הנמוכים ביותר וזאת לא נוכל לקבל. יש לי שאלה, האם אנחנו מבחינת החוק יכולים לבוא ולהעלות לכולם? אין לנו אפשרות. זו היתה שאלת הם. מר שברור, שהכוונה כאן היתה שלא לנהל בכל בית ללא הרף דברים שונים ומספרים שונים אלא לנסות לפשט את הדברים. הייתי רוצה לקבל היום את סעיף 1 ולהכניס אותו לביצוע, ואני רוצה לשמוע את מה שיש למר אונא לומר בנושא הזה. ולגבי הסעיף השני הייתי מציע להעביר את זה לוועדה העירונית לבדיקה נוספת, מתוך מגמה כן לעשות את זה, אבל להביע לדבר שיהיה ריאלי כי אחרת נביע כאן לאבסורד נורא. הרעיון הוא טוב.

משה אונא:

אני רציתי להביע את דעתי בענין שמשתנה כל כך משנה לשנה במו עליית מדד יוקר המחיה, בסופו של דבר אני בטוח שיהיו לנו הישגים גדולים אם נקבל את זה לעומת מה שמקבלים היום. אין לי כל ספק בזה שאין להניח שהאינפלציה הרבילה שהיא 30% או בסדר גודל כזה תשאר.

אני הייתי משאיר משהו מהמרכיב השני, נניח 2% במקום ה-5% שאנו מוסיפים כל שנה לעליית ערך הקרקע. אנחנו היום עושים הרי חשבון 35% לשבע שנים עליית ערך הקרקע נוסף לעליית המדד. אז אם נחלק את זה לשנים אולי נוריד את זה, אבל נשאיר משהו לגורם הזה במצטרף כמוסת כלפי עליית ערך המדד שמשתנה בכל שנה.

אבישי מסיר:

מר אונא, אני חושב שהחצעה של 2% כמעט לא תעלה ולא תוריד לגבי הרווחים או ההפסדים של המינהל. אתה מדבר על שני אחוז ממחיר נמוך לשנה. כלומר, בתור דוגמא, אם המחיר היסודי היום שאדם משלם רמי חכירה בשיכון זה 100 לירות שאותם אנו מצמידים במקום אחת לשבע שנים אחת לשנה, ולכן מורידים את זה ל-70% כי החגמולים הם כל שנה במקום שבע שנים, תוסיף לכך עוד 2%, כלומר אם המדד עלה נניח בשנה אחת ב-20% אז במקום 100 יהיה 120; אם המדד יהיה עולה ב-10 אחוז, היה במקום 100 יהיה 110. אתה מוסיף 2% כאילו עלתה הקרקע ב-2%. כי ה-5% הקיימים היום הם לא מערך קרקע חדש זו לא ההחלטה. היום מדובר על 5% מאותו הערך היסודי ההסטורי. כלומר, אין שום קשר לעליית ערך הקרקע. זה פשוט עוד 5% למדד ואתה מציע עוד 2% למדד. אז אם המדד עלה ב-20% הוא כאילו עלה ב-22, אם הוא עלה ב-10 כאילו עלה ב-12.

השר א. שרון:

יש לי עוד שאלה אליך, אני מבקש לדעת מה מרווית המשתכן מעלית ערך הקרקע. רבותי, אני בעד לקבל את החצעה.

ישראל קורץ:

אני רוצה לומר משהו לגבי התחשיב הזה. לפי דעתי היה מקום לאיזו שהיא הידברות גם עם האוצר לגבי התקציב. תקציב המדינה אושר לפני כמה ימים, אבל בסופו של דבר אני חושב שכל מי שמכיר את השיטה הקיימת לא יכול שלא להמון בהצעה הזאת. עכשיו, התחשיב הזה יש בו טעות אחת יסודית.

שמעון בן שמש:

רבותי, אני מציע לשם שלום בית. אני מציע לקבל את ההצעה של השר. אני מציע שאם זה הולך לוועדה לקרקע עירונית, אני מציע שההצעה שהוצעה על ידי אונא חיבדק. לא יקרה שום אסון, המועצה קבלה את סעיף 1, רושמים למנינו מכיוון שהוא אמר את זה אני מציע שהדבר הזה ייבדק. זה דבר אחד.

דבר שני שאני רוצה לשאול את דעת המועצה לגבי סעיף 2, האם רק ההתייחסות הוועדה לקרקע עירונית תבדוק את הדבר הזה, האם הנוסחה של דמי חכירה ממוצעים נראית בראיה ראשונה לחברי המועצה או לא? כי זו יכולה להיות הנחיה לשקילה לוועדה העירונית. לפי דעתי מה מונח המחרון, כי מינימום לא יכול להיות, מקסימום לא יכול להיות.

אבנר קסוטו:

אני מבקש להפסיק לרגע את הדיון ולהשמיע הערה לסדר. עד עכשיו היה מקובל שכל מי שיושב ליד השולחן הזה יכול לדבר. עובדה שדיבר חשב המינהל ודיברו הרבה אנשים שאינם דווקא חברי המועצה. עד עכשיו היה מקובל שלנציג אגף התקציבים ניתן לדבר ושמענו את קולו. אני מבקש לקבל החלטה ולהעלות את זה לדיון בישיבה הבאה למי סותר לדבר, ואני מציע שלא ינהגו איפה ואיפה. אם נציג אגף התקציבים אין לו מה לומר כאן, אז אני מציע שרק חברי המועצה ידברו.

השר א. שרון:

אני חושב שכל אחד יכול לדבר.

ישראל קורץ:

אני חושב שיש טעות מבחינה כלכלית. אם עושים חשיב לגבי זרם כספים לאורך מספר שנים אז אי אפשר לחבר את הסכומים בסוף מסכם. אני חושב שהפער בין שני הסורים הוא הרבה יותר גדול ממה שנראה כאן. אם המינהל גובה את ההצמדה כל שנה הוא מרויח לעומת מצב שבו הוא גובה כעבור שבע שנים. מה שברור שיש בהצעה יתרונות מבחינת פישוט הסכון וטיפול. אותו דבר לגבי הצעה השניה.

מנקודת ראות כלכלית יכול להיות שיהיה הפסד ישיר בהצעה מסויימת, אבל כדאי לקבל אותה כי זה חוסך פקידים.

עד כמה שלי זכור נתקבלה החלטה שלגבי חוכרים ותיקים יש אפשרות גם לעבור לחוזה מהוון. מה לא כתוב כלום מה קורה לגבי אותם חוכרים. זאת אומרת, משמע מכאן שיש שלוש שיטות - יש שיטה רגילה, שיטה של הצמדה שנתית ושיטה של היוון. לא יתכן לקבל שתי שיטות שבה גם חוכרים ותיקים מצטרפים לשיטת ההיוון וגם מציעים להם את ההצעה הזאת.

השר א. שרון:

רבותי, אני רוצה לסכם את הנקודה הזאת. שמענו את הנקודות. הנקודה שאמר נציג אגף התקציבים היא בהחלט גם השובה לשאלות והספקות שהתעוררו כאן. כי אין ספק שיש כאן משמעות לכך שהחשלום לא נעשה כעבור שבע שנים. יחד עם זאת, לפי דעתי, גם מבחינת פישוט ההליכים וגם במחינה פסיכולוגית לחוכר, וגם הייתי אומר לתרגל

שלו לעבור לאט לאט לסכומים יותר גבוהים, מכל הבחינות ההצעה המוצעת היא הצעה טובה. לכן בסה שנוגע לסעיף 1 אני בעד לקבל את ההצעה, הייתי רוצה בהחלט שאותה ועדה תגמור את ניסוח הנושא ותבדוק את דבריו של מר אונא באיזו מידה צריך להוסיף. בעיני ההצעה כפי שהיא היא הצעה מתקדמת ובהחלט סבילה.

לסעיף סעיף 2, הגישה שלי שעקרונית, אני עקרונית בעד ללכת לחשלום שווה. זה הנחיה בסיסית. עכשיו, הייתי רוצה שוועדת המשנה לקרקע עירונית תשב על הנושא הזה ותבדוק את ההשלכות מה אומר הנושא הזה מתוך אותם הדברים אשר הועלו כאן על ידי חברים, באותן טענות כבדות משקל שקבלו חיזוק בעיון בסבלה שמופיעה בחוברת בעמוד 223. אני חושב שגמרנו את הנושא הזה. מה עכשיו?

רבותי, אני מציע שניגש לוועדות. תוך כדי מעבר על הוועדות לי יש הערה אחת, אולי פשוט אני לא מזהה את האנשים, אבל לי נראה שהיה צריך בוועדת המשנה לקרקע עירונית להיות איש משרד הבינוי, ואני לא רואה. בעיני למשל שלמה אבני הוא איש משרד הבינוי, הוא לפי דעתי חייב להיות חבר בוועדת המשנה לקרקע עירונית.

<u>א. קסרסו:</u>

אני חושב שלא רק שהוא צריך להיות חבר הוועדה, אני חושב שצריך לסנות אותו כיושב ראש הוועדה, ואני אבקש את היושב ראש לשים לב להרכב של יושבי ראש האחרים. לשם שיווי משל לאור הנושא אני חושב שראוי שמר אבני יהיה יושב ראש הוועדה.

<u>מ. ריבלין:</u>

כל השנים יו"ר הוועדה הזאת היה איש הקרן הקיימת, בפעם הראשונה כשאני השתתפתי בישיבת אני הצעתי את מר בן שמש, לא היתה אז התנגדות לסר בן שמש, אבל נאמר כאשר נרכיב את כל הוועדות. אני רוצה להוסיף שהיה אצלי מר אבני, שוחח אתי על הנושא, הסברתי לו ואמרתי שהקרן הקיימת עומדת על כך שהנוהג שהיה כל השנים יהיה גם הפעם. אגב, בדירקטוריון של הקרן הקיימת אנחנו העלינו את הענין שחייבים לצרף כאן את איש משרד הבינוי כחבר הוועדה.

<u>י. זיו אב:</u>

אנחנו מעולם לא שקלנו, אני כשהוצע לי לא פעם להיות יו"ר ועדה חקלאית ואני סירבתי, יקביקשתי שהוא יהיה המנהל כפו כקדנציות הקודמות. אף פעם לא שקלנו מי את מה מייצג. זו נקודה אחת.

יש לי שתי הערות, אני מבקש לצרף לוועדה חקלאית את מאיר שמיר.

<u>חשר א. שרון:</u>

בוועדת משנה לקרקע חקלאית? עלי מקובל מאוד.

<u>זיו-אב:</u>

דבר שני, על דעת החבר המוצע לראשות ועדת שחרור ומרכז זאב צור, ועל דעתי, אנחנו מבקשים לסנות את יו"ר ועדה לשחרור את שבתאי שיכמן ולהעביר אותו מוועדה חקלאית שהצטרף אליה בטעות לוועדה לשחרור המרכז, כחבר ויושב ראש. צור מבקש את זה.

<u>חשר א. שרון:</u>

עלי מקובל.

ח.חכם:

יש לי ענין בוועדת משנה לקרקע עירונית, בתוקף העבודה שלי היום יומית בערי פיתוח, בהחלט יש לי ענין בקרקע עירונית. אני מבקש להיות חבר בוועדה הזאת ולא בוועדת הקציב.

י. עקנין:

ועדת ההקציב - זאב צור יו"ר הועדה, משה אונא חבר, יחזקאל זכאי חבר, חיים חכם חבר, יעקב עקנין חבר, ושבתאי שיממן חבר.

ועדת משנה לקרקע חקלאית - יעקב עקנין יו"ר הועדה, מאיר אשל חבר, יצחק זיו אב חבר, יחזקאל זכאי חבר, זאב צור חבר, מאיר שמיר, חבר ומשה אונא חבר.

ועדת משנה לקרקע עירונית - שמעון בן שמש יו"ר הועדה, ראובן ארזי חבר, אברהם חפץ חבר,יעקב עקנין חבר, חיים קוברסקי חבר, מאיר קסוטו חבר.

השר א. שרון:

פה לפי סיכם ידיעתי נוצר מצב שאני לא מכיר אותו. אני רוצה להסביר, אני מוכרח לומר מכין החברים שיושבים פה לא הסתכלתי מיהו פה נציג הקרן הקיימת ומי נציג הממשלה. לא ראיתי בוש הממשלה מול בוש אחר, זה לא היה מקובל במועצה הזאת, אני לא מציע להכניס את הנושא הזה. אני לא מציע שיהיה פורום של מה שנקרא נציגי הממשלה בדיון מוקדם או דיון מאוחר, נביא את הדבר להצבעה. ייבחר אז ייבחר. אני בכלל לא מכין את הנושא הזה.

י. זיו אב:

מי יזמן את נציגי הממשלה?

קסוטו:

אני מציע שיושב ראש הוועדה לקרקע עירונית יהיה שלמה אבני מאחר והוא המתאים ביותר להפקיד הזה. זכותו של חבר להציע, ותהיה הצבעה.

השר א. שרון:

אני רואה את ועדת המשנה לקרקע עירונית את שמעון בן שמש כיו"ר, את ראובן ארזי, ראובן חפץ, יעקב עקנין, חיים קוברסקי, אבנר קסוטו, שלמה אבני ומר חכם. וזה לא לפי דירוגם ותפקידיהם, פשוט קראתי את השמות.

בן שחר חריפאי:

ועדת משנה לשחרור מסכרז - שבתאי שיכמן יו"ר, זאב צור חבר, שלמה אבני חבר, אברהם חפץ חבר, חיים חכם חבר, אבנר קסוטו חבר, את מאיר שמיר הוצאתנו ושיבצנו בוועדת המשנה לקרקע חקלאית.

השר א. שרון:

אין כאן בם נציג הקרן קיימת. סליחה, יש. זה רק מראה שאני עצמי לא מבדיל, למרות שאני מכיר כל אחד מאיזה שהוא פורום אחר, אבל אני לא מקשר אותו. אלה הן הוועדות, אני בעד לקבל את הוועדות האלה, אני בהחלט בעד לרשום את הסתייגותו של מר אבנר קסוטו, אבל אני בעד לקבל את הוועדות כפי שהוקראו עכשיו, אני מקווה שלא נשארו דברים בלתי ברורים, אני מתכוון כרגע לרשימה כפי שהוקראה, עם התיקונים שהוכנסו, אין טעם לחזור עליהם עוד פעם.

אנו מחליפים בוועדת הקדיר את חיים חכם עם נציג משרד הבטחון, ועדת המשנה לקרקע חקלאית יחזקאל זכאי נשאר, הוספנו את מאיר שמיר וארנא ואת שבתאי שיכמן הוספנו לוועדת המשנה לשחרור מסיכרז.

ועדת משנה לקרקע עירונית אמרנו שמעון בן שטס, ראובן ארזי, יעקב עקנין, אברהם חפץ, חיים קוברסקי, אבנר קסוטו, שלמה אבני וחיים חכם.

ועדת משנה לשחרור מסיכרז, יו"ר שבתאי שיכמן, זאב צור, שלמה אבני, אברהם חפץ, חיים חכם, אבנר קסוטו.

אני מציע לאשר את זה ולברך את ועדות המשנה ולהציע להם שיתחילו לעבוד בתנופה.

<u>מ. ריבלין:</u>

בענין ראשות הוועדה לקרקע עירונית הייתי מציע שנצביע.

<u>השר א. שרון:</u>

מי בעד ההצעה כפי שהוצעה על ידינו, ירים את ידו. 11 ובכן, זהו הרוב.

<u>אבישי ספיר:</u>

בישיבת המועצה הקודמת הועלתה הצעה קצת שונה. היצע להרחיב את הסושג של מכרז להיצע פומבי, ואז נשאלו שאלות של הגדרת המילה היצע, בסופו של דבר הוחלט להעביר את זה לוועדה עירונית כדי לתת הגדרה לסונת מיכרז שיהיה יותר רחב מאשר רק למיכרז לכל הסרבה במחיר, כי אנו משתמשים בכל מיני שיטות למיכרז. למשל השיטות של "בנה ביתך" הם לא למרבה במחיר אלא במקומות שאנו מעדיפים שירשמו תושבי המקום או אנשים שירצו לבנות את ביתם לפי שיטה שתתן הזדמנות שווה לאנשים ולאו דווקא למרבה במחיר, לדוגמה לפי הגרלה. לכן החלטנו כדי למנוע ספק שהמונח מיכרז יקבל הגדרה, כי המועצה בהכרזותיה משתמשת במונח הזה, והמונח יהיה מספיק רחב שיכלול גם מיכרז פומבי למרבה במחיר וגם מיכרז פומבי בשיטות אחרות. המונח שהוועדה העירונית החליטה עליו, יש מה שיבוש בהדפסה שאני אתקן אותו הוך כדי קריאה - מיכרז או מיכרז פומבי בהחלטות המועצה מופיע פעם כך ופעם כך, לצורך החלטות מועצת מקרקעי ישראל מירושן הודעה שפורסמה בשני עתונים יומיים שלפחות אחד מהם בשפה העברית המזמינה הצעות להקצאה קרקעות בדרך של: כל אחת מהדרכים תבאות: א) הצעת מחיר להקצאה, כלומר זה לכל המרבה במחיר; ב) הצעות להקצאה במחיר קבוע מראש, אלה השיטות של בנה ביתך; התצעות על פי מחיר קבוע מראש תהיינה על פי הרשמה. אם עולה מספר המציעים על מספר המגרשים יוקצו המגרשים על פי הקריטריונים שנקבעו במיכרז או על פי ההגרלה. כי לפעמים הקריטריונים אוסרים שזה רק לתושבי המקום. אנו מציעים לאמץ את ההגדרה ואז לא צריך להוסיף החלטות של היצע וכל מיני דברים מהסוג הזה.

<u>ראובן ארזי:</u>

לא יכולה להיות בהגדרה דבר והיפוכו. אי אפשר לכתוב מיכרז או מיכרז פומבי. אין מיכרזים לא פומביים. אם הוא לא פומבי אז הוא איננו מכרז. ישנה בעיה וצריך למצוא לה פתרון מתקבל על הדעת. גם אדם שאיננו משפטן, אדם פשוט, יאמר מה זאת אומרת? יש מיכרז פומבי ויש מיכרז שאיננו פומבי? איך זה יכול להיות?

הלאה, אי אפשר לחלק ולומר, אם רוצים לחבוע ההחלה מיכרז הכוונה בספורט שלא מיכרז תומכי. אם לא הכוונה לזה אז הוא צריך להיות מיכרז פומבי. אם הוא מיכרז פומבי לא צריך לכתוב את המילה מיכרז אז מיכרז מותבי. ברור שכל אחד יכול להגיש הצעה. וכאן נקבע מעמ אתת הצעות מחיר, מגיעים הצעות על מחיר קבוע מראש. מה זאת אומרת? אם המחיר קבוע מראש אז אין כבר בעיה של מיכרז פומבי. זהו המחיר. אחר כך, אם מדבריה על הריסריבים, הקריטריונים מרובים להיות ברורים. מסוס כך אני אומר, אני מבין את הבעיה. אבל ההגיון המשתמי ולא רק המשמעי אומר שבאורה כזו זה לא יכול להיות. כל עורך דין שהחר יקבל את זה הוא יגיד, אבל אני לא מבין מה אתה רוצים ממני, למה אני מופיע כאן? אני מציע להחזיר את זה לוועדה כדי שתשקול איך למצוא מתרון. המתרון שנמצא הוא ההחלה לדעתי הלתי הגיוני.

אבנר קסוטו:

ההצעה מתחילה במלים לצורך ההלטות מועצת מקרקעי ישראל. מאחר שתתחלטה הזאת מתיחסים לכל ההלטות המועצה, אני מייחי מבקש לדעת בכלל האם מדובר במיכרז, והאם ההחלטה הזו אכן תואמת אותן ההלטות מועצה שבהן נזכרות המלים מיכרז או מיכרז פומבי.

הצעה אלטרנטיבית, כהמשך למה שטר ארזי אמר. ואני מקבל בהחלט את התערות שלו, אני חושב שכדי לתחור את הבעיה הזאת, כל כי מטרבות של בנה ביתך אנחנו נכנסנו לכל הבעיה הסיבוכים של מכרזים אלא הייתי מציע להסתכן אתה, ואני מבקש להמנות את תשומת לבכ לכך שבדברי ההסבר מדובר אך ורק על בנה ביתך. דברי ההסבר לגמרי מנותקים מהצעת ההחלטה עצמה.

ראובן ארזי:

יכול להיות, אני לא בטוח בזה, שהמתרון אפשר למצוא בעזרת ועדת המכרזים. אם לוועדת המיכרזים שיבנה יוגשו, גיתה שהיום יש לכם תרוספקט ואתם תגישו את הפרוספקט לאישור ועדת המיכרזים. לוועדה שצריכה לשחרר. אם הוועדה הזו משחרר את הפרוספקט הנדון למיכרז, יכול להיות שיהיו המתרון. יכול להיות שהוועדה הזו יכולה לבוא בסקום זה.

חיים חכם:

רציתי לשאול משהו לא ברור, את מחיר הקרקע לבנה ביתך בערי פיתוח קובעים על פי הערכת שמאי בתוספת או מעלים או מורידים על חי ערכי המקום. מעולם לא היה מיכרז בענין הזה. תוך מדת אנחנו לא מעוניינים במיכרז. אם יש בנה ביתך במעלות הוועדה לפסור במיכרז מעמידה "בנה ביתך" המעלות לעמוד ממכרז מה פירוש הצעת מחיר להקצאה.

אבישי ספיר:

אני רוצה להסביר. אני אומר את זה לבנותי. אולי לא הסברתי מה שכתוב פה טוב. אתחיל מהסוף, מהשאלה של מר חיים חכם. המדובר הוא שכמוהה מיכרז יכלל כל אחת משתי אלטרנטיבות הראשונות, השלישית היא רק הסבר נוסף. כלומר, אני עונה על דרישת המועצה שהחליטה שקרקע תימסר רק במיכרז. אם אני עושה מיכרז פומבי לכל הסרבה כמחיר אז מניתי לדרישות המכרז והקבתי את הקרקע כחוק. אני עונה על דרישת המיכרז אם אני גם קובע מראש שלא אחייתם למרבה כמחיר אלא אני קובע מחיר קבוע והאלטרנטיבה השניה היא אלטרנטיבה.

כשאני מוציא את המיכרז אני כותב לאיזו מטרה זה, ואני אומר, לקרקעות האלה אני מוציא בדרך של מיכרז למרבה במחיר, ואני אומר זו המדיניות, ואז אני מקבל הצעות. נניח קרקעות שאני מוציא בירושלים או בערים שאינם ערי פיתוח שאין לי אינטרס מיוחד מי יקבל את הקרקע, זה בדרך כלל למרבה במחיר. במקומות שאני מעונין לענות על דרישות המיכרז העקרונית שהיא לא הכסף, אלא לתת הזדמנות טובה להרבה אנשים להכנס למגרשים, ולא לגבי מומלצים או מועדפים, אז אני עונה על דרישות המיכרז בזה שאני מפרסם בצבור שעשרים מגרשים במעלות פתוחים להצעות. אני לא נותן לאנשים במעלות להתחרות במחיר, כי זה מחיר קבוע מראש, ואז באים אנשים. אם באים מתוך 20 האנשים רק 10 אין בכלל בעיה, אלה העשרה שבאו. אם באים 30, איך אני קובע? החלטנו שהדבר הטוב וההוגן הוא שאני אעשה להם הגרלה. כולם עונים לקריטריונים, בגיה שתושבי מעלות שרוצים לבנות את ביתם, יש 20 מגרשים ויש 30 מועמדים, המחיר קבוע מראש, אין שום אינטרס בבעלות שיתחרו במחיר, והכוונה היא שנערוך הגרלה ביניהם. זה כל מה שכתוב פה. הצעה א' לא חלה על זה כי היא מדברת על הצעת מחיר להקצאה. לא על זה מדובר. א'2 זה שתי אלטרנטיבות.

עכשיו למר ארזי, עצם ההגדרה של מיכרז ומיכרז פומבי הוא פומבי כי אתקרואה שהוא מפורסם בעתונים. אין דבר יותר פומבי מאשר פרסום בעתונים. מכוח ההגדרה יוצא שאם במקרה ויש בהחלטות הסועצה הקודמות, יש החלטות מ-1965 ואילך שמופיעים לפעמים המילה מיכרז בהחלטת הסועצה ולפעמים מופיעה המילה מיכרז פומבי. ובצדק יכול אתה להגיד לא על ההצעה הזו אלא על החלטות הסועצה הקודמות אולי יש פה שוני בין המילה מיכרז למיכרז פומבי, כדי למנוע את הספק הזה ואת חוסר ההתאמה בהחלטות סועצת הקודמות, אנחנו בדקנו. כל ההחלטות הסועצה כתוב בהן או מיכרז פומבי או מיכרז. החלטנו להגדיר שאם נאמר מיכרז פומבי או אם נאמר מיכרז, בשני המקרים זה צריך להיות פומבי. והפומביות היא פרסום בעתון והיא חלק מההגדרה. היינו כותבים רק מיכרז פומבי אילו החלטות הסועצה מ-1965 עד היום היו משתמשים בנוסח הזה. אני צריך להגדיר מונח קיים ובכל החלטות הסועצה, בלי סדר, פעם כתוב מיכרז ופעם כתוב מיכרז פומבי. ההגדרה סוגרת את הבעיה הזו.

שאלה אחרונה להערתו של מר קסוטו, באיזה החלטות מדובר? הרי רוב ההחלטות של הסועצה, פה יש שני דברים בורך כלל: א) שכל קרקע תוקצה בדרך של מיכרז כשמדובר בקרקע עירונית, ההחלטה הזו חלה על כל אותן החלטות סועצת שאומרות שקרקע תוקצה בדרך של מיכרז. אין תוספות. לא יכול להיות אי התאמה. ההחלטה היא קודם כל החלטת עקרונית שכל הקרקעות העירוניות ימסרו בדרך של מיכרז. מזה אחר כך יוצאים מן הכלל. אין סידרה של החלטות מה יימסר במיכרז, יש החלטה אחת. כל הקרקעות העירוניות בדרך של מיכרז, פרט למה שהסועצה מחליטה שלא יימסר בדרך של מיכרז. ואז יש שני סוגים - יש פטור ממכרז שבסמכות הוועדה לפטור ממכרז. ויש פטור ממיכרז שבסמכותם של שרים שמסונים על נושאים מסוימים. לדוגמא, שר החיירות יוכל לתת הסלצה לפטור ממכרז לצרכי תיירות. היו החלטות ששר המסחר וההתעשיה נתן פטור ממכרז לצרכי תעשיה. יש פטור כללי ממכרז בסכירות של עמידר לדיירים לת כשהם דיירים מוגנים. אבל אין רשימה של החלטות שאומרת מה יהיה במכרז. לכן לא מתעוררת שאלה אם זה מתאים להחלטות או לא מתאים להחלטות.

אחרון אחרון, הענין של "בנה ביתך". נכון שהיום הבעיה שרצינו לפתור היא בעיה של בנה ביתך, אבל זה יכול לענות גם להחלטות חדשות לכקרים שהסועצה תחליט. יכול להיות שהסועצה תחליט מחר ומחרתיים על שיטת של הקצאה או על פטורים ממכרזים, ולכן ההגדרה הזאת חייבת להיות כללית ולא רק לגבי "בנה ביתך". אז הסועצה תהיה חופשית כשתרצה להחליט כשיש אינטרסים לאומיים או משרד מסויים יבוא ויבקש מהסועצה להחליט על דרך הקצאה שלא בדרך של מיכרז, ההגדרה מה זה

מיכרז חייבת להיות כללית ולא להתייחס לבנה ביתך. הסברנו שהיום הבעיה הבואבת היא בנה ביתך אבל לדעתי ההגדרה הזאת עונה על הכל. אני בצניעות רוצה לוסר שאין שום חשש לאף בג"ץ כתוצאה מההגדרה הזאת. האמת היא, אני שוב חוזר, ההגדרה באה רק להסיר ספק. אם המועצה בכלל לא היתה מחליטה את ההחלטה הזאת אני סבור שגם אם היו מגישים בג"ץ נגד בנה ביתך שמא זה במיכרז או לא במיכרז, לדעתי זה עונה לדרישות המכרז כי הוא נותן זכות שווה לאנשים להשתתף בהקצאת הקרקע. במיכרז לא כתוב בשום מקום שהוא צריך להיות דווקא לסרבה בסחיר. אבל בדי למנוע אי הבנות, כדי למנוע חששות, באנו וביקשנו הגדרה יותר קבועה לזה.

י. זיו אב:

יש לי הצעה ושאלה. איננני משפטן, אני פשוט בשר ודם. כשאומרים מיכרז אז אני מבין תמיד מיכרז זה מיכרז פומבי. עד לפני כמה רגעים, החל מהפניה שלי לא לסבך אותנו בזאת שהגדרנו הגדרות בלתי ברורות בעבר, ועל יסוד דברים שאנחנו עושים אותם באופן בלתי ברור לחלוטין, אני מציע למצוא הגדרות ברורות. זו נקודה אחת, שיהיו ברורות לא רק למשפטנים.

דבר שני, שאלה. אני פשוט רוצה להבין, זה מה שתעיר סר קסוסר ובצדק, פה בהצעת ההחלטה לא מצויין לאיזו מטרה. בדבר הסבר שאינם בהחלטת מדובר על "בנה ביתך". האם אנחנו לא נותנים לכם, לא "לזקני המינהל אלא לכם.

השר א. שרון:

אנחנו כולנו זקני המינהל, לא שוחררנו מהתואר הזה.

י. זיו-אב:

שוב רבותי, ברצינות, האם אנחנו לא נותנים יד חופשית להנהלה המעשית להחליט על איזה שהוא שטח קרקע שזה משתייך לאותו דבר שהוא היום נקרא מכרז ולא מיכרז פומבי? אני מציע לא לשלול דבר זה אלא לתת לנו החלטות מנוסחות שתהיינה ברורות בתן השאלות האלה.

זאב צורן:

אני רוצה לשאול אם אין אפשרות שלא נשנה מהמושג של מיכרז פומבי במובנו המקובל, לא שתי אלטרנטיבות, אלא זהו המיכרז הפומבי. יחד עם זה קיימת גם אפשרות שניה שזה לא יעמוד בדרגה שווה. שנשאר הדבר ביסודו כפי שזה מובן ומקובל על כולם. כי אני רוצה לוסר, אם אנחנו נצא לא מהצד המשפטי אלא מהצד העניני שיש בדבר, יצאנו מזה שהיתה תובה של מיכרז על כל קרקע עירונית, אחר כך יש אפשרות של פטור ואחרי כן אנחנו נותנים הגדרות אלה למיכרז. לכן אני מציע להשאיר את המושג ההגדרה כמי שהיא מקובלת ויחד עם זה יש גם אפשרות לתת לזה הגדרה, אבל לא בדרגה שווה.

י. זיו אב:

אני מציע לקבל את ההחלטה תוך תוספת שהמועצה מסילה על המנהל לנסח, עם היועץ המשפטי.

י. עקנין:

הדבר האחרון זה ההצעה השלישית, אגב גם ההחלטה הזו היתה בוועדה העירונית. ערך ריאלי של הקרקע.

ר. ארזי:

אדוני היו"ר אני רוצה לדעת האם סוכם לגבי המיברז.

י. עקנין:

השלישית גם מאושרת, אני מבין.

השר א. שרון:

רבותי, אני רוצה להודות לכם.

י. זיו אבו:

יש לי עוד שלוש שאילתות ששתיים יכולות להכות ושלישית ביחס לסדרים קבועים של זימון הסועצה, אני מבקש את היו"ר והמנהל לראוג לכך.

השר א. שרון:

יש כאן הזכיר שהשיבות התיינה סדירות, רצופות, ואף מסודרות. זה התקבל פה אחד. אני מודה לכם מאד.

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס. 185 מ-28 במרס 1978

הנדון: קביעת המדיניות הקרקעית ע"י מועצת מקרקעי ישראל

מועצת מקרקעי ישראל (להלן - "המועצה") בחוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לקבוע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל חוזרת ומחליטה:

1. המועצה הינה הגוף המוסמך הבלעדי שמונה על פי החוק לקבוע את המדיניות הקרקעית שעל פיה ינוהלו מקרקעי ישראל ולפיכך המדיניות הקרקעית, כפי שנקבעה על ידה, היא המדיניות הקרקעית הקובעת והמחייבת בחוק. דיון במדיניות הקרקעית מקומו במועצת מקרקעי ישראל, הצעות לשינוי המדיניות הקרקעית הנקבעת על ידה או להיקונה חובאנה בפני המועצה בצורת המקובלת.

2. מינהל מקרקעי ישראל הינו הגוף היחידי המנהל את מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות הקרקעית שנקבעה על ידי המועצה.

הן בהתאם לאמנת שבין ממשלת ישראל וקרן קיימת לישראל והן על פי החוק מינהל מקרקעי ישראל הוא הגוף הבלעדי המוסמך לנהל את מקרקעי ישראל.

מדיניות המועצה מכוונת על ידי הצורך לשמור את הקרקע בנכס לאומי ועל ידי המגמה להביא לפיזור נכון של האוכלוסיה.

3. המועצה משוכנעת שמינהל מקרקעי ישראל מבצע בנאמנות את המדיניות הקרקעית שנקבעה על ידה והיא בדעה שאין מקום ליטול ממסמכויותיו לנהול מקרקעי ישראל ולהעבירן לאחרים ודומה להלוסין כל רעיון ליטול ממסמכויותיו אלה של המינהל.

אריאל שרון, שר החקלאות
יושב ראש המועצה

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס. 165 מתאריך 28 מרס 1978

הנדון: מיכרז פומבי - הגדרה

מועצת מקרקעי ישראל בהוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960, לקבוע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל מחליטה כלהלן:

בהחלטה בדבר ריכוז החלטות המועצה בדבר שיעור חלקו של מינהל מקרקעי ישראל בעליית ערך הקרקע בעת העברת זכות הכירה בפרק ב': פרשנות בסופו של סעיף 1 תוסף ההגדרה כלהלן:

"מיכרז פומבי" - לצורך החלטות מועצת מקרקעי ישראל מירושו: הודעה שפורסמה בשני עיתונים יומיים, שלפחות אחד מהם בשפה העברית, המזמינה הצעות להקצאת קרקע באחת מן הדרכים הבאות:

1. הצעת מחיר תמורת הקצאת קרקע.

2. הצעות להקצאת קרקע תמורת מחיר קבוע מראש.

3. הצעות להקצאה על פי מחיר קבוע מראש תהיינה על פי הרשימה.

אם יעלה מספר המציעים על מספר המגרשים העומדים להקצאה יוקצו המגרשים על פי הקריטריונים שנקבעו במיכרז.

אריאל שרון, שר החקלאות
יושב ראש המועצה

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס. 185 מ-26 במרס 1978

הנדון: ביטול עיסקות עירוניות על ידי מינהל מקרקעי ישראל

מועצת מקרקעי ישראל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לקבוע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") מחליטה כלהלן:

1. סעיף מס. 2 בהחלטת המועצה שנתקבלה בישיבה מס. 167 מיום 10 במאי 1976 ביטל ובמקומו יבוא סעיף 2 כלהלן:

2. הפר החוכר או היוזם סעיף מסעיפי חוזה הפיתוח או החכירה והחליט המינהל לבטלו, או ביקש החוכר או היוזם לבטל את חוזה הפיתוח או החכירה ביוון שאין באפשרותו למלא אחר התנאים והמינהל חסכים לבטלו, יחולו על ביטול החוזה ההוראות הבאות:

א. החוכר או היוזם יחזיר למינהל את הקרקע שנמסרה לו על פי החסכם כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ לפי דרישת המינהל, ונקייה מכל שיעבוד והביעות.

ב. המינהל יחזיר לחוכר או ליוזם כל סכום ששולם למינהל, אחרי נכוי כל ההוצאות והחפסדים שנגרמו למינהל.

ג. החזיק החוכר או היוזם בקרקע מעל לתקופה הכתובה בחוזה הפיתוח ולפחות שנה אחת, רשאי המינהל לגבות ממנו:

1) כל המסד הכרוך בירידת הערך הריאלי של הקרקע.

2) דמי חכירה בעד כל התקופה בהתאם לתנאי החוזה.

3) כל המסים וההיטלים החלים על החוכר או היוזם בהתאם לחוזה הפיתוח, שלא שולמו על ידו עד למועד החזרת הקרקע.

ד. המינהל יחזיר לחוכר או ליוזם את הוצאות הפיתוח אשר חוייב בהן בגין החזקת המגרש, על ידי רשויות ממשלתיות או עירוניות. כן רשאי המינהל להחזיר לחוכר או ליוזם את ההשקעות הנוספות במידת שהביאו, לפי שיקוליו של המינהל להעלאת ערך הקרקע.

ה. ערער החוכר או היוזם על התנאים שנקבעו על ידי המינהל בסעיף ג' סעיפים קטנים 1), 2), ו-3) לעיל, יובא ערעורו במני ועדה שמונתה על ידי יו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

אריאל שרון, שר החקלאות
יו"ר המועצה

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שהתקבלה בישיבה מס' 85
מתאריך 28 מרס 1978

הנדון: דמי חכירה שנתיים

מועצת מקרקעי ישראל בתוקף סמכותה, לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך – 1960, לקבוע את המדיניות לפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל מחליטה בהסכם להחלטות המועצה בדבר גביית דמי החכירה השנתיים כלהלן:

1. מסמיכים את מינהל מקרקעי ישראל:

(א) לגבות החל מיום 1 באפריל 78 דמי חכירה שנתיים בסכום צמודים למדד יוקר המחיה. ההצמדה תחושב אחת לשנה ותהיה בשיעור של 70% מעלית המדד.

(ב) עם הפעלת סעיף א' לעיל יהיה החוכר מפור מלשלם תוספת שבע שנתית של 35% והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

2. לצורך חישוב תוספת ההצמדה השנתית יובאו בחשבון 12 החודשים שהסתיימו בחדש ינואר של אותה שנה.

אריאל שרון – שר החקלאות
יושב ראש המועצה

אש/דב

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס. 185 מ-28 במרס 1978

הנדון: התכרת קרקע למחצבה להברת "נשר" מפעלי סלע ישראליים בע"מ - אישור המועצה לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א-1951

בתוקף מסמכותה לפי סעיף 5(ב) לחוק נכסי המדינה תשי"א-1951 מאשרת המועצה, למינהל מקרקעי ישראל, לפעול להתכרת שטח של 1.158.141 דונם מתוך 1.358.141 דונם ממקרקעי המדינה שברשימה הבאה:

גוש	חלקה	שטח החלקה בט"ר
19601	125	280.000
19603	37	290.000
18563	1	
"	4	517.281
"	8	
18564	15	270.860
	סה"כ	1,358.141

ההתכרה תהיה להברת "נשר" מפעלי סלע ישראליים בע"מ לתקופה של 49 שנים עם זכות להארכת התכירה ל-49 שנים נוספות.

מטרת התכירה היא - חיצוב אבן גיר וחמרים אחרים הדרושים לייצור סלע הכלולים בסוגת "מחצבת" כמשמעותה בסעיף 108 לפקודת המיכרות.

השטח יוחזר למינהל אם ישונה ייעודו או ניצולו שלא למטרת הציבה.

אריאל שרון, שר החקלאות
יו"ר המועצה

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבת מס. 185 מ-28 במרס 1978

הנדון: ועדת המשנה לשחרור מסיבות

מועצת מקרקעי ישראל מחליטה כי תרכב ועדת המשנה לשיחרור מסיבות תהיה כלהלן: -

שבתאי שיבסון	-	יו"ר הועדה
שלמה אבני	-	חבר
חיים הכט	-	"
אברהם חפץ	-	"
זאב צור	-	"
אבנר קסוסו	-	"

אריאל שרון - שר החקלאות
יושב ראש המועצה

מדינת ישראל
מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס. 185 מ-28 מרס 1978

הנדון: ועדת המשנה לקרקע עירונית

מועצת מקרקעי ישראל מחליטה כי הרכב ועדת המשנה לקרקע עירונית תהיה כלהלן:

שמעון בן-שמש	-	יו"ר תועדת
שלמה אבני	-	חבר
ראובן ארזי	-	"
חיים חכם	-	"
אברהם חפץ	-	"
יעקב עקנין	-	"
חיים קוברסקי	-	"
אבנר קפוסו	-	"

אריאל שרון - שר החקלאות
יושב ראש המועצת

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס. 185 מ-28 מרס 1978

הנדון: ועדת המשנה לקרקע חקלאית

מועצת מקרקעי ישראל מחליטה כי הרכב ועדת המשנה לקרקע חקלאית תהיה כלהלן:-

יעקב עקנין - יו"ר הועדה

משה ארנא - חבר

מנדל אשל - "

יצחק זיו-אב- "

יחזקאל זכאי- "

זאב צור - "

מאיר שמיר - "

אריאל שרון - שר החקלאות
יושב ראש המועצה

מדינת ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבת מס. 185 מ-28 מרס 1978

הנדון: ועדת התקציב

מועצת מקרקעי ישראל מחליטה כי הרכב ועדת התקציב ההיה כלהלן:

זאב בור	-	יו"ר הועדה
משה ארנא	-	חבר
עוזי גדור	-	"
יחזקאל זכאי	-	"
יעקב עקנין	-	"
שבתאי שיכמן	-	"

אריאל מרון - שר התקלאות
יושב ראש המועצה

תשובה לשאילתא של מר י. זיו-אב בענין:
טענת העודת הטנייה להעברת זכות חכירה
חברת מסה"ב

א. לפי הסדר בינינו לבין החברות המסכנות אין המינהל מסכים להעברת זכות חכירה של דירה שאינה רשומה בסדר ספרי האחוזה, אלא לאחר הפנית של החברה המסכנת; סידור זה נעשה כדי לחת לחברות בטוחה לגבי החובות שהתחייבו המשתכנים כלפיהן.

הקונה מתלונן כי החברה עכבה לתקופה ממושכת את מתן ההפניה הנ"ל למינהל, בטענה כי הקונה אינו אדם דתי, ומחמת העכוב הזה נגרם הוא לשלם כיום דמי הסכמה גבוהים.

להלן העובדות הנוגעות לענייננו:

ב. 1. הדירה היא דירה בת שני חדרים בבית דו-משפחתי שנבנה ע"י חברת "מסכנות".

2. הדירה הוחכרה לראשונה ב-23.11.54 למר אליעזר וזנה.

3. בסעיף 8 בחוזה החכירה התחייב החוכר "לשבות בתוך הדירה בשבת ובחגי ישראל...."

4. ביום 18.1.77 פנה עו"ד ס. קליין למינהל ובקש לאשר העברת החכירה בדירה משמו של וזנה אלברט לשמו של הקונה. לבקשתו צרף עו"ד ס. קליין את המסמכים הבאים:

א) בקשה להעברת החכירה על שם הקונה. הבקשה היא מיום 2.11.71, והיא חתומה ע"י המעביר אלברט וזנה.

ב) העתק מההסכם שנעשה בין הקונה לבין וזנה אלברט אברהם. ההסכם נעשה ב-2.11.71, ונרשם עליו: "זהו העתק נכון 5.11.72".

ג) מכתב ממשרד למינהל המודיע כי אין לחברה התנגדות להעברת הדירה מוזנה אליעזר ע"י אברהם וזנה (אלברט). המכתב הוא מ-5.1.77.

5. בהסכם שבין הקונה לבין אלברט וזנה נקבע כי על הנכס לא רובצת כל משכנתא, וכי דמי ההסכמה למינהל ישולמו ע"י הקונה.

6. על סמך הפרטי ערך הקרקע בין יום חכירתה ב-1954 לבין יום העברה החכירה ב-1977 - נקבעו דמי ההסכמה ל-44,634 ל"י (כולל מ.ע.מ.) והמינהל הודיע על כך לקונה ב-20.3.77.

7. הקונה הגיש ב-26.4.77 את עערעור על דמי ההסכמה הנ"ל וטען, בין היתר, את הטענות הבאות:-

הדירה היתה ממושכנת ולכן לא יכול היה לבצע את ההעברה אלא לאחר פרעון המשכנתא. המשכנתא היתה רשומה על שם אלברט וזנה. "את התשלומים סיימתי זה עתה".

2/...

8. הועדה דחתה את הערעור משני טעמים:-

א) "אין עכוב בהגשת בקשה להעברת זכויות מהמעביר עקב אי תשלום משכנתא".

ב) "הכלל הוא כי מעביר זכויות החכירה הוא הזכאי להנחות מדמי ההסכמה אם יש לו נתונים לכך". הודעה על כך נשלחה לקונה ב-4.7.77.

9. הקונה הגיש ערר על החלטת הועדה, אך לא על נימוקי ההחלטה.

בעררו טוען הקונה כי הסבה האפיתית לעכוב בהגשת הבקשה היא "חברת משה"ב דורשת שהדיירים בשכונותיה יהיו אנשים טוסרי מסורת".

10. לדבריו סירבה משה"ב בשתי שנים למסור לו מכתב הפניה למינהל כיון שחשבו שהוא איננו טוסר מסורת אם כי הוא טוסר מסורת אך כבבאי גאלץ הוא לעבוד בשבתות ובחגים.

לעררו זה צרף הקונה מכתב של משה"ב מ-16.7.76, המופנה אל אברהם וזנה ודורש מסנו לגרום למינויו של [redacted] מהדירה, הן משום שהזכויות בדירה הן של אליעזר ולא של אברהם ולכן לא היה אברהם זכאי להעבירן לקונה והן משום שאין להעבירן ללא רשות משה"ב ו"רשות זו לא תנתן לך,... בין השאר, משום שמר [redacted] אינו מחלל שבת בפרסיה.... ופסר סעיף 19 מחוזה שלמיו רכש בזמנו מר אליעזר וזנה את זכויותיו על הדירה".

כן צרף הקונה אשור לשכת הרבנות הראשית מיום "א' בשבת תשל"ח" המאשר כי הוא "טוסר מצוות".

11. הועדה לא שינתה מהחלטתה, אך הפנתה תשומת לב הקונה לאפשרות פניה לערכאות וכן הודיעה על נכונותה לדון בתיק שנית אם יסצאו נתונים המזכים בהנחה את מעביר הזכות.

12. מר י. זיו-אב יו"ר הועדה פנה בכתב למנהל המינהל בבקשה:- (א) לחייב את הקונה בדמי השכמה בשנת 1971, (ב) להעלות את העקרון שבנושא לדיון במועצה.
(ג) נראה לי כי חברה משכנת זכאית לסרב ליתן הפניה למשתכן להעברת זכויותיו בדירה בתנאי שהסרוב בא על מנת להבטיח את פרעון התחיבויותיו הכספיות של המשתכן לחברה בגין רכישת זכויותיו בדירה, ואת אלו בלבד.

על המינהל לסרב לתת יד לעיכוב העברת זכויות הנובע מסיבות אחרות.

<u>ה מ ל צ ו ת</u>

א) <u>למקרה הנדון</u> -

1) יש לברר אם הקונה שילם אמנם תשלומי משכנתא, ואת מועד פניתו הראשונה למשה"ב לקבלת הפניה. לאחר מכן.

2) יש לחייב את הקונה בדמי הסכמה על בסיס ערך הקרקע ליום סיום תשלומי המשכנתא על הדירה או ליום 5.11.72 או ליום פניתו הראשונה לאחר כל אלה למשה"ב - הכל לפי המאוחר יותר.

3/...

3) לא יסור למש"ב את פרטי הקרקע ולהודיע לה כי אנו מחייבים אותה בהפרש דמי ההסכמה מהסכום שיקבעו לפי סעיף 2 לעיל ועד הסכום של 44,639 ל"י שנקבע.

4) יש לראות את הקונה כמי שרכש את זכות החכירה בדירה ביום 1.4.77.

ב) <u>כלליות</u>

1) להודיע למש"ב כי אם יישנו מקרים כאלה נאלץ לבטל את הסידור שבין המינהל לבינה, והמינהל יסבים להבא להעביר דירות גם ללא הפנייה מעמה.

2) להודיע לחברות המשכנות כי אין הן זכאיות לסרב ליתן הפנייה למשתכן אלא אם הסרוב בא להבטיח פרעון התחייבות כספית של המשתכן לחברה בגין רכישת זכויותיו בדירה.

ג) <u>כבר ניתנו הנחיות למחוזות המינהל לפעול על פי ההמלצות.</u>

(-)
י. עקנין
מנהל המינהל

תשובה לשאילתא של מר י. זיו אב בענין: בג"צ 167/77 -
נסראה סוסאן נ. מינהל מקרקעי ישראל ואחרים (הרשיחא)

1. בבג"צ 167/77 נסראה סוסאן נ. מינהל מקרקעי ישראל ואח' נמתחה ביקורת על המינהל בגין אי מתן תשובה בהירה ושלמה במועד, לפנייתו של דייר מוגן שבקש לרכוש מהמינהל תמורת תשלום כספי את הדירה שבה הוא גר, וכן בגין ליקויים ואי בהירות בקובץ ההנחיות שלפיהן פועל המינהל.

2. במקרה הנדון לא הסכים המינהל למכור את הבית לדייר הנ"ל בעיסקת מכר, אך הסכים למסרו לאדם אחר בעסקת חליפין, שבה קיבל המינהל תמורת הבית חלקת קרקע באזור שבו היה המינהל מעוניין לרכז בידיו קרקעות (בתוספת תשלום הפרש המחירים שביניהם).

החליפין נעשו בהתבסס על שומת הסמאי המשלתי לנכסים המוחלפים.

3. יש להזכיר כי בעת"מ דחה בית המשפט את עתירת העותר וקבע כי המינהל אינו חייב למכור את הנכס ובהעדיפו את עסקת החליפין על עצי עסקת המכירה - פעל המינהל כדין.

4. צוות בדיקה שמונתה קבע כי-

א) מדיניות המינהל היתה להעדיף חליפין על פני מכירה, אולם חסרה הוראה ברורה וחד משמעית, בכתב, המבהירה מדיניות זו.

ב) העותר לא נענה בכתב בפסק הסנה לפניתו הראשונה, אם כי היו עמו מגעים בע"פ שבהם נאמר לעותר כי המינהל יהיה מוכן לבצע עמו עסקת חליפין.

ג) לא היו הוראות בקשר למשך תוקפה של שומה בעסקי חליפין.

ד) המידע הנוגע לעסקה נמצא בתיקים שונים ולא היה קשר מתאים בין המטפלים בתיקים.

ה) הכריקה לא העלתה כי היתה למי מעובדי המינהל מובת הנאה מאיסור העסקה.

5. בעקבות עמת"ד הנ"ל והבדיקה הנערכה, נקטו הצעדים הבאים:-

א) בתאריך 2.1.78 הוציא מנהל המינהל לכל חברי הנהלת המינהל בדבר החובה להשיב על פניות בכתב, תוך פרק זמן קצוב ולקבוע את הסידורים המתאימים כדי לקיים ההוראות הלכה למעשה.

ב) בתאריך 15.1.78 קויים דיון בהנהלת המינהל בדבר שכתובם ועריכתם מחדש של הוראות הנוהל.

בעקבות כך הוקמו ועדות כדי לרכז ולערוך את הוראות הנוהל בתחומים הבאים: דמי חכירה ודמי הסכמה בחקלאות, מכירת נכסי דיור, פטורות, טיפול בתיקים הנמצאים בטיפול משפטי, ביטול עיסקות, תשלומים בטעורים, הפרשות לצרכי ציבור, המקעות ונכסי דיור באזורים כפריים.

הועדות הנ"ל יגישו הצעותיהן למנהל המינהל עד ה-15.6.78. עם גמר ריכוז ועריכת הנוהלים הנ"ל יפסיק המינהל לכסות תחומי פעולה אחרים בהוראות נוהל מעודכנות ואחידות.

2/...

ג) במקביל יוכנו ו/או יעודכנו נוהלי מסירת נכסים (מקרקעין ומבנים) מבידי המינהל כולל עסקות חליפין - ע"י ההנהלה הראשית.

ד) הנוהלים בכל תחומי פעולות המינהל יפורסמו בקובץ נוהלים ויעודכנו מעת לעת, לפי הצורך.

ה) הערות והמלצות הובאו לידיעת מחוז הצפון של המינהל לצורך תיקון הליקויים שהתגלו ומניעת הסנותם בעתיד.

ו) נעמתה פניה למעריך הממשלתי לקבלת הבהרות להפרטים עליהם הצביע ביהמ"ש.

ז) בהתאלפויות שערך המינהל לאחרונה לעובדיו נדון הנושא של חוק סדרי מינהל (החלטות והנמקות) תשכ"ט-1959 והודגשה החובה של מתן תשובה מנומקת, בכתב ובהקדם.

(-)

יעקב עקנין
מנהל המינהל

חוות דעת היועץ המשפטי בענין:

מקרקעי ישראל - מדיניות קרקעית ונהול מקרקעין

מולמת חוות הדעת מתציג היועץ המשפטי למינהל, מר אביטל שפיר, בפני היועץ המשפטי לממשלה הפרופ' א. ברק ותשובתו של ד"ר מיכאל חסון המשנה ליועץ המשפטי לממשלה על דעתו של היועץ המשפטי.

היועץ המשפטי לממשלה לאחר שעיין בחומר קבע "... לא ראינו מקום להסתייג מעיקריה של חוות דעתך".

במאמר מוסגר אומר עי עיקרי חוות הדעת הלומה נסבו על: מקרקעי ישראל - מדיניות קרקעית ונהול מקרקעין וכאמור מאלה לא ראת היועץ המשפטי לממשלה מקום להסתייג.

מדינת ישראל

משרד המשפטים
המשרד הראשי

כ"ז בניסן תשל"ח
4 במאי 1978

4-292

אל: אביטי ספיר, היועץ המשפטי
מינהל מקרקעי ישראל,
רח' שמאי 6, ירושלים

הנדון: מקרקעי ישראל - מדיניות
קרקעית ונהול מקרקעין
סמן: מכתבך מיום 16.4.78 (ללא מספר)

קיבלנו מכתבך הנ"ל,

לבקשתך אשיבך, על דעתו של היועץ המשפטי למשלה, שלא ראינו מקום

להסתייג מעיקריה של חוות דעתך.

ב ב ר כ ה,

(-)

ד"ר מישאל חשין
משנה ליועץ המשפטי למשלה

אל: פרופ' א. ברק, היועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים, ירושלים

הנדון: מקרקעי ישראל - מדיניות קרקעית ונהול מקרקעין

נתבקשנו ע"י מועצת מקרקעי ישראל להכין חוות דעת משפטית להבהרת המושגים "מדיניות קרקעית" ו"נהול מקרקעין" בחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

1. א) חוק יסוד מקרקעי ישראל קובע בסעיף 1:

"מקרקעי ישראל, והם המקרקעין בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח, או של הקרן הקימת לישראל, הבעלות בהם לא תועבר אם במכר ואם בדרך אחרת".

ב) בחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 נקבע:

בסעיף 2(א): הממשלה תקים מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) שינהל את מקרקעי ישראל".

בסעיף 3: הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל המינהל, תפקח על פעולות המינהל ואשר הצעת תקציבו שייקבע בחוק".

2. מהציטוטים הנ"ל למדים אנו שהמחוקק קבע שכל מקרקעי ישראל, הכוללים את המקרקעין של המדינה, של רשות הפיתוח ושל הקרן הקיימת, ירוכזו בידי גוסד אחד - הוא מינהל מקרקעי ישראל וינוהלו על ידו, ואילו המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל המינהל, תיקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה).

3. מה בין מדיניות קרקעית ובין נהול מקרקעין?

א) המונח "מדיניות" ( ) אינו מונח כללי או מושג מסגרת, רחב ביותר, אשר קשה להגדיר במדויק מה נכלל במסגרתו.

במילונים מספריים ואחרים ניתנו למונח פרושים שונים, אשר יותר מספרשו את המונח וקבעו את מסגרתו, הוכיחו בעליל כי המושג הינו כוללני ביותר ואינו ניתן להגדרה מדויקת. (כגון: קביעת יעדים, נורמות וכללים וכיו"ב...).

גם הפסיקה אינה מסייעת בידינו בפרוש המונח, שכן בספר פסקי הדין שנגעו בנושא "המדיניות", נקודת המוצא היתה שהמונח ברור וידוע לכל ואין צורך לפרשו. כך למשל מצאנו בפסיקה "מדיניות כלכלית", "מדיניות צבאית", "מדיניות מכר", "מדיניות חוץ", (חוגים לאומיים נ. שרה המסחרה, (כ"ד מד"י 141, 315, 423) וכמובן שקיימת גם "מדיניות קרקעית" אולם בשום מקום לא מצאנו הגדרה או הסבר מה היא מדיניות.

ב) עם כל הקושי שבמציאת הגדרה ברורה ומדויקת למושג מדיניות, נראה לנו כי אין מנוס מלנסות ולהגדירו בלשון בני אדם, ובהתייחס ל"מדיניות קרקעית", מבורים אנו כי נצדק אם נאמר כי זהו מכלול הנורמות אשר נקבעו ע"י הגוף שהוסמך לקבען, ואשר על מיהן יהא על "הגוף המבצע" לנהל את המקרקעין.

2/...

ג) אין ספק שההגדרה הנ"ל לוקה אף היא בפשטנות ובאי-בהירות, אולם ממנה ניתן למחות ללמוד כי יש להבחין בין "מדיניות קרקעית" ובין "ניהול מקרקעין", באשר הראשונה הינה מבחינת קביעת הנורמות הכלליות של המדיניות הקרקעית.

ד) כדי לנסות ולהבין, אולי, טוב יותר, מהי מדיניות קרקעית, יכולים אנו לחת דוגמאות לנושאים מספר, אשר לית מאן דפליג כי הם נופלים במסגרת מדיניות זו, בבחינת מוסכמת שאין חולקין עליה, כגון:-

(1) שיטה של הקצאת קרקעות - בחכירה או במכר וכיו"ב;

(2) סיפות חכירה שונות ליעודי קרקע שונים, וקביעת דמי החכירה לפי כל שיטה;

(3) גבית דמי הסכמת בעת העברת זכויות חכירה;

(4) הקצאת קרקעות בדרך של מכרז פומבי, או לפי קריטריונים אחרים כלשהם...

(5) חוזלת מחירי קרקעות, מבסודן, הקפאת מקרקעין או שחרורם להקצאה וכו'...

ה) באשר ל"ניהול המקרקעין", ראינו כבר שהמחוקק קבע כי המינהל "ינהל את מקרקעי ישראל", ולענין זה, אין טוב מלצטט את דברי נשיא בית המשפט העליון לשעבר, כב' השופט אגרנט בפס"ד קפלן נ. מדינת ישראל (ב"א מד"י, 726,718):

"...העיון בהוראות האמורות בסעיפים 3 ו-4 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 מעלה, שתפקיד הניהול, שאודותיו דובר בסעיף 2(א), הוא תפקיד של עשיה וביצוע בנוגע למקרקעי ישראל... והא ראיה: לפי האמור שם יוצא, שהגוף הקרוי בשם "פועצת מקרקעי ישראל" והמתמנה על ידי הממשלה, הוא אשר מתפקידו לקבוע את המדיניות הקרקעית "שלפיה יפעל המינהל", לפקח "על פעולות המינהל" ולאשר תצעת תקציבו, וכו', ושלשם כך חייב מנהל המינהל להביא למועצה דין וחשבון שנתי "על פעולות המינהל" ואף על הממשלה להביא לכנסת דין וחשבון שנתי על "פעולות המינהל". חיזוק נוסף למסקנה הנ"ל ימצא, טוב, בהוראה המיוחדת שנתווספה לסעיף 3 לחוק רשות הפיתוח והקובעת ש"כל פעולה במקרקעי ישראל לפי סעיף זה תיעשה על ידי מינהל מקרקעי ישראל"; שהרי המסכויות העניניות המנויות בסעיף נושאות אופי מובהק של פעולות עשיה וביצוע בגין המקרקעין של רשות הפיתוח, כגון למשל, הפעולות הנוגעות לביצוע עיסקאות של רכישה ומכירה"(התדגשות במקור).

ו) באשר למונח "ניהול" מצאנו במלונו של אבן שושן את ההגדרה: "עמידה בראש מוסד או ענין, ארגון נכון של פעולותיו". אין ספק שההגדרה "המילונית" של המונח "ניהול" יש בה כדי להראות שהוא "שובל" פירוש רחב ביותר, אולם, כפי שגם קבע השופט אגרנט בפסה"ד הנ"ל, השאלה אם ענין פפוים נופל במסגרת אותו "ניהול" או לא, אינה צריכה להיות מוכרעת עפ"י הפירוש "המילוני", אלא אלא עפ"י הפסרה הכללית שאליה חתר המחוקק בחקקו את חוק המינהל.

כדי לעמוד על מסרה זו יש להתחשב בנוסא ובמסריה, אשר אותו חוק דן בהם, לקרוא את הוראותיו השונות יחדיו ואף להביט אל הוראותיהם של החוקים האחרים הדנים באותו נוסא או באותה מסריה.

את התשובה הקולעת ביותר, בהקשר זה נותן השופט אגרנט (שם, בעמ' 726):

"כאשר מתבוננים אל הדברים הכתובים בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ובחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 - ושלושת החוקים הללו נחקקו ונכנסו לתקפם בעת ובעונה אחת - אזי בולטת מגמתו של המחוקק להבטיח שהמדיניות הקרקעית, לפיה יבוצעו בעתיד כל הפעולות והעיסקאות הנוגעות למקרקעין של המדינה בישראל, של רשות הפיתוח ושל הקרן הקיימת לישראל, תהא מדיניות ממלכתית מתואמת, שיחולו עליה העיקרים שנקבעו בחוק זה, ואשר תיקבע, בנתון לעיקרים אלה, על ידי מועצת המתמנית על ידי הממשלה, מזה; וכן להסדיר שדבר עשיתן של הפעולות והעיסקאות ההן, בהתאם למדיניות שנקבעה כאמור, ירוכז, מכאן ואילך בידי מינהל אחד ויחיד, מינהל המתמנה על ידי הממשלה ופועל תחת פיקוחה של המועצה הנ"ל, ואשר מעשיו נתונים, עקב חובתה של הממשלה לדווח עליהם, גם לסבס הבקורת של הכנסת". (הדגשות של א.ס.)

4. הגוף המוסמך לקבוע מדיניות קרקעית

א) כבר בסעיף הקודם ראינו את דעתו של בית המשפט העליון בדבר ייחוד הסמכות לקביעת המדיניות הקרקעית בידי המועצה.

אין ספק כי המחוקק הביע דעתו בצורה חד משמעית כאשר הטמיך את המועצה באופן בלעדי לקבוע את המדיניות הקרקעית, ומכאן שהסמכות נתונה לה באופן בלעדי. ויתירה מזאת - בקביעת המדיניות הקרקעית היא סוברנית לחלוטין ואינה כפופה לכל גוף שהוא, שכן מקור סמכותה בחוק.

ב) אמנם, יתכן וגוף זה או אחר יוסמכו אף הם עפ"י החוק לקבוע מדיניות, אשר יש והתא לה נגיעה במדיניות הקרקעית, כפי שהביע בשעתו היועץ המשפטי למשלה דעתו, אולם מקרים כאלה הם נדירים ביותר, ואזי אין ספק שמדיניות אחת חייבת להתחשב ברעותה, ודרושה הידברות בין קובעי המדיניות לפניעת התנגשות או סתירה ביניהן. בענין זה נזכיר רק את מדיניות שר האוצר ביחס להפקעות; אולם גם כאן, ניתן לאמר כי נקודת החכוך בין "מדיניות" זו לבין "המדיניות הקרקעית", כמעט ואינה משמעותית, שכן רק לאחר ההפקעה הופכת הקרקע לחלק "ממקרקעי ישראל", ורק משהופקעה, כפופה היא למדיניות הקרקעית הנקבעת ע"י המועצה.

ג) מהאמור לעיל עולה שפורשת כי המועצה, ולא כל גוף זולתה, רשאית ומוסמכת באופן בלעדי לקבוע את המדיניות הקרקעית לפיה ינוהלו מקרקעי ישראל.

5. <u>הגוף המוסמך לנהל את מקרקעי ישראל</u>

א) בסקירתנו דלעיל ראינו כבר כי החוק קובע מפורשות שהמינהל הוא זה שינהל את מקרקעי ישראל. ראינו מה משמעותו של "נהול" זה וראינו גם את עמדתו הברורה של בית המשפט העליון באשר לנהול המקרקעין באופן יחודי ובלעדי ע"י מינהל מקרקעי ישראל, ולא נרחיב על כך את הדיבור.

ב) לענינו נסתפק רק בכך שנחזור בקצרה על רעיון שהועלה לעיל במרומז, והוא - שמנם גוף, (לרבות המועצה) זולת המחוקק בעצמו, אינם יכולים לשלול מהמינהל את סמכותו לנהל את מקרקעי ישראל ו/או לגרוע מהן, או להעביר לאחרים.

אודה לך מאד אם תעיין בחוות דעתנו הנ"ל ותודיענו עמדתך לגביה, מרם הנעבירה למועצת מקרקעי ישראל.

כ ב ר כ ה,

(-) אביטל ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

דברי הסבר

חוק מס שבח מקרקעין (הוראות מעבר) תשל"ו-1976 (להלן - "החוק") פורסם בתאריך 6 אוגוסט 1976 והוקפו היה למשך שנה אחת.

בהסתמך על החוק הנ"ל החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 17 ינואר 77 את ההחלטה שהצלומה רצ"ב.

בתאריך 30 ספטמבר 1977 פורסמו בילקוט הפרסומים כל ההחלטות המועצה שעניינן דמי הסכמה ובמרסום לא נכללה ההחלטה הנ"ל.

כיוון שביום 12 אוגוסט 1977 הוארך תקפו של החוק הנ"ל לשנה אחת נוספת נוצר הצורך בהחלטה מחדש.

מוצע בזה כי המועצה תחזור ותתן תוקף להחלטה מיום 17 ינואר 77 בתקונים כמפורט להלן:

1. סעיף 2 של ההחלטה יתוקן כלהלן:

"סעיף 2 הפטור ינתן בתנאי:

א. האיגוד עמד בתנאי חוזה החכירה

ב. קודם להעברת זכויות החכירה משמו של האיגוד לשמות בעלי הזכויות שבו, ימציא האיגוד למינהל מכחב, משלטונות מס שבח מקרקעין, שבו יצויינו הפרטים הבאים:

(1) כי לפי הוראות חוק מס שבח מקרקעין (הוראות מעבר) תשל"ו-1976 (להלן - "החוק הנ"ל") ניתן לאיגוד פטור ממס שבח מקרקעין ומהוספות מס בשל ההעברה הנדונה.

(2) פרטי זהותם של בעלי הזכויות באיגוד ביום העברתן (להלן -"בעלי הזכויות").

(3) פירוט הזכויות במקרקעין שיירשמו לפי החוק הנ"ל על שם כל אחד מבעלי הזכויות.

(4) יום הרכישה ושווי הרכישה של הזכויות שיירשמו על פי החוק הנ"ל על שם בעלי הזכויות.

2. יוסף סעיף 3 ו-4 כלהלן:

"3 בבית מגורים יהיה רישום הזכויות לגבי דירות מסויימות שבו ולא לגבי חלקים בלתי מסויימים בבנין כולו".

"4 ערך הזכויות ומועד רכישתן על ידי בעל הזכויות יחושבו -לצרכי חישוב דמי הסכמה בעתיד - על מי ערך הנכס ומועד רכישתו על ידי האיגוד".

מועצת מקרקעי ישראל
החלטה שנתקבלה בישיבה מס. 175
מתאריך 17 ינואר 1977

תיקון: "איגוד מקרקעין" המבקש להעביר את כל זכויות החכירה שלו במקרקעין משמו לשמות כל בעלי הזכויות בו.

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל על הסריכיות לפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") בגין "איגוד מקרקעין" המבקש להעביר את כל זכויות החכירה שלו במקרקעין משמו לשמות כל בעלי הזכויות בו בלהלן: -

1. חוכר שהוא "איגוד מקרקעין" כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963, המבקש להעביר את כל זכויות החכירה שלו במקרקעין משמו של האיגוד לשמות כל בעלי הזכויות בו, מתאם לזכויותיהם יהיה חשוב מתשלום דמי הסכמה בגין העברה זו.

2. המשמר הנ"ל ייתן בתנאי שקודם להעברת זכויות החכירה משמו של האיגוד לשמות בעלי הזכויות שבו, יסציא האיגוד למינהל מכתב, משלשונות מס שבח מקרקעין, שבו יצוינו הפרטים הבאים: -

א. כל לפי הוראות חוק מס שבח מקרקעין (הוראות מעבר) תשל"ו-1976 (להלן - "החוק הנ"ל") ניתן לאיגוד פטור ממס שבח מקרקעין ומתוספות מס בשל ההעברה הנדונה.

ב. פרטי זהותם של בעלי הזכויות באיגוד בזמן העברתן (להלן - "בעלי הזכויות").

ג. פרוט הזכויות במקרקעין שיירשמו לפי החוק הנ"ל על שם כל אחד מבעלי הזכויות.

ד. יום הרכישה ושווי הרכישה של הזכויות שיירשמו על פי החוק הנ"ל על שם בעלי הזכויות.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: ט"ו בסיוון תשל"ח
20 ביוני 1978

מספר:

לכבוד
מר שלמה אבני
מנכ"ל משרד השיכון

א.נ.,

הנדון: דוח לועדת המשנה לקרקע עירונית

יו"ר ועדת המשנה לקרקע עירונית הורני לבקשך לדוח את הנתונים הבאים לישיבת הועדה שתתקיים ביום 29.6.78 בשעה 10,00.

1. מלאי הקרקעות העירוניות הבלתי מבונות שבידי משרד השיכון והתכניות הקיימות לגביהן לעתיד.

2. פעולות משרד השכון לקידום נוטא רישום השיכונים הציבוריים.

באם לא תוכל להשתתף בישיבה אודה לך אם השלח נציג שיוכל לדווח זאת או תעביר את הדוח בכתב.

בכבוד רב,

אורה איש טוב
מזכירת מועצת מקרקעי
ישראל וועדותיה

עותק: מר ש.בן שמש

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' (02) 249171
249173

סיכום ישיבה
עם מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
2 מאי 1978

השתתפו ה"ה:- שלמה אבני, יעקב עקנין,
שחר טפירא, זאב ברקאי.

× × × × × × ×

מטרת הישיבה היתה קידום שיתוף הפעולה בין משרד הבינוי והשכון לבין מינהל מקרקעי ישראל.

לאחר שהועלו מספר נושאים לדיון סוכם כלהלן:-

1. ביטול מסכנות העוני

לאחר שמר י. עקנין הסביר כי משרד הבינוי והשכון נתבקש להציג נוסח "ביטול מסכנות העוני" הן בועדת המשנה לקרקע עירונית והן במועצה הודיע מר ש. אבני כי הורה את מר ז. ברקאי להציג הנוסח כלו הן בועדה האמורה והן בפני המועצה.

2. קיצור משך הזמן הדרוש לאישור תכניות הבניה ע"י מס"י

לאחר שהנוסח הוצג ע"י מר ש. אבני ונידון סוכם:-

א. תכניות הבניה הובאנה לאישור מס"י כשהן מלוות במכתב בו יוסבר אם קיימת בתכניות סטיה כל שהיא מן התקנון אם לאו. אם יוצהר בכתב כי התכניות תואמות את התקנון תאושרנה התכניות מיד והבדיקה תערך לאחר האישור.

ב. אם יסתבר, לאחר הבדיקה כי קיימות סטיות ידווח הדבר מיד למנהל המינהל אישית.

מאידך אם יסתבר כי מי מסחזות המינהל אינו פועל על פי האמור בסעיף א' לעיל ידווח על כך למנכ"ל משרד הבינוי והשכון אשר יודיע על כך למנהל המינהל.

../.

3. אי-הבנות - סניפתן

אם תתגלנה אי-הבנות בין מחוזות משרד הבינוי והשכון לבין מחוזות מס"י תידונה בעיות אלה בועדת הזגים שחבריה הם מר ב. לובסקין ומר ז. ברקאי. אם הם לא יוכלו להגיע לכלל הסכמה ידונו הנושאים בין המנכל"ים.

4. החברה "לפיתוח עכו העתיקה"

מר ש. אבני הציג הנושא והצביע על כך שתקופה ארוכה לא נעשה דבר ע"י החברה ויש לעשות לשינוייה ולקבוע מוביל. הוא הוסיף כי נראה לו שהחברה חייבת לעסוק לא רק בעכו העתיקה אלא בטבלול הבעיות של עכו העיר. הוא ציין בעיה נוספת והיא שקיים נוהג מונה לגבי המבנים שהם רכוש ר"פ מאלה בסיפול חברת "עמידר". לאחר דיון סוכם:-

א. מס"י אינו מתנגד לכך שהחברה לפיתוח עכו העתיקה תטפל בטבלול הבעיות של עכו העיר וכי משרד הבינוי והשכון יהיה המוביל אך חייבים להיות מיוצגים בחברה משרד תמ"ת ומס"י.

ב. אחר למבנים בבעלות ר"פ - יחולו עליהם אותם כללים החלים על המבנים בסיפול "עמידר".

5. חברות משכנות - אשראי

מר ס. אבני הציג הנושא והסביר קשיי המימון של החברות המשכנות והציע לאפשר להם אשראי מסויים והוסיף כי הוא כבר פנה אל משרד האוצר בדבר שיעור הריבית שיהיה על החברות לשלם. לאחר דיון סוכם:-

א. החברות תשלמנה במזומן 10% מערך העיסקה ואילו את היתר משלמנה אחת ל-5 חדשים 30% בתוספת ריבית שיעור של 24% עד לתום התשלומים.

ב. ההסדר כפוף לאישור האוצר לשיעורי הריבית כמצוין לעיל.

6. חברת "חלמיש" - הרחבת תחום הפעולה

מר ס. אבני הציג הנושא והסביר כי כיום עקב הגדרת תפקידה של החברה אפילו אם היא מצליחה לפנות משכנות עוני נותרת בעינה התרמית של השכונה ולכן הציע להרחיב תחום פעולה ולהעמידו על: "פיתוח השיקום בתל-אביב-יפו". בדרך זו הסביר: תוכל החברה לטפל במיזוג אוכלוסיה בשכונות דבר שיחזנה את חדשית השכונות הטפונות והמבונות מחדש. לאחר דיון סוכם:-

../.

המינהל לא יתנגד לשנוי תחום האחריות של חברת "חלמיש" אך יש מקום לבדוק חיזוקה של החברה כיוון שאחרת לא תוכל החברה לפעול ובמיוחד עם הרחבת הסמכויות.

7. <u>האוכלוסיה הערבית בדרום יפו</u>

לאחר שהנושא הוצג סוכם כי יש מקום לבדוק הנושא כיוון שאוכלוסיה זו גרה בתת-דיור ויש לנסות ולמצוא פתרון הולם לאיכלוס אלטרנטיבי.

רשם: ב.ש. חריפאי.

ג' בניסן, תשל"ח
10 באפריל 1978

מועצת מקרקעי ישראל
ועדת המשנה לשחרור ממכרז

אל: חה"ה: שבתאי שיסמן - יו"ר הועדה
שלמה אבני; חיים חכם
אברהם חמץ; אבנר קסוטו

הנדון: ישיבת ועדת המשנה לשחרור ממכרז

הינכם מוזמנים בזאת לישיבת ועדת המשנה לשחרור ממכרז שתתקיים במשרדנו בירושלים רח' שמאי 6 ביום ה' י"ג בניסן תשל"ח (20 באפריל 1978) שעה 09,00.

הריני מליץ קדר יום.

בברכה,
ב.ע. חריפאי, עו"ד
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
וועד חיה

לכבוד
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

הנדון: זימון לישיבת ועדת המשנה לשחרור ממכרז

הריני מאשר קבלת הזמון וסדר היום ואשתתף/לא אוכל להשתתף * בישיבה.

* מחק את המיותר

חתימה

מועצת מקרקעי ישראל
ועדת המשנה לשחרור ממכרז

על סדר היום

1. נכים ונכי צה"ל

א. הגב' [redacted] - הקצאת מגרש בהרצליה לבניית בית מגורים.

ב. מר [redacted] - הקצאת מגרש בנס ציונה לבניית בית מגורים.

ג. מר [redacted] - הקצאת שטח בראש העין להקמת מבנה תעשייה.

ד. מר [redacted] - הקצאת שטח בנתניה לבניית בית מגורים.

ה. מר [redacted] - הקצאת מגרש לבניית בית מגורים ברמת השרון.

ו. מר [redacted] - הקצאת מגרש לבניית בית מגורים ברמת השרון.

ז. [redacted] - הקלות איזון לבניה אלמנת בירושלים.

2. מקרי סעד

א. מר [redacted] - הקצאת שטח להקמת מבנה תעשיה בטירת הכרמל.

ב. מר [redacted] - הקצאת שטח להקמת קיוסק למכירת כרטיסים בירוחם.

ג. מר [redacted] - הקצאת מגרש לבניה עצמית בחולון (החלטה בעיקרון).

ד. משפחת [redacted] - הקצאת מגרש לבנית בית מגורים בפתח תקוה.

3. אלמנות צה"ל

הגב' [redacted] - הקצאת מגרש לבניה בית מגורים בקרית טבעון.

4. שונות

דייר [redacted] - הקצאת מגרש לבניית בית מגורים במבשרת ציון (החלטה בעקרון).

דברי הסבר

א. נכים ונכי צה"ל

1. הגב' [redacted] - בזמנו החליטה הועדה בענינה של הגב' [redacted] שהינה נכה אך רק לאחרונה אותר עבורה מגרש בהרצליה גוש 6669 חלקה 2ב'. נבדקה יכולת המשפחה לעמוד בנטל הכספי והתברר כי אכן יוכלו. שלח דיון 530 מ"ר

2. מר [redacted] - מר [redacted] הוא נכה צה"ל 100% עקב פגיעה בגפיו התחתונות. אגף השיקום של משרד הבטחון המליץ על הקצאת מגרש עבורו. אותר עבורו מגרש בנס-ציונה גוש 3637 חלקה 347. - 570 מ"ר דיון.

3. מר [redacted] - המבקש הוא נכה ב-20% עקב פגיעה פנימית ונמצא בטיפול אגף השקום. אגף השקום של משרד הבטחון המליץ להחכיר לו שטח בראש העין כדי להעתיק את המפעל שהקים מן המקום בו הוא נמצא. אותר עבורו מגרש - גוש 4252 חלקה 63 באזור התעשיה שבראש העין.

4. מר [redacted] - המבקש הינו נכה צה"ל ב- 60% עקב קטיעת רגל ימין. הוא מבקש להקצות לו מגרש בנתניה או בסביבתה. הוא מבקש החלטה בעקרון כדי שניתן יהיה לאתר עבורו מגרש כמבוקש. לא אלה X

5. מר [redacted] - המבקש הוא נכה צה"ל ב-55% עקב פגיעה בגפיו התחתונות, הוא מבקש להקצות לו מגרש לבניה עצמית ברמת השרון. אגף השקום המליץ על הבקשה ואף אותר עבורו מגרש בגוש 6597 מגרש מס' 2/2/ב'. 350 מ"ר

2/...

6. מר [redacted] - המבקש הינו נכה צה"ל ב -74% עקב פגיעה בגפיו התחתונות הוא מבקש להקצות לו מגרש לבניית בית מגורים ברמת השרון. אגף השקום של משרד הבטחון המליץ על הבקשה. אותר עבורו מגרש בגוש 6597 מגרש מס' 2/2/א'.

7. גב' [redacted] - נכת דכא בשיעור 100%. אותר עבורה מגרש בבנות המאבדת בירושלים. מגרש מס' 144 בגוש 30247.

ב. מקרי סעד

1. מר [redacted] - המבקש בקש לחכור שטח של כ-400 מ"ר באזור התעשיה בטירת הכרמל. הנושא נידון בישיבת הנהלת המינהל ובקשתו אושרה כפוף להחלטת הועדה. מנהל המינהל המליץ להאתר לבקשה ולהקצות לו מגרש בגוש 10726 חלק מחלקה 99. יצויין כי אף משרד ראש הממשלה התערב בענין וצירף המלצתו.

2. מר [redacted] - המבקש תושב ירוחם בקש להקצות לו כ- 9 מ"ר לשם הקמת קיוסק למכירת כרטיסים לאוטובוס. בקשתו הובאה לדיון בהנהלת המינהל ואושרה כפוף לשתים: הסכמת אשור שר המשפטים והשתים אשור הועדה. מנהל המינהל המליץ לאשר הבקשה.

3. מר [redacted] - המבקש הוא אביו של ילד המשותק בחצי גופו. הוא מבקש להקצות לו שטח להקמת בית מגורים כיוון שהם מתגוררים בקומה ד' בבית דירות ללא מעלית. הוא מבקש המלצת הועדה בעקרון עד למציאת מגרש עבורו.

4. משפחת [redacted] - מבקשים להקצות להם מגרש לבניה עצמית בפתח תקוה כיוון שהם מטפלים בדוג הורים נכים. אותר עבורם מגרש בגוש 4042 חלקה 52 בפתח תקוה.

ג. אלמנות צה"ל

הגב' [redacted] הינה אלמנת טייס המבקשת להקים בית מגורים בקרית טבעון. בקשתה אושרה בעקרון בישיבת הועדה. כיום אותר עבורה מגרש בגוש 10591 חלקה 177.

ד. שונות

ד"ר [redacted] הוא רופא בישובים מעוז ציון א' ומעוז ציון ב' והוא מוכן לעבוד דרך קבע בישובים אלה. המועצה המקומית מבשרת ציון ממליצה להקצות לד"ר [redacted] מגרש לבניה עצמית במקום. מנהל המינהל המליץ להביא הבקשה בפני הועדה.

מועצת מקרקעי ישראל
ועדת המשנה לשחרור ממכרז

על סדר היום

1. נכים ונכי צה"ל

א. הגב' [redacted] - הקצאת מגרש בהרצליה לבניית בית מגורים.

ב. מר [redacted] - הקצאת מגרש בנס ציונה לבניית בית מגורים.

ג. מר [redacted] - הקצאת שטח בראש העין להקמת מבנה תעשייה.

ד. מר [redacted] - הקצאת שטח בנתניה לבניית בית מגורים.

ה. מר [redacted] - הקצאת מגרש לבניית בית מגורים ברמת השרון.

ו. מר [redacted] הקצאת מגרש לבניית בית מגורים ברמת השרון.

ז. גב' [redacted] - אישור לדיור אלמנת בירושלים

2. מקרי טעם

א. מר [redacted] - הקצאת שטח להקמת מבנה תעשיה בטירת הכרמל.

ב. מר [redacted] - הקצאת שטח להקמת קיוסק למכירת כרטיסים בירושלים.

ג. מר [redacted] - הקצאת מגרש לבניה עצמית בחולון (החלטה בעיקרון).

ד. משפחת [redacted] - הקצאת מגרש לבניית בית מגורים בפתח תקוה.

3. אלמנות צה"ל

הגב' [redacted] - הקצאת מגרש לבניה בית מגורים בקרית שבעון.

4. שונות

ד"ר [redacted] - הקצאת מגרש לבניית בית מגורים במבשרת ציון (החלטה בעקרון).

דברי הסבר

א. נכים ונכי צה"ל

1. הגב' [redacted] - בזמנו החליטה הועדה בענינה של הגב' פרלמוטר שהינה נכה אך רק לאחרונה אותר עבורה מגרש בהרצליה גוש 6669 חלקה 2ב'. נבדקה יכולת המשפחה לעמוד בנטל הכספי והתברר כי אכן יוכלו.

2. מר [redacted] - מר אילת הוא נכה צה"ל 100% עקב פגיעה בגפיו התחתונות. אגף השיקום של משרד הבטחון המליץ על הקצאת מגרש עבורו. אותר עבורו מגרש בנס-ציונה גוש 3637 חלקה 347.

3. מר [redacted] - המבקש הוא נכה ב-20% עקב פגיעה פנימית ונמצא בטיפול אגף השקום. אגף השקום של משרד הבטחון המליץ להחכיר לו שטח בראש העין כדי להעתיק את המפעל שהקים מן המקום בו הוא נמצא. אותר עבורו מגרש - גוש 4252 חלקה 53 באזור התעשיה שבראש העין.

4. מר [redacted] - המבקש הינו נכה צה"ל ב- 60% עקב קטיעת רגל ימין. הוא מבקש להקצות לו מגרש בנתניה או בסביבתה. הוא מבקש החלטה בעקרון כדי שניתן יהיה לאתר עבורו מגרש כמבוקש.

5. מר [redacted] - המבקש הוא נכה צה"ל ב-55% עקב פגיעה בגפיו התחתונות, הוא מבקש להקצות לו מגרש לבניה עצמית ברמת השרון. אגף השקום המליץ על הבקשה ואף אותר עבורו מגרש בגוש 6597 מגרש מס' 2/2/ב'.

6. מר [redacted] - המבקש הינו נכה צה"ל ב -74% עקב פגיעה בגפיו התחתונות הוא מבקש להקצות לו מגרש לבניית בית מגורים ברמת השרון. אגף השקום של משרד הבטחון המליץ על הבקשה. אותר עבורו מגרש בגוש 6597 מגרש מס' 2/2/א'.

7 גב' [redacted] - נכת דהם בשיעור 100%. אותר עבורה מגרש בגבעת הארזים בירושלים מגרש מס 144 בגוש 30247.

ב. מקרי סעד

1. מר [redacted] - המבקש בקש לחכור שטח של כ-400 מ"ר באזור התעשיה בטירת הכרמל. הנושא נידון בישיבת הנהלת המינהל ובקשתו אושרה כפוף להחלטת הועדה. מנהל המינהל המליץ לאתר לבקשה ולהקצות לו מגרש בגוש 10726 חלק מחלקה 89. יצויין כי אף משרד ראש הממשלה התערב בענין וצירף המלצתו.

2. מר [redacted] - המבקש תושב ירוחם בקש להקצות לו כ- 9 מ"ר לשם הקמת קיוסק למכירת כרטיסים לאוטובוס. בקשתו הובאה לדיון בהנהלת המינהל ואושרה כפוף לשתים: האחת אשור שר המשפטים והשתים אשור הועדה. מנהל המינהל המליץ לאשר הבקשה.

3. מר [redacted] - המבקש הוא אביו של ילד המשותק בחצי גופו. הוא מבקש להקצות לו שטח להקמת בית מגורים כיוון שהם מתגוררים בקומה ד' בבית דירות ללא מעלית. הוא מבקש המלצת הועדה בעקרון עד למציאת מגרש עבורו.

4. משפחת [redacted] - מבקשים להקצות להם מגרש לבניה עצמית בפתח תקוה כיוון שהם מטפלים בדוג הורים נכים. אותר עבורם מגרש בגוש 4042 חלקה 52 בפתח תקוה.

ג. אלמנות צה"ל

הגב' [redacted] הינה אלמנת טייס המבקשת להקים בית מגורים בקרית טבעון. בקשתה אושרה בעקרון בישיבת הועדה. כיום אותר עבורה מגרש בגוש 10591 חלקה 177.

ד. שונות

ד"ר [redacted] הוא רופא בישובים מעוז ציון א' ומעוז ציון ב' והוא מוכן לעבוד דרך קבע בישובים אלה. המועצה המקומית מבשרת ציון ממליצה להקצות לד"ר כפיר מגרש לבניה עצמית במקום. מנהל המינהל המליץ להביא הבקשה בפני הועדה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: כ"ג ביסן תשל"ח
30 באפריל 1978

אל: ש. אבני, המנהל הכללי

הנדון: מכרזי קרקע ע"י מס"י בשנת האחרונה

על פי בקשתך אספנו את הנתונים הבאים על מכרזי קרקע שהוצאו ע"י מס"י חלקם בשיתוף עסנו וחלקם ביזמת מס"י תוך ידיעה שלנו בלבד.

תמצית נתונים על מכרזי קרקע שהוצאו ע"י מס"י

	מס' מכרזים	שטח קרקע שהוצע (דונם)	ערך קרקע לפי שמאי (מיליון ל"י)	מספר מכרזים שהצליחו	שטח שנמסר ע"י מכרז (דונם)	ערך קרקע שנגבה ע"י מס"י (מיל"י)	ה ע ר ו ת
ס"ה	30	175.5	36.3	18	157.7	22.8	
מחוז הגליל	1	12.5	1.5	1	12.5	1.0	בצרת
מחוז חיפה	2	8.6	4.0	2	8.6	1.7	ק. מוצקין
מחוז המרכז	3	3.3	1.6	-	-	-	ת"א אחד ברמלה
מחוז הנגב	10	97.1	10.7	9	90.4	13.0	בעקר ב"ש וערד מרכז אחד בעומר
מחוז י - ם	14	52.0	18.5	6	26.2	7.1	בירושלים

מנתונים אלה ניתן להראות כי כמות המכרזים והשטח המוכרז הוא קטן ואפסי ביחס לאפשרויות. כמו כן קל לראות כי ניתן להשיג הצלחה יחסית ולגבות סכומים לא מבוטלים.

בכבוד רב,

דאם בוקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: ג. פת, שר הבינוי והשיכון
ס. לפידות, ס/מ אגף פרוגרמות

רח' הלל 23 תי"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת מנהל המינהל

הסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל
ובין משרד השיכון

1. מבוא

כדי להבטיח תיאום ושיתוף פעולה מלא בנושאים המשותפים למינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") ולמשרד השיכון לגבי שכונים ציבוריים, במסגרת הסמכויות של כל אחד מהגופים הללו, ובמסגרת של מדיניות הממשלה, אושר ביום 25.8.69 על-ידי מועצת מקרקעי ישראל הסכם להסדר עבודה.

לאור הנסיון שנרכש בביצוע ההסדר הנ"ל מוסכם לקבוע הוראות כדלהלן:-

2. עקרונות

2.1 הסדר זה מבוסס על החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, ועל המלצתו של מנהל מינהל מקרקעי ישראל, בדבר שחרור המינהל מחובת מכרז פומבי בכל מקרה של הקצאת הקרקע למשרד השיכון לבניה ישירה וכן בכל מקרה של הקצאת קרקע למומלצים על-ידי משרד השיכון במסגרת ההסכם האמור. על סמך המלצות שר השיכון או מי שיוסמך על-ידו לענין זה מטעמו בכל מקרה ומקרה, וזאת לגבי בניה ציבורית.

2.2 למשרד השיכון תינתן עדיפות בקבלת שטחי קרקע של המינהל שיועדו לבניה למגורים.

2.3 הקצאת קרקע לחברות הבניה תיעשה לשם בניית אותם מבנים בלבד ההולמים את תכנית בנין ערים החלה במקום.

2.4 הקרקע תוקצה תמורת ערכה הריאלי כפי שייקבע על-ידי ועדה בהרכב השמאי הממשלתי ונציגי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, על בסיס הערכת השמאי הממשלתי. השמאי הממשלתי יכין מדי שנה טבלת שומות לענין סעיף זה.

3. תחולת ההסדר

ההסדר יחול על כל שטחי המגורים כמפורט להלן:

3.1 התכנית הרב שנתית לפיתוח השיכון אשר תוכן על-ידי משרד השיכון תכלול את הבניה הציבורית למגורים על כל יעדיה וסוגיה. ההיבט הקרקעי לצורך תכנית זו יתואם מראש עם המינהל.

3.2 על בסיס התכנית הרב שנתית הנ"ל תוכן על-ידי משרד השיכון תכנית פיתוח השיכון לשנה אחת; ההיבט הקרקעי לצורך התכנית השנתית יתואם מראש עם המינהל.

../.

3.3 מינהל מקרקעי ישראל יכין תכנית רב שנתית וכן תכנית שנתית לתכנון ולפיתוח קרקעות להקצאה בשוק החופשי. תכנית זו תתואם מראש עם משרד השיכון.

.4 תיאום ואיתור שטחים לתכנון ופיתוח

4.1 האיתורים הכלולים בתכנית הרב-שנתית של משרד השיכון יוגשו על-ידי המשרד המחוזי של משרד השיכון למשרד המחוזי של מינהל מקרקעי ישראל לאישור, לתכנון ולפיתוח, תוך ציון מפורט של שלבי הביצוע המתוכננים והמוסכמים.

4.2 מינהל מקרקעי ישראל יבדוק את הנושאים של הבעלות, ההתחיבויות וההחזקה בשטחים הכלולים באיתורים כאמור בסעיף 4.1 לעיל ויביא העיסקה לאישור בהתאם לנוהלים המקובלים במינהל.

4.3 לאחר מתן אישור של מנהל מינהל מקרקעי ישראל יודיע המינהל למשרד השיכון על האישור על בסיס לוח הזמנים המוסכם.

4.4 אישור העיסקה כאמור ישמש כאסמכתא בלעדית מאת מינהל מקרקעי ישראל למשרד השיכון לפיתוח השטחים; אישור זה אינו בא במקום אישורים אחרים הדרושים על-פי דין.

.5 תהליכי הכנת תכניות מתאר

5.1 תכניות המתאר שיוסכם עליהן עם משרד הפנים הכנתן תעשה במשותף על ידי משרד הפנים, משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

5.2 בחירת המתכנן של תכניות המתאר תיעשה במשותף על-ידי שלושת המשרדים הנ"ל.

5.3 היגויין של תכניות המתאר ייעשה במשותף על-ידי שלושת המשרדים הנ"ל.

5.4 בבנית ערים וישובים חדשים תתבצע הכנת תכניות המתאר לפי הנוהלים המחייבים בנושאים אלה, לרבות החלטות הממשלה בתחום זה, כפי שהתקבלו ושתתקבלנה מפעם לפעם.

.6 הכנת תכניות בנין עיר מפורטות (1:1,250 ו-1:1,000)

6.1 הכנת התכניות להקמת שכונות מגורים (לרבות מוסדות ציבור ובתי-עסק), שבמסגרת התכניות הרב-שנתיות והשנתיות של משרד השיכון, תיעשה על-ידי משרד השיכון בתיאום עם מינהל מקרקעי ישראל, לשם הגשתן לאישור כדין.

6.2 התיאום בין משרד השיכון והמינהל לענין סעיף 6.1 ייעשה בשלב מוקדם בכל האפשר של תהליך התכנון.

../.

6.3 האחריות ליישום המדיניות הקרקעית שנקבעה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל תהיה על המינהל; משרד השיכון יסייע לו בכך.

6.4 התכנית המאושרת כדין תהווה את הבסיס להמשך הטיפול על-ידי שני המשרדים.

.7 <u>פיתוח שטחים</u>

7.1 משרד השיכון יפתח שטחים על-פי התכניות השנתיות שלו, כאמור בהסדר זה.

7.2 הפיתוח יופעל על-ידי המשרד על-פי נוהליו, בתנאי שהפעלת הפיתוח לא תקנה זכויות בקרקע לתאגידים ולקבלנים שלא בדרך שנקבעה בהסדר זה.

.8 <u>הקצאת שטחים לבניה</u>

8.1 לפחות פעם בשנה יקויימו דיונים בין מנהלי המחוזות של משרד השיכון והמינהל לגבי הקצאת השטחים לבניה בכל אתר, הן לצורך בניה ישירה של משרד השיכון ומומלציו והן לצורך אחר בהתאם למדיניותו של המינהל. המינהל יקצה שטחים כאמור למומלצי משרד השיכון על פי המלצה בכתב של משרד השיכון.

8.2 היקצה המינהל שטחים שלא למשרד השיכון או למומלציו כאמור לעיל, יחולו על המינהל ההוצאות היחסיות של התכנון והפיתוח, פרט למקרים שבהם התחייבה הממשלה אחרת.

8.3 הקצאת השטחים לבניה ישירה של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:-

8.3.1 מחוז השיכון יעביר למחוז המינהל את איתור השטחים המבוקשים ותכניות ההגשה לקבלת רשיון בניה תוך הסתמכות על האישור כאמור בסעיף 4.4.

8.3.2 ייחתם זכרון דברים בין המינהל ומשרד השיכון בו יצויינו פרטי התכנית (מספר התכנית, הגדרת שטח, לפי גושים וחלקות, מספרן וגודלן של יחידות דיור).

זכרון הדברים יהווה אסמכתא להקצאת השטח לבניה ישירה של משרד השיכון ללא מכרז והוא כפוף לתנאים שבסעיף 10 להלן.

על בסיס זכרון הדברים ייחתמו הבקשות להיתרי בניה על-ידי המינהל.

8.4 הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף 2.1, תיעשה על-פי המלצת משרד השיכון ללא פרסום מכרז על-ידי המינהל. משרד השיכון ימליץ על הקצאה ללא מכרז רק למטרות איכלוס משתכנים המוכרים כזכאים בתכניות משרד השיכון, לרבות האמור בסעיף 8.5 להלן. ההמלצה תפרט את גודלי הדירות וכו'. המינהל יחתום עם המומלצים על הסכם פיתוח כמקובל במינהל. קביעת מחירי הדירות ושיעור ההתחייבויות של המומלצים תהיה בתחום אחריות משרד השיכון.

../.

8.5 כדי לאפשר הקמת שכונות הטרוגניות מבחינה חברתית. ניתן יהיה לאשר לבניה כמות מסויימת של דירות להקצאה לשוק החפשי. הכמויות והמקומות יסוכמו מדי פעם במשותף על-ידי המינהל ומשרד השיכון.

8.6 המינהל יכלול בחוזים שייחתמו על-ידיו עם המומלצים, תנאים בדבר מחירים ושאר ההתחייבויות כאמור בסעיף 8.4 בהתאם להנחיות משרד השיכון.

8.7 כל קרקע שנרכשה על-ידי המינהל בדרך של הפקעה תשמש אך ורק למטרה שלמענה הופקעה או למטרה ציבורית אחרת. משרד השיכון ימליץ על פטור ממכרז להקצאת קרקע זו לשיכון ציבורי, כאמור לעיל בסעיף 2.1. הבניה תהיה מכוונת ומבוקרת על-ידי משרד השיכון והאיכלוס בדירות הנבנות ייעשה בפיקוחו ובאחריותו.

8.8 שטחים שהוקצו לבניה בהתאם לסעיף 8.3, ולא נבנו תוך 5 שנים מיום ההקצאה, יוחזרו בתום התקופה למינהל. המינהל יחזיר למשרד השכון את הוצאות התכנון והפיתוח השמיש בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם על-ידו לגורמים אחרים. ההוצאות יוחזרו לפי ערכם ביום ההחזרה על-פי הערכת השמאי הממשלתי.

9. <u>פינויים</u>

0.1 הטיפול בפינויים בשטחים שאותרו לתכנון ובניה על פי סעיף 4 דלעיל ייעשה על-ידי משרד השיכון. ועדת פינויים מרכזית אשר בה משתתף, דרך קבע, נציג המינהל, תנהה את פעולות הפינויים ותאשר את ההוצאות.

9.2 בהסכמת המינהל ומשרד השיכון ניתן למסור את ביצוע הפינויים לחברות או למיופה כוח עליו יוסכם על-ידי הצדדים, לגבי כל אתר.

9.3 ועדת הפינויים המחוזית מוסמכת לאשר את הוצאות הפינוי לכל מקרה על-פי שיקולים כלכליים, חברתיים והכנוניים כפי שייקבע מדי פעם בין המינהל ומשרד השיכון, ובלבד שהמינהל לא יחוייב במשלום העולה על תקבוליו הצפויים מאותה הקרקע. התקבולים יחושבו על-פי ממוצע האתר כולו.

9.4 בכל שנת תקציב תיקבע מסגרת תקציבית לביצוע הפינויים לפיה תפעל ועדת הפינויים המרכזית, הנזכרת בסעיף 9.1.

9.5 אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל חשבון של ביצוע הפינויים, אשר בהם צריך המינהל לשאת בהתאם לנוהל שייקבע בנפרד. חשבון משרד השיכון יזוכה בהתאם לכך.

.10 <u>תנאי ההקצאה, התחשבונות ותשלומים על חשבון דמי חכירה</u>

10.1 התשלומים יתבססו על השומות התקפות, כמפורט בסעיף 2.4, במועד ההקצאה למשרד השיכון כאמור בסעיף 8.3, ובשיטת היוון לשיכונים רוויים, בניכוי הוצאות פיתוח שאותן ישא משרד השיכון ("שיכונים רוויים" - מבנה המכיל לפחות 4 דירות בשתי קומות).

../.

11. <u>נוהלי עבודה</u>

על בסיס הסדר זה יוכנו נוהלי עבודה של משרד השיכון והמינהל.

12. <u>קרקעות שהוקצו בעבר</u>

הסדר זה יחול גם על הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון ושתמורתן לא שולמה עדיין או לא הוסכמה על-ידי שני הצדדים או שלא החלה הבניה עליהם.

13. <u>חילוקי דעות</u>

במקרה של חילוקי דעות בין משרד השיכון והמינהל לגבי דרכי ביצוע של הוראה מהוראות הסדר זה, יובא הענין להכרעתם של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון; ובהעדר הסכמה בין המנכ"לים - להכרעת שרי האוצר, החקלאות והשיכון.

הסדר עבודה זה נחתם בירושלים בתאריך 26 בינואר

ע"י : --

דוד וינשל,	מאיר דורע,
מנכ"ל משרד השיכון,	מנהל מינהל מקרקעי ישראל,
בשם משרד השיכון.	בשם מינהל מקרקעי ישראל.

הסכם זה אושר על ידינו ביום _____

אהרון אוזן, יו"ר מועצת מקרקעי ישראל	אברהם עופר, שר השיכון.
ושר החקלאות	

מינהל מקרקעי ישראל
לשכה ראשית

יוני 1978

רכוז נתונים של קרקעות מינהל מקרקעי ישראל
הבלתי בנויות עבידי משרד השכון
(לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל)

א. מחוז ירושלים

ירושלים

שכונה	סרם נבנו	
רמות	6000 יח"ד	)
נוה יעקב	300	) מוחזק ע"י מטה"מ מעל ל-5 שנים
מזרח תלפיות	1500	)
גילה	7000	)
קטמונים	300	)
קרית מנחם	250	) מוחזק ע"י מטה"מ כ-20 שנה
עמק רפאים	120	)
	15470 יח"ד	

בתכנון מזה כמה שנים

דרום מערב העיר		לכ-3900 יח"ד
גבעת מטואה	2000	
מנחת	1200	
אדבטסונים	400	
מרכז מסחרי	כ- 300	
מנהרות ומעלות רפנה		300
		כ- 4200 יח"ד

../.

ב. מחוז הצפון

סכונות מגורים		(לא כולל את ההעקעות "הגדולות")
יקנעם	400 דנם'	
שלומי	600	
מעלות	1000	
חצור	400	
מגדל העמק	800	
עפולה	1000	
נצרת	400	
כרמיאל	1000	
קרית שמונה	750	
בית שאן	300	
צפת	200	
טבריה	800	
	כ- 7650 דנם'	

מרכזים מסחריים

חברת סכון ופתוח מחזיקה בשטח המיועד למרכזים מסחריים ב-

בית שאן	5 דנם'	)
כרמיאל	5	) כלול גם ברשימה בעמ' 5
שלומי	5	)
טבריה	5	)

ג. במחוז חיפה

(הנתונים על החזקות החברות מופיעים גם ברכוז הנתונים עליהן)

מסרד הסכון מחזיק במימרין באמצעות חברות:

נהריה	40 דנם'	
עכו	340	(כולל חלק שיש לפנות)
קרית טבעון	300	
קרית ביאליק	235	(כולל 10 דנם' של סיכון ופיתוח)
קרית ים	400	
קרית אתא	320	(כולל 140 דנם' של חב' לופיר)
נשר של-חנן	200	
עתלית	160	
פרדס חנה	310	
פירת הכרמל	30	(בידי חב' סכון ופתוח)
קרית מוצקין	90	(בידי רסקו)
	כ- 2425 דנם'	

../.

ד. <u>במחוז הדרום</u>

<u>בבאר-שבע</u>

שכונה ו'	יחד' לא מבונות	2,110
שכונה ט'	"	4,730
שכונה יא'	"	2,080
מעברת חצרים	"	<u>3,000</u>
		כ- 10,920 יח'

ה. <u>במחוז תל-אביב</u>

1. <u>לפי נתוני משרד השכון</u> מחזיק המשרד בקרקע זמינה במקומות דלהלן במסך

בת ים	1000 יחד'	קרוב ל-8 שנים
קרית אונו	1000	שנים רבות
באר-יעקב (מעברת חוסר)	40	שנים רבות
גן יבנה	100	כ-5 שנים
יבנה	700	7 שנים
כפר סבא	700	למעלה מ-10 שנים
לוד	1000	כ-15 שנים
נס ציונה	100	-
כפר גבירול (רחובות)	1100	כ-10 שנים
רמלה (שכונת גיורא)	1300	שנים רבות
כפר שלם (תל-אביב-חלסיס)	<u>500</u>	שנים רבות
	7540	

2. לפי נתונים <u>משרד השכון</u> נמצאות ברשותו קרקע המיועדת לפנויים קבל לשענהו מהמינהל במקומות הבאים:-

		<u>סה"כ ברשות מסה"ש</u>
אור יהודה		600 יחד'
בת-ים		1600
באר-יעקב		340
הרצליה		1200
חולון		7100
יהוד		1500
יבנה		1400
כפר סבא		2700
לוד		3600
נס ציונה		100
נתניה		1000
פתח-תקוה		300
קרית אונו		500
ראש העין		500
ראשון לציון		1000
רחובות		1000
רמלה		1000
רעננה		660
תל-אביב/יפו		<u>4650</u>
	סה"כ	30750 יחד'

../.

רכוז נתונים נבחרים על החזקות בקרקע
של חברות הבניה

לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל -
המקור: מנהלי המחוזות

א. מחוז ירושלים

אשדוד

ק.ב.ע. + בעלי המניות קרקע ל-	10,000 יחד'
רסקו	5,000
סולל בונה	1,400
אזורים	500
סכון ופתוח	500
סכון עובדים	400
דיור לעולה	700
	18,300 יחד'

וכן קרקע לטפרות מסחריות במרכז החדש וברובעים.

ב. מחוז תל-אביב

חברת רובינשטיין	50 דנם' = 330 יחד'	בחולון
חברת מסה"ב	כ-90 דנם'	בבני-ברק (קרית הרצוג)
	כ-22 דנם'	בראשון לציון

ג. מחוז חיפה

(נתונים אלו נכללים גם בדו"ח החזקות הקרקע של מסה"ס במחוז)

חברת סכון ופיתוח	100 דנם'	בקרית ביאליק
חברת סכון ופיתוח	30 דנם'	בסירת הכרמל
חברת לומנר	140 דנם'	בקרית אתא
רסקו	90 דנם'	בקרית מוצקין

ד. במחוז הצפון

חברת סכון ופיתוח	5 דנם'	(מרכז מסחרי)	בית שאן)
	5	"	כרמיאל)
	5	"	שלומי)
	5	"	טבריה)
רסקו	20	-	צפת)

מדינת ישראל

בבכבה

אינגל וקרקסי ישראל

ירושלים

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת מנהל המינהל

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

הסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל
ובין משרד השיכון

1. מבוא

כדי להבטיח תיאום ושיתוף פעולה מלא בנושאים המשותפים למינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") ולמשרד השיכון לגבי שכונות ציבוריים, במסגרת הסמכויות של כל אחד מהגופים הללו, ובמסגרת של מדיניות הממשלה, אושר ביום 25.8.69 על-ידי מועצת מקרקעי ישראל הסכם להסדר עבודה.

לאור הנסיון שנרכש בביצוע ההסדר הנ"ל מוסכם לקבוע הוראות כדלהלן:-

2. עקרונות

2.1 הסדר זה מבוסס על החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, ועל המלצתו של מנהל מינהל מקרקעי ישראל, בדבר שחרור המינהל מחובת מכרז פומבי בכל מקרה של הקצאת הקרקע למשרד השיכון לבניה ישירה וכן בכל מקרה של הקצאת קרקע למומלצים על-ידי משרד השיכון במסגרת ההסכם האמור, על סמך המלצות שר השיכון או מי שיוסמך על-ידו לענין זה מטעמו בכל מקרה ומקרה, וזאת לגבי בניה ציבורית.

2.2 למשרד השיכון תינתן עדיפות בקבלת שטחי קרקע של המינהל שיועדו לבניה למגורים.

2.3 הקצאת קרקע לחברות הבניה תיעשה לשם בניית אותם מבנים בלבד ההולמים את תכנית בנין ערים החלה במקום.

2.4 הקרקע תוקצה תמורת ערכה הריאלי כפי שייקבע על-ידי ועדה בהרכב השמאי הממשלתי ונציגי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, על בסיס הערכת השמאי הממשלתי. השמאי הממשלתי יכין מדי שנה טבלת שומות לענין סעיף זה.

3. תחולת ההסדר

ההסדר יחול על כל שטחי המגורים כמפורט להלן:

3.1 התכנית הרב שנתית לפיתוח השיכון אשר תוכן על-ידי משרד השיכון תכלול את הבניה הציבורית למגורים על כל יעדיה וסוגיה. ההיבט הקרקעי לצורך תכנית זו יתואם מראש עם המינהל.

3.2 על בסיס התכנית הרב שנתית הנ"ל תוכן על-ידי משרד השיכון תכנית פיתוח השיכון לשנה אחת; ההיבט הקרקעי לצורך התכנית השנתית יתואם מראש עם המינהל.

../.

3.3 מינהל מקרקעי ישראל יכין תכנית רב שנתית וכן תכנית שנתית לתכנון ולפיתוח קרקעות להקצאה בשוק החופשי. תכנית זו תתואם מראש עם משרד השיכון.

.4 <u>תיאום ואיתור שטחים לתכנון ופיתוח</u>

4.1 האיתורים הכלולים בתכנית הרב-שנתית של משרד השיכון יוגשו על-ידי המשרד המחוזי של משרד השיכון למשרד המחוזי של מינהל מקרקעי ישראל לאישור, לתכנון ולפיתוח, תוך ציון מפורט של שלבי הביצוע המתוכננים והמוסכמים.

4.2 מינהל מקרקעי ישראל יבדוק את הנושאים של הבעלות, ההתחיבויות וההחזקה בשטחים הכלולים באיתורים כאמור בסעיף 4.1 לעיל ויביא העיסקה לאישור בהתאם לנוהלים המקובלים במינהל.

4.3 לאחר מתן אישור של מנהל מינהל מקרקעי ישראל יודיע המינהל למשרד השיכון על האישור על בסיס לוח הזמנים המוסכם.

4.4 אישור העיסקה כאמור ישמש כאסמכתא בלעדית מאת מינהל מקרקעי ישראל למשרד השיכון לפיתוח השטחים; אישור זה אינו בא במקום אישורים אחרים הדרושים על-פי דין.

.5 <u>תהליכי הכנת תכניות מתאר</u>

5.1 תכניות המתאר שיוסכם עליהן עם משרד הפנים הכנתן תעשה במשותף על ידי משרד הפנים, משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

5.2 בחירת המתכנן של תכניות המתאר תיעשה במשותף על-ידי שלושת המשרדים הנ"ל.

5.3 היגויין של תכניות המתאר ייעשה במשותף על-ידי שלושת המשרדים הנ"ל.

5.4 בבנית ערים וישובים חדשים תתבצע הכנת תכניות המתאר לפי הנוהלים המחייבים בנושאים אלה, לרבות החלטות הממשלה בתחום זה, כפי שהתקבלו ושתתקבלנה מפעם לפעם.

.6 <u>הכנת תכניות בנין עיר מפורטות (1:1,250 ו-1:1,000)</u>

6.1 הכנת התכניות להקמת שכונות מגורים (לרבות מוסדות ציבור ובתי-עסק), שבמסגרת התכניות הרב-שנתיות והשנתיות של משרד השיכון, תיעשה על-ידי משרד השיכון <u>בתיאום</u> עם מינהל מקרקעי ישראל, לשם הגשתן לאישור כדין.

6.2 התיאום בין משרד השיכון והמינהל לענין סעיף 6.1 ייעשה בשלב מוקדם בכל האפשר של תהליך התכנון.

../.

6.3 האחריות ליישום המדיניות הקרקעית שנקבעה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל תהיה על המינהל; משרד השיכון יסייע לו בכך.

6.4 התכנית המאושרת כדין תהווה את הבסיס להמשך הטיפול על-ידי שני המשרדים.

.7 <u>פיתוח שטחים</u>

7.1 משרד השיכון יפתח שטחים על-פי התכניות השנתיות שלו, כאמור בהסדר זה.

7.2 הפיתוח יופעל על-ידי המשרד על-פי נוהליו, בתנאי שהפעלת הפיתוח לא תקנה זכויות בקרקע לתאגידים ולקבלנים שלא בדרך שנקבעה בהסדר זה.

.8 <u>הקצאת שטחים לבניה</u>

8.1 לפחות פעם בשנה יקויימו דיונים בין מנהלי המחוזות של משרד השיכון והמינהל לגבי הקצאת השטחים לבניה בכל אחר, הן לצורך בניה ישירה של משרד השיכון ומומלציו והן לצורך אחר בהתאם למדיניותו של המינהל. המינהל יקצה שטחים כאמור למומלצי משרד השיכון על פי המלצה בכתב של משרד השיכון.

8.2 היקצה המינהל שטחים שלא למשרד השיכון או למומלציו כאמור לעיל, יחולו על המינהל ההוצאות היחסיות של התכנון והפיתוח, פרט למקרים שבהם התחייבה הממשלה אחרת.

8.3 הקצאת השטחים לבניה ישירה של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:-

8.3.1 מחוז השיכון יעביר למחוז המינהל את איתור השטחים המבוקשים ותכניות ההגשה לקבלת רשיון בניה תוך הסתמכות על האישור כאמור בסעיף 4.4.

8.3.2 ייחתם זכרון דברים בין המינהל ומשרד השיכון בו יצויינו פרטי התכנית (מספר התכנית, הגדרת שטח, לפי גושים וחלקות, מספרן וגודלן של יחידות דיור).

זכרון הדברים יהווה אסמכתא להקצאת השטח לבניה ישירה של משרד השיכון ללא מכרז והוא כפוף לתנאים שבסעיף 10 להלן.

על בסיס זכרון הדברים ייחתמו הבקשות להיתרי בניה על-ידי המינהל.

8.4 הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף 2.1, תיעשה על-פי המלצת משרד השיכון ללא פרסום מכרז על-ידי המינהל. משרד השיכון ימליץ על הקצאה ללא מכרז רק למטרות איכלוס משתכנים המוכרים כזכאים בתכניות משרד השיכון, לרבות האמור בסעיף 8.5 להלן. ההמלצה תפרט את גודלי הדירות וכו'. המינהל יחתום עם המומלצים על הסכם פיתוח כמקובל במינהל. קביעת מחירי הדירות ושיעור ההתחייבויות של המומלצים תהיה בתחום אחריות משרד השיכון.

../.

8.5 כדי לאפשר הקמת שכונות הטרוגניות מבחינה חברתית. ניתן יהיה לאשר לבניה כמות מסויימת של דירות להקצאה לשוק החפשי. הכמויות והמקומות יסוכמו מדי פעם במשותף על-ידי המינהל ומשרד השיכון.

8.6 המינהל יכלול בחוזים שייחתמו על-ידיו עם המומלצים, תנאים בדבר מחירים ושאר ההתחייבויות כאמור בסעיף 8.4 בהתאם להנחיות משרד השיכון.

8.7 כל קרקע שנרכשה על-ידי המינהל בדרך של הפקעה תשמש אך ורק למטרה שלמענה הופקעה או למטרה ציבורית אחרת. משרד השיכון ימליץ על פטור ממכרז להקצאת קרקע זו לשיכון ציבורי, כאמור לעיל בסעיף 2.1. הבניה תהיה מכוונת ומבוקרת על-ידי משרד השיכון והאיכלוס בדירות הנבנות ייעשה בפיקוחו ובאחריותו.

8.8 שטחים שהוקצו לבניה בהתאם לסעיף 8.3, ולא נבנו תוך 5 שנים מיום ההקצאה, יוחזרו בתום התקופה למינהל. המינהל יחזיר למשרד השכון את הוצאות התכנון והפיתוח השמיש בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם על-ידו לגורמים אחרים. ההוצאות יוחזרו לפי ערכם ביום ההחזרה על-פי הערכת השמאי הממשלתי.

9. פינויים

9.1 הטיפול בפינויים בשטחים שאותרו לתכנון ובניה על פי סעיף 4 דלעיל ייעשה על-ידי משרד השיכון. ועדת פינויים מרכזית אשר בה משתתף, דרך קבע, נציג המינהל, תנחה את פעולות הפינויים ותאשר את ההוצאות.

9.2 בהסכמת המינהל ומשרד השיכון ניתן למסור את ביצוע הפינויים לחברות או למיופה כוח עליו יוסכם על-ידי הצדדים, לגבי כל אתר.

9.3 ועדת הפינויים המחוזית מוסמכת לאשר את הוצאות הפינוי לכל מקרה על-פי שיקולים כלכליים, חברתיים והכנוניים כפי שייקבע מדי פעם בין המינהל ומשרד השיכון, ובלבד שהמינהל לא יחוייב במשלום העולה על תקבוליו הצפויים מאותה הקרקע. התקבולים יחושבו על-פי ממוצע האתר כולו.

9.4 בכל שנת תקציב תיקבע מסגרת תקציבית לביצוע הפינויים לפיה תפעל ועדת הפינויים המרכזית, הנזכרת בסעיף 9.1.

9.5 אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל חשבון של ביצוע הפינויים, אשר בהם צריך המינהל לשאת בהתאם לנוהל שייקבע בנפרד. חשבון משרד השיכון יזוכה בהתאם לכך.

10. תנאי ההקצאה, התחשבונות ותשלומים על חשבון דמי חכירה

10.1 התשלומים יתבססו על השומות התקפות, כמפורט בסעיף 2.4, במועד ההקצאה למשרד השיכון כאמור בסעיף 8.3, ובשיטת ההיוון לשיכונים רוויים, בניכוי הוצאות פיתוח שאותן ישא משרד השיכון ("שיכונים רוויים" - מבנה המכיל לפחות 4 דירות בשתי קומות).

../.

11. נוהלי עבודה

על בסיס הסדר זה יוכנו נוהלי עבודה של משרד השיכון והמינהל.

12. קרקעות שהוקצו בעבר

הסדר זה יחול גם על הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון ושתמורתן לא שולמה עדיין או לא הוסכמה על-ידי שני הצדדים או שלא החלה הבניה עליהם.

13. חילוקי דעות

במקרה של חילוקי דעות בין משרד השיכון והמינהל לגבי דרכי ביצוע של הוראה מהוראות הסדר זה, יובא הענין להכרעתם של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון; ובהעדר הסכמה בין המנכ"לים - להכרעת שרי האוצר, החקלאות והשיכון.

הסדר עבודה זה נחתם בירושלים בתאריך 26 בינואר

ע"י : --

דוד וינשל,
מנכ"ל משרד השיכון.
בשם משרד השיכון.

מאיר זורע,
מנהל מינהל מקרקעי ישראל.
בשם מינהל מקרקעי ישראל.

הסכם זה אושר על ידינו ביום _____

אהרון אוזן, יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
ושר החקלאות

אברהם עופר, שר השיכון.

מינהל מקרקעי ישראל
לשכה ראשית

יוני 1978

רכוז נתונים של קרקעות מינהל מקרקעי ישראל
הבלתי בנויות וביחידי משרד השכון
(לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל)

א. מחוז ירושלים

ירושלים

מבנגה	מרס נבנו	
רסות	6000 יח"ד	)
נוה יעקב	300	) מוחזק ע"י משה"ש מעל ל-5 שנים
מזרח הלפיות	1500	)
גילה	7000	)
קסטונים	300	)
קרית מנחם	250	) מוחזק ע"י משה"ש כ-20 שנה
עמק רפאים	120	)
	15470 יח"ד	

בתכנון מזה כמה שנים

דרום מערב העיר		לכ-3900 יח"ד
גבעת מטואה	2000	
מנחת	1200	
אזבסטונים	400	
מרכז מסגי	כ- 300	
סנהדריה ומעלות דפנה	300	
	כ- 4200 יח"ד	

../.

ב. מחוז הצפון

סכומות מגורים		(לא כולל את ההפקעות "הגדולות")
יקנעם	400 דנמ'	
טלומי	600	
מעלות	1000	
חצור	400	
מגדל העמק	800	
עמולה	1000	
נצרת	400	
כרמיאל	1000	
קרית שמונה	750	
בית שאן	300	
צפת	200	
שבריה	800	
כ-	7650 דנמ'	

מרכזים מסחריים

חברת שכון ופתוח מחזיקה בשטח המיועד למרכזים מסחריים ב-

בית שאן	5 דנמ'	)
כרמיאל	5	) כלול גם ברשימה בעמ' 5
טלומי	5	)
שבריה	5	)

ג. במחוז חיפה

(הנתונים על החזקות החברות מופיעים גם ברכוז הנתונים עליהן)

מטרד השכון מחזיק במיסרין באמצעות חברות:

נהריה	40 דנמ'	
עכו	340	(כולל חלק מים לשנות)
קרית שבעון	300	
קרית ביאליק	235	(כולל 10 דנמ' של שיכון ופיתוח)
קרית ים	400	
קרית אתא	320	(כולל 140 דנמ' של חב' לומיר)
נשר מל-חנן	200	
עתלית	160	
פרדס חנה	310	
שירת הכרמל	30	(בידי חב' שכון ופתוח)
קרית מוצקין	90	(בידי רסקו)
כ-	2425 דנמ'	

../.

ד. <u>במחוז הדרום</u>

<u>בבאר-שבע</u>

שכונה ו'	יחד' לא מבונות	2,110
שכונה ט'	"	4,730
שכונה יא'	"	2,080
מעברת חצרים	"	3,000
	כ- 10,920 יח'	

ה. <u>במחוז תל-אביב</u>

1. <u>לפי נתוני משרד השכון</u> מחזיק המשרד בקרקע זמינה במקומות דלהלן במשך

בת ים	1000 יחד'	קרוב ל-8 שנים
קרית אונו	1000	שנים רבות
באר-יעקב (מעברת חוסר)	40	שנים רבות
גן יבנה	100	כ-5 שנים
יבנה	700	7 שנים
כפר סבא	700	למעלה מ-10 שנים
לוד	1000	כ-15 שנים
נס ציונה	100	-
כפר גבירול (רחובות)	1100	כ-10 שנים
רמלה (שכונת גיורא)	1300	שנים רבות
כפר שלם (תל-אביב-חלמיש)	500	שנים רבות
	7540	

2. לפי נתונים <u>משרד השכון</u> נמצאות ברשותו קרקע המיועדת למגורים קבל למענתו מהמינהל במקומות הבאים:-

		<u>סה"כ ברשות משה"ע</u>
אור יהודה		600 יחד'
בת-ים		1600
באר-יעקב		340
הרצליה		1200
חולון		7100
יהוד		1500
יבנה		1400
כפר סבא		2700
לוד		3600
נס ציונה		100
נתניה		1000
פתח-תקוה		300
קרית אונו		500
ראש העין		500
ראשון לציון		1000
רחובות		1000
רמלה		1000
רעננה		660
תל-אביב/יפו		4650
	סה"כ	30750 יחד'

../.

רכוז נתונים נבחרים על החזקות בקרקע
של חברות הבניה

לפי מחוזות מינהל מקרקעי ישראל -
המקור: מנהלי המחוזות

א. מחוז ירושלים

אשדוד

ק.ב.ע. + בעלי המניות קרקע ל-	10,000 יחד'
רסקו	5,000
סולל בונה	1,400
אזורים	500
שכון ופתוח	500
שכון עובדים	400
דיור לעולה	700
	18,300 יחד'

וכן קרקע לממרות מסחריות במרכז החדש וברובעים.

ב. מחוז תל-אביב

חברת רובינשטיין	50 דנם' = 330 יחד'	בחולון
חברת מטה"ב	כ-90 דנם'	בבני-ברק (קרית הרצוג)
	כ-22 דנם'	בראשון לציון

ג. מחוז חיפה

(נתונים אלו נכללים גם בדו"ח החזקות הקרקע של מטה"ש במחוז)

חברת שכון ופיתוח	100 דנם'	בקרית ביאליק
חברת שכון ופיתוח	30 דנם'	בסירת הכרמל
חברת לומנר	140 דנם'	בקרית אתא
רסקו	90 דנם'	בקרית מוצקין

ד. במחוז הצפון

חברת שכון ופיתוח	5 דנם'	(מרכז מסחרי)	בית שאן)
	5	"	כרמיאל)
	5	"	שלומי)
	5	"	טבריה)
רסקו	20	-	צפת)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: ב' אייר תשל"ח
9 במאי 1978

אל: ב. לובשקין, מנהל האגף לקרקע עירונית, מנהל מקרקעי ישראל

הנדון: מכרזי קרקע למרכזים מסחריים

באחרונה נודע לנו כי מנהל מקרקעי ישראל מכין מספר מכרזי קרקע לבניית מרכזים מסחריים אשר תוכננו ע"ז חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ בתיאום עם משרד הבינוי והבינוי בס. המלאה.

זכותה של חברת שיכון ופיתוח לבניית מרכזים מסחריים בערי פיתוח מעוגנת בהחלטת ממשלת מקרקעי ישראל.

אנו מבקשים לבטל כל המכרזים הקיימים ולהביא לתאם בסגר הרצאת מכרזים בתחום זה. עקרונית איננו מתנגדים הרצאת מכרזים ואיננו מתכוונים לסרבנות של חברת מר"מ, אולם אי אפשר לחתוך על חברת שיכון ופיתוח לבנות המרכזים ומצב כזה ללא תיאום להוציא מכרזים אלה למכרז.

בברכה,

זאב בוגנים
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: י. מרדן, יו"ר מועצת המנהלים, חברת מר"מ, תל-אביב
י. עקבין, מנהל כללי, מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים
מ. אבני, מנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

5.5.78

אל: מר ז. כרקאי, מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: מיכרזים לשכירת קרקע לבנין המרכזים

רצ"ב כמכתב של מר קנפון הנדון.

בכתאם נושא הקרקע עם מ"י יש לדעתי לבדוק בדחיפות הנושא, ולהביא נתונים למנכ"ל ואף לשר.

ב ב ר כ ה,

אינג' ב. ארן
מנהל אגף תכנון והנדסת

עותק
מר ש. אבני, מנכ"ל משרד הבינוי והשכון.

בא/זד

המשרד הראשי רח' א. ארניא 26 פנת רח' הארבעה, הקריה תל־אביב
מיקוד 64739 — ת.ד. 7037, מברקים: שולב ת"א, טלפון 260161

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

מרחב חיפה והגליל
רח' י. ל. פרץ 32
חיפה מיקוד 33306
ת. ד. 4767
טלפון: 645161-3

הסניפים:

ירושלים
רח' מרדכי בן־הלל 15
ירושלים מיקוד 94627
טלפון: 231321-3

באר־שבע והנגב
שדרות המשיאים
פנת רח' מצדה
באר־שבע מיקוד 84456
טלפון 057-77406-77877

הגליל
מרכז משחרי שר"ם
נצ[illegible]ילית
מיקוד 17000
טלפון 065-55428

חיפה
רח' הרצל 4
חיפה מיקוד 33502
ת.ד. 4767
טלפון 645164-5

תל־אביב והמרכז
רח' הארבעה 18/א
תל אביב מיקוד 64739
ת. ד. 7037
טלפון 260191

תאריך 19.4.78

מספרנו .....

לכבוד
מר צ. ארן
מנהל אגף תכנון והנדסה
משרד הבינוי והשיכון
ת ק ר י ה
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: מיכרזים למכירת קרקע לבנית המרכזים

הנני להמציא תשומת ליבך, כי מינהל מקרקעי ישראל מוציא מיכרזים להחכרת קרקע לבניה בתחומי מרכזים עירוניים - מסחריים שתוכננו על-ידינו בתאום אתכם.

ההתנאה הקיימת בנושא בקורת תכנון היא אשור אהריכל מינהל מקרקעי ישראל.

נראה לי, כי יש מקום להשגה עקרונית של משרדכם בנושא כזה, ולכן אני מעניה תשומת ליבך אליו.

בכבוד רב,

א. קנסון
סגן מנהל כללי

קרקעות עפ"י סכמיפול מס"ב לפי דרגות זמינות

היקוב	חשמל הכולל בדונמים	הקיבולת ביח"ד	בנוי יח"ד	קיבולת לבניה נוספת ביח"ד	זמין לבניה יח"ד	ה ע ר ו ת
מחוז ירושלים	13,026	45,801	17,438	28,363	9,727	
ירושלים	7,500	23,474	10,929	12,545	5,885	
גילה	2,600	6,967	2,871	4,096	2,496	בעלויות
רמות	2,900	7,787	2,227	5,560	2,000	כולל קריות דחיות
תלפיות-מזרח	1,000	4,905	2,342	2,563	1,063	לא זמין מסיבות תכנון
נווהשיעקב	1,000	3,815	3,489	326	326	+ בעלויות
שאר מחוז ירושלים	5,526	22,327	6,509	15,818	3,842	
מחוז הגליל	8,474	35,561	7,327	28,234	3,792	מינויים ובעלויות
מחוז חיפה	2,138	9,568	2,414	7,154	2,954	
חיפה	38	314	172	142	86	מינויים
נשר	440	2,636	686	1,950	790	מינויים
קריות	450	1,972	670	1,302	448	מינויים
ערי מיתות	1,210	4,646	886	3,760	1,670	
מחוז הנגב	6,125	32,439	7,023	25,413	5,916	
באר-שבע	2,232	13,292	2,656	10,636	1,958	קשיי תכנון
אילת	510	3,330	1,240	2,090	1,960	
ערד	673	4,123	691	3,432	808	
שאר המחוז	2,710	11,694	2,436	9,255	1,190	קשיי תכנון
מחוז המרכז				26,357	4,217	
נתניה	275	1,110	-	1,110	60	קרקעות עם מינויים קטים בחלקם מוטלים בספק.
אשדוד	60	200	-	200	200	
לוד	1,137	4,994	2,206	2,788	320	בעיות מינויים קטים, בעלויות קרקע וקרקע חקלאי
רמלה	1,350	5,075	2,164	2,911	1,411	בעיות מינויים ואיכלוס
גוש דן	481	2,956	540	2,416	212	ק. חקלאית ומינויים
קרים אחרות	3,850	14,282	3,570	10,712	1,014	מינויים ובעיות איכלוס
תל-אביב	-	-		6,220	1,000	בעלויות ומינויים

23.5.78

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 167
מיום 10/5/76

הנידון: עכו - הקצאת קרקע ללא מיכרז - אישור/ועדה

מועצת מקרקעי ישראל (להלן "המועצה"), בהרקע סמכותה, לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לקבוע את המדיניות שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל"), מחליטה כדלקמן:-

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטות המשלה כדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצו על ידי המועצה ביום 17/5/65, יהיה המינהל משוחרר מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי בגין קרקעות שתימסרנה לבנייה בעכו, למועמדים, לפי הסלצות המינהל ואשר יאושרו על ידי ועדה כדלקמן:-

1. הרכב הועדה

חברי הועדה יהיו :-

א. מר זאב צור, חבר מועצת מקרקעי ישראל, יו"ר

ב. נציג עיריית עכו

ג. נציג משרד השיכון

ד. נציג מינהל מקרקעי ישראל

2. סמכויות הועדה

סמכויות הועדה הן לדון ולהחליט על שחרור המינהל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי בגין קרקעות בעכו.

3. דרכי דיון

הבקשות לשחרור ממכרז תובאנה בפני הועדה על ידי המינהל בצירוף הנמקות והמלצות.
החלטות הועדה ירשמו בפרוטוקול.

4. מנין חוקי

שלשת חברי הועדה ובתוכם יושב ראש הועדה יהוו מנין חוקי לקיום ישיבה.

מועצת מקרקעי ישראל

החלטת שנתקבלה בישיבה מיום 165

מיום 29/3/76

הנידון: משרד הבטחון - מגרשים לבנייה
דירות לנכי צה"ל - שחרור מסמרן

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ובהמשך להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מספר 41 מיום 17/5/65 בדבר סדרי הרת הקרקע בישראל, מחליטה המועצה, בהסכמת הסדרי הרת לפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל, לשחרר את המינהל מחובת פרסום מכרז פומבי בגין הקצאת קרקע למשרד הבטחון למטרת בנייה דירות שיושכרו או ימכרו לנכי צה"ל.

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 162
מיום 22.12.75

הנידון: מסירת קרקע לרשות המקומית
לצרכי ציבור - שחרור מהמרז

כסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצו על ידי מועצת מקרקעי ישראל (להלן "המועצה") בהחלטתה מיום 17.5.65, מחליטה המועצה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") מחובת מסירת קרקע על פי מכרז מומבי במקרים דלקמן: -

קרקעות הדרושות לרשויות המקומיות למטרות ציבוריות מוניציפליות לפי תכניות בנין עיר מאושרות במסגרת המטרות והחלק של המגרש המיועדים בסעיף 190(א)(1) של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

* * * * * * * *

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 162

מיום 22.12.75

הגדרון: קרקע לחנויות, למזנונים ולקיוסקים למקרים סוציאליים
שחרור מחובת מסירה על פי מכרז פומבי

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצו על ידי מועצת מקרקעי ישראל (להלן "המועצה") בהחלטתה מיום 17.5.65, מחליטה המועצה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי במקרים דלקמן: -

קרקעות ששטחן אינו עולה על 100 מ"ר ברוטו, היינו לא יותר מאשר 40 מ"ר שטח מבונה, בערך, בכל מקרה, הנמסרות לצורך בניית חנויות, או מזנונים, או קיוסקים למקרים סוציאליים, לפי המלצות של הרשות המקומית בישיבתה ובאישור של משרד הסעד או של הלשכה המחוזית של משרד הסעד.

החלטה זו באה במקום סעיף 2 בהחלטת המועצה בישיבתה מספר 47 מיום 22.2.66.

* * * * * * *

מדינת מקרקעי ישראל

החלטה מתקבלת בישיבת מספר 140

מיום 24.12.73

הנדון: בחירה מקדמי - מרכזים מסחריים - משרד השיכון

בס"מ הנדון לאמור במעין 6 של סעיף ב' של החלטת המסקלה ברבר מדיניות המקרקעי בישראל, המאפשרת על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.8.65, החלטה המורעת לבחור את מינהל מקרקעי ישראל המוכנה מירכזים מערך מוסכי על-פי המלצה, בכל מקרה ומקרה, של שר השיכון או מי שיוסמך על-ידו לענין זה, בגין הקצאת קרקע לחברה שיכון ציבורית בעלת המיועדת ההכתובנות למרכזים של חנויות ולמרכז מסחרי הנמירות מלאות ובשכונות ובדרומים הנבנים על-ידי משרד השיכון

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 140

מיום 24.12.73

הנדון: שחרור מחוכה מרשום מקרן פומבי
המלצות שר העבודה או מי שיוסמך על-ידו

בסימוכין ליסור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת המשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, מאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת מירשום מכרז פומבי בגין הקצאת קרקע למעונות ילדים ולבתי ספר מקצועיים על-פי המלצות, ככל מקרה ומקרה, של שר העבודה, או מי שיוסמך על-ידו לענין זה.

(195)

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 136

מיום 23.7.75

הנדון: הקצאת קרקע באילת-שחרור מכרז

בהסתמכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת הממשלה ודבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע על-פי מכרז פומבי, בגין קרקעות שתימסרנה לבנייה באילת ליזמים אשר יומלץ עליהם בכל מקרה ומקרה על-ידי ועדת כדלקמן:-

1. הרכב הוועדה

חברי הוועדה יהיו:-

א. חבר מועצת מקרקעי ישראל, אשר ייקבע על-ידה יו"ר ועדת המשנה לשחרור מכרז (ראה החלטת המועצה בישיבתה מספר 97 מיום 9.3.70) והוא יכהן כיו"ר הוועדה.

ב. ראש עיריית אילת

ג. נציג מינהל מקרקעי ישראל, כפי שייקבע על-ידי מנהל המינהל.

ד. נציג משרד השיכון, כפי שייקבע על-ידי מנב"ל משרד השיכון.

2. סמכות הוועדה

לדון ולהמליץ בפני מינהל מקרקעי ישראל להקצות קרקע באילת ללא מכרז, להמלצות הוועדה יצורף פרוטוקול מהדיון.

3. מכין

המלצות חברי הוועדה וכהרכב יו"ר הוועדה יהוו סניף חוקי לקיום ישיבות.

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 97 מיום 9/3/70

הנדון: - שחרור מחובת מסירת קרקע על-פי מכתב מוסבי שינוי בהרכב ועדת משנה לנוהל עבודה

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ובשינוי להחלטת המועצה בישיבתה מספר 55 מיום 23.8.66, מחליטה המועצה על הרכב, מסמכויות ונוהל עבודה של ועדת המשנה לשחרור ממכרז כדלקמן: -

1. הרכב הוועדה: - חברי הוועדה יהיו ה"ה: - י. צור (יו"ר), מ. זגבי, א. חנוכי, ז. צור, מ. קלמר, ש. שיכמן.

2. סמכויות: - סמכויות הוועדה הן לדון ולהחליט על שחרור מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע על-פי מכרז פומבי.

3. דרכי-דיון: - א. הבקשות לשחרור ממכרז תובאנה במני הוועדה לפי המלצות מנהל מינהל מקרקעי ישראל וכן עם הנמקות והמלצות, אם ישנן, של רשויות מקומיות, גופים ציבוריים אחרים ומוסדות ממשלתיים.

ב. הוועדה תמנה מהכז מבין עובדי המינהל, אשר מתפקידו להביא את הבקשות במני הוועדה, לרשום מבומים מישיבות הוועדה ולפעול לביצוע החלטות הוועדה.

ג. ישיבות הוועדה תזומנה על-ידי המרכז, במידת הצורך.

ד. את סיכומי ישיבות הוועדה יביא מרכז הוועדה לידיעת חברי הוועדה. חברי הוועדה אשר לא השתתפו בדיון יוכלו להסכים להחלטות שנתקבלו או להתנגד להן. בסידה שחבר וועדה או יותר מתנגד להחלטה תובא ההתנגדות לדיון חוזר במליאת הוועדה.

4. מניין: - מחצית מספר חברי הוועדה יהווה מניין חוקי לקיום הישיבה אם נוכח בישיבה יושב ראש הוועדה, או מי שמונה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל כממלא מקום היושב ראש.

(82) 84

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 97 מיום 9/3/70

הנדון: שחרור מחובת מסירת קרקע על-פי מכרז פומבי
מינוי בהרכב ועדת משנה וניהול עבודה

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ובשינוי להחלטת המועצה בישיבתה מספר 55 מיום 23.8.66, סחלימת המועצה על הרכב, סמכויות וניהול עבודה של ועדת המשנה לשחרור ממכרז כדלקמן -

1. הרכב הועדה: - חברי הועדה יהיו ה"ה: - י. צור (יו"ר), ס. זגבי, א. חנוכי, ז. צור, ס. קלמר, ש. שיכמן.

2. סמכויות: - סמכויות הועדה הן לדון ולהחליט על שחרור מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע על-פי מכרז פומבי.

3. דרכי-דיון: - א. הבקשות לשחרור ממכרז תובאנה בפני הועדה לפי המלצות מנהל מינהל מקרקעי ישראל וכן עם הנמקות והמלצות, אם ישנן, של רשויות מקומיות, גופים ציבוריים אחרים ומוסדות ממשלתיים.

ב. הועדה המנה מרכז מבין עובדי המינהל, אשר מתפקידו להביא את הבקשות בפני הועדה, לרשום סכומים מישיבות הועדה ולפעול לביצוע החלטות הועדה.

ג. ישיבות הועדה תזומנה על-ידי המרכז, במידת הצורך.

ד. את מיבומי ישיבות הועדה יביא מרכז הועדה לידיעת חברי הועדה. חברי הועדה אשר לא השתתפו בדיון יוכלו להסכים להחלטות שנתקבלו או להתנגד להן. במידת שחבר ועדה או יותר מתנגד להחלטה תובא ההתנגדות לדיון חוזר במליאת הועדה.

4. מניין: - מחצית מספר חברי הועדה יהוות מניין חוקי לקיום הישיבה אם נוכח בישיבה יושב ראש הועדה, או מי שמחנה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל כממלא מקום היושב ראש.

73

מועצת מקרקעי ישראל

החלטות שנתקבלו בישיבה מספר 91 ביום 25 באוגוסט 1969

הנדון: הסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מאשרת מועצת מקרקעי ישראל את ההסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון בנוסח המצורף להחלטה זו.

2. בהסתמך על ההוראות בסעיף 6 של טרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ועל פי המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, מחליטה המועצה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז סומבי, בכל מקרה שהקרקע נמסרת למשרד השיכון במסגרת ההסכם הנזכר בסיפא 1 לעיל וכן בכל מקרה שהקרקע נמסרת למומלצים של משרד השיכון במסגרת ההסכם האמור, במידה ותתקבלנה לגביהם המלצות, בכל מקרה ומקרה, משרד השיכון, או ממי שיוסמך על-ידו לענין זה.

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מס' 55 מיום 23.8.66

הנדון: שחרור מחובת מסירת קרקע של-פי מכרז פומבי - מגרי רעדת מסגת

בסיסוכין לתוראה בסעיף 6 של פרק ב. של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שנתקבלה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.66 מחליטה המועצה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע של-פי מכרז פומבי בכל המקרים אשר עליהם יסליץ מנהל המינהל ואשר יאושרו ע"י ועדה אשר הרכבת יהיה בדלקמן:-

ה"חז- י. צור - יו"ר
ר. ארזי
א. חבוכי
מ. קלמר
מ. טיכמן

3

מועצת מסחר קרקע בישראל

החלטת מנהל מקרקעי ישראל מס. 43 אשר התקיימה
ביום ב' י' באלול תשכ"ה (7.9.65)

הנדון: בחירה מחדש מסירת קרקע על פי מכרז פומבי

מ ח ל י ט י ם :

א. בהתאם לסעיף ב'6 של החלטת המועצה מיום 17.5.65 בדבר מדיניות הקרקע בישראל מאחרים את מינהל מקרקעי ישראל מחדש מסירת קרקע על פי מכרז פומבי במקרים המפורטים להלן:-

1. קרקעות לתעשיה ולמלאכה במידה והתקבלה לגביהן המלצות, בכל מקרה ומקרה, מאת המסחר והתעשיה או מי שיוסמך על ידיו לענין זה, אשר יכללו גם המלצה לבחירה במכרז פומבי.

2. קרקעות לבתי מלון ולמוטלים במידה והתקבלה לגביהן המלצות, בכל מקרה ומקרה מאת התיירות או מי שיוסמך על ידיו לענין זה, אשר יכללו גם המלצה לבחירה במכרז פומבי.

3. קרקעות לתחנות דלק הנמסרות בהתאם להמלצות הוועדה לסקום נכים שבמשרד הבטחון.

4. קרקעות הדרושות למשרדי ממשלה לשימושם, לפי אמור בפרק הדיור הממשלתי.

(*) 5. קרקעות הדרושות לרשויות המקומיות למטרות ציבוריות מוניציפליות, במידה והתקבלה לגביהן, בכל מקרה ומקרה, המלצות מאת הפנים או מי שיוסמך על ידיו.

(*) 6. קרקעות למטרות ציבוריות אחרות, במידה והתקבלה לגביהן המלצות השר הנוגע בדבר או מי שיוסמך על ידיו.

7. נכסי דיור מפורטים המוצעים למסירה לדייריהם.

8. חלקים בקרקע (מושאע) המוצעים למסירה לשותף.

9. קרקעות הנמסרות במסגרת פעולות ריכוז וחליפין.

10. קרקעות הנמסרות לצורך הרחבתם של מפעלים ומוסדות קיימים בהתאם לתחלטת המשרד הנוגע בדבר.

ב. מאשרים את המיפות הדוגמאות לזיכוי קרקע למטרות ציבוריות המצורפות.

(*) זכות המחזיק בקרקע המסורה בהתאם להחלטה הנ"ל ללא מכרז תמסור רק כל עוד תמשיך את המטרה הציבורית שלשמה ניתנה ואת המטרה הזו בלבד.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידת: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: 23.4.78

מספר:

אל: חיה ש. בן-שמש, יו"ר הועדה
✓ שלמה אבני - חבר
חיים חכם - חבר
יעקב עקנין - חבר
אבנר קסוטו - חבר
ראובן ארזי - חבר
אברהם חפץ - חבר
חיים קופרסקי - חבר

הנדון: ישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית

הינכם מוזמנים בזאת לישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית שתתקיים במשרדנו בירושלים, רח' שמאי 6, ביום ב' א' אייר תשל"ח (9 מאי 1978) משעה 10.00 עד 12.00.

א. על סדר היום:
1. אישור פרוטוקול מישיבה מס' 1.
2. ביטול דמי ההסכמה בבתים רוויים ובו זמנית קביעת דמי חכירה שנתיים שווים לכל הדיירים באותו בית על פי ממוצע.
3. הסכם העבודה עם משרד הבינוי והשיכון.
4. תמריצים בגין קרקע למשתכנים בעירות פיתוח.

ב. נשמח לקבל הצעות לסדר היום שהוא נושא רגיש ובעל השלכות מרחיקות לכת בכל מה שנוגע לעיקרון - העברת זכויות.

בברכה,
ב. ש. חריפאי
מזכיר הועדה.

העתק: מר ישראל קורץ, משרד האוצר
בנימין לובטקין, מנהל אגף העירוני.
מר אביגדור שפיר, היועץ המשפטי, מנ"ל.
אהרן בן-שמיר, חשב המינהל מנ"ל.

לוח: מסמך על דמי הסכמה
נא תביאו איתכם הסכם העבודה עם משרד הבינוי והשיכון ששוגר אליכם.
פרוטוקול הדיונים ישוגר אליכם בנפרד.

אל: מזכיר הועצת מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6, ירושלים

מאת: _____

הנדון: זימון לישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית

הריני מאשר קבלת הזימון ואשתתף/לא אוכל להשתתף * בישיבה.

חתימה

* מחק את המיותר.

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

18.4.1978

אל: הועדה העירונית של מועצת מקרקעי ישראל

מאת: י. עקנין - מנהל ממ"י

הנדון: "דמי הסכמה"

א. המרכיב הרעיוני-הורתי

1. מ ב ו א

מתוך "קובץ הוראות קבע - דמי הסכמה", אוגוסט 1975 (עמ' 2)-

"3.1 מה הם דמי הסכמה?

אדם אשר חכר קרקע המנוהלת ע"י מינהל מקרקעי ישראל, מקבל תמורת תשלום דמי חכירה זכות שמוש בקרקע בהתאם ליעוד ולמטרה לשמה הוחכרה לו הקרקע.

הזכות הניתנת לחוכר ע"י המחכיר (מינהל מקרקעי ישראל) תמורת תשלום דמי חכירה, הינה למשך תקופת החכירה אשר ברוב המקרים הינה ל-49 שנים, אך יחד עם זאת רשאי החוכר להעביר את זכותו זו לאדם אחר בתוך תקופת החכירה. העברת זו מותנית בהסכמת המחכיר.(1)

במידה ובהעברת הזכות עלה ערך הקרקע מעוררת השאלה, מי זכאי להנות מעליית ערך הקרקע. המחכיר (מינהל מקרקעי ישראל) שהנו בעל הקרקע המוחכרת, או החוכר שחכר את זכות השמוש בקרקע. לשאלה זו מנים לכאן ולכאן. המחכיר החכיר לחוכר רק את השמוש (2) בקרקע וללא כל התחייבות (3) לספק לחוכר רווחים (4) מעליית ערך הקרקע (5) זאת מחד, מאידך יש לזכור שאף החוכר הינו בעל המקיד פעיל בעליית ערך הקרקע בעצם ישיבתו על הקרקע, מעילותו החברתית הציבורית והכלכלית במקום. זאת ועוד מיכוש עליית ערך הקרקע יכולה להתבצע אך ורק בשעת העברת זכויות (6) (וזאת עקב חוזי החכירה הנהוגים במינהל) ברור איפוא שהחוכר הוא גורם שיש להתחשב (7) בו בעת העברת הזכויות.

לסיכום - דמי הסכמה הם אותו חלק שמשלם החוכר המעביר למחכיר (מינהל מקרקעי ישראל) בגין ההפרש בערך הקרקע בין מועד הקצאת הקרקע ומועד העברת הזכות בה.

כלומר חלק מהעליה שחלה בערך הקרקע בלבד (ולא בערך הנכס) מסגה נתנה החוכר בבואו להעביר את זכות החכירה לאחר.

מכאן שהסכמת המחכיר להעברת הזכות, מותנית בתשלום דמי הסכמה כפי שיפורסו בקובץ זה".

2/...

כמה וכמה סתומות ופירכות במובאה זו, שהיא "אבן הפנה" למערכת "דמי ההסכמה":

1. האמנם מותנית העברת הזכויות בהסכמת המחכירה? האם זה חייב להיות כך - ולמה? האם צמצום זכותו של החוכר בענין העברת הזכויות השפיע בשומה על קביעת דמי החכירה? אם לאו - מה זכותנו להגביל את זכות העברה? ולא כל שכן לחבוע תשלום עבור ההסכמה למיסושה? האם זהו בכלל תנאי חוקי ומוסרי? האם קימת "ברירת של אמת" להסכים או לא להסכים - בפני המחכיר? כלומר, האם הוא רשאי ויכול ל ס ר ב ? אם כן - מהי משמעות סרובו? האם יש לו בכלל בסיס נתונים לשקול דעת ותקציב לעמוד בסרובו - ביחד לאור העובדה שכל האזרחים במדינה שווים בפני החוק ובפני מוסדותיה ואסור להפלות חוכר אחד על פני משנהו? האם קיים כאן מכשיר לווסות ולבקרה על ההרכב האוכלוסיתי - אתנוגרפי של שכונה או בית? האם יעמוד מכשיר זה בפני בג"צ? מהו הדמיון ומהו השוני בין "דמי הסכמה" ל"דמי מפתח"? אילו לקחים - מוסריים, תורתיים והכליתיים - יש להסיק מהשוואה זו?

2. אילו זכויות נכללות במושג "שמוש בקרקע" ואילו - אינן נכללות? ולמה?

3. מה ענין "...התחיבות לספק..." לכאן?

4. מהם "רווחים" אלו? אם ר ו ח י ם יש כאן - האין המדינה מספלת בהם באמצעים הפיסקאליים המקובלים שלה? אם ש ו ת פ ו ת יש כאן - האם זו שותפות גם בהשקעות, בסיכונים ובהפסדים, כשמס"י תובע שותפות גם ברווחים?

5. כיצד מוגדרת ונמדדת "עלות ערך הקרקע"? האם האינפלציה היא פרמטר במדידה? האם יחס זה עקבי ותואם את התיחסויותיה האחרות של המדינה לנושא?

6. בפירוש לא נכון! לפי כל החוקות הכלכליות, בכלל וחוקת המיקום, בפרט - ממשש החוכר/המשתמש באופן שוטף, מדי יום ביומו, את מלוא שוויו של המקום שהוא יושב בו - כולל ה ש ב ח (!) - וזו הסיבה לישיבתו שם, ולא במקום אחר! במהלך העברת הזכויות הוא מחוון, לכל היותר, את יתרת ערך הנכס והשבח ל ע ת י ד - ובכלל זה גם מרביב מסים של צפיות, במדה שהן קיימות!

7. לדעתנו אין בכלל מקום לשאלה אם "החוכר הוא גורם שיש להתחשב בו..." ביחוד שהוא הגורם ה מ ר כ ז י בהעברת הזכויות! אדרבא: שאלה ומציתה גדולה אם ה מ ח כ י ר הוא גורם שיש להתחשב בו!

8. השאלה האחרונה והחשובה מכל: "האם דמי ההסכמה" הוא מכשיר המשרת את המטרות הלאומיות - החברתיות והכלכליות, תערכיות והתכליתיות - של המדינה והעם היושב בציון, או פוגע בהן?

2. <u>שבח והשבחה -</u>

בפעולותיו אין מס"י מבחין כיום בהבדל המהותי שבין ש ב ח ל- ה ש ב ח ה בסקרקעין: שני מושגים קרובים - אך שונים בתכלית. ערבוב התחומים ביניהם הוא מקור הבעיה שהמינהל מתחבט בה: ה ח ש ב ח ה היתה בשעתו, עוד לפני קום המינהל ה"מעורר" שהביא את הקק"ל להנהיג "דמי הסכמה"; ה ש ב ח הוא הנושא העקרי, עבורו גובה היום המינהל את רובם (!) - במקביל ובנוסף למס שבח מקרקעין האסור להגבות ע"י האוצר.

כללית - אפשר להגדיר "ש ב ח" כהגדלה אבולוציונית בערכו של נכס עירוני, הגדלה הנובעת מהמשך תהליכי הצמיחה והגידול העירוניים - מבלי ל"שכור את כללי המשחק" - דהיינו: על בסיס התכנון וסדיניות הפיתוח הקבועים. סימן ההיכר המובהק (למרי) של גידול כזה הוא קצב יציב וקבוע (במחירים קבועים!), המקביל לקצב הגידול העירוני.

ה " ה ש ב ח ה ", לעומת משבח, הוא קפיצה רבולוציונית, בדרך כלל, בערך הנכסים ובשווים בשל שנויים ב"כללי המשחק" - כגון: תמורות בסדיניות הפיתוח, "שנויי ייעוד" בתכנון, ביצועם של מפעלי פיתוח חורגים (במחוז התשתית ההנדסית ו/או המוסדית). כשם שפגיעה בנכסים ו/או הגבלת זכויות הבעלים בקרקעותיהם עקב שנויים בתכנון ובסדיניות פיתוח מזכה את הנפגעים בפצוי מהצבור - כך רואה הצבור את עצמו זכאי ליהנות (בדרך מסוי) על ההשבחה שחלה בנכסים עקב שנויים בסדיניותו. עצם הצורך בשנוי "כללי המשחק" נובע בעקרו מתהליכי הצמיחה והגידול במרחב העירוני - שהם גם המביע ל"שבח" שחל בנכסים - וכאן, אולי, מקורו של ערבוב התחומים בין השניים.

מס"י מנסה להתמודד עם נושא ה ה ש ב ח ה - בתחום השכון הצבורי בלבד, תוך הזנחת התחומים האחרים, למעשה, לחלוטין - באמצעות המכשיר של "שכון רווי". בט מכשיר זה אינו מושלם ודומה שהוא נזקק ל"ברק" יסודי בסבנתו, אך תקונו חייב להמצא במסגרות הרבה יותר רחבות ובתאום עם משרדי השכון, הפנים והמשפטים. מכשיר זה מאפשר למנהל לתבוע את ההסדר של "40+40+20 אחוזים" בהעברת נכסים שעליהם קיימים "שכונים לא רווחיים". למרות החסר בנתונים דומה, שהיקפן של ההכנסות מ"דמי הסכמה" במסגרת הסדר זה הוא זעום ביותר - בעוד שהוא היה חייב להיות הקטגוריה העקרית!

3. <u>לענין זכותו, המוסרית והמשפטית, של מס"י ל"דמי הסכמה" -</u>

ההפרש בין מחיר המכירה של הדירה לבין מחיר רכישתה - שהוא, למעשה ולהלכה, ה ש ב ח ה שחל (נומינאלית) בערך הדירה - כולל 6 (ששה) רכיבים לפחות: -

1. רכיב ה א י נ פ ל צ י ה, שאת חלקו מנטרל המינהל ע"י ההתחשבות בסדד.

2. שווי ת ו ס פ ו ת ה ב נ י ה - אם הגדיל הדייר את דירתו והוסיף לה חדר אחד או יותר ו/או מרפסת - במסגרת "התוספות הסטנדרטיות" המתוכננות ע"י משהש' מלכתחילה; ערך זה הוא פרי ה ש ק ע ת ו ה ב ל ע ד י ת של הדייר והוא יכול להגיע בנקל לשעור של שליש - ואף יותר - מערך המכירה ולעלות על 100 אלף ל"י.

3. שווי ה ש פ ו ר י ם ו ה ח ז ק ה שהשקיע הדייר החרוץ בדירתו - ואף הוא יכול להביע בנקל לכמה עשרות אלפי ל"י (הסקת דירתיה ודוד שמש, ארונות קיר, חפוזי עץ, חרסינה ושיש, מתקנים בחצר, התקנת מקלט וכיו"ב). גם ערך זה או פרי השקעתו ה ב ל ע ד י ת של הדייר.

4. ערך ה ח ס ב ו ן, הנובע מעצם ההשקעה של הדייר בדירתו - וזכותנו לנגוס ממנו ספוקפקת ביותר.

5. ערך קניוקטורלי הנקבע לפי מצבת הדירות בשוק במועד המכירה ובמידת נדירותן. לדייר עצמו אין כל השפעה על הנדירות ואין הוא אחראי לה - אך הוא מ ש ל ם א ת מ ח י ר ה, ברכשו את דירתו החדשה.

6. עלית ערך מ ר כ י ב ה ק ר ק ע (השבח האמיתי) בדירה - שבה יש למינהל חלק, כשעור "היתרה הבלתי משולמת".

שעוריהם של ששת המרכיבים בהפרשי המחירים אינם קבועים והם משתנים באופן קיצוני, ממקרה למקרה ומזמן לזמן, אין כל אפשרות לבנות מודל מחשבי עביד ואמין לקביעת משקלם של ששת המרכיבים השונים, בכלל ולחלוץ מתוכם את מרכיב ה ש ב ח ב ק ר ק ע (בקרקע - ולא בדירה!) שעל ח ל ק ממנו (בין 20-67%) זכאי המינהל לתבוע את תשלום השליש המגיע לפי חוזה החכירה.

חריגת המינהל מזכותו זו וגביה לא מוצדקת של דמי הסכמה על חשבון הרכיבים האחרים - שמחוץ לשבח בקרקע - עשויה להוות, בסופו של דבר, בומרנג, לעורר בעיות משפטיות וצבוריות ולהוות תמריץ וצידוק להצתרות כוזבות ולחטיעות.

באשר לזכות הצבור לשבח - נושא העומד במרכז של הדיון במדיניות הקרקעית בכמה מדינות מפותחות - הרי שעל ענין זה מופקד משרד האוצר ולא מינהל מקרקעי ישראל, במסגרת חוק מס שבח מקרקעין שנחקק לשם כך; אבסורד הוא ש ש נ י גורמים ממשלתיים שונים יגבו ש נ י היטלים על שבח מקרקעין והאבסורד גובר שבעתיים לאור מגמתו של האוצר לבטל כליל את מס שבח המקרקעין! האם על מס"י להיות יותר ארוק מהאפיפיור?

4. למהותם של דמי ההסכמה

מנגנון "דמי ההסכמה" הוא אחד משלושת "הצנורות" המזרימים את הקבולי התמורה של מס"י לזכות החכירה הנמסרת לחוכר; שני "הצנורות" האחרים בכלול - המקדימים, כרונולוגים וענינית, את "דמי ההסכמה" - הם דמי החכירה ה"ראשוניים" ודמי החכירה ה"שוטפים" או השנתיים. ש ל ו ש ת המרכיבים מחושבים על בסיס נתונים משותף - ולכן צריך להיות קיים ביניהם קשר מתמטי הדוק ומשורשר:

1. הערך הכולל של זכות החכירה מחושב כחלק (הארי) מזכות הבעלות המוחלטת והמלאה על הנכס.

2. דמי החכירה "הראשוניים" [redacted] מחושבים כחלק מערך זכות החכירה.

3-4. דמי החכירה השוטפים וכן גם דמי ההסכמה מחושבים על בסיס "היתרה הבלתי משולמת", מהערך הכולל של זכות החכירה.

סיבו של קשר זה מרם נבדק ומרם נתגלה.

ב. המרכיב האופרטיבי והכלכלי

1. הכנסות מס"י מ"דמי הסכמה" -

הגביה בחמש השנים האחרונות - כולל פיגורים, הצמדה, ריבית - באלפי ל"י.

	73/4	74/5	75/6	76/7	77/8
סה"כ	15,667	27,055	40,844	35,576	37,925
שכונים	12,959	20,381	34,062	25,492	27,628 (עד 30/9)
תעשיה	1,156	3,209	1,359	1,405	2,214 (עד 15/12)
חקלאות, מטעים ופרדסים (דח"ר + דמה"ם)	1,572	2,465	5,423	8,679	8,083 (עד 15/2)

(המקור - מחלקת הכספים של מס"י).

אין בידינו נתונים על העברות בופן - מספרן, אופנדיותיהן, סוגיהן והתפלגויותיהן.

מכל מקום - מחוז תל-אביב מסר את הנתונים הבאים על היקף הפעולות:

31.3.77 - 1.6.76 - 4867 תיקים
12.2.78 - 1.4.77 - 5792 תיקים.

לאלו יש לצרף 5 תיקים לכל יום עבודה, לפחות, "הנגמרים" במקום ללא רישום.
(המקור - גב' חקוות סעד).

2. עלות מערכת דמי ההסכמה

20 משרות, לפחות - מלאות ומקובצות - מוקצות במינהל לעיסוק ב"דמי הסכמה"; עליהן יש להוסיף גם חלק בתפקידים ה"זקומים" (קופאים, מרפיסות, שרתים וכו'): -

לשכה ראשית + כספים + אגפים (כולל שמאי, מצטרף ל-3 משרות לפחות.

מחוז חיפה - 5; נצרת - 2; תל-אביב - 16 באר שבע - 2, ירושלים - 4.

סה"כ כ-20 משרות לפחות.

(המקור - שאלה ישירה לסנהלי המחוזות).

חישוב באומדן: משכורת חודשים של עובד אחד ברמת "בוחן" ומעלה, כולל תנאים סוציאליים ותקורת נעה (בנתוני שנת 1977) בין 15,000 -10 ל"י ובממוצע 12,500 ל"י;

עלות חודשית 250,000 ל"י = 20 × 12,500
עלות שנתית 3,000,000 ל"י = 12 × 250,000

אין נתונים על עלות למשק הלאומי: מספר המועסקים בשוק הפרטי (עורכי דין, רואי חשבון, מנקסנים וכו') רמי אבטלה של המשתכנים הנאלצים להסיר ימי עבודה בשפולים במס"י, ההוצאות האישיות ומורת הרוח הנגרמים להם. אין נתונים בדבר "הרוסתו" של נושא "רמי ההסכמה" לדמותו ("הדמיתו") של מס"י, בפרט ושל המינהל הממשלתי, בכלל בעיני צבור אזרחי המדינה.

3. <u>עררים</u> -

אין נתונים על העררים, ההנחות וההקלות בשנים הקודמות.

בחדשים נובמבר-דצמבר 1977 וינואר 1978 הונהג סכום פעולותיה של ועדת הערר הצבורית שהוקמה לטפול בהצגות המשתכנים. הנתונים מלמדים שבתקופה זו (3 חדשים - רבע שנה) נדונו בועדה 698 עררים: הועדה נענתה ל-513 מהם והעניקה הקלות והנחות בשווי כולל של כ- 2.5 מליון ל"י.

(המקור - הגב' אורה סידס).

העררים על גובה רמי ההסכמה ושומות הנכסים שהועברו למעריך הממשלתי -

31.12.1976 - 1/1 - 262 שומות בשווי כולל של -.99,921,370 ל"י

31.12.1971 - 1/1 - 258 שומות בשווי כולל של -.151,895,463 ל"י

(המקור - לשכת המעריך הממשלתי הראשי).

4. <u>עלות/תועלת</u>

25.5 מליון הל"י שנגבו בשנת 76/7 - בעבודתם של 20 איש במס"י, במחיר 3 מליון ל"י (למחות) ובהוצאה בלתי ידועה למשק הלאומי - אינם בבחינת "י י צ ו ר" או תוספת ערכים לכלכלה ולמשק הלאומי - אלא, לכל היותר, "ספיגה" מהצבור (ומאיזה?...) - הכריכה בהגדלת נטל השרותים (שאינם יוצרים רווחה!) ואי-היעילות. אין ספק שהנושא מהווה נטל ומטרד - הן לצבור והן למס"י. יעולו עשוי לצמצם את מספר "מורת הרוח" בצבור ולשחרר, מבחינה ארגונית, למחות חלק מ-20 המשרות המוקצות לו במס"י כיום -להסבה לתפקידים אחרים.

* * * * * * * *

את הסכום והמסקנות הנובעים, לדעתי מתאמור לעיל - אביא בפני הועדה בע"פ.

ב ב ר כ ה,

יעקב עקנין
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

ג' בניסן תשל"ח
10 באפריל 1978

מועצת מקרקעי ישראל
ועדת המשנה לקרקע עירונית

אל: חי"ה: שמעון בן שמש - יו"ר הועדה
שלמה אבני; ראובן ארזי
חיים חכם; אברהם חפץ
יעקב עקנין; חיים קובורסקי
אבנר קטוטו.

הנדון: ישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית

הנכם מוזמנים בזאת לישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית שתתקיים במשרדנו, בירושלים רח' שמאי 6 ביום ה' י"ג בניסן תשל"ח (20 באפריל 1978) שעה 10,00.

בברכה,
ב.ש. חריפאי, עו"ד
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה.

לכבוד
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

הנדון: זימון לישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית

הריני מאשר קבלת הזימון ואשתתף/ לא אשתתף* בישיבה.

חתימה

* מחק את המיותר

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כ"ה באדר ב' תשל"ח
3 באפריל 1978

אל: מר ש. כהן
גב' ס. לפידות.

הנדון: תיקון לסיכום הדברים מישיבת בנושא קרקעות מ-19.2.78

לסעיף 2, להלן הסעיף המתוקן:

קרית יובל מערב - 129 יח"ד הוקצו ב-1972, לטענת הקבלנים עד היום לא בכנו היח"ד בגלל סחבת וביורוקרטיה...וכו'.

בברכה,

חיים יודלביץ
עוזר המנכ"ל

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

סיכום דברים מישיבת בנושא קרקעות מיום 19.2.78

נוכחים: ת"ח ש. אכני, עו"ד בירן, ס. לפידות, קבלנים ירושלמיים, ח. יודלביץ.

1. מגרשים כודדים בשכונות קיימות שלא עומדות לרה תכנון. הנושא של הוצאת המגרשים לשוק יבדק עם מ.מ.י.

2. קרית יובל מערב - 129 יח"ד הוקצו ב-1972. עד היום לא נבנו היח"ד בגלל סתכת וביורוקרטיה. חלק מוזמן על ידי המשרד וחלק אמיסיות.

גב' ס. לפידות תבדוק את הנושא.

רשם: ח. יודלביץ.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד השיכון והבינוי
מחוז ירושלים

תאריך: י"א באדר ב' תשל"ח
20 במרץ 1978
מספר:

אל: מר ח. ירדלביץ - ע/המנכ"ל

הנידון: סיכום דברים בישיבה בנושא קרקעות 19.2.78

הוות שלא נכחתי בפגישה הנ"ל, עלי להבהיר כי הניסרח בסעיף 2 לפיו לא נבנו 120 יח' בקרית יובל מערב (רח' אולסוונגר) בגלל סחבת וביורוקרטיה - מתיחס לטיפול כושל של הקבלנים.

העברתי למנכ"ל חומר מפורט בנושא ומן הראוי היה כי בסיכום הנ"ל יובהר מ אחראי לסחבת או לפחות לציין כי מעבת הקבלנים היא כי היתה סחבת מצד המשרד, המחוז וכו'.

נא הוצא תיקון.

ב ב ר כ ה

שמריהו בהן
מנהל מחוז ירושלים

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: 20 אפריל 1978

מספר:

מועצת מקרקעי ישראל
ועדת המשנה לשחרור ממיכרז

אל: היה שבתאי שיכמן - יו"ר הועדה
שלמה אבני - חבר
חיים חכם - חבר
אבנר קפוטו - חבר
זאב צור, חבר
אברהם חפץ - חבר.

הנדון: ישיבת ועדת המשנה לשיחרור ממיכרז

תנכם מוזמנים בזאת לישיבת ועדת המשנה לשיחרור ממיכרז שתתקיים במשרדנו בירושלים רח' שמאי 6, ביום ג' כח' ניסן תשל"ח (2 מאי 1978) שעה 08.30.

סדר היום שנשלח אליכם ביום 10 אפריל 78 בעינו.

בברכה,

ב.ש. חריפאי
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

מאת--

לכבוד
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6,
ירושלים

א.ג.,

הנדון: זימון לישיבת ועדת המשנה לשיחרור ממיכרז

הריני מאשר קבלת הזימון ואשתתף / לא אוכל להשתתף בישיבה.

חתימה

* מחק את המיותר

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: י"ט אדר א' תשל"ח
26 בפברואר 1978

אל: ג. פת, מר הבינוי והשיכון
מ. אבני, המנהל הכללי

הנדון: קרקעות מס"י בטיפול משרד הבינוי והשיכון

בהתאם לבקשתך בדקנו את מלאי הקרקעות הנמצאות בטיפול משרד הבינוי והשיכון, החל מתכנון ראשוני וכלה בבנייה ואיכלוס.

עלי להדגיש, כי לא בכל המקרים, ~~ההקצאה~~ הקרקע ע"י מס"י באופן מרוכז כפי שנדרש על פי כללי מרעצת מקרקעי ישראל, אלא בהסכמה בע"פ בין מנהלי מחוזות משרדינו ומס"י.

המידע נעשה לפי שלש קבוצות לפי אינדיקציות המעולות:

א. תכנון ראשוני

ב. תכנון מפיל מגרשים ופיתוח

ג. אחרים בבנייה ואכלוס.

להלן הנתונים לגבי רמת מחוז:

כל הארץ

	שטח (בדונם)	קיבולת (ביח"ד)	יתרה (ביח"ד)
בתכנון ראשוני	8,340	36,294	32,460
בתכנון מפיל מגרשים ופיתוח	13,551	51,037	47,286
בבנייה	14,984	66,126	29,925
סה"כ	36,875	153,457	109,671

מחוז הגליל

	שטח (בדונם)	קיבולת (ביח"ד)	יתרה (ביח"ד)
בתכנון ראשוני	1,930	7,480	7,480
בתכנון מפיל, מגרשים ופתוח	3,724	15,329	13,559
בבנייה	2,820	12,752	7,195
סה"כ	8,474	35,561	28,234

2/...

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

תאריך:

מחוז חיפה

	שטח (בדונם)	קיבולת (ביח"ד)	יתרה (ביח"ד)
בתכנון רעיוני	80	600	600
בתכנון מפיל, פיתוח ופגריים	1,331	5,132	4,832
בבנייה	727	3,836	1,722
סה"כ	2,138	9,568	7,154

מחוז המרכז

	שטח (בדונם)	קיבולת (ביח"ד)	יתרה (ביח"ד)
בתכנון רעיוני	3,230	11,264	9,430
בתכנון מפיל, פיתוח ופיגריים	1,658	7,865	6,259
בבנייה	2,179	10,674	4,818
סה"כ	7,067	29,803	20,507

מחוז הנגב

	שטח (בדונם)	קיבולת (ביח"ד)	יתרה (ביח"ד)
בתכנון רעיוני	1,000	8,600	8,600
בתכנון מפיל, פיתוח ופגריים	1,777	8,226	8,151
בבנייה	3,348	15,613	8,662
סה"כ	6,125	32,439	25,413

3/...

ג' בניסן תשל"ח
10 באפריל 1978

מועצת מקרקעי ישראל
ועדת המשנה לקרקע עירונית

אל: חי"ה שמעון בן שמש - יו"ר הועדה
שלמה אבני; ראובן ארזי
חיים חכם; אברהם חפץ
יעקב עקנין; חיים קוברסקי
אבנר קטוטו.

הנדון: ישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית

הנכם מוזמנים בזאת לישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית שתתקיים במשרדנו, בירושלים רח' שמאי 6 ביום ה' י"ג בניסן תשל"ח (20 באפריל 1978) שעה 10,00.

בברכה,
ב.ש. חריפאי, עו"ד
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה.

לכבוד
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

הנדון: זימון לישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית

הריני מאשר קבלת הזימון האשתתף/ לא אשתתף* בישיבה.

חתימה

* מחק את המיותר

תאריך:

-2-

מחוז ירושלים

	סמל (בדונם)	קיבולת(ביח"ד)	יתרה(ביח"ד)
בתכנון רגיונלי	2,100	8,550	6,350
בתכנון מפיל מבנים ושתרח	5,061	14,485	14,485
בבנייה	5,910	25,251	7,528
סה"כ	13,071	46,086	28,363

אם תתעניין, תוכל לקבל העתק כל הנתונים המפורטים אחר מחוז הרכבנו את הלוח הנ"ל.

בכבוד רב,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתקים: מ. לפידות, מ/מ אגף פרוגרמות
מ. אלדור, ממונה על קרקעות

רחי הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מחוז הגליל

ישוב	שכונה	אתר	שטח (דונם)	מצב האתר	רמת הטיפול	סה"כ הקצאה ח"ש	הקצאה נוספת ח"ש	הערות
טבריה עילית	מערבית	10	650	בתכנון	עדיפות לאומית	2000	2000	
טבריה עילית	שכון ד'	02	230	בבנין	בבנין ותכנון	עדיפות מוחלטת	1600	500	תלוי חפ
טבריה עילית	מזרחית	07	90	בתכנון ובתוקף	מועדפים		250	250	
טבריה עילית	ליד מלון "אלון"	04	30	בתכנון	מועדפים		200	200	
כרמיאל	שטח קשור	08	500	בתכנון	רגיון		1500	1500	
כרמיאל	"כרמל"	03	110	בתוקף	מועדפים		850	700	
כרמיאל	השכונה הכפרית	07	600	בהקמה ובפיתוח	עדיפות לאומית		1500	1000	
כרמיאל	הגבעה הדרומית	06	80	בהקמה	מועדפים		450	200	
כרמיאל	שכ' הדרומית	05	450	בהקמה	מועדפים		2195	763	
כפר	ואדי מגרה	02	90	בנוים ופיתוח	מועדפים		290	250	
כפר	שכ' מערבית	07	450	בהקמה	מועדפים		1940	1176	
ק. שמונה	שכ' הדרומית	05	300	בתכנון	עדיפ		1750	1750	
ק. שמונה	שכ' הצפונית	07	200	בהקמה	מועדפים		1020	610	
ק. שמונה	שכ' הצפון המזרחי	07	250	בתכנון	רגיון		1500	1500	
ק. שמונה	מול אושפוזיה ב'	02	350	בבנוי	מועדפים		1100	470	בנוים
חצור	הגנה בינק	03	75	בתכנון ופיתוח	מועדפים		250	250	
חצור	שכ' מערבית	01	80	בתוקף ובפיתוח	מועדפים		370	298	
חצור	ק. חסידית	04	100	בהקמה ופיתוח	מועדפים		500	400	
חצור	המרכז	03/02	225	בתכנון ובנוי	בתכנון		1000	1000	בנוים
בית שאן	המרכז	02	38	בתכנון ובנוי	מועדפים		360	360	בנוים
בית שאן	שכ' מערבית	08	450	בתכנון ופיתוח	רגיון		1500	1500	ל 100 מ
מגדל העמק	צפון-מזרח	01	500	בתכנון ופיתוח	בתכנון		1600	1600	
מגדל העמק	"ויצר הר"	02	30	בבנוי	מועדפים		128	128	ב"ח מאר
עפולה	רמת המורה	06	60	בהקמה ובנוי	מועדפים		342	150	
עפולה	עילית	02	80	בהקמה ובנוי	מועדפים		450	132	
עפולה	עילית אזור	01	110	בהקמה ובנוי	מועדפים		570	208	
עפולה	רמת המורה	06	450	בתכנון ופיתוח	בתכנון		2625	2625	
נצרת עילית	שכ' בן גוריון	03	500	בהקמה ופיתוח	מועדפים		2565	1558	
נצרת עילית	"קסרה"	03	16	בתכנון ופיתוח	מועדפים		176	176	השלמת ש
נצרת עילית	מערבית		650	בתכנון ופיתוח	בתכנון		2000	2000	
נצרת עילית	"ציר התעשיה"	09	80	בתכנון	בתכנון מקדמי		480	480	
נצרת עילית	צפונית	06	650	בתכנון	רגיון		2500	2500	
			8474				28234	35561	

מחוץ לחפה

שורה	שכונה	איזור	עלות הטמה (לבנים)	מצב האיזור	רמת הקבלן	סה"כ עלות	עלות לדונם	הערות
יפה 01	עיר תחנת הכוח	01	16	בעיר מגורים	מושלם	150	40	בר' אוראבר
01	עיר תחנת הכוח	01	6	בנוי ותכנון	מושלם	72	72	
יפה 02	רח' עראס	05	16	הגיה	מושלם	90	30	שטח שופ
נשר	תל חנן, מרכז	02	120	בבנוי ותכנון	רמת התכנון	700	400	שטח בנוי
נשר	תל חנן מערב	02	90	בבנוי ותכנון	רמת התכנון	200	200	שטח בנוי
נשר	גן דור עמק סמוס	03	70	הגיה	מושלם	886	500	
נשר	גן דור רמת	03	20	בבנוי ותכנון	רמת התכנון	100	100	
נשר	אגלה גן דור	03	50	בתכנון ובנוי	רמת התכנון	300	300	
נשר	רמות נשר	05	90	בתכנון	מושלם	450	450	
קריית אתא	שלב ג	01	50	הגיה	מושלם	300	300	
קרית אתא	הכפר	01	300	בבנוי ותכנון	רמת התכנון	1200	1200	שטח בנוי
קרית	"סאוגה יס"	02	75	בבינוי	מושלם	220	220	
קרית	ישורון	01	50	בתכנון	רמת התכנון	100	100	
קרית	דרך למרחב	01/02	130	בבנוי הגיה	מושלם	600	132	
אור עקיבא	כפרן	01	80	תכנון	רעיוני	600	600	הקרקע עדין
אור עקיבא	כפרן מערב	03	105	הגיה	מושלם	368	214	
קיבוצים	כפרן	02	180	הגיה	מושלם	520	96	
קרית גת	אופק (ד)	07	100	בתכנון ובנוי	מושלם	480	480	לפני אשר הר
קרית אתא	גן גורין	01	60	בנוי והגיה	מושלם	522	276	
קרית אתא	מסרה, גן עמי	04	110	בבנוי ופגום	רמת בהגיה	450	450	
בת	נוה נבולמן	02	130	בבנוי ותכנון	רמת התכנון	200	200	
נהריה	כפרן	06	30	בבנוי ותכנון	רמת התכנון	180	180	
עכו	מערב	01	80	בבנוי ותכנון	רמת התכנון	180	180	
עפולה	חורבות כפרים	01	100	הגיה	מושלם	400	134	
עפולה	קיבוצ		80	בבנוי ותכנון	מושלם	300	300	
			2138			9568	7154	

מחוז הדרום

אצור	✓	ע"י הבדוים רשות	01	70	הבנין ותכנון	תל-ע הרוטר	242	242	
אבן יהודה		אנבסטים	02	24	הבנין וגינה	ירושלים	112	112	
אור יהודה	✓	רח אסף גין	04	90	הגנה ופתוח	ירושלים	712	256	רשות נקל
אור יהודה	✓	בפר סבא	03	110	הבנין ותכנון	בתכנון	360	360	
אור יהודה	✓	שטח מחלפת	06	25	שטח הגנה	תל-אביב	100	50 (100)	מגרשים בודדים
אושרוב	✓	רוגע ג (65)	06	60	בתכנון והפקדה	נגד מאוזרת	200	200	
באר יעקב	✓	שכ' הרצל	01	120	הבנין	ירושלים	681	251	מ.מ.י. הלבר
באר יעקב	✓	שכ' טונים	01	160	הבנין ותכנון	בתכנון	480	480	הבנים קשים
באר יעקב	✓	שכ' רמה	01	20	הבנין	ירושלים	108	108	בנים קשים
גן יבנה	✓		01	15	הגנה	ירושלים	120	40	מקלות אקדח
גן בנק	✓		01/02	10	הבנין	ירושלים	120	120	מגרשים בודדים
גדעת שמשון	✓	פרדס רוגן		40	הגנה ובנין	בתכנון	300	120	
גדרה	✓	גדעת המרכז	01	216	בתכנון	בתכנון	1000	220	שטרה קיימת
גן יבנה	✓	כפר	03	70	הבנין ותכנון	הבנין	214	180	בנים קשים
דור השרון	✓	מקאולי	04	65	הגנה ובנין	ירושלים	300	176	
הרצליה	✓	שגיא	01/02	3	בנין	ירושלים	40	40	מגרשים בודדים
הרצליה	✓	נוה שרון	05	13	בנין ותכנון	בתכנון	160	160	חלק משטרה
חולון	✓	גל גורים		100	בתכנון נגיון	רגיון	500	500	מתוך 1600 יח"ד
חולון	✓	ג'ס בהן	02	40	הבנין הגנה	ירושלים	300	96	
חולון	✓	ג'ס בהן	02	22	הבנין הגנה	ירושלים	160	104	
חולון	✓	ג'ס בהן	02	40	הבנין ותכנון	בתכנון	320	320	
הגנה	✓	שכ' בן גוריון	07	220	הבנין הגנה	ירושלים	1128	576	
הגנה	✓	חולות	05	16	בתכנון הגנה	ירושלים	64	64	
הגנה	✓	הגנת	04	10	בנין ופיתוח	ירושלים	88	88	
הגנה	✓	הברסה	03	72	הבנין ותכנון	ירושלים	256	82	
הוד	✓	"טלמ" "גנט"	01	252	הגנה ובנין	בתכנון	550	300	
כפר יונה	✓		01	45	הגנה	ירושלים	108	36	
כפר סבא	✓	מגן	05	50	בתכנון ובנין	בתכנון	400	400	קשיים תקציביים
כפר סבא	✓	קפלן	03	15	בתכנון הבנין	ירושלים	30	30	קולקים
כפר סבא	✓	קפלן	03	10	בתכנון ובנין	בתכנון	72	72	
נוד	✓	נוה כרמים	01	40	הבנין הגנה	ירושלים	208	32	שכ' עקרים
נוד	✓	נוה כרמים	01	15	הבנין ותכנון	בתכנון	92	92	שכ' עקרים
נוד	✓	כלו	01	12	הבנין ותכנון	בתכנון	96	96	

לוד	V	עבדים, נוברי	01	15	הפנו ותכנון	תכנון	92	92		מנ' שקים
לוד	V	כלו	01	12	הפנו ותכנון	תכנון	96	96		
לוד	V	רמל	07	10	הפנו	תכנון	80	80		פנו"ים קש'
לוד	V	דן גרון	09	80	הגנה ופינוי	מושלם	530	240		
לוד	V	בסת הציתים	11	200	הגנה	מושלם	834	48		
לוד	V	בסת אוטובוס	10	280	פנו' הגנה	מושלם	1154	200		פנו"ים קש'
לוד	V	המשך בסת הנ"ל	12	500	תכנון ביצוע	רשיון	2000	2000		הפנו"ים ק. חקלאי
נס ציונה	V	סרפנד אלמה	08	50	תכנון	הוצאת תכנון	260	260		
נס ציונה	V	מב אוקפסטים	04	15	הפנו והגנה	תכנון	240	60		
נתניה		מב אלה	09	200	הפנו	רשיון				מוכן את לקרקע
נתניה	V	קיבוצ'ניקים	01	120	הפנו ותכנון	רשיון	600	600		
נתניה	V	גן הרבה	12	150	תכנון	רשיון	450	450		
נתניה	V	הורה	02	5	הגנה	מושלם	60	60		מעוק קר.ש.
פתח תקוה	V	עמוסה (בולה)		685	תכנון ופנו	רשיון	2200	1500		
קדימה	V		02	70	הגנה ופנו	מושלם	280	152		מקבים 22
קדימה	V		03/08	80	הפנו ותכנון	התחלת	298	298		
קרית אונו	V	רח' 3 הל	05	200	תכנון	רשיון	1000	1000		ק. חקלאית
קרית אונו	V	דרך אוסבל	04	4	הגנה והפנו	מושלם	56	56		הטלת טבעונ
קרית מלאכי	V		03	30	הפנו והגנה	מושלם	320	200		נגן להפעל
קרית מלאכי	V		04	20	הפנו ותכנון	רשיון	100	100		
ראש העין	V	רח' הנדבים	03	10	תכנון והגנה	מושלם	72	72		הקמת קו מ
אשדוד לב ג'ן	V	מתקאל הו אקפסטים	06	50	הפנו ותכנון	מושלם	312	270		
רחובות	V	טב אפרים	04	20	הפנו ופינוי	מושלם	146	146		
רחובות	V	כפר גדרול	01	240	הגנה ופינוי	מושלם	1095	831		
רחובות	V	כפר גדרול	02,03,04	460	תכנון	הוצאת תכנון	1500	1500		
רחובות	V	קרית משה	06	250	הפנו ותכנון	נגד ההבנה	600	600		
רמלה	V	טב גן חרון	13	450	הגנה ופינוי	מושלם	2575	1411		
רמלה	V	הדר הדקלה	11	900	הגנה ופינוי	תכנון התחלת רשיון	2500	1500		
רמלה	V	טב יורם	02,03	15	הגנה	מושלם	200	200		מעקב ק.ש.
רמת גן	V	רמת השקמה		25	הפנו ותכנון	רשיון	200	100		הקמת מושלם
רמת השרון	V	מורשה	01	50	תכנון	נגד התכנון	288	288		
רעננה	V	טב שרת	01	10	תכנון	תכנון ההבנה	96	96		
רעננה	V	טב שרת	01	4	הגנה	מושלם	36	36		מקרטע
תל אביב	V		01	14	תכנון ופינוי	מושלם	100	100		
				7067			29903	20507		

מחלקת הנגב

שנה	שכונה	מספר	שטח (דונם)	מגמת האתר	רמת התכנון	סה"כ הכנסות יח"ד	הכנסות נוספות יח"ד	הערות
בנ"ש ג		03	35	בנייה ופיתוח	ירושלים	352	96	
בנ"ש ה		05	7	התכנון ופיתוח	ירושלים	96	96	
בנ"ש ה		05	40	התכנון	קיבוץ	120	120	
בנ"ש ו'		02	200	התכנון	קיבוץ עברון	1200	1200	
בנ"ש ו'		05	170	בנייה ופיתוח	ירושלים	800	730	
בנ"ש ו'		06	10	בנוי	ירושלים	96	96	השלמת שכונה
בנ"ש ז	דרום	01	165	בנייה ופיתוח	ירושלים	800	500	
בנ"ש ז	נבון	01	125	בנייה	ירושלים	748	500	
בנ"ש ז'		02	550	התכנון	נתון	5000	5000	הוצאה קב'
בנ"ש י"ג		01	480	בנייה	ירושלים	2480	698	
בנ"ש י"ג		02	450	התכנון	נתון	3600	3600	
שדרות		01	35	בנייה ופיתוח	התכנון	70	70	בנייה מבנ קומה
שדרות	אשכול	05	220	בנייה	ירושלים	1068	242	
שדרות		07	450	התכנון	הוצאה קבע מנהל	1500	1500	קרקע בחלקה
אלפים	בנה ביתך	05	60	בנייה	ירושלים	184	96	
		06	550	בנייה ותכנון	התכנון	1650	1148	
נתיבות		06	250	בנייה ופיתוח	התכנון	800	700	
דימונה	נוה דוד	12	350	בנייה ותכנון	התכנון	1340	1000	
דימונה	שלמ "הרמון"	41	140	התכנון	הוצאה קבע	-800	800	
דימונה	בנה ביתך	42	150	בפיתוח	ירושלים	240	165	
ירוחם	מצרחים שלב ג'	06	60	בנייה	ירושלים	206	56	
ירוחם	מצרחים	06	110	התכנון ופיתוח	התכנון	612	612	
ירוחם	מצרחים בנה ביתך	06	30	התכנון ופיתוח	ירושלים	38	38	
ערד	לבאות	03	135	בנייה	ירושלים	779	128	
ערד	ירושלים	05	220	התכנון	קבע מאוחר	1650	1650	
ערד	אגשר	02	48	בנייה ופיתוח	ירושלים	194	154	
ערד	מלמיש	06	270	התכנון ופיתוח	ירושלים	1500	1500	
מצפה רמון		06	180	בנייה ופיתוח	ירושלים	786	428	
מצפה רמון			125	התכנון	הוצאה קבע	400	400	
אילת	נווה איתן	09	200	בנייה ותכנון	התכנון	850	346	
אילת	מערב 1	10	150	בנייה ופיתוח	ירושלים	1300	1084	
אילת	מערב 2	11	160	בנייה	ירושלים	1180	660	
			6125			32439	25413	

מחוז ירושלים

רחוב	שכונה	אזור	שטח (דונם)	מצב האזור	מצב התכנון	סה"כ דלת יח"ד	דלת נוצרת יח"ד	הערות
יפו	עלה	01,02	1600	הקיר ופינות	מושלם	5367	2496	
יפו	עלה	03	1000	בתכנון	עדכון ראשוני	1600	1600	
המשתית יפו		01	140	הפינות	מושלם	450	450	חג' ערים
המשתית יפו		03	130	הפינות	מושלם	350	350	חג' ערים
מעון 3 בין	שו	02	100	בתכנון	רעיון	350	350	
קרן אברך		01	280	הקיר	מושלם	1139	164	סה"כ הסולם כולל מוסדות 450
קרן מלאכי	שטח ציבורי	06	150	הבנוי ותכנון	עדכון ושדרוג שטחים	800	800	
קרן רש (41)	שטח פלוקסמן	01	45	בתכנון ופינות	מושלם	202	202	
קרן רש (42)	שטח ריסקין	01	600	הקיר	מושלם	2681	1484	
אשקלון (45)	שמעון	05	500	הקיר	מושלם	2542	536	
אשקלון (45)	שטח לוטן	06	90	בתכנון	מושלם	400	400	
אשקלון (45)		06	45	בתכנון	מושלם	200	200	
אשקלון (46)	רח' הרואית	01,02,03	2000	בתכנון ובנוי	רעיון	8000	6000	
אשקלון 48	מתחם אשטרל	01	280	הקיר ובנוי	מושלם	874	258	
אשקלון 48	מגדל		900	בתכנון ובנוי	בתהליך	3000	3000	בקבוצת עדין לא ידוע
בית שמש		04	16	הטבעת הקיר	מושלם	198	198	
בית שמש	שטח הסמטון	15	250	בתכנון ופינות	מושלם	1150	1150	
		01	900			3428	1201	
רמות	[illegible]	02,03,04,05	2000	בתכנון בקרוב	בתכנון	4350	4350	
			250	בתכנון	בתכנון	1500	1500	
תלפיות מע	כל המרקם		1750	בנוי פינה מזרח	בתכנון	3405	1063	
נוה יעקב	כל המרקם		1000	בנוי	מושלם	3815	326	
מעלות דפנה		02	45	בתכנון ובנוי	מושלם	285	285	
סה"כ			13071			46086	28363	

מדינת ישראל

משרד האוצר
אגף התקציבים
ירושלים

תאריך: יא' בטבת תש"ח
21.12.1977

מספר: 96/1/16

משרד השיכון
לשכת המנהל הראשי
10.1.1978

אל: מר י. עקנין, מנהל מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: <u>הסכם העבודה בין משרד הבינוי והשיכון למינהל מקרקעי ישראל</u>

הובא לידיעתי סיכום פגישה בין נציגי המינהל לנציגי משרד השיכון, מיום 22.11.77.

להפתעתי לא שותפו נציגי האוצר בפגישה זו למרות שלהפעלת הנושאים, כפי שסוכם, יש השלכות תקציביות ברורות על פעילות המינהל ומשרד השיכון.

לנושא מינוי קרקעות ע"י משרד השיכון - יהיו השלכות תקציביות על הוצאות המינהל בשנים הבאות, במידה ותוכנית המינויים לא תתוקצב תופעל ותסובסד עם המינהל ואגף התקציבים.

לנושא הפעלת הכנית הישירה ע"י משה"ש - ברצוני להזכירך כי הסכם העבודה בין מס"י למשרד השיכון, אשר סוכם ונחתם ע"י שרי האוצר, השיכון והחקלאות בשנת 1976, מגדיר את יחסי העבודה בתחום זה.

להפעלת ההסכם החדש יהיו השלכות ניהוליות, חשביות ותקציביות על המינהל. להערכתי אומדן ההכנסות הצפוי לשנת 1978, מסעיף "דמי חכירה מהונים ממשרד השיכון" יקטן בצורה משמעותית.

לאור ההשלכות התקציביות הברורות הנובעות מהפעלת סיכום הדברים, אבקשך לתאם הנושאים עם האוצר לפני הפעלת התוכנית.

ב ב ר כ ה

זאב קליין.

העתק: הממונה על התקציבים
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ש. שטנר; י. קורץ, כאן

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

☐ למעקב

אל: _____ תאריך _____

_____

_____

_____

הנדון: _____

א.נ.

לוחה מכתבו של מר _____ בנדון

☐ נא בדיקתך והערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא חשובתך היעודה לפנות. העתק מהתשובה יש לשלוח

ללשכת המנכ"ל

ב ב ר כ ה

עוזר המנכ"ל