מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד ראש

מינהל מקרקעי ישראל

29/6/97 – 29/4/97

1997

מחלקה לשרת מינ"ל

תיק מס' 41169/2

הצעה החלטה מספר:
ישיבה מספר:
מיום:

הנדון: תוספת בניה, שינוי ניצול, בבניין רווי למגורים בקרקע - עירונית - אישור המינהל ותשלום דמי היתר

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ על התנאים לתוספת בנייה ושינוי ניצול בבניין רווי מהוון למגורים בקרקע עירונית -

א. הגדרות:

בנין רווי - בנין שיש בו לפחות ארבע יחידות דיור, בשתי קומות ולפחות יחידה אחת בכל קומה.

חוזה חכירה מהוון - חוזה חכירה שכל דמי החכירה עבורו ל- 49 שנה שולמו מראש;

קרקע עירונית - קרקע שבתחום עירייה או מועצה מקומית;

דירות מגורים בבניין רווי משמעם מקרקעין מבונים למגורים בבניינים הבנויים בשתי קומות או יותר, לפחות יחידה אחת בכל קומה, והמכילים ארבע דירות לפחות הרשומים כבית משותף ו/או הראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין.

ב. על אף האמור בהסכמי החכירה, תוספת בנייה או שיעור ניצולה בבניין רווי מהוון למגורים בקרקע עירונית - לא יידרש אישור מינהל מקרקעי ישראל ולא יידרש תשלום כספי בגין כך לרבות דמי היתר.

לענין תקנה 2א (6) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970, יראו החלטה זו כהודעה של המינהל על אי התנגדות לבקשה להיתר.

ג. ההוראות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר תשלום דמי היתר עבור תוספת בנייה, ושינוי ניצול בקרקע עירונית, לא יחולו על בניין רווי מהוון למגורים בקרקע עירונית.

ד. תוקף ההחלטה החל מיום _____.

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

דברי הסבר

1. הצעת הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל בעניין הגשת תכניות להיתר בנייה בדירות מהוונות במגזר העירוני ללא אישור המינהל.

ההמלצה: (פרק ג' סעיף 3.8)

"3.8 החל ממועד אישור המלצת הועדה, יוסמכו הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה לתת לבעל דירות מהוונות היתר בנייה לכל בקשה המחייבת היתר בעלים מכוח תקנות התכנון והבנייה (דהיינו חתימת ממ"י) ללא צורך בחתימת המינהל."

2. הצעת הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל בעניין ביטול דמי היתר בדירות מהוונות במגזר העירוני.

ההמלצה: (פרק ג' סעיף 3.8)

"3.7 ממועד אישור המלצות אלה על ידי מועצת מקרקעי ישראל, לא תידרש תוספת מכל סוג שהוא, לרבות דמי היתר בדירות מהוונות. כאן המקום לציין כי זכויות בנייה נוספות בדירות אלה, אם בכלל קיימות, הינן קטנות, והמינהל גובה סכומים זעומים דמי היתר".

3. הערות לדיון בהמלצות הוועדה:

א. המלצות הועדה הן "להסמיך את הועדות המקומיות...". למועצת מקרקעי ישראל אין סמכות להסמיך את הוועדות המקומיות מאחר וסמכויות מעין אלו מקורן בחוק התכנון והבנייה. המועצה יכולה להסמיך את מינהל מקרקעי ישראל להודיע, בדרך של פרסום ההחלטה ברשומות או בדרך שתקבע, על הפטור שניתן לבניין מגורים שיש בו יותר מארבע יחידות דיור.

ב. בהוראות חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו על פיו, נדרשת חתימת בעל הקרקע להגשת תכניות. "בעל" - בהגדרות הפרשנות של חוק התכנון והבנייה הוא לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין. לפיכך ראוי לשקול להוסיף בהחלטת המועצה את המילים: "על אף האמור בהסכמי החכירה...".

הצעה החלטה מספר:
ישיבה מספר:
מיום:

הנדון: מכרזי קרקע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ על התנאים לקביעת הזוכים במכרזי קרקע למגורים -

1. מכרז פומבי כמשמעותו לפי חוק חובת המכרזים.

2. חובת מכרז פומבי

מכרזים להקצאת קרקע למגורים בהם ההצעה הגבוה ביותר לא הגיעה למחיר מינימום שנקבע בהתאם לנוסחת המכרז או בהתאם להערכת השמאי, יוצאו תוך שבועיים למכרז חוזר לקהל הרחב, ויוקצו למרבה במחיר ללא מחיר מינימום.

3. קביעת הזוכים במכרזי קרקע למגורים

א. במכרזים שיוצאו על ידי מינהל מקרקעי ישראל למסירת זכויות בקרקע למגורים לרבות "בנה ביתך", - ההצעה לציבור תכלול בחובה את כל הזכויות הקיימות והעתידיות הניתנות למימוש בתכנית המאושרת על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, (להלן - התכנית) במועד עריכת המכרז ועל פי תכניות שיאושרו כחוק בעתיד.

ב. שופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, או שנוספו זכויות לתוספת בנייה או של שינוי ייעוד, שינוי ניצול או פיצול מגרש - לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למינהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה.

דברי הסבר:

1. הצעת הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל בעניין מכרז חוזר למגורים ללא מחיר מינימום

ההמלצה: (פרק ה' סעיף 2.2)

"2.2 מכרזים למכירת קרקע למגורים בהם ההצעה הגבוה ביותר לא הגיעה למחיר מינימום שנקבע בהתאם לנוסחת המכרז או בהתאם להערכת השמאי, יוצאו תוך שבועיים למכרז חוזר לקהל הרחב, וימכרו למרבה במחיר ללא מחיר מינימום."

2. הצעת הועדה: מכירת כל הזכויות הקיימות והעתידיות במכרזים

ההמלצה: (פרק ה' סעיף 2.1)

"2.1 בכל המכרזים שיוצאו על ידי מינהל מקרקעי ישראל למכירת זכויות בקרקע למגורים, לתעשייה, למסחר ולתיירות (לרבות "בנה ביתך) - ההצעה לציבור תכלול בחובה את כל הזכויות הקיימות והעתידיות הניתנות למימוש על פי התב'ע במועד עריכת המכרז ועל פי התב'ע שתבוא בעתיד. שופרו תנאי התב'ע לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למינהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה. כמובן שכלל זה חל גם על קרקע ל"בנה ביתך" הנמכרת במכרז."

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

הנדון: קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה
בישובי עולים ובאיזורי פיתוח
לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך - 1960

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל
התש"ך- 1960 [1] החליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן-המועצה) בישיבתה ביום _____
להאריך את תוקף החלטת המועצה מס' 574 [2] בנדון למשך שנתיים.

תוקף ההחלטה יפוג ביום 20 ביוני 1999.

החלטה זו מבטלת את החלטת המועצה מס' 726. [3]

----------התשנ"ז

---------- 1997)

_____
אריאל שרון
השר לתשתיות לאומיות
יושב ראש
מועצת מקרקעי ישראל

1) ס"ח התש"ך 1960
2) י.פ. התשנ"ג עמ' 3852
3) לא פורסמה

PETOHC

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

החלטה מספר: 726
ישיבה מספר: 299
מיום : 20/06/95

הנדון: קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה
בישובי עולים ובאיזורי פיתוח

לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 [1] החליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן-המועצה) בישיבתה ביום כ"ב בסיון תשנ"ה (20 ביוני 1995) [2] להאריך את תוקף החלטת המועצה מס' 574 בנדון למשך שנתיים.

תוקף ההחלטה יפוג ביום כ"ו בסיון התשנ"ה (20 ביוני 1997).

החלטה זו מבטלת את החלטת המועצה מס' 705. [3]

----------התשנ"ה

(----------1995)

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
יושב ראש
מועצת מקרקעי ישראל

1) ס"ח התש"ך 1960
2) י.פ. התשנ"ג עמ' 3852
3) לא פורסמה

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

מדינת ישראל

מינהל מקקעי ישראל

החלטה מספר: 574
ישיבה מספר: 278
מיום : 01/02/93

הנדון: קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה בישובי עולים ובאזורי פיתוח

מועצת מקרקעי ישראל מאשרת את העקרונות להסדר הזכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה בישובי עולים ובאזורי פיתוח כלהלן:

כל מי שרכש ביתו מחברה משכנת באתרים הנדונים להלן, והמגרש שעליו בנוי ביתו ניתן לפיצול למספר מגרשי בניה, יהא זכאי לפצל את מגרשו ולבנות על כל אחד מהמגרשים שנוצרו כתוצאה מהפיצול בתנאים כדלקמן:-

א. המגרש שעליו עומד ביתו המקורי של החוכר (להלן "המגרש המקורי") ישאר בידי החוכר בתנאי החכירה המקורית, בכפוף לשני תיקונים כדלקמן:

1. שטח המגרש המקורי יוקטן ויוגדר בגבולותיו החדשים.

2. דמי החכירה השנתיים יותאמו באופן יחסי להקטנת שטח המגרש המקורי.

ב. כל מגרש בניה נוסף שנוצר מהפיצול ושהחוכר או מי מבניו/בנותיו מבקש לבנות עליו ישולמו לממ"י 51% מערך המגרש כדלקמן:

1. 11% מערך המגרש ישולמו בעת חתימת הסכם הפיתוח עם החוכר או מי מבניו/בנותיו, לפי המקרה עפ"י ערך הקרקע באותו מועד.

2. 40% מערך המגרש במועד חתימת הסכם הפיתוח ישולמו בתוספת הצמדה מלאה למדד בעת שהמגרש יועבר למי שאינו החוכר או בן/בת של החוכר, וזאת בנוסף ל11% ששולמו לפי פיסקה 1 לעיל, או שישולמו במעמד תשלום ה-40%, לפי המקרה.

3. 2 הסכומים המפורטים לעיל, הראשון שבהם או שניהם ביחד, לפי המקרה, ייחשבו כדמי חכירה מהוונים בגין כל תקופה החכירה.

ג. למקרה שהחוכר המקורי מותיר בידיו מגרש ריק (לבניה בעתיד), אחד או יותר, בנוסף למגרש המקורי, יחולו על כל השטח שנותר בידו תנאי החוזה המקורי, כשזכותו ליחידת מגורים אחת בלבד על כל השטח שנותר בידו, וזאת בכפוף לתיקונים הבאים:

1. השטח שישאר בידי החוכר ושיכלול את המגרש המקורי וכל מגרש נוסף שהותיר בידו יוגדר מחדש.

2. דמי החכירה השנתיים בגין השטח שנשאר בידי החוכר יותאמו באופן יחסי להקטנת השטח לעומת השטח הכולל של כל המגרשים לפני הפיצול.

אם ירצה החוכר לממש את זכויות הבניה במגרשים הריקים שהותיר בידו, בעצמו או ע"י בן/בת שלו, ישולמו לממ"י 11% מהערך ביום הפיצול + הצמדה, ואם תהיה העברה לצד ג' ישולמו 51% מהערך האמור (או 40% במקרים בהם שולמו 11% בעבר).

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

ד. הטל השבחה בגין אפשרות הבניה בעקבות הפיצול יחולו על החוכר, בניו/בנותיו, או צד ג', בהתאם למקרה.

ה. רשימת האתרים שעליהם תחול החלטה זו מפורטת בנספח המצורף להחלטה.

ו. הועדה העירונית תהא מוסמכת לשנות את הרשימה הנ"ל, להוסיף עליה או לגרוע ממנה.

ז. תוקף החלטה זו לשנתיים מיום אישורה.

ח. החלטה זו מבטלת את החלטת המועצה מספר 260 מיום 29.6.82.

---------- התשנ"ג

(---------- 1993)

בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

רשימת האתרים שעליהם חלה ההחלטה

שם האתר	פרטים נוספים
1. קרית מלאכי	2 מתחמים: א. תנועת המשובים ב. רחוב הרצל
2. עתלית	32 מגרשים בתכנית ג/994
3. בני עייש	150 מגרשים עפ"י תכנית מתאר בר/141
4. פרדסיה	23 מגרשים
5. פוריה - כפר עבודה	
6. פוריה - נוה עובד	
7. עפולה - שכונת גאולים	
8. מגדל - שכונת עמידר א'	
9. קרית שמונה - שכונת עמידר א'	
10. כפר גדעונה	
11. כפר סבא - שכונת קפלן	
12. קרית עקרון - שכונת נוה עובד	
13. אבן יהודה - שכונת עין יעקב	
14. רמת ישי - שכונת עמיגור	
15. יבנאל - שכונת הגורן	
16. שדרות - אתר 01-05	
17. ירוחם - אתר 02-05	
18. נתיבות אתר 01-03	

19. דימונה - אתר 03-06

20. מצפה רמון

21. אופקים - אתרים 07, 03-05, 01

22. בית שמש - שכונת עופר

23. בית שמש - שכונה צפונית

24. בית שמש - רמת לחי

25. בית שמש - שכונת הגפן

26. בית שמש - שכונת משקי עזר

27. אשקלון - רמת אשכול

28. אשקלון - שכונת שמשון

29. אשקלון - גבעות דרומיות

30. קרית גת - מגדים

31. קרית גת - מלכי ישראל

32. קרית גת - בני ישראל

33. קרית גת - גליקסון

34. גדרה - נווה ציון

35. כפר יונה - רמות ויצמן + שכ' מוריס פישר

36. כפר יונה - שכונת גבורי ישראל

37. כפר יונה - עולי הגרדום

38. כפר יונה - אלפסי + הל"ה

39. לוד - שכונת הזיתים

40. רמלה - שכ' הקליפורניות

41. גן יבנה - שכונת נוה עובד

42. נוה אילן - אור עקיבא

43. שכונת יציב - קדימה

44. פרדסיה

45. תל מונד

46. נווה שולמית - גדרה

47. שכונת גיורא - רמלה

48. שכונת אשכול - רמלה

49. אליכין

50. ראש העין הותיקה (החלטת הועדה העירונית מיום 20.4.93).

51. אור יהודה - שכונת "הראשונים" - מיתחם ת.ב.ע. מ.א.א./9א' (החלטת הועדה העירונית מיום 11.5.93).

52. אור יהודה - שכונת "הרצל" בסקיה א' - מיתחם במ/5 (מאא 159) (החלטת הועדה העירונית מיום 11.5.93).

53. אבן יהודה - שכונת ותיקים (החלטת המועצה מיום 13.10.93).

54. שכונת ידידיה ע"י תל-אביב (החלטת המועצה מיום 6.4.94).

55. שכונת עמידר בגן יבנה (החלטת הועדה העירונית מיום 18.7.94).

56. מזכרת בתיה - 34 מגרשים (החלטת הועדה העירונית מיום 18.7.94).

57. קרית עקרון (החלטת הועדה העירונית מיום 18.7.94).

58. כפר גבירול - רחובות (החלטת הועדה העירונית מיום 18.7.94).

59. באר יעקב - שכונת רמב"ם (החלטת הועדה העירונית מיום 30.8.94).

60. שיכון חיילים - כפר יונה (החלטת המועצה מיום 27.1.97).

משרד הביטוי והשיכון

המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ד בסיון, תשנ"ז
29 ביוני, 1997
סימוכין: 290619970121

אל: הרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי

הנדון: מינהל מקרקעין לישראל

אני מבקש להפנות את תשומת לבך לקשיים הקיימים לעוזרי המנכ"ל ולמנהלי האגפים ביצירת קשר טלפוני עם המחוזות השונים בממ"י ובמחוז המרכז במיוחד.
ישנם מקרים בהם מנתקים את הטלפון באמצע שיחה.

בנוסף קיימים קשיים בעבודה השוטפת - בקשות המועברות לטיפול לא מטופלות וכשבר כן מטפלים בהן הטיפול מתמשך ולא מועיל.

הדבר מקשה על העבודה השוטפת שצריכה להיות מדרך הטבע בין שני המשרדים המטפלים באותו נושא ולשרת את אותה המטרה.

לאור האמור לעיל צריכים ליזום פגישה עם המנהל החדש של המינהל, מר ברטי ברודו ולהעמיד אותו על חומרת המצב.

ברצוני להמליץ להטיל על אחד העוזרים שיהיה איש הקשר ויטפל בנושאי מ.מ.י - משהב"ש.

בכבוד רב,

שבתי בוקשפן
עוזר המנכ"ל

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847106
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847688

בס"ד

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: _____

אל: אורה

הנדון: _____

הסיכום עם המינהל
בישיבה היום 30.7.97
יש לך מעל כל הנ"ל
עם שרה

בקרקעות תתקיים ועדת הון
~~הקשורה~~ מטעם משרדם שבה
סופיה קבלות, מטעם מינהל
מעל אופי, בן סיון הפעלנית
~~[illegible]~~ בן סיון (הוא כורך את שמה)
גב' טובה דר
במוכ נושאו של פטור מתשלום
קרקע (השכרה והוצאים) דורך לא להעלות בוועדת
המינהל

העתק:

בברכה,
הנושאו של שומת קרקע בהוצאות
עבירות לאומיות הוסכם על נכוי 50%
~~[illegible]~~ מהפיתוח ולא משומת ~~[illegible]~~ הקרקע המפורטת

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"א ב אדר ב, תשנ"ז
30 במרץ, 1997
סימוכין: 120319970033פ/ש

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות
תל אביב

מכובדי,

הנדון: הקמת שכונה בעלת צביון דתי בבאר שבע

בשיחות קודמות שהתקיימו בינינו הועלתה האפשרות להקמת שכונה בעלת ציביון דתי בבאר שבע.

בבדיקת האפשרויות, נבחנו ע"י משרדנו 4 אתרים כדלהלן :

1. אתר "נחל בקע" - אתר בדרום העיר רב בעייתי, נמצא בשטח אש השכונה אינה נחשבת לאטרקטיבית.

2. אתר "נווה מנחם ב" - אתר בצפון מערב העיר, כאשר בשלב א' רק לאחרונה הסתיים השיווק של כ 3,500 יח"ד.
מדובר בשכונה שבה רמת הביקושים הינה גבולית.

3. אתר "שיכון דרום" - אתר בדרום העיר העתיקה, שהקרקע בבעלות העירייה עם קיבולת של כ 300 יח"ד, באתר עבודות פיתוח יקרות לרבות הסדרת וואדי באר שבע. בה גם כמות יח"ד קטנה.

4. אתר "המבואה המערבית" - אתר במערב העיר, מבודד שיש בו פוטנציאל לכ -2,000 יח"ד. לאחרונה הוא נמסר ע"י המינהל לחב" מבני תעשיה כחברה מנהלת לתיכנון ופיתוח האתר.

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847106
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847688

האתר שנראה לנו כמתאים לפיתוח שכונה בעלת צביון דתי, הינו האתר "מבואה המערבית", (מספר סידורי 4).

אולם, ידוע לי שהמינהל נתן הרשאה לתיכנון ופיתוח האתר לחב' מבני תעשייה כחברה מנהלת.

מאחר שמדובר באוכלוסיה ספציפית ובישוב שרובו ככולו מטופל ע"י משב"ש, נראה לי שיהיה נכון להעביר את האתר לטיפול משרדנו, ולהביא בכך להצלחת השווק דוקא לאוכלוסיה זו.

אודה לך מאוד על היענותך וטיפולך בהעברת המתחם לטיפול משרדנו, כדי שנוכל להוציא לפועל את בניית השכונה.

לנוחיותך, מצ"ב מפת העיר עם ציון האתרים.

בכבוד רב

מאיר שלמה גרינבאום

המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר

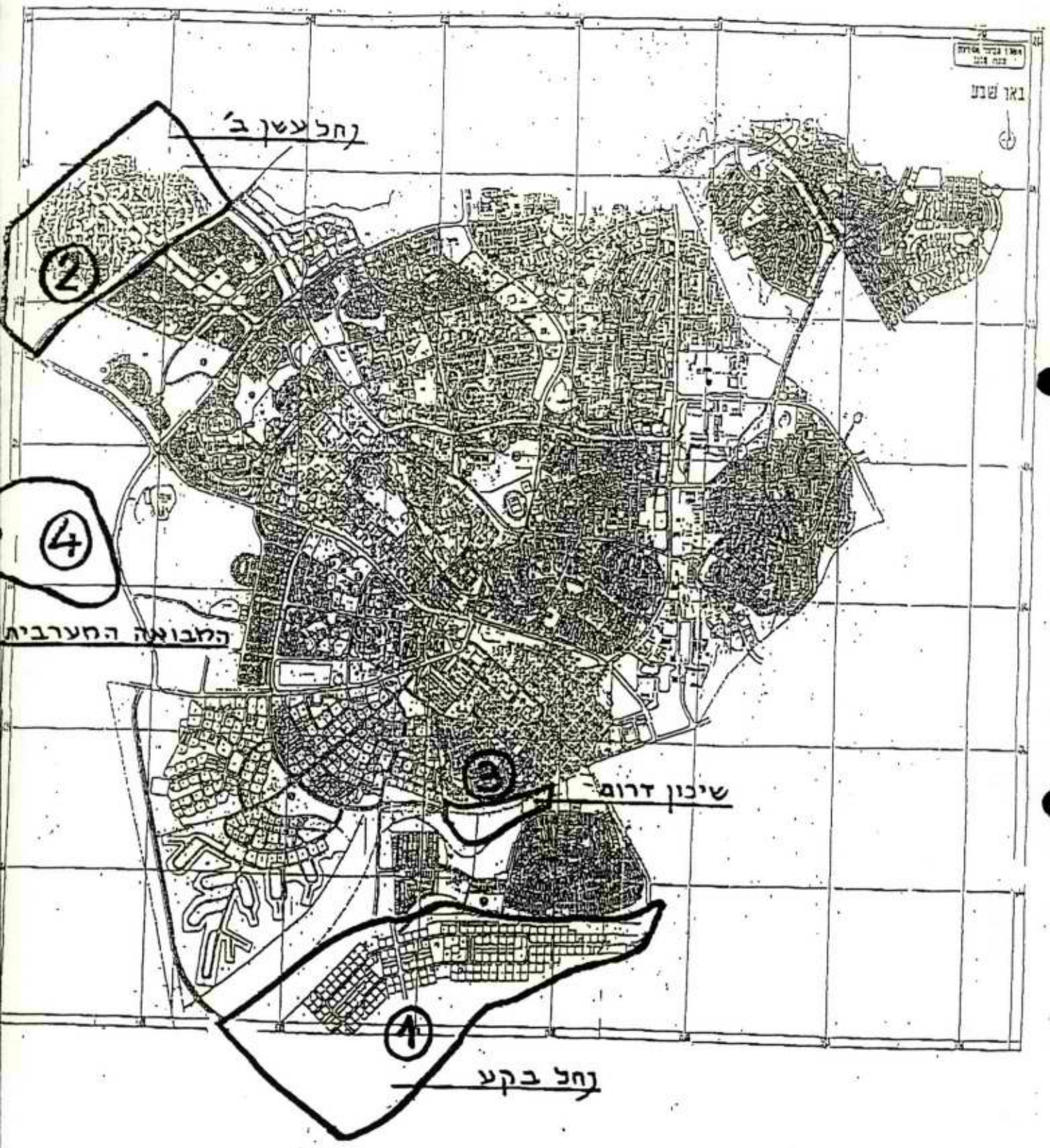
מר מירון חומש - מנהל מ.מ.י.

גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור

מר מוטי קלרמן - מנהל מחוז הדרום.

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847106

מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847688


באר שבע
נחל עשן ב'
2
4
המבואה המערבית
3
שיכון דרום
1
נחל בקע

בס"ד

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: _____

אל: _____

הנדון: _____

לפנות אין אדרי

נושא פרת-תקלה.

העתק: _____

בברכה,

אדיה
לתיק
ולהביא לפגישה עם
אבי הום.

ידיעות אחרונות
יומי (258)
תל אביב
26.06.97 יום ה'

מנהלי המחוזות במינהל יוכלו לאשר עיסקאות מקרקעין

המנכ"ל החדש של מינהל מקרקעי ישראל, ברטי ברודו, הוציא שורת הנחיות חדשות לייעול העבודה • בין השאר תוקם במינהל מחלקת עסקים, שתפעל מול יזמים וקבלנים

■ עופר פטרסבורג

המנכ"ל החדש של מינהל מקרקעי ישראל, ברטי ברודו, הצליח לגבש הנחיות חדשות, כדי לזרז ולהאיץ את עבודת המינהל, לאור הפיגור הרב שהצטבר.

בשלב ראשון החליט ברודו להגריל את סמכויות המחוזות לאישור עיסקאות מקרקעין. מעתה לא יורקקו מחוזות המינהל לאישור הנהלה כדי לאשר עיסקאות. כבר בשבוע הקרוב יאושרו למעלה מאלף עיסקאות מקרקעין, שהמתינו לחתימת מנכ"ל. בנוסף אושרו 79 עיסקאות גדולות, שהמתינו לרוע הנהלה. הנחיותו החד־משמעית של ברודו: כל עוד אין החלטות חדשות לפי המלצת רו"ח ועדת רונן, מוגשים כהתאם לקיימות, וללא דיחוי.

ברודו, לשעבר בכיר בבנק דיסקונט, מביא איתו למינהל את השיטה הבנקאית: במינהל תוקם מחלקת עסקים, שתפעל מול יזמים וקבלנים ותופרר לחלוטין מכל פעילויות המגרים בתן עוסק המינהל מול המוכרים.

הנחיה נוספת היא לבטל את הארכיון הקיים ולמחשב הכל, כך שהעבודה מול הלקוח

ברטי ברודו

(והעכר) תיעשה מול קובץ ממוחשב ולא מול תיק המקוטלג ידנית.

השבוע מינה ברודו את המינוי הראשון שלו: משה אדרי, מנהל מחוז המרכז של המינהל, מונה לראש אגף שיווק וכלכלה.

מועצת המינהל צפויה לאשר היום את דו"ח רונן

היום צפויה להתקיים ישיבת מועצת מינהל מקרקעי ישראל המכרעת, שצפויה לאשר את דו"ח ועדת רונן לרפורמה במקרקעין.

לפי כשבוע הצליח שרון להעביר את עקרונות הדו"ח בישיבת ממשלה ובתמיכת כל השרים.

לפיכך צפוי, כי שרון יצליח להעביר את עקרונות הדו"ח, אם כי ייתכנו שינויים כנושא הפרק החקלאי - צו ביניים של בג"צ אוסר על מועצת המינהל מלסלל בנושא. כמו כן בנושא העברת רירות לבעלות הדיירים צפויה התנגדות נחרצת של אנשי קק"ל ושל שרי הספר"ל.

■ עופר פטרסבורג

מעריב
יומי (175)
תל אביב
26.06.97 יום ה'

מנהלת מחוז ת"א במינהל: דו"ח חסוי על פרוייקט יפו נגנב ממשרדי

בכירים במינהל מתחו ביקורת חריפה על הכנת הדו"ח

מאת נעה ווסרמן

מנהלת מחוז תל אביב במינהל מקרקעי ישראל, אפרת שטראוס, מודעת, כי נגנב חומר חסוי ממשרדי המקום שבמשרדה. הנושא נמצא בימים אלה בבירור אצל מנהל המינהל הנכנס, ברטי ברודו.

שטראוס הגיבה את טענתה לאחר שנמתחה עליה ביקורת חריפה מצד בכירים במינהל, על כך שהומינה דו"ח סודי, העוסק בהתקדמות פרוייקט השיקום ביפו.

שטראוס הזמינה את הדו"ח מנתן טולכו, אשר מפקח מטעם המינהל על הפרוייקט, וכן עיקר על פעילות חברת י.ג. מתאר, בבעלות יורם גרינס, המפעילה את הפרוייקט בחברה מנהלת מטעם המינהל.

בדו"ח שמיכר טולכו נמתחה ביקורת חריפה על פעילות י.ג. מתאר ביפו. הדו"ח סווג כסודי ונשלח אל שטראוס. למרות זאת, הגיע הדו"ח לבכירים רבים במינהל.

לאחר דליפת הדו"ח מתח בכיר באגף שיווק וכלכלה, גיל גרל'און, ביקורת חריפה על שטראוס. כמכתב ששלח למנכ"ל ברודו הוא כותב, כי לא ניתן להתייחס לדו"ח זה. לדבריו, טולכו התפטר לפני כשנה וחצי מתפקידו כמנהל נכסי רשות הפיתוח כעמידר, על רקע כשלים שלו בהעברת הטיפול בפרוייקט יפו מעמידר לחברת י.ג.מתאר. לפיכך אין למסור עבודה מעקב על יפו רוקא לטולכו.

כפי שפורסם ב"גלובס", החשב הכללי במשרד האוצר, שי טלמון, הורה לאנשי מינהל מקרקעי ישראל לפני כחודשיים, לפרסם לקראת חודש ספטמבר השנה, מיכרז לניהול ניכסי רשות הפיתוח ביפו.

נכסים אלה מהווים כמחצית מפרוייקט שיקום יפו, שהיקפו מוערך במיליארד דולר.

תגובת המינהל לא התקבלה עד סגירת הגיליון.

הארץ
יומי (189)
תל אביב
26.06.97 יום ה'

החקלאים לשרון: לדחות ישיבת מועצת המינהל; יש לצרף המלצות שיעגנו זכויותינו

מאת עמירם כהן

המרכז החקלאי ותנועות ההתישבות סגו אתמול ליו"ר מינהל מקרקעי ישראל השר אריאל שרון בדרישה לדחות את ישיבת מועצת המינהל האמורה להתכנס היום. המועצה אמורה לאשר את המלצות ועדת רונן לרפורמה במקרקעי ישראל.

המתיישבים תובעים לצרף להמלצות סעיפים שיעגנו את זכויותיהם בקרקע, שאותה הם חוכרים מהמנהל ל-49 או 98 שנה במקום חוזי שכירות מתחדשים ל-3 שנים, הנהוגים היום במרבית קרקעות המינהל. כן דרשו החקלאים לבטל את "החרוזה המשולש" שבאמצעותו ניתנה לסוכנות שליטה במהלכים הכלכליים בישובים.

כמו כן תובעים המתיישבים לבטל המלצה הקובעת שהגחלות המגויות במושבים וקיבוצים יוצאו למכרז בשוק החופשי, להשאיר על כנה החלטה 717 המאפשרת למתיישבים ליזום עסקים ותעשייה על 250 דונם מקרקעות המינהל.

נמכתב ששיגר לשרון כותב מזכ"ל המרכז החקלאי: "מאחר ומרוכז בהחלטות כבדות משקל למעמדה העתידי של שרקע הלאום, אף כי בנושא זה שתי העמדות ברורות יש סמוך לדון נוסף של הנושא, מה גם שהאחריות המינהלית למינהל נידונה עתה במסגרת המבנה הנרחב של הממשלה".

שר החקלאות רפאל איתן הגיב את נציגת משרד החקלאות במועצת מנ"י, תמר קו, לתפוך כאישור ההמלצות, ובכך הובטח אישורן. לנציגי הממשלה ביחד עם קולו של יו"ר המינהל רוב של 10 במועצת המינהל כנגד 9 נציגי הקק"ל.

איתן אמר ל"הארץ" כי מאחר שסוכם שהנושאים הכלולים בפרק החקלאי של המלצות רונן יבדקו על ידי ועדת השגיים (מנכ"ל משרד החקלאות רני קריצ'מן ועוזר השר שרון למשאבי קרקע מאיר בן מאיר) שתגיש את מסקנותיה בתוך 3 חודשים "הוריתי לתמוך בהמלצות".

מאור ירושלים

מיסודם של מרן: Founded by:
רבי מאיר חדש זצ"ל Rav Meir Chadash זצ"ל
רבי שמחה וסרמן זצ"ל Rav Simcha Wasserman זצ"ל

בס"ד

ישיבת אור אלחנן
YESHIVA OHR ELCHANAN

Rav Moshe M. Chadash
Rosh HaYeshiva

ע"ש הגאון הקדוש
רבי אלחנן וסרמן הי"ד

Rav Elchanan Wasserman זצוק"ל

יז בסיון תשנ"ז

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

הנדון: פטור ממכרז גוש 30236 חלקה חדשה 5 ת.ב.ע. 4676
רח' אהליאב ירושלים מול ישיבת אור אלחנן

ישיבת אור אלחנן נוסדה בשנת 1978 בנשיאותו של מרן הרה"ג מאיר חדש זצוק"ל.

זה כמה שנים שזכתה הישיבה לבנות להפארה בנין רחב ידים ברח' אהליאב 27 ירושלים.

כיום מאכלס הבנין כ-350 תלמידי הישיבה הגבוהה, עוד מתוכנן לעבור לבנין כולל שילמדו בו עשרות בני תורה בעלי משפחות וכן ישיבה קטנה לתלמידים צעירים אשר נמצאת כיום במבנה שכור בשכונת גבעת שאול, סה"כ התלמידים האמורים לאכלס את הבנין יעלה על 600.

נדרש לישיבה מקום מגורים לרבני ומורי הישיבה ולבני הכולל שיגורו שם עם משפחותיהם.

ממש אל מול חלונות הישיבה עומדים להפשיר לבניה מגרש המיועד למגורים, המדובר במגרש בגוש 30236 חלקה חדשה 5 בשטח של 1486 מ"ר אשר לפי הת.ב.ע. ניתן יהיה לבנות עליו שני מבני מגורים.

הוצאת המגרש למכרז לרוכשים מרצון יש בו משום קריאת תיגר על הישיבה ועל המסגרת החינוכית שהיא מבקשת לקיים.

הישיבה פונה בזה בפניה נרגשת מעומק הלב, אנא יעשה הכל למנוע חיכוכים ותקלות אשר עלולים להווצר מהוצאת המגרש למכרז.

הישיבה סבורה שהשכל הישר ההגיון הבריא והסדר הציבורי התקין מביאים למסקנה שיש למנוע את הוצאת המגרש למכרז ויש לתת אפשרות לישיבה לרכוש את המגרש כדי למנוע את התקלות עליהם הצבענו.

הישיבה מעונינית לשלב את הבניה במגרש עם קמפוס הישיבה כדי להשלים את האווירה הרוחנית והתורנית.

אנו פונים אל כב' לגרום לכך שהמגרש האמור יועמד לרשות הישיבה ללא מכרז במכירה ע"פ הערכת השמאי הממשלתי.

אנו משוכנעים שכבודו יראה את צדקת דרישתנו כפי שפורטה לעיל ויענה לפנייתנו ויפסור את הישיבה ממכרז לצורך רכישת המגרש.

בכבוד רב
הרב משה מ. חדש
ראש הישיבה

27 OHOLIAV ST., P.O.B. 5662, JERUSALEM, TEL. 383666 רחוב אהליאב 27 ירושלים, ת.ד. 5662, טל. 383666

לשכת סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים כ"ה בסיון התשנ"ז

30 ביוני 1997

ס. 00445

סיכום ישיבה עם סגן השר וראש ממ"י

מתאריך י"ז בסיון התשנ"ז - 22 ביוני 1997

משתתפים: הרב מאיר פרוש - סגן השר

מר ברטי ברודו - מנכ"ל ממ"י

מר משה אדרי - סמנכ"ל שיווק וכלכלה, ממ"י

מר דן סתו - מנהל אגף תכנון ופיתוח, ממ"י

מר משה רובינשטיין - ראש אגף תחום ובקרה

מר חיים פיאלקוף - יועץ כלכלי לסגן השר

גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים

גב' רחל הולנדר - מנהלת אגף למידע וניתוח כלכלי

גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות

גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור

מר קרלוס דרינברג - אדריכל ראשי

מר שבתאי בוקשפן - עוזר מנכ"ל

מר משה אילת - יועץ תקשורת

מר יוסי דייטש - עוזר סגן השר

החלטות:

1. **תאום משהב"ש - ממ"י**

גב' שרה צימרמן ביקשה כי יקויימו פגישות סדירות בין משרד הבינוי והשיכון למינהל מקרקעי ישראל, כי זו אחת הדרכים לקיים אורח עבודה סדיר.

בהמשך להצעה זו, תוכנן כי הפגישה הראשונה תתקיים בעוד כשבועיים בין הנהלת משהב"ש להנהלת ממ"י.

2. גב' שרה צימרמן ומר משה אדרי יפגשו בתקופה הקרובה בנושא גדרה, ע"מ לראות איך ניתן להאיץ את הטיפול עם החוכרים לקראת שיווק.

לשכת סגן שר הבינוי והשיכון

3. **כפר סבא ורחובות**

הוחלט כי גב' שרה צימרמן תדווח למר משה אדרי מהי שיטת השיווק המתוכננת במקום, להמשך טיפול המינהל בשני האתרים.

4. **נתניה**

לפי הערכת המינהל, הפרוייקט לא יהיה זמין לשיווק השנה בגלל בעיות בנושא חכירה.

5. **הרשאות תכנון**

גב' צימרמן, מבקשת שיקויימו ההסכמים מהעבר שנערכו עם המינהל.

כדי לקדם את הנושא, תעביר שרה צימרמן העתק מהסיכומים הקיימים להתייחסות הנהלת המינהל.

6. **שומות קרקע**

גב' שרה צימרמן תעביר למר משה אדרי, רשימה של כל המקומות שההכנות לשיווק בהם נעצרו, בגלל שומות קרקע, והמינהל יטפל בקידום הנושא.

רשם: יוסי זייטש

ע/סגן השר

העתק: משתתפים

סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, כ"ג בניסן תשנ"ז
30 באפריל , 1997
סימוכין: 180519970031
1-2698

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת ר... הכללי
28 05. 1997
נכנס
מס. ..... תיק. .....

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות
רח' פתח תקוה 48
תל-אביב

שלום רב,

הנדון: הרשאה לתכנון בשכונות המערביות בירושלים
סימוכין: מכתבך מיום 29 באפריל 1997

בסיכום דיון מתאריך 17/2/97 בין הנהלת ממ"י לנציגי משב"ש (מצ"ב) הוחלט שעל משב"ש להגיש לממ"י בקשה להרשאה לשכונות המערביות שסופחו לירושלים.

מיותר לציין את החשיבות ששנינו מייחסים לנושא זה.

לתדהמתי, מנהלת מחוז ירושלים, הגב' רינה זמיר, הודיעני ב- 29/4/97 כי בקשות משב"ש בנדון נענו בשלילה וכי ההרשאות ניתנו לחב' מנהלות.

אודה לך על התערבותך למען העברת ההרשאות למשב"ש.

בכבוד רב,
מאיר פרוש
סגן השר

העתקים: הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל המשרד
מר מירון חומש, מינהל מקרקעי ישראל
גב' רינה זמיר, מנהלת מחוז ירושלים, משב"ש
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור משב"ש
גב' סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים, משב"ש
מר מיכה טילקין, מנהל מחוז ירושלים, ממ"י

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים,91180, טל. 02-5847654-5
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847250

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת מנהל המינהל

מדינת ישראל

יז' אדר א', תשנ"ז
24 בפברואר 1997
W165

סיכום דיון בנושא "הרשאות לתכנון" מיום 17.2.97 במינהל מקרקעי ישראל
בהשתתפות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון

נוכחים - ממ"י - מר מירון חומש, מ"מ מנהל המינהל
מר משה אדרי, מנהל מחוז מרכז
מר מיכה טילקין, מנהל מחוז ירושלים
מר אבנר רובינשטיין, מנהל מחוז צפון
גב' אפרת שסראוס, מנהלת מחוז ת"א
גב' לאה שטיינמיץ, מנהלת מחוז חיפה
גב' יהודית מורד, מנהלת מחוז דרום
גב' יהודית כהן, יועמ"ש מחוז מרכז
מר יוסי ישראל, אגף שו"ב
גב' ורד רוזנבלום, אגף שו"ב
גב' חגית ארד, דוברת המינהל
מר ירון רביד, עוזר למ"מ מנהל המינהל
גב' שלומית שפינדל, עוזרת למ"מ מנהל המינהל

משב"ש - מר עדי הדר, סמנכ"ל ומנהל מחוז מרכז
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור
גב' רינה זמיר, מחוז ירושלים
גב' רחל בנימין, מחוז ירושלים
מר קרלוס דרינברג, אדריכל ראשי
מר ויקי קרם, מנהל מחוז חיפה
מר מוטי קלרמן, מנהל מחוז דרום
מר משה רובינשטיין, עוזר חמנב"ל
גב' טופיה אלדור, מנהל אגף לתכנון ובינוי ערים
מר יגאל אסף, ס/מנהלת אגף נכסים ודיור
מר עוזי שסיר, מנהל מחוז הגליל

נושא הדיון: מתן הרשאות לתכנון למשב"ש ע"י המינהל בתאום לרשימת אתרים שהציגה משב"ש (עפ"י חלוקה למחוזות של ממ"י).

הערה: רשימת אתרים בהם נתנה הרשאה עקרונית למשב"ש והיא מתעכבת במשרדי המינהל רק מטעמים טכניים מפורטת **בסוף הסיכום**. האתרים האתרים שנדונו בישיבה מפורטים לחלן:

מחוז מרכז: (מנהל המחוז - מר משה אדרי)
משב"ש מבקש הרשאות ביבנה ובכפר-יונה.

(מ. אדרי)-**יבנה**: משב"ש קיבל 2-3 הרשאות לבנייה כ-6000 יח"ד. הרשאות נוספות שבקש משב"ש נמצאות מחוץ לתחום השיפוט. לא ניתנות לתכנון מפורט, תבאנה לחיסול מושב בן-זכאי, ואין צורך בפיוס בבנית נוסמת מעבר ל-6000 יח"ד הנ"ל.

כפר יונה: "מחדרין" - נמצא בבג"צ. לענין החלטה 727. עד שלא יסתיימו החליכים בבג"צ אין לתת הרשאה.

2/...

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת מנהל המינהל

מדינת ישראל

ביום 19.2.97.

7. עמולה הצעירה - תנתן הרשאה למשב"ש בכפוף לבדיקת מנהל המחוז.

8. מורדות טבריה - בשטח פינוי מבנים וגדרות, הנושא יועלה לדיון בהנהלת מס"י.

9. טבריה - מורדות עזרה - משב"ש יגיש למס"י בקשה להרשאה.

10. צפת - רמת רזים דרום: משב"ש יגיש למס"י בקשה להרשאה לתכנון.

11. קרית שמונה - מרגליות - תנתן למשב"ש הרשאה לתכנון.

מחוז ירושלים (מנהל המחוז עו"ד מיכה טילקין)

חולות צפון אשקלון - 15000 יח"ד - התכנון נמצא בידי חברת מנהלת "מקיף" ואדריכל רכטר.

סוכם: רינת זמיר ומיכה טילקין יזמנו ישיבה עם רכטר להצגת התוכניות שבוצעו על-ידו.

קרית גת-הרחבה מנהל המינהל מציע למשב"ש ליזום פגישה עם שר הפנים לנוכח התנגדות משרד הפנים לכיווני התפתחות המוצעים.

סוכם: הרשאה לתכנון למשב"ש.

קרית מלאכי (אצטדיון) קיימת הרשאה לתב' "מקיף".

קרית גת-הזרע- מנהל המחוז יעדכן את משב"ש לאחר פגישה בנושא עם חשר לתשתיות לאומיות.

קרית מלאכי-הרחבת גבולות - מדובר בשטחים שלא נכללים בחמלצת ועדת הגבולות, ולכן לא תינתן הרשאה.

ירושלים - שכונות ערביות - משב"ש יגיש למס"י בקשה להרשאה.

מחוז תל-אביב (מנהלת המחוז גב' אפרת שטראוס)

הרחבת אור יהודה - המינהל מתנגד למתן הרשאה למשב"ש:

1) לבזק תוזה הרשאה לשימוש בכל השטח כ-1000 דונם.

2) בזק משתמש ב-300 דונם ויתרת השטח מוחכרת לחקלאים.

3) חלק מהשטח מיועד לשוק הסיטונאי.

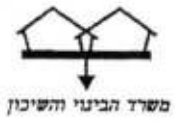
4) חלק מהשטח לא ניתן לשיווק בגלל קרבתו לנתב"ג.

5) נמצא בטיפול חברות מנחלות ח.ב.ת ו.ח.ל ואין מקום לתכנים גם את משב"ש.

4/...

לשכת מנהל המינהל: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6249739, פקסימיליה: 02-6241286

נשלח



המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ד בסיון, תשנ"ז
29 ביוני, 1997
סימוכין: 290619970121

אל: הרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי

הנדון: מינהל מקרקעין לישראל

אני מבקש להפנות את תשומת לבך לקשיים הקיימים לעוזרי המנכ"ל ולמנהלי האגפים ביצירת קשר טלפוני עם המחוזות השונים בממ"י ובמחוז המרכז במיוחד.
ישנם מקרים בהם מנתקים את הטלפון באמצע שיחה.

בנוסף קיימים קשיים בעבודה השוטפת - בקשות המועברות לטיפול לא מטופלות וכשבר כן מטפלים בהן הטיפול מתמשך ולא מועיל.

הדבר מקשה על העבודה השוטפת שצריכה להיות מדרך הטבע בין שני המשרדים המטפלים באותו נושא ולשרת את אותה המטרה.

לאור האמור לעיל צריכים ליזום פגישה עם המנהל החדש של המינהל, מר ברטי ברודו ולהעמיד אותו על חומרת המצב.

ברצוני להמליץ להטיל על אחד העוזרים שיהיה איש הקשר ויטפל בנושאי מ.מ.י - משהב"ש.

בכבוד רב,

שבתי בוקשפן
עוזר המנכ"ל

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847106
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847688

בס"ד

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 26.6.97

אל: גברת ברגל

הנדון: החלטת הממשלה 2156 (13.6.97)

אני רואה בעיר אם
החלטת הממשלה ברוב של
10 נגד 9 בקול
(ויתר הנציגות עברו במעט ברוב קולות)
אולם בדיון לגופו מכתב
מהותנו לגבי שרון הוא לדון
בעלי רון שבמסגרת הנושא עניין
הנציבות, להעברת בעלות

העתק: יהיה בהסכמה של מ"ש ר"ל
בברכה,
~~באה עמ 3 ועמ 4 המסומן~~
~~בעמוד~~

מינהל מקרקעי ישראל

מדינת ישראל

23 ביולי 1997
יח תמוז תשנ"ז

אל: חברי מועצת מקרקעי ישראל

הנדון: ישיבת המועצה

להלן סדר היום לישיבת המועצה אשר תתקיים ביום ה' 26.6.97 בשעה 12:00

במכון הנפט, רח' חיים לבנון 26 בתל-אביב.

1) אימוץ החלטת הממשלה מס' 2156 מיום 13.6.97 בדבר עקרונות מדיניות לגבי מקרקעי ישראל.

2) תוספת בניה, שינוי ניצול בבנין רווי למגורים בקרקע עירונית - אישור המינהל ותשלום דמי היתר.

3) מכרזי קרקע.

4) קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה בישובי עולים ובאיזורי פיתוח - הארכת תוקף החלטת המועצה.

מצ"ב הצעות החלטה

בברכה,

אורה סופרין

מ"מ מזכירת המועצה

1

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

יח' סיון, תשנ"ז
23 ביוני 1997
W92

מועצת מקרקעי ישראל

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך - 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום _____ סיון התשנ"ז (____ ביוני 1997), לאחר שעיינה בהחלטת ממשלת ישראל מס' 2156 מיום 13.6.97 המצ"ב, לאמץ את החלטת הממשלה הנ"ל, מלבד סע' א(1) ו- א(4) להחלטה המצ"ב.

למען הסר ספק, המועצה לא דנה בסעיפים א(1) ו- א(4) להחלטת הממשלה הנ"ל, בשל קיום צו ביניים שניתן ביום 1.6.97 בבג"צ 3360/97 האוסר על מועצת מקרקעי ישראל לקבל, בשלב זה, החלטות בענין החלק החקלאי שבדו"ח ועדת רונן.

המועצה מטילה על מנהל מינהל מקרקעי ישראל להביא לפני המועצה הצעות מפורטות על מנת שניתן יהיה לבצע את העקרונות שלגביהם החליטה המועצה.

2

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

מזכירות הממשלה

שמור

החלטת מס. 2156 של הממשלה מיום 13.06.97.

"2156. עקרונות מדיניות לגבי מקרקעי ישראל

מחליטים (פה אחד):-

א. לאשר את המלצות שר התשתיות הלאומית בדבר יעדי מדיניות ניהול מקרקעי ישראל על-פי המלצות הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל ("ועדת רונן")(*) ולפעול ליישומם על-פי העקרונות הבאים:

1) שימור מרבי של שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים ושמירת על איכות הסביבה, תוך מתן מענה לצרכי תבניה והפיתוח ובעיקר בשולי הערים.

2) הוזלת הדיור לצורך מתן מענה נאות בהיקף ובמחיר לדורשי דיור בכל רחבי הארץ.

3) (נגד 3 קולות) - הקניית בעלות לחוכרים של יחידות דיור הבנויות על קרקעות המדינה בערים.

4) הקניית זכויות לחקלאים במקרקעין המוחזקים בידם.

5) פריסה גיאוגרפית מאוזנת של אוכלוסיית ישראל והמרצת הפיתוח באזורי עדיפות לאומית.

6) נקיטת פעולות כנגד השתלטות בלתי-חוקית על קרקעות המדינה.

7) צמצום התלות הביורוקרטית של חוכרי מקרקעין במינהל מקרקעי ישראל.

8) פיתוח כלים חדשים לשיווק מקרקעין.

מזכירות הממשלה

שמור

ב. להסמיך את שר התשתיות הלאומיות לפעול, בתיאום עם השרים הנוגעים בדבר, כדי להביא ליישום העקרונות האמורים. כמו-כן לחטיל על שר התשתיות הלאומיות לחכין הצעות חקיקה חדרושות, ככל הנדרש, ליישום העקרונות, לרבות הצעת חקיקה אשר תאפשר פיקוח על העברת הבעלות בקרקע למי שאינם אזרחי ישראל או תושביה.

בכל הנוגע לסוגיות משפטיות ייעשה האמור בתאום עם היועץ המשפטי לממשלה.

ג. הממשלה רושמת לפניה כי בכל הנושאים הקשורים למדיניות המקרקעין במיגזר הכפרי והחקלאי, חוקם צוות משותף למשרדי התשתיות הלאומיות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד האוצר, רשם האגודות השיתופיות במשרד העבודה והרווחה, אשר יביאו המלצות לדיון בממשלה.

ד. למען הסר ספק, כל האמור בהחלטה זו ייעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ה. לממשלה תוגש הצעה נפרדת הנוגעת להקניית זכויות תושבי ערי הפיתוח. ושמעון מבלה

(*) הדו"ח נמצא במזכירות הממשלה."

הצעה החלטה מספר:
ישיבה מספר:
מיום:

הנדון: תוספת בניה, שינוי ניצול, בבניין רווי למגורים בקרקע - עירונית - אישור המינהל ותשלום דמי היתר

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ על התנאים לתוספת בנייה ושינוי ניצול בבניין רווי מהוון למגורים בקרקע עירונית -

א. הגדרות:

בנין רווי - בנין שיש בו לפחות ארבע יחידות דיור, בשתי קומות ולפחות יחידה אחת בכל קומה.

חוזה חכירה מהוון - חוזה חכירה שכל דמי החכירה עבורו ל- 49 שנה שולמו מראש;

קרקע עירונית - קרקע שבתחום עירייה או מועצה מקומית;

דירות מגורים בבניין רווי משמעם מקרקעין מבונים למגורים בבניינים הבנויים בשתי קומות או יותר, לפחות יחידה אחת בכל קומה, והמכילים ארבע דירות - לפחות הרשומים כבית משותף ו/או הראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין.

ב. על אף האמור בהסכמי החכירה, תוספת בנייה או שיעור ניצולה בבניין רווי מהוון למגורים בקרקע עירונית - לא יידרש אישור מינהל מקרקעי ישראל ולא יידרש תשלום כספי בגין כך לרבות דמי היתר.

לענין תקנה 2א (6) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970, יראו החלטה זו כהודעה של המינהל על אי התנגדות לבקשה להיתר.

ג. ההוראות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר תשלום דמי היתר עבור תוספת בנייה, ושינוי ניצול בקרקע עירונית, לא יחולו על בניין רווי מהוון למגורים בקרקע עירונית.

ד. תוקף ההחלטה החל מיום _____.

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

דברי הסבר

1. הצעת הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל בעניין הגשת תכניות להיתר בנייה בדירות מהוונות במגזר העירוני ללא אישור המינהל.

ההמלצה: (פרק ג' סעיף 3.8)

"3.8 החל ממועד אישור המלצת הועדה, יוסמכו הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה לתת לבעל דירות מהוונות היתר בנייה לכל בקשה המחייבת היתר בעלים מכוח תקנות התכנון והבנייה (דהיינו חתימת ממ"י) ללא צורך בחתימת המינהל."

2. הצעת הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל בעניין ביטול דמי היתר בדירות מהוונות במגזר העירוני.

ההמלצה: (פרק ג' סעיף 3.8)

"3.7 ממועד אישור המלצות אלה על ידי מועצת מקרקעי ישראל, לא תידרש תוספת מכל סוג שהוא, לרבות דמי היתר בדירות מהוונות. כאן המקום לציין כי זכויות בנייה נוספות בדירות אלה, אם בכלל קיימות, הינן קטנות, והמינהל גובה סכומים זעומים דמי היתר".

3. הערות לדיון בהמלצות הוועדה:

א. המלצות הועדה הן "להסמיך את הועדות המקומיות...". למועצת מקרקעי ישראל אין סמכות להסמיך את הוועדות המקומיות מאחר וסמכויות מעין אלו מקורן בחוק התכנון והבנייה. המועצה יכולה להסמיך את מינהל מקרקעי ישראל להודיע, בדרך של פרסום ההחלטה ברשומות או בדרך שתקבע, על הפטור שניתן לבניין מגורים שיש בו יותר מארבע יחידות דיור.

ב. בהוראות חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו על פיו, נדרשת חתימת בעל הקרקע להגשת תכניות. "בעל" - בהגדרות הפרשנות של חוק התכנון והבנייה הוא לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין. לפיכך ראוי לשקול להוסיף בהחלטת המועצה את המילים: "על אף האמור בהסכמי החכירה...".

6

הצעה החלטה מספר:
ישיבה מספר:
מיום:

הנדון: מכרזי קרקע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ על התנאים לקביעת הזוכים במכרזי קרקע למגורים -

1. מכרז פומבי כמשמעותו לפי חוק חובת המכרזים.

2. חובת מכרז פומבי

מכרזים להקצאת קרקע למגורים בהם ההצעה הגבוה ביותר לא הגיעה למחיר מינימום שנקבע בהתאם לנוסחת המכרז או בהתאם להערכת השמאי, יוצאו תוך שבועיים למכרז חוזר לקהל הרחב, ויוקצו למרבה במחיר ללא מחיר מינימום.

3. קביעת הזוכים במכרזי קרקע למגורים

א. במכרזים שיוצאו על ידי מינהל מקרקעי ישראל למסירת זכויות בקרקע למגורים לרבות "בנה ביתך", - ההצעה לציבור תכלול בחובה את כל הזכויות הקיימות והעתידיות הניתנות למימוש בתכנית המאושרת על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, (להלן - התכנית) במועד עריכת המכרז ועל פי תכניות שיאושרו כחוק בעתיד.

ב. שופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, או שנוספו זכויות לתוספת בנייה או של שינוי ייעוד, שינוי ניצול או פיצול מגרש - לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למינהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה.

7

דברי הסבר:

1. הצעת הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל בעניין מכרז חוזר למגורים ללא מחיר מינימום

ההמלצה: (פרק ה' סעיף 2.2)

"2.2 מכרזים למכירת קרקע למגורים בהם ההצעה הגבוה ביותר לא הגיעה למחיר מינימום שנקבע בהתאם לנוסחת המכרז או בהתאם להערכת השמאי, יוצאו תוך שבועיים למכרז חוזר לקהל הרחב, וימכרו למרבה במחיר ללא מחיר מינימום."

2. הצעת הועדה: מכירת כל הזכויות הקיימות והעתידיות במכרזים

ההמלצה: (פרק ה' סעיף 2.1)

"2.1 בכל המכרזים שיוצאו על ידי מינהל מקרקעי ישראל למכירת זכויות בקרקע למגורים, לתעשייה, למסחר ולתיירות (לרבות "בנה ביתך) - ההצעה לציבור תכלול בחובה את כל הזכויות הקיימות והעתידיות הניתנות למימוש על פי התב'ע במועד עריכת המכרז ועל פי התב'ע שתבוא בעתיד. שופרו תנאי התב'ע לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למינהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה. כמובן שכלל זה חל גם על קרקע ל"בנה ביתך" הנמכרת במכרז."

8

הצעה להחלטה

הנדון: קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה
בישובי עולים ובאיזורי פיתוח
לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך - 1960

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל
(1
התש"ך- 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן-המועצה) בישיבתה ביום-_____
(2
להאריך את תוקף החלטת המועצה מס' 574 בנדון למשך שנתיים.

תוקף ההחלטה יפוג ביום 20 ביוני 1999.
(3
החלטה זו מבטלת את החלטת המועצה מס' 726.

----------התשנ"ז

---------- 1997)

_____
אריאל שרון
השר לתשתיות לאומיות
יושב ראש
מועצת מקרקעי ישראל

1) ס"ח התש"ך 1960
2) י.פ. התשנ"ג עמ' 3852
3) לא פורסמה

PETOHC

9

מדינת ישראל

[מינהל] מקרקעי [ישראל]
החלטה מספר: 726
ישיבה מספר: 299
מיום : 20/06/95

הנדון: קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה
בישובי עולים ובאיזורי פיתוח

לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960

מודיעים בזאת כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 [1] החליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן-המועצה) בישיבתה ביום כ"ב בסיון תשנ"ה (20 ביוני 1995) להאריך את תוקף החלטת המועצה מס' 574 [2] בנדון למשך שנתיים.

תוקף ההחלטה יפוג ביום כ"ו בסיון התשנ"ה (20 ביוני 1997).
החלטה זו מבטלת את החלטת המועצה מס' 705. [3]

----------התשנ"ה

(----------1995)

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
יושב ראש
מועצת מקרקעי ישראל

1) ס"ח התש"ך 1960
2) י.פ. התשנ"ג עמ' 3852
3) לא פורסמה

10

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
החלטה מספר: 574
ישיבה מספר: 278
מיום : 01/02/93

הנדון: קביעת זכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה בישובי עולים ובאזורי פיתוח

מועצת מקרקעי ישראל מאשרת את העקרונות להסדר הזכויות בקרקע לרוכשי בתים בבניה נמוכה בישובי עולים ובאזורי פיתוח כלהלן:

כל מי שרכש ביתו מחברה משכנת באתרים הנדונים להלן, והמגרש שעליו בנוי ביתו ניתן לפיצול למספר מגרשי בניה, יהא זכאי לפצל את מגרשו ולבנות על כל אחד מהמגרשים שנוצרו כתוצאה מהפיצול בתנאים כדלקמן:-

א. המגרש שעליו עומד ביתו המקורי של החוכר (להלן "המגרש המקורי") ישאר בידי החוכר בתנאי החכירה המקורית, בכפוף לשני תיקונים כדלקמן:

1. שטח המגרש המקורי יוקטן ויוגדר בגבולותיו החדשים.

2. דמי החכירה השנתיים יותאמו באופן יחסי להקטנת שטח המגרש המקורי.

ב. כל מגרש בניה נוסף שנוצר מהפיצול ושהחוכר או מי מבניו/בנותיו מבקש לבנות עליו ישולמו לממ"י 51% מערך המגרש כדלקמן:

1. 11% מערך המגרש ישולמו בעת חתימת הסכם הפיתוח עם החוכר או מי מבניו/בנותיו, לפי המקרה עפ"י ערך הקרקע באותו מועד.

2. 40% מערך המגרש במועד חתימת הסכם הפיתוח ישולמו בתוספת הצמדה מלאה למדד בעת שהמגרש יועבר למי שאינו החוכר או בן/בת של החוכר, וזאת בנוסף ל11% ששולמו לפי פיסקה 1 לעיל, או שישולמו במעמד תשלום ה-40%, לפי המקרה.

3. 2 הסכומים המפורטים לעיל, הראשון שבהם או שניהם ביחד, לפי המקרה, ייחשבו כדמי חכירה מהוונים בגין כל תקופה החכירה.

ג. למקרה שהחוכר המקורי מותיר בידיו מגרש ריק (לבניה בעתיד), אחד או יותר, בנוסף למגרש המקורי, יחולו על כל השטח שנותר בידו תנאי החוזה המקורי, כשזכותו ליחידת מגורים אחת בלבד על כל השטח שנותר בידו, וזאת בכפוף לתיקונים הבאים:

1. השטח שישאר בידי החוכר ושיכלול את המגרש המקורי וכל מגרש נוסף שהותיר בידו יוגדר מחדש.

2. דמי החכירה השנתיים בגין השטח שנשאר בידי החוכר יותאמו באופן יחסי להקטנת השטח לעומת השטח הכולל של כל המגרשים לפני הפיצול.

אם ירצה החוכר לממש את זכויות הבניה במגרשים הריקים שהותיר בידו, בעצמו או ע"י בן/בת שלו, ישולמו לממ"י 11% מהערך ביום הפיצול + הצמדה, ואם תהיה העברה לצד ג' ישולמו 51% מהערך האמור (או 40% במקרים בהם שולמו 11% בעבר).

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

ד. הטל השבחה בגין אפשרות הבניה בעקבות הפיצול יחולו על החוכר, בניו/בנותיו, או צד ג', בהתאם למקרה.

ה. רשימת האתרים שעליהם תחול החלטה זו מפורטת בנספח המצורף להחלטה.

ו. הועדה העירונית תהא מוסמכת לשנות את הרשימה הנ"ל, להוסיף עליה או לגרוע ממנה.

ז. תוקף החלטה זו לשנתיים מיום אישורה.

ח. החלטה זו מבטלת את החלטת המועצה מספר 260 מיום 29.6.82.

---------- התשנ"ג

(---------- 1993)

בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

רשימת האתרים שעליהם חלה ההחלטה

שם האתר	פרטים נוספים
1. קרית מלאכי	2 מתחמים: א. תנועת המשובים ב. רחוב הרצל
2. עתלית	32 מגרשים בתכנית ג/994
3. בני עייש	150 מגרשים עפ"י תכנית מתאר בר/141
4. פרדסיה	23 מגרשים
5. פוריה - כפר עבודה	
6. פוריה - נוה עובד	
7. עפולה - שכונת גאולים	
8. מגדל - שכונת עמידר א'	
9. קרית שמונה - שכונת עמידר א'	
10. כפר גדעונה	
11. כפר סבא - שכונת קפלן	
12. קרית עקרון - שכונת נוה עובד	
13. אבן יהודה - שכונת עין יעקב	
14. רמת ישי - שכונת עמיגור	
15. יבנאל - שכונת הגורן	
16. שדרות - אתר 05-01	
17. ירוחם - אתר 05-02	
18. נתיבות אתר 03-01	

לשכה ראשית: רחוב שחאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

19. דימונה - אתר 03-06

20. מצפה רמון

21. אופקים - אתרים 07, 03-05, 01

22. בית שמש - שכונת עופר

23. בית שמש - שכונה צפונית

24. בית שמש - רמת לחי

25. בית שמש - שכונת הגפן

26. בית שמש - שכונת משקי עזר

27. אשקלון - רמת אשכול

28. אשקלון - שכונת שמשון

29. אשקלון - גבעות דרומיות

30. קרית גת - מגדים

31. קרית גת - מלכי ישראל

32. קרית גת - בני ישראל

33. קרית גת - גליקסון

34. גדרה - נווה ציון

35. כפר יונה - רמות ויצמן + שכ' מוריס פישר

36. כפר יונה - שכונת גבורי ישראל

37. כפר יונה - עולי הגרדום

38. כפר יונה - אלפסי + הל"ה

39. לוד - שכונת הזיתים

40. רמלה - שכ' הקליפורניות

41. גן יבנה - שכונת נוה עובד

42. נוה אילן - אור עקיבא

43. שכונת יציב - קדימה

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

44. פרדסיה

45. תל מונד

46. נווה שולמית - גדרה

47. שכונת גיורא - רמלה

48. שכונת אשכול - רמלה

49. אליכין

50. ראש העין הותיקה (החלטת הועדה העירונית מיום 20.4.93).

51. אור יהודה - שכונת "הראשונים" - מיתחם ת.ב.ע. מ.א.א./9א' (החלטת הועדה העירונית מיום 11.5.93).

52. אור יהודה - שכונת "הרצל" בסקיה א' - מיתחם במ/5 (מאא 159) (החלטת הועדה העירונית מיום 11.5.93).

53. אבן יהודה - שכונת ותיקים (החלטת המועצה מיום 13.10.93).

54. שכונת ידידיה ע"י תל-אביב (החלטת המועצה מיום 6.4.94).

55. שכונת עמידר בגן יבנה (החלטת הועדה העירונית מיום 18.7.94).

56. מזכרת בתיה - 34 מגרשים (החלטת הועדה העירונית מיום 18.7.94).

57. קרית עקרון (החלטת הועדה העירונית מיום 18.7.94).

58. כפר גבירול - רחובות (החלטת הועדה העירונית מיום 18.7.94).

59. באר יעקב - שכונת רמב"ם (החלטת הועדה העירונית מיום 30.8.94).

60. שיכון חיילים - כפר יונה (החלטת המועצה מיום 27.1.97).

לשכה ראשית: רחוב שחאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

אורה
לתיוק
ולהביא לפגישה עם
אבי. היום.

ידיעות אחרונות
יומי (258)
תל אביב
26.06.97 יום ה'

מנהלי המחוזות במינהל יוכלו לאשר עיסקאות מקרקעין

המנכ"ל החדש של מינהל מקרקעי ישראל, ברטי ברודו, הוציא שורת הנחיות חדשות לייעול העבודה • בין השאר תוקם במינהל מחלקת עסקים, שתפעל מול יזמים וקבלנים

■ עופר סטרסבורג

המנכ"ל החדש של מינהל מקרקעי ישראל, ברטי ברודו, הצליח לגבש הנחיות חדשות, כדי לזרז ולהאיץ את עבודת המינהל, לאור הפיגור הרב שהצטבר.

בשלב ראשון החליט ברודו להגריל את סמכויות הפחתות לאישור עיסקאות מקרקעין. מעתה לא יוכלו מחוזות המינהל לאישור ההנהלה כדי לאשר עיסקאות. כבר בשבוע הקרוב יאושרו למעלה מאלף עיסקאות מקרקעין, שהמתינו לחתימת מנכ"ל. בנוסף אושרו 79 עיסקאות גדולות, שהמתינו לדיון הנהלה. הנחיות התר־משמעית של ברודו: כל עוד אין החלטות חדשות לפי המלצת רו"ח ועדת רונן, פועלים כהתאם לקיימות, וללא דיחוי.

ברודו, לשעבר כיר בבנק דיסקונט, מביא איתו למינהל את השיטה הבנקאית: במינהל תוקם מחלקת עסקים, שתפעל מול יזמים וקבלנים ותופרר לחלוטין מכל פעילויות המגרים בהן עוסק המינהל מול המוכרים.

הנחיה נוספת היא לבטל את הארכיון הקיים ולמחשב הכל, כך שהעבודה מול הלקוח (המוכר) תיעשה מול קובץ ממוחשב ולא מול תיק הפוסלג ידנית.

ברטי ברודו

צילום: חגי מגן, "גלובס"

השבוע מינה ברודו את המינוי הראשון שלו: משה אדרי, מנהל מחוז המרכז של המינהל, מונה לראש אגף שיווק וכלכלה.

מועצת המינהל צפויה לאשר היום את דו"ח רונן

היום צפויה להתקיים ישיבת מועצת מינהל מקרקעי ישראל המכרעת, שצפויה לאשר את דו"ח ועדת רונן לרפורמה במקרקעין.

לפני כשבוע הצליח שרון להעביר את עקרונות הדו"ח כישיבת ממשלה ובתמיכת כל השרים.

לפיכך צפוי, כי שרון יצליח להעביר את עקרונות הדו"ח, אם כי ייתכנו סייגים בנושא הפרק החקלאי – צו ביניים של בג"צ אוסר על מועצת המינהל מלסיל בנושא. כמו כן בנושא העברת דירות לבעלות הדיירים צפויה התנגדות נחרצת של אנשי קק"ל ושל שרי הסר"ל.

■ עופר סטרסבורג

גלובס
יומי (175)
תל אביב
26.06.97 יום ה'

מנהלת מחוז ת"א במינהל: דו"ח חסוי על פרוייקט יפו נגנב ממשרדי

בכירים במינהל מתחו ביקורת חריפה על הכנת הדו"ח

מאת נעה ווסרמן

מנהלת מחוז תל אביב במינהל מקרקעי ישראל, אסרת שטראוס, מודעת, כי נגנב חומר חסוי ממכשיר רסקס שבמשרדה. הנושא נמצא בימים אלה בבירור אצל מנהל המינהל הנבנס, ברטי ברודו.

שטראוס הגיבה את טענתה לאחר שנמתחה עליה ביקורת חריפה מצד בכירים במינהל, על כך שהומינה דו"ח סודי, העוסק בהתקדמות פרוייקט השיקום ביפו.

שטראוס הזמינה את הדו"ח מגתן מולכו, אשר מפקח מטעם המינהל על הפרוייקט, וכן עיקר על פעילות חברת י.ג. מתאר, בבעלות יורב גרייס, המפעילה את הפרוייקט כחברה מנהלת מטעם המינהל.

בדו"ח שחיבר מולכו נמתחה ביקורת חריפה על פעילות י.ג. מתאר ביפו. הדו"ח סווג כסודי ונשלח אל שטראוס. למדות זאת, הגיע הדו"ח לבכירים רבים במינהל.

לאחר רליפת הדו"ח נתח בכיר באגף שיווק וכלכלה, גיל גרל'און, ביקורת חריפה על שטראוס. בנוסחו ששלח למנכ"ל ברודו הוא כותב, כי לא ניתן להתייחס לדו"ח זה. לדבריו, מולכו התפטר לפני כשנה וחצי מתפקידו כמנהל נכסי רשות הפיתוח בעמידר, על רקע כשלים שלו בהעברת הטיפול בפרוייקט יפו מעמידר לחברת י.ג.מתאר. לפיכך אין למסור עבודת מעקב על יפו רוקא למולכו.

כפי שפורסם ב"גלובס", החשב הכללי במשרד האוצר, שי טלמון, הורה לאנשי מינהל מקרקעי ישראל לפני כחודשיים, לפרסם לקראת תורש ספטמבר השנה, מיכרז לניהול ניכסי רשות הפיתוח ביפו.

נכסים אלה מהווים כמחצית מפרוייקט שיקום יפו, שהיקפו מוערך כמיליארד דולר.

תגובת המינהל לא התקבלה עד סגירת הגיליון.

הארץ
יומי (189)
תל אביב
26.06.97 יום ה'

החקלאים לשרון: לדחות ישיבת מועצת המינהל; יש לצרף המלצות שיעגנו זכויותינו

מאת עסירם כהן

המרכז החקלאי ותנועות ההתיישבות פנו אתמול ליו"ר מינהל מקרקעי ישראל השר אריאל שרון בדרישה לדחות את ישיבת מועצת המינהל האמורה להתכנס היום. המועצה אמורה לאשר את המלצות ועדת רונן לרפורמה במקרקעי ישראל.

המתיישבים תובעים לצרף להמלצות סעיפים שיעגנו את זכויותיהם בקרקע, שאותה הם חוכרים מהמינהל ל-49 או 98 שנה במקום ועדי שכירות מתחדשים ל-3 שנים, הנהוגים היום בסברבית קרקעות המינהל. כן דרשו החקלאים לבטל את "המחר זה המשולש" שבאמצעותו ניתנה לסוכנות שליטה במהלכים הכלכליים כישובים.

כמו כן תובעים המתיישבים לבטל המלצה השובעת שהנחלות המגיעות למושבים ובקיבוצים יוצאו למכרז בשוק החופשי, להשאיר על כנה החלטה 717 המאפשרת למתיישבים ליהנות עסקים ותעשייה על 250 דונם מקרקעות המינהל.

במכתב ששיגר לשרון כותב מזכ"ל המרכז החקלאי: "מאחר ומרובה בהחלטות בבורות משקל למעמדה העתידי של קרקע הלאום. אף כי בנושא זה שתי העמדות ברורות יש מקום לדיון נוסף של הנושא, מה גם שהאחריות המינסריאלית למינהל נידונה עתה במסגרת המבנה הנרש של הממשלה".

שר החקלאות רפאל איתן הגיב את נציגת משרד החקלאות במועצת ממ"י, תמר שן, לתמוך באישור ההמלצות, ובכך הובטח אישורן. לנציגי הממשלה ביחד עם קולו של יו"ר המינהל רוב של 10 במועצת המינהל כנגד 9 נציגי הקק"ל.

איתן אמר ל"הארץ" כי מאחר שמוכם שהנושאים הכלולים בפרק החקלאי של המלצות רונן יבדקו על ידי ועדת השניים (מנכ"ל משרד החקלאות רני קריצ'מן ועוזר השר שרון למשאבי קרקע מאיר בן מאיר) שתגיש את מסקנותיה בתוך 3 חודשים "הוריתי לתמוך בהמלצות".

משרד הבינוי והשיכון
אגף מידע וניתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל: 5847595 פקס: 5847859

יח' בסיון התשנ"ז
23 ביוני 1997
סימוכין: 038-97(רחל16)

לכבוד
מר ברטי ברודו
מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הערכות שומה לקרקע מפותחת

בהמשך לישיבה שהתקיימה אתמול אצל סגן שר הבינוי והשיכון מר מאיר פרוש, אני מצרפת בזה מסמכים בהם הועלה על הכתב הסיכום בין מינהל מקרקעי ישראל לבין השמאי הממשלתי, בנושא הנדון.

הסיכום כולל 2 סעיפים עיקריים:

1. בכל המכרזים תנתן הערכת שומה ל"קרקע מפותחת". מחיר הקרקע יגדר כשארית בין הערכת השומה הכוללת לבין עלויות הפיתוח. באופן זה אם יעלו עלויות הפיתוח יפחת במקביל שוויה של הקרקע.

2. בכל מכרז ומכרז ימסר תיק המכרז ע"י ממ"י לשמאי הממשלתי ואין להסתמך על שומות שניתנו במכרזים קודמים.

סיכום זה הושג לאחר בדיקה של תוצאות מכרזים ביקנעם עילית, כאשר הסתבר שהסיבה לביטול מכרזים אינה חולשת השוק או הצעות לא סבירות מצד קבלנים, אלא אי ביצוע שומה ספציפית למכרז המסויים ואי התיחסות לקרקע + פיתוח "כחבילה אחת".

בכבוד רב,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי

העתקים: סגן שר הבינוי והשיכון, מר מאיר פרוש,
המנהל הכללי, מר מאיר שלמה גרינברג
מר משה רובינשטיין, ראש תחום תכנון ובקרה, כאן
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור, כאן
גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות, כאן
ד"ר חיים פיאלקוף, יועץ כלכלי לסגן השר
מר משה אדרי, סמנכ"ל שיווק וכלכלה, ממ"י
מר דן סתיו, סמנכ"ל אגף תיכנון ופיתוח, ממ"י
מר משה אילת, יועץ תקשורת לסגן השר

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת מנהל המינהל

ח' אייר, תשנ"ז
15 במאי 1997
W412

לכבוד
גב' רחל הולנדר
מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי
<u>משרד הבינוי והשיכון</u>

ג.נ.,

הנדון: <u>מכרז קרקע ביוקנעם עילית (133/96)</u>
סימוכין: מכתבך למ"מ מנהל המינהל מיום 24/2/97-
נתקבל כאן ביום 2/3/97 (שלך 047-97)

ראשית ברצוני להתנצל על העיכוב במתן התשובה.

אם לא נמסר תיק המכרז לשמאי הממשלתי, זה אינו תקין ובדיון בין נציגי השמאי הממשלתי למ"מ מנהל המינהל סוכם כי שליחת חוברת המכרז לשמאי תהיה באחריות מרכזת ועדת מכרזים, גב' ורד רוזנבלום.

מעבר לכך זה מספר חודשים השומה לגבי המכרזים מוזמנת לקרקע כמפותחת.

ב ב ר כ ה,
ירון רביד
ירון רביד
עוזר למנהל המינהל

העתק: הרב מאיר פורוש, סגן שר הבינוי והשיכון
מר מירון חומש, כאן
הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר אבנר רובינשטיין, מנהל מחוז צפון
מר אילן הורביץ, שמאי המינהל, כאן
גב' ורד רוזנבלום, אגף שו"כ, כאן

לשכת מנהל המינהל: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6249739, פקסימיליה: 02-6241286

מדינת ישראל

משרד המשפטים

אגף שומת מקרקעין
לשכת מנהל האגף
השמאי הממשלתי הראשי

כ' באדר א' תשנ"ז
27 בפברואר 1997

מס' 3692

דוייק ובכוס
11 -
אגף שומת מקרקעין ופיתוח כלכלי
משרד הבינוי והשיכון

אל: מר גדעון חומש
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: **שומות השמאי הממשלתי למכרזים והקצאות חדשות**

בהמשך לדיון שנערך במשרדכם ובתאם לסיכום ביניים מתאריך 14.1.97 תכלולנה שומות השמאי הממשלתי "קרקע בתוספת עלויות הפיתוח" כפי שציינו בבקשת השומה.

סיכום זה מתייחס לכל בקשות השומה להקצאות חדשות, הן בדרך מכרז והן בשיטת הקצאה אחרת.

לצורך זה אודה לך, אם תעביר הוראות מתאימות למחוזות כי בכל בקשת שומה להקצאה חדשה יש לצרף את אומדן עלויות הפיתוח לאתר שנבדקו ואת חוברת המכרז אם הקרקע תשווק בדרך מכרז.

בשלב זה לא יחול שינוי בנושא "המגבלות" והשומה תמסר בבעלות מלאה, עד בדיקתכם והיערכותינו.

משרד הבינוי והשיכון
אגף בכלכלה ופיתוח
10-3-1997

בברכה,

משה יצחקי
השמאי הממשלתי הראשי

העתק: מר ש. תענך-ס/השמאי הממשלתי הראשי
מנהלי לשכות-כאן
מנהלי מחוזות-ממ"י
[redacted]
גב' צ. אפרתי-משרד הבינוי והשיכון
מר א. הורוביץ-שמאי ממ"י

רח' יפו 97, בנין כלל, ירושלים מיקוד 94340 טל' 6209420 פקס 6233291

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

רחל שלום,

לבקשתך העתק מממכתבי לשמאי הממשלתי.

30 בינואר 1997
כב' שבט, תשנ"ז
באמצעות פקס

הנדון: שומות מקרקעין למכרזי ממ"י שנערכות ע"י השמאי הממשלתי

משה שלום,

1. בישיבה שנערכה במשרדו של מ"מ מנהל המינהל ביום 14.1.97, סוכם בין השאר כי: בשומות לצורך מכרזים ישום השמאי הממשלתי את הקרקע כולל פיתוח (כלומר קרקע מפותחת בבעלות מלאה כולל מע"מ).

2. לצורך כך, יעביר המינהל למשרדי השמאי הממשלתי המחוזי את נתוני הוצאות הפיתוח אשר יכללו את עלות הפיתוח כפי שמופיע בחוברת המכרז וכן במקרים בהם בנוסף להוצאות הפיתוח יחוייב המציע גם בתשלום אגרות והיטלים, יצרף המינהל את פרוט ההוצאות הנוספות.

3. המינהל יבצע את ההפחתות והתאומים ע"מ לקבל שווי קרקע בלתי מפותחת.

4. אבקשך להנחות את לשכות אגף שומת מקרקעין לפעול ע"פ הסיכום ולערוך את השומות כולל פיתוח.

5. באשר לשומות ש"בצנרת" ואשר נמצאות בשלבי סיום, אני מניח שיובנו במתכונת הקודמת.
שומות ש"בצנרת" ואשר נמצאות בתחילת העבודה, אני מבקש שיובנו ע"פ המתכונת החדשה, אלא אם חסר נתון כלשהוא של הוצאות פיתוח ואז נקבלם עדיין ללא פיתוח.

6. אני מבקש שתנחה את לשכות האגף לציין בכל שומה למכרז כי השומה נערכה לקרקע מפותחת בבעלות מלאה כולל מע"מ.

בברכה,

איל חורוב
שמאי מקרקעין ראשי

מזכיר הממשלה

24 יוני 1997
תיק 97-0268

ירושלים, י"א בסיון התשנ"ד
16 ביוני 1997

ש מ ו ר

אל : ראש הממשלה
שר האוצר
שר החקלאות ופיתוח הכפר והשר לאיכות הסביבה
שר המשפטים
שר הפנים
שר התשתיות הלאומיות

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 2156 של הממשלה מישיבתה ביום ו', ח' בסיון התשנ"ד (13.6.97):

"2156. <u>עקרונות מדיניות לגבי מקרקעי ישראל</u>

מ ח ל י ט י ם :

א. לאשר את המלצות שר התשתיות הלאומית בדבר יעדי מדיניות ניהול מקרקעי ישראל על-פי המלצות הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל ("ועדת רונן") ולפעול ליישומם על-פי העקרונות הבאים:

1) שימור מרבי של שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים ושמירה על איכות הסביבה, תוך מתן מענה לצרכי הבניה והפיתוח ובעיקר בשולי הערים.

2) הוזלת הדיור לצורך מתן מענה נאות בהיקף ובמחיר לדורשי דיור בכל רחבי הארץ.

3) (נגד 3 קולות) - הקניית בעלות לחוכרים של יחידות דיור הבנויות על קרקעות המדינה בערים.

4) הקניית זכויות לחקלאים במקרקעין המוחזקים בידם.

5) פריסה גיאוגרפית מאוזנת של אוכלוסיית ישראל והמרצת הפיתוח באזורי עדיפות לאומית.

6) נקיטת פעולות כנגד השתלטות בלתי-חוקית על קרקעות המדינה.

7) צמצום התלות הביורוקרטית של חוכרי מקרקעין במינהל מקרקעי ישראל.

8) פיתוח כלים חדשים לשיווק מקרקעין.

ב. להסמיך את שר התשתיות הלאומיות לפעול, בתיאום עם השרים הנוגעים בדבר, כדי להביא ליישום העקרונות האמורים. כמו-כן להטיל על שר התשתיות הלאומיות להכין הצעות חקיקה הדרושות, ככל הנדרש, ליישום העקרונות, לרבות הצעת חקיקה אשר תאפשר פיקוח על העברת הבעלות בקרקע למי שאינם אזרחי ישראל או תושביה.

בכל הנוגע לסוגיות משפטיות ייעשה האמור בתאום עם היועץ המשפטי לממשלה.

ג. הממשלה רושמת לפניה כי בכל הנושאים הקשורים למדיניות המקרקעין במיגזר הכפרי והחקלאי, הוקם צוות משותף למשרדי התשתיות הלאומיות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד האוצר, רשם האגודות השיתופיות במשרד העבודה והרווחה, אשר יביאו המלצות לדיון בממשלה.

ד. למען הסר ספק, כל האמור בהחלטה זו ייעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ה. לממשלה תוגש הצעה נפרדת הנוגעת להקניית זכויות תושבי ערי הפיתוח."

ב/ב ר כ ה,

דן נוה

העתק: סגן שר הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי לממשלה
המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
מר גבי גולן, משרד ראש הממשלה

מזכיר הממשלה

ירושלים, י"א בסיון התשנ"ד
16 ביוני 1997

ש מ ו ר

אל : ראש הממשלה
שר האוצר
שר החקלאות ופיתוח הכפר והשר לאיכות הסביבה
שר המשפטים
שר הפנים
שר התשתיות הלאומיות

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 2156 של הממשלה מישיבתה ביום ו', ח' בסיון התשנ"ד (13.6.97):

"2156. <u>עקרונות מדיניות לגבי מקרקעי ישראל</u>

מ ח ל י ט י ם :

א. לאשר את המלצות שר התשתיות הלאומית בדבר יעדי מדיניות ניהול מקרקעי ישראל על-פי המלצות הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל ("ועדת רונן") ולפעול ליישומם על-פי העקרונות הבאים:

1) שימור מרבי של שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים ושמירה על איכות הסביבה, תוך מתן מענה לצרכי הבניה והפיתוח ובעיקר בשולי הערים.

2) הוזלת הדיור לצורך מתן מענה נאות בהיקף ובמחיר לדורשי דיור בכל רחבי הארץ.

3) (נגד 3 קולות) - הקניית בעלות לחוכרים של יחידות דיור הבנויות על קרקעות המדינה בערים.

4) הקניית זכויות לחקלאים במקרקעין המוחזקים בידם.

5) פריסה גיאוגרפית מאוזנת של אוכלוסיית ישראל והמרצת הפיתוח באזורי עדיפות לאומית.

6) נקיטת פעולות כנגד השתלטות בלתי-חוקית על קרקעות המדינה.

7) צמצום התלות הביורוקרטית של חוכרי מקרקעין במינהל מקרקעי ישראל.

8) פיתוח כלים חדשים לשיווק מקרקעין.

ב. להסמיך את שר התשתיות הלאומיות לפעול, בתיאום עם השרים הנוגעים בדבר, כדי להביא ליישום העקרונות האמורים. כמו-כן להטיל על שר התשתיות הלאומיות להכין הצעות חקיקה הדרושות, ככל הנדרש, ליישום העקרונות, לרבות הצעת חקיקה אשר תאפשר פיקוח על העברת הבעלות בקרקע למי שאינם אזרחי ישראל או תושביה.

בכל הנוגע לסוגיות משפטיות ייעשה האמור בתאום עם היועץ המשפטי לממשלה.

ג. הממשלה רושמת לפניה כי בכל הנושאים הקשורים למדיניות המקרקעין במיגזר הכפרי והחקלאי, הוקם צוות משותף למשרדי התשתיות הלאומיות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד האוצר, רשם האגודות השיתופיות במשרד העבודה והרווחה, אשר יביאו המלצות לדיון בממשלה.

ד. למען הסר ספק, כל האמור בהחלטה זו ייעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ה. לממשלה תוגש הצעה נפרדת הנוגעת להקניית זכויות תושבי ערי הפיתוח."

ב/ב ר כ ה,

דן נוה

העתק: סגן שר הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי לממשלה
המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
מר גבי גולן, משרד ראש הממשלה

משרד הבינוי והשיכון

מדינת ישראל

הלשכה המשפטית

ירושלים, י' בסיון, תשנ"ז
15 ביוני, 1997
סימוכין: 150619970060

אל: הגב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

אל: מר יוסי שטראוס
חשב המשרד

אל: הגב' צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות

אל: מר עדי הדר
מנהל מחוז מרכז

הנדון: הסדר פשרה בתיק ע"א 2019/92 בענין כוכב השומרון - עמנואל

רצ"ב הסכם פשרה שבכוונתינו לחתום בימים הקרובים בנושא שבנדון.

להזכירכם, הסדר הפשרה ייעשה, בין היתר, במסגרת ע"א 2019/92 , לפיו ערערה המדינה על החלטת בית המשפט המחוזי (השופט טל), הקצאת קרקעות בעמנואל לחברה של היזמים זיסר ואח'.

אנא תשומת ליבכם בעיקר למועדים, לשלבים וכל הכרוך בנושא הקצאת הקרקעות בעמנואל וכן בנושא עבודות הפיתוח.

אודה על הערותיכם הדחופות אם ישנן כאלה.

בברכה,

צפורה בירן, עו"ד
היועצת המשפטית

העתק: מר מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון
מר מאיר שלמה גרינברג, המנהל הכללי
מר לוי זיוון, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז מרכז
הגב' פרידה בצלאל, מחוז מרכז

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל': 02-5847678/9
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס': 02-5847665

הסכם

בין: 1. משרד הבינוי והשיכון
2. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
3. מנהל מקרקעי ישראל
4. משרד הפנים
5. משרד הדתות
(להלן ביחד: המדינה)

מצד אחד

לבין: 1. כוכב השומרון בע"מ (בכינוס ובפירוק)
2. כוכב השומרון (עמנואל (1982), מניות בע"מ (בכינוס ובפירוק)
ע"י המפרק והמנהל המורשה עו"ד י.ריכטר
מרח' בן-יהודה 13, ירושלים
(להלן ביחד: "החברות")

מצד שני

לבין: כונס הנכסים הרשמי
רח' כנפי הנשרים בירושלים

מצד שלישי

לבין: 1. מר מרדכי זיסר
2. מר ברוך שטרנטל
ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר י.וינרוט ושות'
רח' הוברמן 10, תל-אביב 64075
טל: 03-6852778 פקס': 03-6856210
(להלן: "היזמים")

מצד רביעי

הואיל: וביום י"ג באדר ב' תשנ"ב 18.3.92 ניתנה החלטה על ידי כב' השופט צ. טל, בבית המשפט המחוזי בירושלים בתיק המ' 2168/91, המר' 2305/91 ת.א. 68-69/86 בנוגע להקצאת אדמות המדינה בתחום שיפוט של עמנואל לחברות ובמסגרת הסדר הנושים שאושר ע"י בית המשפט המחוזי (כב' השופט בזק);

והואיל: ומשרד הבינוי והשיכון הגיש ערעור לבית המשפט העליון (ע.א. 2019/92) על החלטתו של כב' השופט צ.טל;

והואיל: ונקבע ע"י כבוד השופט טל בסעיף 9 לפסק הדין יש להבטיח את קיום הסדר הנושים והקצאת הקרקעות ע"י:
"א. בהוכחת כושר כלכלי להנחת בית המשפט של הפירוק.
ב. בשלילת כל התקשרות אלא באמצעות המנהל המיוחד, בפיקוח הנאמן ובפיקוח בית המשפט.
ג. בליווי בנקאי צמוד לכל שלב ושלב בפרוייקט.
ד. בהפשרת הקרקעות המוקצות לחברות בשלבים. תחילה ישלימו החברות את הבניה באתרים שכבר החלו לבנות או לפתח. עם התקדמות שלב זה תופשר הקרקע לשלב הבא וכן עד לסיום.";

והואיל וברצון כל הצדדים לפעול לשיקום העיר עמנואל ולפתרון בעיות דיור של רוכשי דירות בה;

והואיל וביום _____ ניתן פסק הדין ע"י בית המשפט המחוזי (כב' השופט בצלאל) לפיו נקבעה דרך החישוב להחשבנות בין משרד הבינוי והשיכון לחברה;

והואיל והצדדים הגיעו ביניהם להסכם פשרה בו יוסדר נושא הקרקעות בעמנואל וכן הסדרת התשלום על פי פסק הדין של כב' השופט בצלאל וחיסול כל המחלוקות הכספיות והאחרות שבין המדינה, החברות והיזמים;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. המדינה תעביר לחברות באמצעות כונס הנכסים הרישמי את הסכום הכולל של _____ ש"ח לסילוק סופי ומוחלט של כל תביעות וטענות הצדדים הנוגעות להתחשבנויות בין הצדדים, לרבת אלו הנדונות בת.א. 1479/96 (מחוזי ירושלים).

3. לענין הקצאת הקרקעות, הצדדים מקבלים עליהם את אשר נפסק ע"י כבוד השופט טל כאמור במבוא להסכם זה, וזאת אך ורק לגבי הקרקעות המסומנות בקו שחור במפה המצורפת להסכם פשרה זה.

4. החברות, היזמים וכונס הנכסים הרשמי מוותרים בזאת על זכות להקצאת קרקע נוספת על פי הסדר הנושים ו/או פסק הדין שאישר אותו.

5. הצדדים מסכימים כי על פי האמור בסעיף 9 ד' בפסק הדין של כב' השופט טל, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (להלן: הממונה), יחתום עם החברות על חוזי הרשאה לתכנון, בשטח המסומן בקו שחור המצורפת להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (נספח 1).

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי חתימת החוזים ע"י הממונה, תיעשה רק לאחר חתימת חוזה פרוגרמה בין משרד הבינוי והשיכון לבין החברה, לגבי כל אתר ואתר כמקובל במשרד הבינוי והשיכון, למעט על בניית השלדים באתר יבנה ובאתר רבקה ולגבי הבניה באתר בנה ביתך, הכל כפי שמסומן על המפה המצורפת.

5.1 30 יום מיום אישור בית המשפט, יחתום הממונה עם החברות על חוזה פיתוח באתרים רבקה ויבנה, בהם החלו בבניית מבנים אולם טרם הושלמה בנייתם וזאת בשטח המסומן במפה בעיגולים.
בניית המבנים האמורים והפיתוח יושלם לא יאוחר מ- 10 חדשים מיום החתימה על הסכם פשרה זה.
כמו כן יחתם הסכם פיתוח לגבי תחנת הדלק המסומנת במפה בקו כחול.

5.2 עם השלמת הבניה והפיתוח כאמור בסעיף 5.1 יחתום משרד הבינוי והשיכון עם החברות על חוזה פרוגרמה לגבי אתר "חסידים", בת.ב.ע 120/2, כפי שיהיה נהוג ומקובל באותה עת במשרד.
בניית המבנים, הפיתוח הצמוד והפיתוח הכללי באתר הנ"ל יושלמו לא יאוחר מ- 24 חדשים מיום אישור העיסקה ע"י הממונה.

5.3 עם השלמת הבניה, הפיתוח והפיתוח הכללי, כאמור בסעיף 5.2 לעיל, לשביעות רצון משרד הבינוי והשיכון, יחתום המשרד עם החברות על חוזה פרוגרמה, לגבי אתר "מבט" בת.ב.ע. 120/2, כפי שיהיה נהוג ומקובל באותה עת במשרד.

5.4 במקביל להקצאת הקרקע לחברות לגבי אתר "מבט", כפוף להוראות הסכם זה, יחתום הממונה עם החברות על הסכם הרשאה נפרד לתכנון ופיתוח לגבי אתר בנה ביתך (יהלום).
הממונה יתן הסכמתו לשווק את המגרשים לפי רשימה שתומצא לגבי הרוכשים שחתמו על חוזי רכישה עם החברה, לפני מועד הכינוס וזאת אם הרוכשים ירצו במימוש.
חוזה הפיתוח שייחתם עם החברות יהיה בהתאם לחוזה הפיתוח הנהוג והמקובל אצל הממונה באותה עת, לגבי בנה ביתך.

5.5 עם השלמת הבניה, הפיתוח, והפיתוח הכללי כאמור בסעיפים 5.1, 5.2, 5.3 ו-5.4 לשביעות רצון משרד הבינוי והשיכון, יחתום המשרד עם החברות על חוזה פרוגרמה, כפי שיהיה נהוג ומקובל באותה עת במשרד, לבניה, פיתוח צמוד ופיתוח כללי של 300 יחידות דיור. על החברה יהיה לסיים הבניה, הפיתוח, והפיתוח הכללי, לא יאוחר מ-24 חודשים מאישור העיסקה על ידי הממונה.

5.6 עם השלמת הבניה, הפיתוח והפיתוח הכללי של 300 יחידות הדיור כאמור בסעיף 5.5, לשביעות רצון המשרד, ימשיך המשרד לחתום מעת לעת עם החברות על חוזה פרוגרמה כנהוג ומקובל במשרד, עד לסיום שיווק יתרת יחידות הדיור בת.ב.ע 120/6, הכל לפי שיקול דעת משרד הבינוי והשיכון, ובתנאי שהחברות עמדו בהתחייבויותיהן לגבי כל שלב ושלב של הבניה, הפיתוח והפיתוח הכללי של יחידות הדיור והכל נעשה לשביעות רצון המשרד.

בסעיף זה השלמת בניה, פיתוח ופיתוח כללי - השלמת בניה, פיתוח ופיתוח כללי, להנחת דעתו של מפקח מטעם משרד הבינוי והשיכון, באופן שיאפשר איכלוס הדירות ברמה המקובלת במשרד הבינוי והשיכון ולאחר קבלת אישור בכתב.

6. א. מוסכם בזאת במפורש בין הצדדים, כי לא ייחתם כל חוזה לגבי כל אתר אם לא הושלמה הבניה במועד ובתנאים שנקבעו, לגבי האתר שלגביו נחתם חוזה קודם לכן, ושלא באמצעות המנהל המיוחד, בפיקוח הנאמן ובפיקוח בית משפט, לאחר עמידה בתנאים אותם קבע כב' השופט טל בסעיף 9 לפסק הדין.

ב. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם החברות לא תעמודנה בתנאים ובהוראות שנקבעו בהסכם זה יבוטל הסכם זה והחברות לא תהיינה זכאיות לקבלת הקצאה כלשהי וחוזי ההרשאה וחוזה הפרוגרמה שנחתמו יבוטלו.

7. חוזה ההרשאה יהיה בנוסח ובתנאים הנהוגים על ידי הממונה בעת החתימה על כל חוזה, בשינויים לפי הענין, הנובעים מתוכן הסכם זה.

8. ההקצאות, קביעת השלבים, קביעת ערך הקרקע ואחוז ההשתתפות בערך הקרקע יהיו כפי שמקובל על ידי הממונה בעת אישור העסקה או הקצאה ע"י הנהלת הממונה, הכל כנהוג וכמקובל במשרד הבינוי והשיכון.

9. השתתפות משרד הבינוי והשיכון בהוצאות פיתוח כללי תהיה בהתאם לנוהלים של המשרד אשר יהיו בתוקף בעת חתימת חוזה הפרוגרמה בכל אתר ואתר. לא תהא כל השתתפות בפיתוח על ידי משרד הבינוי והשיכון באתרים שלגביהם שולמו כבר הוצאות פיתוח לחברות, על ידי המשרד ו/או על ידי גורם ממשלתי אחר, על פי ההסכם שבין משרד הבינוי והשיכון מ- 3.8.83 או במסגרת סעיף 2 להסכם זה.

10. החברות מתחייבות לבצע את הבניה, הפיתוח והפיתוח הכללי (באתרים בהם הם חייבים בביצוע עבודות פיתוח כללי) בקצב שיבטיח את השלמת הבניה בכל אתר ואתר במועדים הנקובים בהסכם זה.

11. הצדדים מסכימים כי החברות ו/או מי מטעמן יבטיחו כל שלב ושלב בפיתוח ובבניה ע לפי התקדמותו, ע"י ערבות בנקאית שתניח דעתו של חשב משרד הבינוי והשיכון והמנהל המיוחד והנאמן ובפיקוח בית משפט.
הערבות תופקד בגזברות משרד הבינוי והשיכון.

12. משרד הבינוי והשיכון יהיה רשאי להפרע מן הערבות, אם העבודות באתר, לא הושלמו במועד, או אם איכות הבניה לא הניחה את דעת המפקח מטעם המשרד, או אם החברה הפרה את הוראות חוזה הפרוגרמה.

13. מתן הסיוע למשתכנים בעמנואל יהיה כמקובל בעמנואל באותה עת.

14. החברות יתנו לרוכשי הדירות בטוחות להבטחת הכספים ששולמו לחברות על חשבון מחיר הדירה, עפ"י חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שהוא בתוקף בישראל.

15. החברה מתחייבת בזאת להתחיל לאלתר בבניית כ-200 יחידות דיור בקרקע הפרטית, שיש להם הזכויות בה, לפי ת.ב.ע 120/1 ולהשלים את הבניה לא יאוחר מ-36 חודשים מיום החתימה על הסכם פשרה זה.

16. ביקשו החברות כי החוזים במסגרת הסכם זה, ייחתמו עם חברה אחרת, תינתן ההרשאה לאותה חברה, רק אם החברה המיועדת לקבל את ההרשאה ממלאת אחרי כל אמות המידה הנקוטות במשרד הבינוי והשיכון לענין מתן המלצה למינהל או לממונה להקצאת קרקעות לבניה למגורים ואחר אמות המידה למתן הרשאות לתכנון ופיתוח, הנקוטות אצל הממונה.

16.1 מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, תשקל הסכמת משרד הבינוי והשיכון והממונה למתן הרשאה לחברה אחרת, בהתחשב בין היתר, בחוסנה הכלכלי, נסיונה המוכח בבניה, בהיקף המתאים לבניה המיועדת להתבצע באתר, ובהיותה רשומה אצל רשם הקבלנים בסיווג המתאים, ובכפוף להסכמים מפורטים בדבר הליווי הפיננסי והערבויות, הכל להנחת דעתו של משרד הבינוי והשיכון.

17. הוראות הסכם פשרה זה באות להוסיף על הוראות חוזה הפרוגרמה הנהוג והמקובל במשרד הבינוי והשיכון והוראות החוזים אשר ייחתמו עם הממונה ולא לגרוע מהוראות חוזים אלה.

18. נתגלתה סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות החוזים כאמור בסעיף 17, יהיו הוראות הסכם זה עדיפות.

19. המפרק יפנה לבית המשפט של פירוק לשם קבלת אישורו להסכם זה ולאחר מכן יפנו הצדדים לבית המשפט העליון כדי ליתן להסכם זה תוקף של פסק דין וזאת במסגרת ע"א 2019/92, כמו-כן מתחייבים החברה והמנהל המיוחד לפנות לביהמ"ש המחוזי בירושלים ולבקש מחיקת התביעה בתיק אז' 1479/96.

20. מתוך מטרה ליצור שיתוף פעולה פורה, מצהירים הצדדים כי ייפתח דף חדש וקונסטרוקטיבי ביחסיהם.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המדינה באמצעות פרקליטות המדינה	החברות	היזמים	כונס הנכסים הרשמי

מועצת מקרקעי ישראל

שם / תאריך	מטעם...	טלפון (ע)	טלפון (ב) פלאפון	פקס
אריאל שרון - יו"ר	תשתיות	03-6388112/3/4		03-6388130
איינגס איתי	אוצר	5317220		5317496
יאיר פלח	משרד התחבורה	6228631/2		6236466
אלישיב יצחק	קק"ל	6257065		6258619
אסף שמחה	קק"ל	03-6929940/1		03-6929936
מני בן חיים	משהב"ט	03-6977394/5/2	050494949	6977030
בר לבב יצחק	קק"ל	03-5287375		03-5287375
גבי גולן	משרד רוה"מ	6705688	(ב) 036720245 פלא 050401660	5611884
תמר קן	חקלאות	03-6971847		03-6971419
זומר דוד	קק"ל	6202423 5664599	6256656	6202748
שלמה גרינברג	שיכון	5847106/7		5847688
כהן חיים	קק"ל	6235840	050498777	6258763
משה מרחביה	תמ"ס	6220455/3	050453010	6240084
מירון חומש	ממ"י			
אבי דיקשטיין	קק"ל	6707404	(ב) 089261767 פקס (ב) 089262646 פלא- 050245300	6258619

נחמיאס דוד	קק"ל	6707417 נאורה מנהלת הלישכה		6258619
פינקרפלד אורי	קק"ל	08-8588820		
צדוק עזריאל	קק"ל	03-6913274		03-6913269
רצ'בסקי דינה	פנים	6701452		5670617

ועדת סטור

שם /	כתובת	טלפון	פקס
שמחה אסף			
דוד זומר			
איתי אייגס			
גבי גולן			
תמר קן			

ועדת משנה

שם / תאריך		טלפון	פקס
יצחק אלישיב			
דוד נחמיאס			
שמחה אסף			
חיים כהן			
אורי פינקרפלד			
מני בן חיים			
מירון חומש			
דוד זומר			
גבי גולן			
עזריאל צדוק			
תמר קן			
איתי אייגס			
יאיר פלח			
יצחק בר לבב			

ועדת ביקורת

שם / תאריך		טלפון	פקס
אורי פינקרפלד			
דוד זומר			
יאיר פלח			

ועדת תקציב

שם / תאריך		טלפון	פקס
שלמה גרינברג			
יצחק אלישיב			
דוד נחמיאס			
תמר קן			
יצחק בר לבב			

ועדת ערר דיבורית

שם / תאריך		טלפון	פקס
חיים כהן			
עזריאל צדוק			

ועדת הקניה לעדרים

שם / תאריך		טלפון	פקס

לשכת סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, כ"ח באייר, תשנ"ז
4 ביוני, 1997
סימוכין: 040619970034
8-2833

לכבוד
מר רביב דרוקר
מעריב

שלום רב,

הנדון: שיווקי קרקעות בחודש מאי

1. בידיעה תחת הכותרת "משרד השיכון לא שיווק כלל קרקעות לדיור בחודש מאי" (מעריב 4.6.97), אתה מצטט איזה דו"ח של המינהל, מבלי להביא כלל את תגובתנו בגוף הידיעה.

2. אבקש להביא לידיעתך:
   א. בחודש מאי פרסם משרד השיכון 6 מכרזים: קרקע והרשמה/הגרלה - בסה"כ 710 יח"ד.
   ב. בחודש מאי הוגשו לנו גם הצעות של יזמים וקבלנים ל- 4 מכרזים אחרים קודמים (תוצאות אחד מהם - למודיעין - אף פורסמו כבר בתקשורת).

3. התייאשנו מזמן מהתקווה לקרוא מידע מדוייק על משרד השיכון, ממקלדתו של רביב דרוקר, ואיננו מצפים גם להתנצלות ו/או תיקון הידיעה המשוללת כל תשתית עובדתית.

בכבוד רב,

משה אילת
יועץ התקשורת
למשרד הבינוי והשיכון

ו.ר.מ. מאיר שמה, מ.ינ.ר.ל, מ.כ.ל

העתק: עו"ד חיים צדוק, נשיא מועצת העתונות.
עופר נמרודי, יו"ר "מעריב".
יעקב ארז, עורך.

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847660-59
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847250

משרד הביטוי והשיכון

המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ו באייר, תשנ"ז
2 ביוני, 1997
סימוכין: 020619970025 פ/ש

לכבוד
מר ברטי ברודי
מנכ"ל מ.מ.י

שלום רב,

קבל נא את מיטב ברכותי ואיחולי עם התמנותך כמנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל.

אני מאמין ובטוח שתדע להוביל בהצלחה ובתבונה את המינהל להישגים לפיתוח ולשגשוג לתועלת מדינת ישראל.

בכבוד רב,

מאיר שלמה גרינבוים
המנהל הכללי

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847106
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847688

מזכיר הממשלה

ירושלים, כ"ו באייר התשנ"ז
2 ביוני 1997

ש מ ו ר

אל : שר התשתיות הלאומיות
שר האוצר
סגן שר הבינוי והשיכון

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 2066 של הממשלה מישיבתה ביום ו', כ"ג באייר התשנ"ז (30.5.97):

"2066. מינוי ממלאי-מקום לחברי מועצת מקרקעי ישראל

מ ח ל י ט י ם, בהתאם לסעיף 4ה'(ב) לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, למנות את חיים פיאלקוב כממלא-מקומו של שלמה גרינברג ואת ירון ביבי כממלא-מקומו של איתי אייגס לצורך השתתפות בישיבת מועצת מקרקעי ישראל שנקבעה ליום 3 ביוני 1997."

ב ר כ ה,

דן נוה

העתק: מר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר חיים פיאלקוב, משרד הבינוי והשיכון
מר איתי אייגס, משרד האוצר
מר ירון ביבי, משרד האוצר

הארץ
יומי (175)
תל אביב
30.05.97 יום ו'

החקלאים לא מסתפקים בהגמשות ועדת רונן: עומדים על עיגון זכויותיהם בקרקע

חוו"ד משפטיות: החלטת ממשלה לפני החלטת מועצת מינהל - פגיעה בזכות הסוברנית של המועצה

עמאת נעה ווסרמן

הממשלה לא תקבל מחר (ו') החלטה המאמצת את רוח ועדת רונן לייסורסת במינהל - כך מעריכים גורמים ממשלתיים בכירים. זאת בשל חוות דעת משפטיות שקיבלו שרים בממשלה, לפיהן קבלת החלטת ממשלה, קודם להחלטת מועצת מינהל, תהווה פגיעה בזכות "סוברניות של מועצת המינהל, פגיעה שלא תעמוד במבחן משפטי".

ל"גלובס" נודע עוד, כי ראשי התנועות החקלאיות ייפגשו הערב עם שרים בממשלה, במטרה לשכנע אותם להביע הסתייגות אפילו מהצהרת מריניות ברוח המלצות ועדת רונן.

כפי שפורסם ב"גלובס", העכירה אתמול ועדת רונן מסמך הבהרות לנציגי התתיישבות החקלאית. במסמך ההבהרות נקבע, כי ניתן יהיה להמשיך לבצע בנייה של שכונות במושבים, וכי ניתן יהיה לבנות פרוייקטים מגיבים במושבים ובקיבוצים.

למרות שמסמך ההבהרות הנכיש איסורים המופיעים בדו"ח המקורי, החליטו ראשי האירגונים החקלאיים להתנגד נחרצות להמלצות הוועדה, ובכלל זה מסמך ההסברות.

הוחלט, כי האירגונים החקלאיים לא ייסוגו מעמדתם, לפיה לא יסתפקו בפחות מקבלת מריניות לעיגון זכויות החקלאים בקרקע.

עוד הוחלט, כי האירגונים לא יסכימו לביטול החלטה 717, המאפשרת בניית נדל"ן מניב בתשלום 51% מערכה התרש של הקרקע, למרות האר פשרות לבנות נדל"ן מניב כמו סלול הפיצוי.

בכינוס הירום שערכו כ-250 ראשי מושבים וקיבוצים הבוקר (ה') בדרמת אפעל, נשמעו קריאות להפסיק לנהרי את הסבלנים עם אנשי ועדת רונן. עוד קראו ראשי מושבים וקיבוצים, להקצין את המאבק עד כדי דרישה לחקיקה מיידית בה יעוגנו זכויות החקלאים בקרקע.

בכינוס הוצגו חוות דעת של כלכלנים אשר נשכרו מטעם האירגונים החקלאיים, בנושא שיעורי הפיצוי בגין הפשרת קרקע חקלאית. ועדת רונן הסליצה להוריד את שיעור הפיצוי מהערכת הארץ מ-27% ל-20%, ולהעלותו בפריפריה ל-30% עד 40%.

על פי חוות הדעת של האירגונים החקלאיים, לאחר ניכוי היטלי ההשבחה עומדים שיעורי הפיצוי על 11% בלבד במרכז הארץ, ורק 20% בפריפריה.

גורמים במשרד התשתיות אמרו ל"גלובס", כי שרון ייפגש היום (ה') עם נציגים של המינהל החקלאי, ביניהם ראשי הקיבוץ הדתי. הם הבהירו, כי הם מודעים לכעיה המשפטית אשר נודעה הבוקר, אם כי עד לסיום הפגישות הערב, לא ברור אם וכיצד יבקש שר התשתיות, אריאל שרון, לרון בהמלצות ועדת רונן כישיבת הממשלה שתתקיים מחר.

הארץ
יומי (189)
תל אביב
30.05.97 יום ו'

10 החברות הגדולות רשמו ירידה של 3.7% במכירת דירות חדשות במאי לעומת אפריל

מאת רונית מורגנשטרן

10 חברות הבנייה הגדולות מכרו במאי 413 יחידות דיור לעומת 429 באפריל - ירידה של 3.7%. הנתונים מעורכנים ל-29 במאי.

זהו החודש השני ברציפות, שבו נרשמה ירידה במכירות, וניתן לומר שמתחילת השנה, תוך ממוצע רס שהיה תריג, ישנה מגמה של ירידה במכירות.

שיכון עובדים מרווחת על מגמת 149 דירות במאי לעומת 91 באפריל - גידול משמעותי מהחדרה נמוכה כי הגידול אינו נובע ממבצעים מיוחדים. שיכון ופיתוח מכרה 90 דירות ושמרה על יציבות (93 דירות באפריל).

אשדר מכרה 42 דירות במאי לעומת 32 באפריל; אזורים - 41 לעומת 38; מרלן וחמצבה - 33 לעומת 45; בן יער בת - 26 לעומת 22; רמם - 54 לעומת 48; רסקו - 25 כמו באפריל, סליבו ישראל - 33 דירות לעומת 17, ואלרם מכרה במאי 19 דירות לעומת 22 באפריל.

10 החברות נמנות עם חברות הבנייה הגדולות בישראל, והנתונים על מכירותיהן משמשים אינדיקציה להיקף המכירות בענף כולו. לפי נתוני החודשים האחרונים, ישנה האטה במכירות בשוק כולו.

הארץ
יומי (189)
תל אביב
30.05.97 יום ו'

לאחר התערבות שרון הוקצתה קרקע ליישוב חדש בגליל המערבי - נוה זיו

מאת אבי שמול

מינהל מקרקעי ישראל החליט להקצות קרקע להקמת יישוב חדש, נוה זיו, שיכלול 250 משפחות עולים וילידי הארץ. היישוב החדש יקום בגליל המערבי, מזרחית לקיבוץ כברי.

האגודה השיתופית של היישוב תחמה על חלקה זה פיתוח לצורך ההקמה עם הסוכנות היהודית. הקמת היישוב עוכבה במשך כמה שנים והקצאת הקרקע התאפשרה לאחר התערבות שר התשתיות הלאומיות, אריאל שרון.

בשלב הראשון מתוכננת הקמת 146 יח"ד שיאוכלסו ע"י עולים חדשים מאנגליה וממערב אירופה. בנוסף לילידי הארץ. ביישוב מתוכנן גם שטח להקמת מבני מלאכה, שיאפשר ליזמים מקומיים לפתוח עסקים קטנים ומשוררים של עצמאיים כתחומים שונים.

היישוב ייקרא על שמו של ג'יי ארוארד זין מאנגליה, שתרם לקליטת עולים מבריטניה ביישובי הגליל. היישוב ינוהל ע"י אגודה שיתופית. שרון הביע סיפוק רב מהקמת היישוב וציין כי הוא רואה בו סגולה ראשונה לחידוש תנועת ההתיישבות בגליל.

בשבוע הבא אמור להיערך מקס הגות אבן הפינה ליישוב חדש בגליל, רמת שמשית, בסמוך לגבעת אלה.

הארץ
יומי (202)
ירושלים
29.05.97 יום ה'

בבקשה שהונחה על שולחן ועדת הכספים בכנסת:

האוצר מבקש לסבסד עבודות פיתוח ביו"ש מקיצוץ תקציב משרד השיכון

הקיצוץ יגיע מסעיפים של משרד השיכון, שנוגעים לשיקום שכונות, לדיור סוציאלי עבור משפ' נוקקות וכן מפיתוח תשתיות במיגזר הערבי

מאת כתב "המודיע" בכנסת

על שולחן ועדת הכספים בכנסת הונחה אתמול בקשת משרד האוצר, הבאה לבקש אישור עבור שינויים בתקציב משרד השיכון, בשיעור של כ-22 וחצי מיליון שקל, שילקחו לפכסוד עבודות פיתוח בישובי יהודה ושומרון.

העלות הכללית של המיכה בישובי יו"ש מגיעה, על פי החלטת הממשלה, להיקף של 56.5 מיליון שקל. חלק מסכום זה אמור להגיע, ע"פ יומה האוצר רוקא מסעיפים במשרד השיכון, שנועדו לעזוד ולסייע לאוכלוסיות מצוקה בישראל.

על פי הבקשה, מדובר בסכום של 11 וחצי מיליון שקל מסעיף המיועד לתקציב שיקום שכונות. עוד 4 מיליון שקל אמורים להגיע מסעיף רכישת דיור סוציאלי למשפחות נוקקות. שני סעיפים שנועדו לפתוח במועצה בעיות דיור כאיזורי מצוקה לאוכלוסיות מצוקה — ורגישותם במשרד השיכון רבה. מתקציב פיתוח של תשתיות במיגזר הערבי אמור להגיע עוד 5 מיליון שקל.

נציגי האופוזיציה כבר הודיעו אתמול שייאבקו בכנסת נגד הבקשה של משרד האוצר.

הארץ
יומי (175)
תל אביב
30.05.97 יום ו'

ביום ראשון במוסף הנדל"ן

קיבוץ רמת רחל שילם לעיריית י"ם 3.5 מיליון ד' במקום היטל השבחה

ההיטל על הפשרת 300 דונם קרקע לבנייה נאמר בסכום גבוה בהרבה

מאת זיו מאור

קיבוץ רמת רחל שילם לעיריית ירושלים כ-3.5 מיליון דולר בלבד, במקום היטל השבחה שהיה מסתכם בסכום גבוה בהרבה. זאת, בעבור הפשרתם לבניית של 300 דונם מקרקעות הקיבוץ שסופחו לעיר ונועדו להקמת שכונה יוקרתית בת 1,500 דירות. מהקמת השכונה תרוויח כל משפחה בקיבוץ מאות אלפי דולרים.

התשלום המוזל לעירייה נעשה בהתאם לסעיף בחוק המקרקעין המאפשר לרוב הקיבוצים והמושבים להימנע מתשלום היטל השבחה. היטל זה משמעותו 50% מהפער בין שווי הקרקע לפני שינוי הייעוד ולאחריו. בעלי מקרקעות פרטיות המבקשים להפשיר את הקרקע לבנייה נאלצים לשלם את ההיטל במלואו.

בנוסף, קיבל הקיבוץ הנחה של 49% משווי הקרקע, בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי ישראל 611 להפשרת קרקע חקלאית. החלטה זו היתה בתוקף לפני שנתיים, כאשר נחתם ההסכם. שווי ההנחה - כ-45 מיליון דולר.

מדובר בקיבוצים ומושבים החוכרים את קרקעות מינהל מקרקעי ישראל בהסכם המתחדש מדי שלוש שנים. אלה לא חייבים בהיטל השבחה כי הם אינם נחשבים לבעלי הקרקע. מינהל מקרקעי ישראל, שהוא בעל הקרקע, מעביר לעירייה בהסכמה כזו, במקום היטל השבחה, 10% מהתקבולים על המכירות. הסכום שהקיבוצים והמושבים משלמים לעיריות נועד להשלים את הסכום שהיה המינהל מעביר להן - 10% מהתקבולים על המכירות

- אם הקרקע לא היתה נרכשה בהנחה, הקיבוץ, שהפסיד לחתום על העסקה לפי אותה החלטת מינהל שכבר אינה בתוקף, משלם בעבור הקרקע 51% בלבד משווייה וכן משלם לעירייה בעבור 4% נוספים משווייה. בסך הכל שילם הקיבוץ כ-48 מיליון דולר.

גם קיבוצים ומושבים נוספים מנקשים להגיע להסדר דומה, בהם הקיבוצים גלילים, הגר רשים וגבעת השלושה ומושב גאליה. המשותף לרובם - מייצג אותם עו"ד שרגא ביוק.

קיבוץ רמת רחל חתם עם מספר חברות בנייה גדולות, על עסקה משולבת של כסף מזומן ואחוזים בעבור ביצוע הפרויקט. לפי שווי של 45% מהתמורה על המכירות לקיבוץ. הבנייה והשיווק באחריות החברות.

המודיע
יומי (202)
ירושלים
29.05.97 יום ה'

שיכון ובניה

שודר בתוכנית: יומן הכלכלה - צבע הכסף
בתאריך: 29.5.97
בשעה: 1610
בקול ישראל ברשת ב'

---

^הקק"ל הודיעה ליועץ המשפטי לממשלה ולמשרד התשתיות כי הם מנועים מלשנות את הרכב מועצת מינהל מקרקעי ישראל.^

מנחם פרידמן:

הקרן הקיימת לישראל הודיעה ליועץ המשפטי לממשלה ולמשרד התשתיות, כי הם מנועים מלשנות את הרכב מועצת המינהל, מינהל מקרקעי ישראל. השר לתשתיות לאומיות, אריאל שרון, מבקש להעביר את המלצות רונן במועצת מינהל מקרקעי ישראל, ולשם כך הוא מוכן, או רוצה, לבצע שינויים בהרכב מועצת המינהל. הקרן הקיימת לישראל מציעה פשרה: הקלות למשתכנים ואפשרות הזכירה לונקופה של עד 200 שנה. עם הפרטים כתבתנו שולה שמרלינג.

שולה שמרלינג:

לפני 36 שנים, בשנת 1961, נחתם כתב אמנה בין מדינת ישראל לבין הקרן הקיימת לישראל, המחכר את קרקעות הלאום לאדמות המדינה. על יסוד אמנה זו, חוקק חוק מקרקעי ישראל וקם המינהל. האמנה קבעה כי מספר נציגי הקרן הקיימת לישראל, ומועצת המינהל, יהיה זהה למספר נציגי הממשלה. כעת, משהכשילו נציגי קק"ל את אישור המלצות ועדת רונן במינהל, משום שעבורם בעלות הלאום על האדמות היא ענין עקרוני, כמעט מקודש, הודיע שר התשתיות אריאל שרון כי הוא מגבש יוזמת חקיקה שתצמצם את יצוג הקרן הקיימת במינהל מקרקעי ישראל.

יושב ראש קק"ל, משה ריבלין, אומר: עד כאן.

מר משה ריבלין:

המדובר לא כאן בשינוי מספר או בשינוי אחוזי נציגות. המדובר כאן בהפרה מפורשת או בערעור ברור ביותר של אמנה. אי אפשר לבוא ולומר, מכיון שאתה הצבעת נגדי אני אהפוך אותך למיעוט.

שולה שמרלינג:

ומבחינה משפטית, הוא אומר, הממשלה מנועה מצעד כזה. הקרן הקיימת, יש להזכיר, מוחזקת בבעלותה המלאה בכמעט שליש מן האדמות המבוקשות והנחשבות ביותר שבמרכז הארץ. גורמים בכירים בתוכה מבהירים כי היא לא תהסס לפרוש ממינהל מקרקעי ישראל, אם אכן יקדם השר שרון את יוזמתו, ותיטול עמה את אדמותיה, ואז, בעצם, נשמטות הקרקע מתחת להמלצות ועדת רונן, ואין להן עוד טעם או זכות קיום.

שודר בתוכנית: יומן הכלכלה - צבע הכסף
בתאריך: 29.5.97
בשעה: 1610
בקול ישראל ברשת ב'

---

^דריכות רבה במגזר החקלאי לקראת ישיבת הממשלה מחר, שתדון בדו"ח ועדת רונן.^

מנחם פרידמן:

כמובטח, אנחנו פותחים היום את צבע הכסף עם ועדת רונן, והמחלוקות סביב אימוץ או אי-אימוץ המסקנות הללו. המסקנות של הועדה.

דריכות רבה במגזר החקלאי לקראת ישיבת הממשלה מחר, שתדון, כאמור, בדו"ח ועדת רונן. מטה המאבק המשותף לכל הזרמים החקלאיות דרש את ההסברים, את ההסדרים שעליהם המליץ הפרופ' רונן, אשר לדבריו מטיב עם החקלאים.

כתבנו לענייני חקלאות, שמעון וילנאי, עם הכתבה הפוטנציאלית.

שמעון וילנאי:

הפרופ' בועז רונן אומר כי אין כל התקפלות בהערכת ונקפות החלטות המינהל שאיפשרו למושבים ולקיבוצים להפשיר את אדמותיהם לבניית שכונות חדשות. לדבריו, הרוב המכריע של הזכאים להפשרה כבר עשו כן ואין כל הגיון למנוע את המימוש מהמיעוט שנותר.

בתגובה להאשמות שהטיחו בו מזכירי הקיבוץ הארצי, אבלשום וילן, אמר רונן לכתבנו, דני זקן, כי מעולם לא השתלח בחקלאים ולא האשימם בתאוות בצע, וכי המלצות הועד שעמד בראשה למעשה מטיבות את מצב החקלאים.

רונן הדגיש כי החלק החשוב בדו"ח הוא הפיכת שוק הקרקעות לחופשי והסרת הנטל ממינהל מקרקעי ישראל.

באפעל גיבשו היום התנועות החקלאיות, התק"ם, המושבים, האיכרים והמועצות האזוריות, דרך משותפת שבמרכזה דרישה לעיגון זכויות החקלאים על אדמותם בחוק. ההבהרות של הפרופ' רונן שהגיעו אתמול אינן מקובלות על מטה המאבק והכל ממתינים בדריכות רבה להתייחסות הממשלה לדו"ח בישיבתה מחר.

מזכ"ל תנועת המושבים והמרכז החקלאי, חבר הכנסת שלום שמחון.

ח"כ שלום שמחון:

מבחינתנו, אם זה אפשר להעלים את הדו"ח הזה כאילו לא היה, זה היה מצויין. אני חושב שהדו"ח הזה דו"ח פוליטי, שמטמן מגמה של הממשלה להעדיף את האוכלוסיה המבוטחת במגזר העירוני על חשבון האוכלוסיה החלשה בפריפריה.

שמעון וילנאי:

דובי חלמן, מזכיר התק"ם.

מר דובי חלמן:

אנחנו מנסים עכשיו להגיע לכך שבתהליך הישום לא יגרמו נזקים בלתי הפיכים באופן שאפשר יהיה לגבש נכון את התשובות ואת הכלים.

שמעון וילנאי:

ומוסיף מזכיר הקיבוץ הארצי, אבשלום וילן.

מר אבשלום וילן:

יש פה נסיון ציני ומכוער לגלגל את הויכוח לכמה דולרים או כמה שקלים, ואנחנו לחלוטין, במשך כל החודש וחצי ואחרון, לא אמרנו מילה על שקל אחד ולא במקרה.

שמעון וילנאי:

את יושב ראש מטה המאבק, מזכיר האיחוד החקלאי אריה גצר, שאלנו אם יתקבל הדו"ח על ידי הממשלה, האם הגיעו לרחובות?

מר אריה גצר:

הו, אנחנו נקוט באמצעים, גם אמצעים משפטיים וגם במאבק ברחובות ומאבק בצמתים ומאבק בכנסת.

שמעון וילנאי:

והממשלה תאמץ, ככל הנראה, את דו"ח רונן, על כל סעיפיו.

משרד הבינוי והשיכון

02-847666/77

לשכת הדובר

סקירת מידע מתקשורת

תוכנית במשרד השיכון: שכונות לחיילים משוחררים בת"א וירושלים

יומי (189)
תל אביב
30.05.97 יום ו'

מאת זיו מאור

משרד השיכון מכין תוכנית להקמת שכונות המיועדות לחיילים משוחררים, שישוקו כמחירים מוזלים בשיטת מחיר למשתכן – כה עלות הקרקע קבועה והיזמים מתחרים על המחיר הסופי לרוכשים.

סגן שר השיכון מאיר פרוש אישר אתמול ל"הארץ" כי תוכנית כזו נרקמת, ואף אמר כי ח"כ רענן כהן מספלגת העבודה, שיזם כמה פרויקטים כאלה לפני שנתיים, נפגש עימו בנושא. עם זאת, פרוש הדגיש שמרוכז בשלב מוקדם על בריקה. יוצע השר לחבנון, יגאל אלישע פלג, כבר ערך פגישות עם נציגי העיריות בתל אביב וירושלים ואלה הבטיחו כי הסכמה עקרונית לבנות את הפרויקטים הראשונים בשטחן.

בתל אביב מדובר בבנייה ברחוב העיר, בגבול יפו, בשיתוף העירייה וחברת חלמיש. הפרויקט יהיה בהיקף של כ-1,500 דירות. בירושלים מדובר בכמה אתרים בעיר, בנוסף לאלה הפרוכנים, ובהיקף דומה של דירות, בשיתוף הרשות לפיתוח ירושלים והעירייה.

הדירות יהיו בעיקר בגודל 2-3 חדרים והכוונה היא כי הרוכשים יהיו חיילים משוחררים עד 5 שנים. מחיר דירת 3 חדרים בפרויקט כזה עשוי להיות 120-130 אלף דולר ובערים אחרות את פחות.

התוכנית עלולה להיתקל בבעיה משפטית, עקב הניסיון להקצות קרקע למגזר מסוים. הדרכים העומדות בפני המשרד הן תיקון חוק חובת המכרזים או פנייה למשרד האוצר ושינוי הסעיף בחוק חובת המכרזים המאפשר הקצאה לאנשי שירות הביטחון, כך שיאפשר הקצאה גם לכאלה שכבר השתחררו.

במשרד השיכון מדברים על כוונה לבנייה בהיקף של כ-5,000 דירות לשנה, אך ברור שבמצב השיווק הקיים כיום ולנוכח יתרות הקרקע ההולכות וקטנות, יהיה קשה לעמוד ביעד שיווק כזה גם אם התוכנית תאושר כאוצר.

הבינוי
יומי (175)
תל אביב
30.05.97 יום ו'

עסקים בול טיים / צבי לביא

מה בכלל מפריטים בלוד"ם

ערב הפגישה בלשכת ראש הממשלה חשב רבין לרגע שנתניהו נבקש להתחשבן איתו אחרי שהתבוה כפרשת לוד"ם, החברה הממשלתית לפיתוח לוד ורמלה. נתניהו ביישר בכנסת על מכירתה, ובעבור 3 ימים החזיר רבין את בקשת ההפרטה לממשלה. באחר העתונים נכתב שהפאשלה חולקה משבר קטן כיחסי נתניהו ומנכ"ל השיכון שלו, מאיר פרוש, שמתנגד להפרטה. רבין ידע שאין משבר ממשלתי. הוא מוגבל, לכל היותר לחוג הפוליטי של פרוש.

לסגן השר פרוש גרמה החלטת ההפרטה כעין אי־שית. רק לפני חודשיים הוא שם בלשכת מנכ"ל החברה את מקורבו, אברהם שוורץ. האיש, קצין קבע לשעבר בצה"ל שנהפך לחסיד ברסלב, היה מנכ"ל משרד העבודה והרווחה בתקופת סגן השר פרוש האב, ומאוחר יותר ראש מינהל המינהל החרדי בעיריית ירושלים, תחת סגן ראש העיר פרוש, הבן, היום סגן השר.

■■■

פרוש ביקש את עזרת רבין לעכב את ההפרטה. רבין חשב תחילה שהוא מבקש בסך הכל להגן על משרתו של שוורץ, מאוחר יותר קיבל את הנימוקים של מקבלני השרד השיכון. לוד"ם איננה חברה עם נכסים. הונה העצמי מסתכם ב־18 מיליון שקל. היא מתמקדת בהובלת פרוייקטים בעייתיים מבחינה חברתית, כמו פינוי 250 המשפחות הערביות ממיתחם הרכבת בלוד. שום יום פרטי לא יקנה את הגבילה. הארמות שהיא מקבלת שייכות למינהל. הכסף לבינוי ולשיקום מגיע מראאצר. הפרטתה היתה יותר גדרר גחמה אישית, יוקרתית, של ראש הממשלה, מאשר צורך כלכלי.

אלא שנתניהו התייחס לפרשת לוד"ם רק כשולי פגישתו עם רבין. האחרון שכנע אותו שלא מפריטים חברה בלי לדעת מה בדיוק מוכרים ובכמה. נתניהו ביקש לדעת אם אכן רשות החברות הממשלתיות מנסחת את בקשותיה כראוי. לרבין לא היו טענות כלפי ציפי לבני, מנכ"ל הרשות, לפרוזת הפתיחות שהיתה באותה ישיבה של ועדת הכספים, בפוף השבוע שעבר, כה סרב לאשר את ההפרטה.

■■■

הביקורת של לבני היתה כלפי סגן השר פרוש, שניסה מק את כל מגיעי התנגדותו להפרטה ולא הגן על החלטת וערת השרים להפרטה (בראשות נתניהו) שרותה את הסתייגותו. לבני לא שבעה נחת גם מתמיכת רבין בפרוש וטענה שהוועדה חוזרת ספסמתה, בהתאם לחוק החברות הממשלתיות, כשהיא מערערת על החלטה, מחמטת בקריבה, כמקום לרון רק ברדך ההפרטה כפי שהתבקשה לאשר.

רבין הגיע לראש הממשלה מצוייר בחוות דעת שקיבל מהיועצת המשפטית של הוועדה, עו"ד אנה שגיידר. היא קבעה חד וחלק שהוועדה אכן מוסמכת לאשר, או לא לאשר, את עצם ההפרטה. "האישור של ועדת הכספים משתרע על כל המוניות הקשורות בהפרטת חברה ממשלתית לרבות שאלת עצם המכירה, וכמו איפיוני הרוכשים, וזכויות העובדים", כתבה שגיידר.

החוק אמנם מוקן נשנה שעברה כדי שהאישור יינתן בראשית התהליך ולא בסיומו. שגיידר מצאה כי הקרמת הדיון איננה משנה את המצב המשפטי. היא רק נועדה לקיים אותו במועד שבו ניתן לתקן ליקויים, ואפילו לשאול אם יש בכלל מקום להפריט את החברה.

הבינוי
יומי (175)
תל אביב
30.05.97 יום ו'

ועדת המינויים בנציבות שירות המדינה אישרה מינוי ברטי ברודו למנכ"ל המינהל

קבעה: מועמד מוכשר ביותר ★ מחר צפוי אישורו בממשלה

מאת ועה ווסי

ברטי ברודו

חרי תשעה ורשים בהם ועל המינהל לא מנהל קבוע, ומנה ככל הנראה מחר (ו') ברטי ברודו סקיד זה. ועדת המינויים של נציבות שירות מדינה אישרה היום (ה') את מועמדותו לתפקיד, וקבעה כי מדובר במועמד מוכשר ביותר לתפקיד. ברודו גידל בשנים האחרונות את מחלקת הליווי ופיתנסי לבנייה בבנק דיסקונט.

מחל תרון הממשלה במינוי של ברודו לתפקיד, כמתחייב על פי החוק. הערכה היא, כי המינוי יאושר בממשלה לאור חוות הדעת של ועדת המינויים.

ברודו הוא מועמדו השני של שרון לתפקיד המוכא לאישור הממשלה. לפני שבועות אחדים הביא שרון לאישור הממשלה את מועמדותו של יוסי אנשוורג לתפקיד. שרון משך את המינוי, לאחר שהתברר מעורבותו של אנשוורג בפרשת השבוניות הפיקטיביות של הליכוד.

מינהל טקרקעי ישראל פועל כאמור ללא מנכ"ל קבוע כבר תשעה חודשים. במחצית השנה הראשונה ניהל את המינהל כממלא מקום, ממנכ"ל המינהל מירון חומש. בשבועות האחרונים התרבה מספר הפודשים מה מינהל, ביניהם שמאי המינהל אילן הורביץ.

יזמים ופעילים בענף הנדל"ן מתוך בחודשים האחרונים ביקורת על השיתוק במינהל בעקבות היעדר מנהל קבוע. בכירים במינהל סיפרו לומר היום האם יפשיטו בתפקידם כמנהל, גם לאחר מינויו של ברודו. הם אמרו, כי מאחר שברודו אינו מוכר לפרבית עובדי המינהל, הם יבחנו את צעדיהם בהמשך.

29.05.97 יום ה'

ועדת רונן הולכת לקראת החקלאים: תאפשר בניית נדל"ן מניב בקיבוצים ומושבים במרכז

מסמך ההבהרות שהוגש לחקלאים קובע עוד: מושבים יוכלו להמשיך לקבל אישורים לשכונות חדשות עד ראשית 99'

מאת נעה ווסרמן

ועדת רונן חזרה בה מחלק גדול מהמלצותיה לרפורמה במינהל מקרקעי ישראל, אשר הוגשו לשר התשתיות, אריאל שרון. השינויים נכל־לים במסמך ההבהרות שוח־פיצו חברי הועדה לארגונים החקלאיים הביקר (ר). סחר־מסמך עולה, כי תמשיך לה־תאפשר בניית של נדלין מניב בקיבוצים ובמושבים במרכז הארץ (פרוייקטים למפחר, תיירות ותעשייה), ובניית שכונות חדשות לצר־המושבים במרכז הארץ.

במסמך מרגישה ועדת רונן, כי שאלת אחוזי הפיצוי הנית־נים לקיבוצים ומושבים, במק־רים של הפשרת קרקע חקל־אית, עריין גרונה בוועדה המ־שותפת למשררי התשתיות וה־חקלאות. כידוע, המליצה ועדת רונן להוריד את אחוזי הפיצוי במרכז הארץ מ־77% ל־20%, ולהעלות את אחוזי הפיצוי בפ־ריפריה ל־30%־40%.

גורמים בשני המשרדים אמרו ל"גלובס", כי לא ברור עריין מה יהיו אחוזי הפיצוי. יחד עם זאת הם הבהירו, כי ברור שהמלצת ועדת רונן להר־ריד את אחוזי הפיצוי במרכז הארץ איננה מתקבלת כמובן מאליו. המלצות ועדת רונן אמורות לבוא לאישור הממש־לה ביום ו' הקרוב.

בין השינויים הבולטים הכ־לולים במסמך ההבהרות שינוי ההמלצה הקובעת, כי מושבים יוכלו לקבל רק עד ראשית שנת 98' אישורים לבניית שכונות חדשות, על קרקעות המשווקות במחירים מוזלים. במקום זאת, מציעה הוועדה לאפשר למושבים לקבל אישור־רים עד ראשית שנת 99'.

בניית פרוייקטים מניבים תמשיך להתאפשר באמצעות המלצה חדשה אשר נוספה במ־סמך ההבהרות, הקובעת כי ני־תן יהיה להמשיך בנייה של פרוייקטים מניבים באמצעות החלטה 737 (הקובעת אחרי פי־צוי להפשרת קרקע לבנייה של פרוייקטים למגורים). כידוע, המליצה הוועדה לבטל את הח־לטה 717, באמצעותה נהגו לק־כל אישורים לבניית פרוייק־טים מניבים.

המסמך אמנם קובע, כי המינהל יאפשר הפשרה של קרקע לנדל"ן מניב ביחס של 1:4 למגורים, אולם בפועל לא צפויים המושבים והקיבוצים להיפגע מכך. זאת שכן מרבית התוכניות העתידיות של הקי־בוצים והמושבים להפשרת קר־קע, קובעות כי בקרקע תבוצע בנייה למגורים ולצידה ייבנו מבנים מניבים כשידוחים לפ־ביבה. אפילו במקרים של הפ־שרות מסיביות של שטחים, כמו למשל הפשרות של 400 דונם, היחס אשר נקבע על ידי הוועדה ממלא את הצרכים לנ־דל"ן מניב.

במסמך מבהירה הוועדה, כי במקרים של הפשרת שטחים לבנייה של שכונות חדשות במושבים ובקיבוצים, בהתאם לקריטריונים של החלטה 737, לא יהיה מיכרז לקביעת ערך הקרקע.

בניגוד להמלצות לפיהן לא התאפשר בנייה של נדל"ן מניב בקיבוצים ובמושבים כמ־רכז הארץ (פרוייקטים למסחר, תיירות ותעשייה), המינהל יפ־שיך לאפשר ביצוע עיסקאות מסוג זה. בולם עוד שינוי הה־מלצה לביטול החלטה המאפ־שרת בניית שכונות חדשות במושבים במרכז הארץ (על מגרשים המשווקים במחירים מוזלים), החל מראשית שנת 98'. במקום זאת, ממליצה וע־דת רונן לאפשר הגשת בקשות להקמת שכונות סטוג זה עד ראשית שנת 99'.

בפועל חוזרת בה הוועדה מהמלצה לבטל את החלטה 757, שהיא החלטה המאפ־שרת את בניית השכונות החד־שות במושבים. זאת שכן עד ראשית שנת 99' יספיקו כל המושבים המעוניינים ליהנות מהחטבה של המחירים המוז־לים של המגרשים, לקבל את אישור ועדת הפרוגרמות ולה־גיש בקשות למינהל.

המפנה שחל בעמדותיה של ועדת רונן, נובע ככל הנראה מהלחץ אשר הופעל על ידי הארגונים החקלאיים. ארגונים אלה פעלו למחיקת החלטות העוסקות בביטול החלטה לב־ניית שכונות במושבים, ומחד־קת החלטת הוועדה לבטל את החלטה 717 הקובעת דרכים לבניית נדל"ן מניב בקיבוצים ובמושבים במרכז הארץ.

מהארגונים החקלאיים נמ־סר, כי מאחר שקיבלו את המס־מך הבוקר ויש בכוונתם לקיים ישיבה בנושא זה בשעות אחר הצהריים, הם אינם מגיבים. יחד עם זאת נמסר, כי הם ככל הנראה לא יסכימו לוותר על דרישתם למחוק את הסעיף בחתי החכירה, הקובע כי עם הפשרת קרקע חקלאית, תוחזר הקרקע למינהל.

עוד נמסר, כי ככל הנראה ירדשו הארגונים החקלאיים לדחות את הדיון בהמלצות הדו"ח כממשלה ביום ו' הקרוב, כדי שיספיקו ללמוד את השי־נויים.

יש לציין כי חברי ועדת דר־נן מציגים את השינויים במס־מך כהבהרות לחוסר הבנות של כוונת סעיפים שונים בדו"ח. בכיר במשרד התשתיות אמר, כי מדובר בהבהרות כלבר, ול־פיכך יועלה הדו"ח לדיון במ־משלה ביום ו' הקרוב.

הארץ
יומי (189)
תל אביב

29.05.97 יום ה'

ועדת רונן: החקלאים יוכלו לבצע הרחבות עד סוף 98'

ועדת רונן תמליץ לשר התשתיות אריאל שרון לדחות את התאריך האחרון להגשת תוכניות לפי החלטה 737, המאפשרת הרחבות במושבים של יחידות דיור עבור בנים ממשיכים, עד סוף 98', ולא כפי שקבעה בתחילה, עד סוף 97'. כך עולה ממסמך הבהרות שהעבירה הוועדה לנציגי החקלאים.

במסמך נכתב כי הרחייה נעשתה כדי שלא יתבצעו תוכניות בחיפזון וכדי להספיק את המעבר, יש לציין שממילא כ-80 מהמושבים כבר הצליחו לאשר תוכניות לפי 737.

מחברי הדו"ח מתנגדים להחלטה 737, בטענה שהיא מש־משת את החקלאים כדי למכור קרקעות שהם רוכשים בהנחה ניכרת לכאלה שאינם חברי מושב או קיבוץ וכך משיגים רווחים נאים על חשבון המרינה. בכיר בתנועת המושבים אמר ל"הארץ" כי רק כ-50% מהמגרשים נמכרים לתושבים מחוץ למושבים.

זיו מאור

הארץ
יומי (189)
תל אביב

29.05.97 יום ה'

אפריקה ישראל ודנקנר זכו בקרקע ברמת בית הכרם ב-33.7 מיליון ש'

מאת זיו מאור

אפריקה ישראל ודנקנר השק־עות זכו במשותף בשני מתחמים לבניית 115 דירות, כל אחת בגו־דל 100 מ"ר, במכרז של מינהל מקרקעי ישראל ברמת בית הכ־רם. עלות המכרז היתה 33.7 מי־ליון שקל, שהם 86 אלף דולר לקרקע ליחידה.

יחד עם עלות הפיתוח כמתחם מדובר במחיר של כ-107 אלף דולר לקרקע ליחידה, ירידה של כ-18% ביחס למכרז שהתקיים במקום במאי שנה שעברה. גם אז זכו שתי החברות במתחמים.

במתחם לבניית 68 דירות זכ־תה חברת ליפסיר תמורת 22.05 מיליון שקל שהם 95 אלף דולר לקרקע ליחידה (117 כולל פי־תוח). ש"ר נסים אבולוף וכה בנאמן בקרקע ל-52 דירות תמו־רת 13.68 מיליון שקל שהם 77 אלף דולר לקרקע ליחידה (98 כולל פיתוח) ומורים אלון ואליהו כרוך זכו בקרקע ל-32 דירות תמורת 10.67 מיליון שקל שהם 98 אלף דולר לקרקע לדירה (119 כולל פיתוח).

רמת בית הכרם נחשבת לאי־זור מבוקש יחסית ולמכרז הוגשו 18 הצעות.

חברת רסדר לבניין בבעלות אהרון בן אריה ושירי ויצמן זכו בקרקע לבניית 32 יחידות דיור בעומר, 430 מ"ר ליחידה, תמורת 1.48 מיליון שקל. יחד עם עלוי־יות הפיתוח שהגיעו ל-6.73 מי־ליון שקל, כ-62 אלף דולר לקרקע ליחידה, הגיעה עלות הקרקע הכוללת ליחידה ל-75.5 אלף דולר לקרקע ליחידה. הור־כים היו המשתתפים היחידים במכרז ומתחם נוסף, לבניית 25 יחידות דיור, בוטל בהיעדר מש־תתפים. את הכישלון ניתן להס־ביר בעלויות הפיתוח הגבוהות.

142 אלף דולר ליח"ד בצור הדסה

במכרז לקרקע לבניית 21 יחידות דיור לבנייה עצמית (בנה ביתך) בצור הדסה, הושג מחיר ממוצע של 142.6 אלף דולר לק־רקע ליחידה כולל פיתוח. עלות הפיתוח עומדת על כ-55 אלף דולר וההצעות הכספיות על 89.6 אלף דולר. המכרז זכה לה־תעניינות רבה והוגשו לו 76 הצ־עות.

במכרז ל-3 מגרשים באזור התעשייה ברעננה, זכתה אביצחר־קי שבבעלות אהוד ואליהו יצחקי וחברת אסיאל שבבעלות אסף ואריאל יצחקי בקרקע בת 6 דר־נם, לבניית 8,200 מ"ר, תמורת 10.45 מיליון שקל.

מדינת ישראל

לשכת מנהל המינהל

יט' אייר, תשנ"ז
26 במאי 1997
W8219

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
28 05. 1997
דואר נכנס
מס' 97-0773 חיק

אל: חברי מועצת מקרקעי ישראל

ביום שלישי 3 ביוני 1997 בשעה 9:00, תתקיים ישיבת מועצת מקרקעי ישראל בבית אמות משפט, אולם "רימון", קומה 17, שד' שאול המלך 8, תל אביב.

על סדר היום : המשך דיון בהמלצות דו"ח ועדת רונן.

בברכה

עדי מלול, עו"ד
מזכירת המועצה

שודר בתוכנית: יומן הכלכלה
בתאריך: 20.5.97
בשעה: 1620
ברשת ב'

290523I)

מיכה פרידמן:

מעמיק הקרע בין השר אריאל שרון לבין הקרן הקיימת לישראל. ראשי קק"ל דנים היום באיומו של השר שרון לצמצם באמצעות חקיקה את יצוגה של הקרן הקיימת במנהל מקרקעי ישראל, עם הפרטים כתבתנו שולה שמרלינג.

שולה שמרלינג:

הקרן הקיימת לישראל היא היום שותפה בכירה במנהל מקרקעי ישראל, בבעלותה אמנם רק 17 אחוזים מקרקעות המדינה, אבל אילו מצויות באיזורים הנדרשים והצפופים ביותר בארץ, והיצוג שלה במועצת המינהל נגיע ל-49 אחוזים.

שיעור כזה נותן בידי קק"ל מטבע הדברים עמדת כוח, ואפילו הכרעה במינהל, כפי שקרה גם בהצבעה הראשונה על דו"ח ועדת רונן, כאשר נציגי קק"ל הם שהכשילו את אישור ההמלצות.

שר התשתיות שרואה במימוש ההמלצות ובהפרטת קרקעות המדינה הישג גדול, מבקש להעבירן בכל מחיר, והוא מנסה כעת לעקוף את הקרן הקיימת. במשרדי, הוא אמר השבוע, מכינים כעת הצעת חוק שתצמצם את ייצוג הקרן הקיימת במינהל. על 17 אחוזים מן האדמות אין צורך בייצוג של כמעט מחצית. ראשי הקרן הקיימת הוכו בנו'הנוה. מהבוקר מתקיימות ישיבות מרתוניות בנושא, וכדאי לזכור שהקרן הקיימת כבר הזהירה שהיא עלולה לפרוש מן המינהל ובכך לגרום לפירוקו אם תתאפשר העברת קרקעות הלאום לבעלות פרטית.

בתוך כך, מחלוקת חדשה, סביב התבטאות של בועז רונן, יו"ר הועדה הידועה כלפי תנועות ההתיישבות, הם רוצים אוז השמים ואת הארץ, הוא צוטט השבוע. כבר השבוע יצא מכתב חריף לשר שרון הקורא לו לקרוא את רונן לסדר, ולא נמנק איתו מגע, אומרות תנועות ההתיישבות.

תוכנית: *חדשות קול ישראל* 62006
תאריך: *29.5.97*
שעה: *11:00*
רשת: *רשת ב*

כותרת *הקק"ל פועלת לגשר על הפער העמוק בינה לבין השר שרון בועדת רונן*

הקרן הקיימת פועל לגשר על הפער העמוק בין עמדותיה לבין השר אריאל שרון בענין המלצות ועדת רונן לרפורמה בתחום הקרקעות בארץ, בין היתר מציע יו"ר הקרן הקיימת משה ריבלין לעשות הקלות בתחום החכירה, לאפשר למשונכנים לחכור את האדמות לתקופת של עד כמאתיים שנה. עם זה הדגיש משה ריבלין כי הקק"ל לא תתן להעביר אדמות לבעלות פרטית.

שודר בתכנית: בחצי היום
בתאריך: 29.5.97
בשעה: 1213
בקול ישראל - רשת ב'

290508Λ

^בדואים מסרבים לפנות אדמות לפיתוח כרמיאל.^

כרמיון גיא:

תושב השכונה הבדואית ראמיה, תושבי השכונה הזאת מסרבים לפנות אדמות המוגדרות חקלאיות, כדי לאפשר את המשך הפיתוח והבניה של כרמיאל. הבדואים החליטו לעצור בגופם דחפורים המנסים להכנס לשטח בניגוד להסכמתם. יואל דר מדווח.

יואל דר:

כינוס החרום נערך זמן קצר לאחר שעירית כרמיאל שלחה מכתב, ובו ביקשה מן הבדואים לפנות אוז השטחים החקלאיים לצורך ביצוע עבודות בנין ופיתוח. דוברת העיריה, לביאה פישר, אומרת שפינוי הוא בהתאם להסכם שנחתם עם הבדואים ועם מינהל מקרקעי ישראל. הפינוי לא יחול על המבנים שבהם הם מונגוררים עתה. אך הבדואים מסרבים להתפנות, משום שמינהל מקרקעי ישראל לא ביצע, לדבריהם, את ההסכם שנחתם עימם לפני שנתיים. על פי ההסכם, הם אמורים היו לקבל שלושים חלקות לבניה בשטח כרמיאל, ועוד שלושים חלקות מחוצה לה. אנו רואים במכונבו של מהנדס העיריה, ובו דרישה להתפנות לפני ביצוע ההסכם עימנו, משום איום ישיר על אדמותינו, נאמר באחת ההחלטות, ותושבי ראמיה מאיימים לעצור בגופם כל נסיון להכנס לשטח.

הסכסוך בין הבדואים של ראמיה לבין עיריית כרמיאל החל לפני שנים רבות. הבדואים אמורים היו להתפנות לאחר שהאדמות שהתיישבו עליהם הופקעו בשנת '76, ובתי המשפט אישרו את חוקיות הצווים. לפני יותר משנתיים נפתח, בהתערבות שרים בממשלה הקודמת, משא ומתן שנועד למצוא פתרון לבעיה זו בדרכי נועם, והוא נסתיים בהסכם חתום. הבדואים של ראמיה קוראים לראשי הציבור הערבי להתייצב לימינם ולמנוע את פינויים בכוח מחלק מן האדמות הנמצאות עתה בשליטתם.

שודר בתכניות: רק שניה
בתאריך: 28.05.97
בשעה: 1800
גלגלי יוס - רדיו איזורי

קמי ברץ:

משרד האוצר הגיש בקשה לוועדת הכספים של הכנסת לאשר העברת 56 מיליוני שקלים עבור התנחלויות ביהודה שומרון וחבל עזה. מרבית הכסף ילקח ממשרד השיכון ובין היתר יקוצצו במעט תקציבי שיקום השכונות ותקציבי הפיתוח לאוכלוסיה הבדואיות והערבית.

ידיעות אחרונות
יומי (258)
תל אביב
29.05.97 יום ה'

בעקבות המיתון בענף הבנייה: התאחדות הקבלנים יוזמת יצוא

לפי התוכנית, יבצעו יזמים וקבלנים מישראל פרויקטים בחו"ל, בעיקר במזרח־אירופה

■ עופר פסרסבורג

המיתון בענף הבנייה מביא ליוזמה כינלאומית חדשה בה־תאחדות הקבלנים. ההתאחדות, כראשותו של הנשיא החדש אורי דורי, יוזמת כעת יצוא בנייה לחו"ל – בעיקר למדינות מזרח אירופה – בשל חוסר התחלות בנייה בארץ. דורי עצ־מו, אגב, מעורב בבנייה ברוסיה.

הכוונה לכך שיזמים וקבלנים ישראליים יבצעו פרוייק־טי בנייה בחו"ל, לאור העובדה שמספר התחלות הבנייה בי־שראל פחתו, וצפוי להגיע השנה לכ־55 אלף דירות בלבד לעומת צורך של 45־50 אלף דירות בשנה.

לדברי עמוס כרעם, מנכ"ל התאחדות הקבלנים, צמצום הבנייה בישראל הוא תולדה של צמצום האשראי לענף, הר־סר בקרקעות זמינות וחוסר בכוח אדם מקצועי.

על מנת להכיר את שוקי הנדל"ן בחו"ל וללמוד דרכים לביצוע עבודות, יוזמת התאחדות הקבלנים ימי עיון לחב־ריה. השבוע, למשל, התקיים יום עיון ראשון בהשתתפות כ־80 קבלנים. להתאחדות הקבלנים קשרים ענפים עם התא־חדויות מקבילות בארצות רבות, והיא מתכוננת להפעילם כדי לפתח דלתות לחבריה.

ידיעות אחרונות
יומי (258)
תל אביב
29.05.97 יום ה'

קק"ל מאיימת בפירוק מינהל מקרקעי ישראל

הפירוק אפשרי לפי כתב האמנה בין המינהל לקק"ל

התרעה ראשונה לפירוק מינהל מקרקעי ישראל, כמתאפשר לפי כתב האמנה בין המינהל לקק"ל, הועברה אתמול על־ידי היועץ המשפטי של קק"ל מאיר אלפיה, אל היועץ המשפטי של משרד התשתיות, אחז בן ארי.

קק"ל מאיימת, כי פירוק המינהל יסומש במידה ושר התשתיות, אריאל שרון, ייזום חקיקה לצימצום מספר חברי מועצת המקרקעין מטעם קק"ל, כפי שהתבטא השבוע. „משרד התשתיות מנוע מלנקוט ביוזמת חקיקה. הא־מנה אינה ניתנת לשינוי באופן חד־צדדי וכל שינוי בה מחייב בהסכמת הצד השני ולהודיע על כך חצי שנה מראש", נכתב בהתרעה.

שרון ביקר בתחילת השבוע, ביום עיון על ועדת רוגן, את ההחלטה להעניק לקק"ל מספר חברים של 49 אחוז בהרכב מועצת המקרקעין. נציגי קק"ל הד־ליטו, כזכור, להצביע פה אחד כנגד רו"ח ועדת רוגן. ■ עופר פסרסבורג

THE JERUSALEM POST
יומי (169)
ירושלים
29.05.97 יום ה'

JNF: Ronen blueprint 'a breach ot covenant'

By DAVID HARRIS

National Infrastructure Minister Ariel Sharon's proposal to reform the directorate of the Israel Lands Administration is a serious breach of covenant, according to the legal adviser of the Jewish National Fund.

Sharon's proposal to increase the number of seats in the directorate from 24 to 36 would dramatically reduce the JNF's power base. Currently, the JNF bloc vote controls 49% of the ILA directorate.

This threat to break up the JNF's power follows the organization's objection to the proposals of the Ronen Committee on reforming the ILA.

The recommendations, fully endorsed by Sharon and expected to come before the cabinet this Friday, call for the JNF to exchange much of the land and property it owns in the major cities in central Israel for land in the Galilee and Negev.

Sharon's argument is that the JNF was established to protect the land it purchased, and there is greater need for them to be operating away from the center of the country.

The land the JNF would receive could be used as the JNF sees fit. This includes forestation, land reclamation and the creation of parks.

The JNF remains politically and ideologically opposed to this proposal and has voted en masse against the Ronen proposals.

Therefore, Sharon has now decided to introduce legislation to lessen the organization's power.

The situation whereby the JNF has an effective veto cannot be tolerated any longer, Sharon said.

The JNF yesterday sent a legal opinion to Sharon which says the plan to change the directorate is "a serious breach of the letter of covenant between the State of Israel and the JNF of November 28, 1961."

There it says half of the directorate, less one, will be appointed by the JNF.

That document also points out that "the covenant holders will do all that is required and beneficial to implement the covenant."

Furthermore, the covenant says that any change proposed by one of the covenantors cannot be carried out, without six months written notice and is subject to the approval of the other signatory.

A spokesman for Sharon said last night the ministry is still studying the letter.

Sharon's proposal to increase the directorate to 36 would allow for his director-general Giora Rom and Water Commissioner Meir Ben Meir to be appointed.

The increase would also allow for the first ever non-Jewish members of the ILA.

מעריב
תל אביב
יומי
(331) 29.05.97 יום ה'

ועדת רונן מתקפלת: המושבים ימשיכו לבנות שכונות קוטג'ים

בעקבות לחץ החקלאים דחתה הוועדה עד תחילת 99' את ביטול החלטות המינהל שאיפשרו למושבים ולקיבוצים במרכז הארץ להקים על האדמות החקלאיות שברשותם שכונות קוטג'ים ■ המשמעות: כולם יספיקו להפשיר את הקרקעות

מאת רביב דרוקר ודליה מזורי

ועדת רונן, בראשות פרופ' בועז רונן, החליטה לדחות בשנה את מועד הביטול של החלטות המינהל שאיפשרו למושבים ולקיבוצים במרכז הארץ להפשיר את אדמותיהם לבניית שכונות קוטג'ים חדשות. משמעות ההחלטה היא למעשה שכל היישובים יוכלו להספיק ולהפשיר את קרקעותיהם לבנייה.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל מאפשרות מאז ראשית שנות ה'90 לכל מושב ובשלב מאוחר יותר נוסחו גם הקיבוצים) לשנות את הייעוד של חלק מקרקעותיו החקלאיות לצורך הקמת שכונת קוטג'ים. העיקרון הוא שכל מושבניק מקבל מגרש לצורך בניית קוטג'. ההחלטות באו כדי לעודד את הישארות בני המושבניקים במושב. בפועל נמכרו מגרשים רבים תוך ניצול ההנחה הגדולה שבה קיבלו אותם המושבניקים. הנחה שלפי ועדת רונן נעה בין 40 ל־180 אלף דולר למגרש במרכז הארץ.

ועדת רונן החליטה על ביטול החלטות המינהל מתוך רצון למנוע בהפשרת קרקעות חקלאיות ולכוון את המשך הבנייה במושבים וקיבוצים אל תוך שטח היישוב. שר התשתיות, אריאל שרון, הודיע על ביטול ההחלטה כבר לפני כשלושה חודשים, הרבה לפני שדו"ח רונן פורסם. כשפורסם הדו"ח התברר כי ההחלטה תתבטל רק ב־1.1.98. עתה, בעקבות לחץ החקלאים, הוחלט לדחות את הביטול עד ל־1.1.99.

בנספח ההבהרות ששלחה אתמול הוועדה לראשי תנועות ההתיישבות נכתב, כי "בפרוץ עד 1.1.98 עלולות להתקבל החלטות נתפוות שיבולות להביא להשתתת קרקע חקלאית".

על־פי נתוני ועדת רונן, 24 אלף מתוך 30 אלף מושבניקים שזכאים לקבל מגרש כבר נמצאים בשלב כזה או אחר של מימוש ההחלטה. סביר מאוד כי גם שאר ה־6,000 יספיקו לממש את זכאותם עד ל־1.1.99.

משרד החקלאות עדיין מתנגד לביטול החלטות המינהל, והנושא נמצא בדיון בינו לבין משרד התשתיות.

מזכיר הקיבוץ הארצי, אבשלום (אבו) וילן, שיגר אתמול מכתב לשר שרון ובו הוא תובע למנות נציג אחר של השר במקום בועז רונן להמשך הדיונים על יישום הדו"ח. לדברי וילן, רונן משתלח בחקלאים תוך שהוא מאשים אותם בתאוות בצע.


בועז רונן. דחייה של שנה

הארץ
(212)
יומי
תל אביב
29.05.97 יום ה'

תושבי שכונה בלוד מנסים למנוע מכירת בית לערבים

בית המשפט המחוזי בתל־אביב ידון היום בבקשת לצו־מניעה של תושבי שכונה בלוד, שיורה למינהל מקרקעי ישראל שלא להעביר זכויות על בית בשכונתם שמכרו יהודים לערבים.

ב־17 במרס 97', מכרו רב ורחל קוטשפין את ביתם בלוד בכך אליעזר בלוד למשפחת מוחמד ומוהר ובירה.

שכניהם בבית הצמוד פנו למינהל מקרקעי ישראל וביקשו מהם להימנע מהעברת זכויות המכירה על הקרקע לרוכשים הערבים.

זאת, לטענתם, מאחר שמכירת זכויות המכירה לערבים נוגדת את תנאי חוזה המכירה המקורי של המוכרים עם המינהל, לטענתם, על־פי תקנון המינהל אסורה העברת זכויות בנכס ללא יהודים.

השכנים פנו גם לבית המשפט, בבקשה להורות למינהל שלא להעביר את הזכויות על הנכס לרוכשים הערבים.

נתחיר, שהגישו המוכרים לבית המשפט בנוסף לבקשה לדחות את הבקשה לצו־מניעה, נטען, כי כבר ביום חתימת חוזה המכירה, לאחר שנודע לתושבי השכונה, כי הבית נמכר לערבים, החלו תושבי השכונה בהפגנות אלימות, אשר כללו, בין היתר, הדלקת גרזן נשטר, קללות, וכרזות נגד המוכרים ונגד רוכשי הבית. נטען, כי אירועים אלה אף גולמו בעזרתי המלווידה הסקומים.

עוד נטען בתצהיר, כי תושבי השכונה, והשכנים בניהם, הגיעו אל המוכרים ודרשו כי יבטלו את החוזה. לצורך כך גם הופעלו על המוכרים, לטענתם, לחצים כבדים, שכללו איומים על פגיעה בחייהם.

להלן נאמר בתצהיר, כי בשלב מסויים נימו השכנים המבקשים והשכנים האחרים לברוך אפשרות לרכוש את הבית הנזכר, ולצורך כך אף בקשו אפשרות לגיוס כספים, ובלבד שלא יירכש על־ידי ערבים. ארועים אלה נמשכו שלושה שבועות ושיאם היה באמצע אפריל, עת הוצתה אחת המשאיות שבבעלות המוכר ונשרפה. המוכר טוען, כי בשל־כך הגיש תלונה במשטרה נגד מבקשי צו־המניעה.

עוד מציין המוכר בתצהירו, כי משפחתו ארזה את מטלטלי בחשאי ונמלטה מהשכונה מחשש להמשך הפגיעה בה. המוכר טוען, כי מעשיהם של המבקשים נובעים ממניעים אפלים, לא מוסריים, לא צודקים ולא רלוונטיים אשר אין הרעת סובלת את קיומם. עוד טוען המוכר, כי המבקשים מתעניים, שהסיבה לבקשתם הינה חריגות בנייה בביכול, אולם מנסמים שנודעו לבקשתם לבית המשפט ללמוד על המניעים האמיתיים שלהם, שהינם רצונם שלא לאפשר לרוכשים ערבים לרכוש את הבית ולגור בו, אך ורק בשל מוצאם.

עוד טוענים המוכרים, כי הם גרו בבית עשר שנים לאחר שבנו בו שינוי הבנייה, והיו להם יחסי שכנות טובים עם תושבי השכונה, לדבריהם, מעולם לא נתבקשו ולא נתבעו בעניין שינוי הבנייה הנזכרים, לדעתם, הם מהווים תירוץ כלבי לבקשה לצו־מניעה.

באמצעות עו"ד זיו כפלי מבקשים המוכרים מבית המשפט לדחות את הבקשה לצו־המניעה, שלטענתם מהווה פגיעה נאורה מדינת ישראל והתשב המדינה רק משום זהותו. עוד מציין עו"ד כפלי, כי הרוכשים הערבים הינם תושבי מדינת ישראל ואזרחיה והינם ילידי הארץ ואף ילידי העיר לוד. עוד ציין, כי העיד לוד היא עיר מעורבת, בה גרים בצוותא ערבים ויהודים תושבי הארץ, והבקשה לצו מניעה מהווה ניסיון למנוע מהם לגור בעיר הולדתם, בשל מוצאם – דבר שהדעת אינה סובלת. (עת"מ)

ידיעות אחרונות
יומי
(258)
תל אביב
29.05.97 יום ה'

אפל יבנה מסמ,מו דירות במושב גינתון

■ עזר פטרסבורג

איש העסקים דוד אפל עד מר לחתום על אחת מעיסקאות הנדל"ן הגדולות של השנה. חברת מגדלי הזוהר שבבעלות אפל מצויה במו"מ מתקדם לרכישת 1,400 דונם קרקעות משטח מושב גינתון. אסיפה כללית של המושב היתה אמורה להתכנס אתמול בלילה כדי לאשר את העיסקה.


דוד אפל

מדובר במוסנציאל לבניית כ־10 אלפים יחידות דיור, שיהווו פרויקט שני של חברת מגדלי הזוהר באזור, נוסף על פרויקט „גני אביב" הענק בלוד, הכולל 5,000 יחידות דיור. עיסקת גני אביב, על אדמות מושב גני שמואל, הינה הראשונה והגדולה ביותר, שנעשתה לפי החלטה 533, של שר השיכון ראו, אריאל שרון.

מושב גינתון נמצא על כביש ירושלים־ת"א, כ־15 דקות נסיעה מתל־אביב, ומתגוררות בו 72 משפחות.

למרות ששר התשתיות נכשל בנסיונו להביא את דו"ח רונן לאישור עקרוני במועצת ממ"י, שוררת אצל מתנגדי הדו"ח, נציגי הקק"ל וההתיישבות, דאגה עמוקה, גם משום שבהרה שזה נצחון זמני וגם משום שהתנהגותו של שרון בכל הקשור בדו"ח אינה מובנת

האוויר, אך נראתה, מפני שעי כה שרון לא הצליח להבטיח לעצמו רוב כזה.

הפ"מ עם קק"ל, שחשעת נציגיה הם מחצית מכלל חברי המועצת, טרם סיכם, וזה למרות ששרון טען, גם לאחר הכשלון, שיש הסכמות ברוב נקודות המחלוקת והוא אינו מבין מדוע הקק"ל ממשיכה להתנגד לאישור הדו"ח עם הדיקנים וההשלמות שבהם רצתה.

מכשול נוסף הוא משרד החקלאות, שיש לו, כאמור, ביקורת נוקבת על סעיפים מהותיים בפרק החקלאי של הדו"ח. כדי שהדו"ח יאושר במועצת ממ"י למרות התנגדות נציגי הקק"ל שרון וסוקן לקולותיהם של

דני קריצמן, מנכ"ל משרד החקלאות

יש לקוות שדחיית ההכרעה במועצת ממ"י תאפשר לכל הצדדים לרדת מעצים גבוהים מדי, לפרוק מתחים מיותרים ולמצות את הסיכוי להידברות פורית. אינשאללה

אורית נוקד אומרת שהיא אינה מבינה על מה יצא קצפו של בן מאיר בתגובות מעריבים מאוד את תרומתו לתיקון עיוותים בחדר, ועו-שים מאמץ אדיר להגיע להסכמות ולהסיגע מעמומים מיותרים. נוקד עצמה ניסתה מספר פוליטי שמציג את הדרישות העקרוניות והמהותי-ות של ההתיישבות, ואינו מתמקד, כפי שסוקנים נגד התנועות, כפי-עוד הציבור על קרקעות לישובי המרכז. משרד התשתיות התחייב מספר פעמים להציג מספר נגדי שמציג את עמדתו כדי שיהיה אפשר לנהל מו"מ ענייני, ולא עמד בהתחייבותו.

"בפגש רגרים כזה", מסבירה נוקד, "אין לנו בריירה אלא לדרוש התחייבות טובה וממוסדת. נושא הקרקעות הוא בנפשנו, והאוריות שלנו כנציגי ציבור מחייבת אותנו להתבונן גם לאפשרות שמאפני הפשרה יכשלו וניאלץ לפעול בדרכים משפטיות. בפקרה כזה חשוב שנוכל להכיח בנסמכים שניסינו לפנות את ההידברות".

כך או כך, יש לקוות שדחיית ההכרעה במועצת ממ"י תאפשר לכל הצדדים לרדת מעצים גבוהים מדי, לפרוק מתחים מיותרים ולמצות את הסיכוי להידברות פורית. אינשאללה.

רועים. הפעם המתיל התקצר עוד יותר כשכן מאיר פנא את עצמו ניצב כין הפטיש של הממונה עליו, אריק שרון, לטרן הקאליבה של מתנגדי דו"ח רונן-שרון.

בנוסף, הוא נכשל במאמצו לשכנע את נציגי ההתיישבות להמוך בהתנגדות שרון לאישור מסגרת הדו"ח ולשכת לאחר מכן להתריעות על הפרטים. הוא שפך את זעמו על נציגי החקלאים, הצוות המצומצם שמיי-צג את התנועות, אריה בצלר, מנכ"ל הארגון החקלאי, מרקת כהן ומנצור נתן, אבנר ורד מתנועת המושבים ואורית נוקד, ראש המחל-קה במשפטית של הממ"ם.

לדבריו, הוא ניסה הצליח לשכנע את שרון לקבל דרישות רבות של החקלאים, ולמרות זאת נציגיהם התנהגו בארגון קטנוני וכפי שיבה, ראו את העצים ולא את היער, הציגו דרישות בלתי אפשריות לסמ-כים מפורטים והאשימו אותו בעיבוד המיטל בדרישות ההתישבות.

"חכתוב", אומר בן מאיר, "שנמאס לי להיות המחבה לרגליים של ההתישבות, לסייע לה להשיג דרישות נוקשות וגם לחשוף מסגה ביבי שופכין. עם דובי הלמן מהמ"מ הגעתי להבנות ששרון קיבל ושיכלו לשמש בסיס לנימות מוסכם של הפרק החקלאי, מלל הברה עקרונית וחשובה שהיא מגונרת לגאבר בדו"ח המקורי, ושלפה הדו"ח יעמוק בעיגון זכויות החקלאים כקרקע. אחרי זה הגות הכין הגעתי הפסיק אותי.

"אם החקלאים רוצים להתאבר - אז כלעדי, אני כועס. הגרבתי לסייע ואני לא חייב כלום לאף אחד. נראה מה הם יעשו כשרון יעמיד לאישור את הדו"ח המקורי כלי הדיקנים שהגבתי, ויהיה לו רוב. אל חמגן למפגן שלי בעניין הגוש שיגרם להתיישבות. הגעה הקיבוצית תמה על המרד חבות שמגיע לה פי אלף יותר מכל סעיפי דו"ח רונן, וכשיש בעיה בעין שמר, שעלולה לאבר 1,000 רונם, אני זה שמסמל בה ושותר אותה".

עימות חריף עם בן מאיר

אם לא די בכל אלה, התמתח עימות חריף בין מאיר בן מאיר, נציגו של שרון, ובין נציגי ההתיישבות, שלא נעזו לבקשתו לתמוך באישור הדו"ח במועצת ממ"י. לבן מאיר יש תמיד סחיל קצר שנורם לפיצוצים

כל תשעת נציגי הממשלה, שיחד עם קולו של שרון עצמו ייצרו רוב של 10:9.

אך גם אחרי הצבעה הכושלת לא היתה התקרבות בהידברות עם משרד החקלאות ובשכנע האחרון קרצמן חזר והבריז, שעד שלא יוסגו הבנות בנושאים השנויים במחלוקת, שרון לא יוכל לסמוך על תמיכתו במועצת ממ"י.

גם נציגת משרד הפנים, רינה רצ'כסקי, הודיעה שלמשרדה יש הערות קשות על סעיפים מהותיים בדו"ח רונן השפרים בסתירה לחיכ-ון הכלל שעליו מופקר משרד הפנים. לדעת רצ'כסקי, רוב הסעיפים וההגעות שבפרק החקלאי, למעשה שסקים בעיקר בהפיכת ישובים שיעסיים ליישובים קהילתיים ומסכנים את המערך ההתיישבותי בכלל ובפריפריה בפרט.

GLOBUS
שבועון, רוסית
26.05.97

עופרים - עיר תעתיד, מרכז הטדע והטדענים

במרכז הארץ, לא הרחק מהכביש המרכזי ביו לביון ות"א, יו ושלים, הדרום והצפון נמצא ישוב עופרים. לפני מספר שנים החל תכנון הישוב, אך הבניה נעצרה בשנת 1992 עקב הוולעת הממשלה.
4 חברות בניה רוחסותו של הסניף המרכזי של משרד הבינוי והשיכון תיכננו הקמת 7,000 יחידות דיור בישוב.
בשלב הראשון הוקמה הקמתן של 560 יח"ד. אחר המשכת עד היום. נכון להיום נבנו ואוכלסו 84 יח"ד, הוקמו יסודות של 72 יח"ד ומשמיות לעוד 390 יח"ד.
סדנא נאן וראוי התכניות לאכלוס 7,000 יחי"ד בישוב ובשטחים הסמוכים.
כמו כן תוכנן להקים בעופרים מפעלי תעשיה קלה, מרכזי ספורט, בית מלון, חממות מכנולוגיות ומכניס ציבוריים.
בתיאום עם המוסדות העוסקים בקליטת העולים מבהרה"מ לשעבר הוחלט להפוך את עופרים לעיר קליטה בעלת אופי מיוחד, עיר מוע ומדענים, בה ייבנו דירות בשווי של 95-120 אלף דולר, כולל מע"מ ועו"ד.
חלק ניכר מעלות הדירה יכוסה ע"י משכנתא והלוואות מקום, בדומה לאלה של אלעד.
המעוניינים להצטרף להקמת עופרים יכולים לפנות ל"פרי ושן-יו ומות", רח' מקווה-ישראל, 18 ת"א, טל' 03-5607468, 03-5662085.

VREMYA
יומון, רוסית
26.05.97

אזמנגו לא נמכרות

מנהל מקרקעי ישראל בוזק את המיזוג, לפיו הרשות הפלשתינית החכוונה באמצעות ערביי ישראל לרכוש קרקעות ביפו.
מפקחי המנהל סוגנים על עמך המידע שיש כרשותם, שזהו לא הנסיון הראשון של הרשות הפלשתינית לרכוש קרקע בשטח ישראל.

SPUTNIK TZENTRA
מקומון שבועי, רוסית
21/05/97

עבור מי בונים דיור ביפו?

לפני מספר ימים קבוצה של ערביי יפו הגישה תביעה לביות משפט השלום של ת"א נגד החלטת משרד הבינוי והשיכון ומקרקעי ישראל למכור את הדירות המיועדות למשפחות וולשות במרובות ילדים רק עבור יהודים.
הערבים דרושים לאפשר גם להם לרכוש את הדירות במחירים מועדפים שכיון שהם עונים על כל הקטגוריות, מה גם שמומן הובטח לזה דיור מסוג זה ביפו.

הארץ
יומי
(175)
תל אביב

29.05.97 יום ה'

המינהל ימכור מגרשים בצור הדסה ליד ירושלים ב־135־79 אלף דולר

התעניינות נמוכה במיכרזי המינהל למרטיים במקומות אחרים

מאת אלעזר לוין

21 איש זכו אתמול (ג') במיכרזים של מינהל מקרקעי ישראל, וקנו מגרשים בני כ־500 מ"ר בצור הדסה, ליד ירושלים, המיועדים לבניית קוטגים בני 200 מ"ר. הזוכה שהציע את המחיר הגבוה ביותר הוא רונן בורנשטיין, 185 אלף דולר. ההצעה הזוכה הנמוכה ביותר הוגשה ע"י נתן שיטריית, 79 אלף דולר.

המיכרז עורר עניין רב והוגשו אליו 78 איש. רוב הזוכים ישלמו 110־85 אלף דולר. כל קונה ישלם, כנוסף, גם הוצאות פיתוח של כ־53 אלף דולר.

ועדת המיכרזים גם החליטה אתמול למכור לפרטיים מגרשים לקוטג'ים במקומות הבאים: רעננה – מגרש בן 225 מ"ר, לבניית קוטג' בן 135 מ"ר, נמכר לעודד פישר ב־163 אלף דולר.

שכונת גבעת עמוס בנשר – 6 מגרשים בני 400־770 מ"ר, שנמכרו ב־13־47 אלף דולר, ועוד הוצאות פיתוח של 35־115 אלף דולר. בת חפר – 2 מגרשים בני 330 ו־385 מ"ר, ב־22 אלף דולר למגרש, ועוד 22־24 אלף דולר למגרש הוצאות פיתוח. שני מגרשים אחרים בסקוס לא נמכרו, כהערך הצעות.

יבנה – מגרש בן 340 מ"ר נמכר ב־53 אלף דולר. גן יבנה – מגרשים בני 380־500 מ"ר נמכרו ב־35־40 אלף דולר, ועוד 24־33 אלף דולר הוצאות פיתוח. ההשתתפות בדוב המיכרזים היתה נמוכה, ורק למיכרז ברעננה הוגשו 7 הצעות.

ביקוש נמוך במיכרזי המינהל לשיווק מגרשים לתעשייה באיזור רעננה

הקבלן אהוד יצחקי רכש מגרש בן 4.85 דונם בכ־3.1 מיליון ד'

מאת אלעזר לוין

הקבלן אהוד יצחקי זכה אתמול (ג') במיכרז של מינהל מקרקעי ישראל, וקנה מגרש בן 4.85 דונם באיזור התעשיה רעננה, בכ־3.1 מיליון דולר. המגרש מיועד לבניית כ־8,200 מ"ר. חברת בוני בנין קנתה באותו מיכרז מגרש בן 1 דונם בכ־400 אלף דולר, לעומת זאת, לא נמכר מגרש שלישי שהוצע במיכרז, בן 4.5 דונם, כשל הצעות המחיר המומנות שהוגשו.

נמשך הביקוש הנמוך למגרשים המיועדים למבני תעשיה. ועדת המיכרזים של המינהל לא קיבלה כל הצעה לקניית 9 מתוך 13 מגרשים שהוציאה למכירה באיזור התעשיה לב השרון.

ארבעה מגרשים אחרים באיזור זה נמכרו לפי הפירוט הבא: ליפסטר ושות' שירותים הנדסיים קנתה מגרש בן 4.1 דונם בכ־240 אלף דולר; התעשיין אברהם וילברשץ קנה מגרש בן 3.1 דונם ב־120 אלף דולר, חברת ההגרסה מ.ס.ס קנתה מגרש בן 2.8 דונם ב־190 אלף דולר; אבי רוסהולץ קנה מגרש בן 1.5 דונם בכ־165 אלף דולר. כל הזוכים ישלמו גם הוצאות פיתוח של כ־30 אלף דולר למגרש.

נכשל גם מיכרז למכירת מגרש בן 900 מ"ר בשכונת עמליה בנתניה־מזרח, לבניית 270 מ"ר משחרי, משום שהוגשה רק הצעה אחת, במחיר נמוך.

רס"דר בבעלות שירי וייצמן זכתה במכרז המינהל לקוטג'ים בעומר

מאת אלעזר לוין

חברת הבניה רס"דר זכתה אתמול (ג') במכרז של מינהל מקרקעי ישראל, וקנתה שני מגרשים לבניית 32 קוטגים בעומר. החברה תשלם 74־77 אלף דולר לקרקע לי־חידה, חלק ואחרי מסכום זה (62 אלף דולר) הוצאות פיתוח.

רס"דר היתה החברה היחידה שניגשה למכ־רז. המינהל הוציא את המכרז לראשונה לפני ארבעה חודשים, ואז לא קיבל אף הצעה לאחד המגרשים, והצעה אחת, נמוכה מאוד, למגרש השני. גם הפעם לא קיבל המינהל אף הצעה למגרש נוסף שהוצע, לבנית 25 קוטג'ים.

רס"דר נמצאת בבעלות הקבלן וייצמן שירי מב"ש (שהיה מועסק ברשימת העבודה לכנסת) והמהנדס אהרון בן־אריה מראש העין.

הארץ
יומי
(175)
תל אביב

29.05.97 יום ה'

המינהל מכר 4 מתחמי מגורים ברמת בית הכרם תמורת כ־23.5 מיליון דולר

ירידה של 15%־20% במחירים לעומת 96' ★ 77.4־99 אלף דולר לקרקע לדירה

מאת אלעזר לוין

מינהל מקרקעי ישראל מכר אתמול (ג') לארבעה יזמים מתחמים לבניית 287 דירות ברמת בית הכרם, ירושלים, בתמורה כוללת של כ־23.5 מיליון דולר. יחד עם הוצאות פיתוח בסך 5.7 מיליון דולר, מגיע היקף העיסקאות ל־29.2 מיליון דולר.

קבוצת המורכבת מאפריקה־ישראל, ודנקנר השקעות זכתה בשני מתחמים, לבניית 115 דירות, ותשלם 9.9 מיליון דולר – (כל המחירים ללא הוצאות פיתוח). הקבוצה תשלם באחד המתחמים 95,500 דולר לדירה, ובשני תשלם 80,800 דולר לדירה.

חברת ליפשיר, בשליטת מגור (קבוצת עודד רונן) זכתה במגרש ל־68 דירות, ותשלם 6.5 מיליון דולר, שהם 95,000 דולר לקרקע לדירה. המשקיע דוד רוס מניו יורק זכה במכרז למגרש ל־52 דירות, וישלם את המחיר הנמוך ביותר, 4 מיליון דולר, שהם 77,400 דולר לדירה. הקבלנים מורים אילון ואליהו ברוך וכו במגרש ל־32 דירות וישלמו את המחיר הגבוה ביותר, 3.15 מיליון דולר, שהם כ־99,000 דולר לדירה.

כל הזוכים במכרז ישלמו, בנוסף, גם הוצאות פיתוח של 21,000 דולר כממוצע לדירה.

זהו אחד המכרזים הגדולים ביותר של המינהל בשנה האחרונה. תוצאות המכרזים מצביעות על ירידה של 15% עד 20% במחירי מגרשים באיזור, לעומת מכרזים קודמים כאלו.

איזור אשתאול.

חברות אפריקה־ישראל, דניקר ויצחק פרידצקר שילמו את המחיר הגבוה ביותר במכרזי השנה שעברה, כשקנו מגרש ל־83 דירות לפי 115 אלף דולר לדירה. חברת ליגר שילמה אשתקר את המחיר הנמוך ביותר, כשקנתה מגרש ל־287 דירות בכ־78 אלף דולר לדירה.

27.05.97 יום ג'

שרון מאמץ את המלצות הוועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל

חשר לתשתיות לאומיות, הודיע אתמול כי הוא יבצע את כל המלצות ועדת רוגן לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל. ראש הממשלה בנימין נתניהו תומך בזה וזה יובאו לאישור בישיבת הממשלה הקרובה ביום שישי.

השר שרון ריבר ביום עיון בנושא המלצות ועדת רוגן, בסלון אבדיה בהרצליה.

שרון הודיע כי בשנת 2020, כאשר יהיו בישראל 8 מיליון נפש, תהפוך ישראל למדינה הצפופה ביותר בעולם, אם לא תאזן את פריסת האוכלוסיה. צפיפות האוכלוסיה באיזור המרכז עלולה לגרום לקריסת מערכות התשתית, התחבורה ותגרום להפחתת פקורות הים.

שרון אמר, כי ישראל לוקה בחוסר איזון בפריסת האוכלוסין במרכז הארץ. צפיפות האוכלוסין במרכז היא 500 נפש לק"מ, פי 1.5 מהולנד, הנחשבת לצפופה במדינות המערב.

שרון הודיע, כי שוק הקרקעות בישראל הוא שוק מונופוליסטי, הנשלט על ידי מינהל מקרקעי ישראל והרו"ח קובע, כי יש להפסיק את המונופול של המינהל, להביא לשוק קרקעות חופשי ולהביא לשיחרור התלות במנגנון הבירוקרטי המקיף. המצב היום, אמר שרון, כאשר אזרח בישראל על כל הוספת מרפסת וחדר נאלץ לעבור מסכת מסורבלת של פקידות – הוא כלתי נסבל. השינוי במדיניות החרשה לפתוח את שוק הקרקעות לשוק פתוח, יוביל לירידת מחירי הקרקע ויכולם את המחירים המאמירים מיום ליום.

שרון הודיע עוד ואמר, כי הקמת שכונות מגורים צפופות לאורך החוף נורמת להמלתת אקשיר החוף, "איזור החוף שלנו הפך לגוש בטון ועשר והמים זורמים אל הים". שרון התריע גם נגד תופעה המורה אחרת, לפיה הציאה של אזרחים מתוך הערים במרכז הארץ הופסת שכונות רבות לשכונות מצוקה. שכונות רבות ברחום תל־אביב הפכו לשכונות מצוקה ולא יתכן להמאיר שכונות דלות, אלא לחוק אותן. הבינוי הרחום במרכז הארץ, אמר שרון, יכרסם ויפגע בפיתות איזורים רבים ותימשכנה תופעת תפיסת הקרקע הבלתי חוקית.

שרון סיכם ואמר, שראש הממשלה, עמו שוחח על המלצות ועדת רוגן, תומך בהן ולרבריו, הן יביאו לפסנה ולהקלה בחייהם של אזרחי ישראל ויפחר את איכות חייהם.

ידיעות אחרונות
27.05.97 יום ג'

קורת

פרויקטים

רחובות: הודעה על העלאת מחירים

ההנהלה של חברת אזורים החליטה להקרים את שיווקו של בניין שביעי – ובו 30 דירות – בפרויקט אזורי זר־צמן, ליד סכון ריצמן. החברה כבר הוריעה, כי היא תעלה את המחירים בפרויקט החדש, מאחר שהתברר, כי הדירות הנבנות בסמגרתו מבוקשות מאוד להשכרה, והתשואה עליהן גבוהה למרי (4% לפי חישובי החברה). דירת 3 חדרים, למשל, הנמכרת תמורת 185 אלף דולר, מושכרת תמורת כ־600 דולר בחודש. דירת 5 חדרים, שמחירה 245 אלף דולר, מושכרת תמורת 800 דולר. עד כה נמכרו בפרויקט 155 דירות מתוך 188 שהוצעו למכירה. בשלב זה מאוכלסים שניים מהבנייינים בפרויקט, ובחודש הבא יאוכלסו עוד שני בניינים.

תל־אביב: דיזנגוף סנטר חדש

18 קומות למגורים מעל 4 קומות מסחריות ומשרדיות יכלול דיזנגוף סנטר החדש. מרובר בפרויקט אינסנטר, שייבנה בפינת רחוב פרישמן, מרחק מטרים מודדים מכיכר דיזנגוף. את הפרויקט, שיכלול 100 דירות, בונה חברת קחמן. המחיר הנמוך ביותר בפרויקט – של דירת 2 חדרים – יהיה 340 אלף דולר. הפרויקט כולל 500 מקומות חניה, בריכת שחיה, מועדון כושר וסאונה. מרעד איכלוס משוער: בתוך 30 חודשים.

קריית־אונו: „בנה ביתך" בפרדס

חברת שיכון ופיתוח הוציאה מכרז ל־40 קיבוצים רב־משפחתיים במתחם פרדס רייספלד. המתחם נמצא בחלקה המזרחי של קריית־אונו וגובל בשכונת מגורים של בתים צמודי קרקע. המגרשים המוצעים במכרז ממוקמים בחלקו הצפון־מזרחי של המתחם. שטחו של כל מגרש הוא 660 מ"ר, וניתן לבנות עליו שתי יחידות – כל אחת בת 330 מ"ר. לכל יחידה 2 קומות, עליית־גג ומרתף. מחיר המינימום לקרקע עבור יחידת דיור אחת: 210 אלף דולר. הרוכש ישלם את הוצאות הפיתוח ישירות לעירייה.

ידיעות אחרונות
יומי
(258)
תל אביב
27.05.97 יום ג'

כלכלה שחורה

גדעון עשת

אני שונא אותך כרמ"ן

בשבוע שעבר זכו קוראי „כלכלה שחורה" לקרוא כמה וכמה דברים על מחירי דירות במקומותיהם. קורא זריז התקשר בתלונה: כתבת שבשנה שעברה נעשו כ־115,000 עיסקאות של דירות מגורים, וזה לא נכון. הראיה: בירחון הסטטיסטי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כתוב כמפורש שהיו רק 73,000 עיסקאות.

הנה לכם, קוראים יקרים, עוד הוכחה לנושא שעליו כתבתי באותו מדור עצמו: תוקי טייטלבאום הוכרים לטוב, ובמיוחד החוק הקובע כי אותו נתון כלכלי (במקרה הזה מספר עיסקאות דירות מגורים) המתפרסם בירי שני גופים שונים, לעולם יהיה שונה.

והנה עוד הוכחה, האחרונה: לפי נתוני משרד השיכון נעשו אשתקד 117,511 עיסקאות דירות.

צחוק צחוק, אבל איך זה שיש פער גדול כזה בין נתוני האוצר ונתוני הלמ"ס, כאשר שני הגופים שואבים את המידע מנתוני מס רכישה? הנה פתרון לכתב החידה: נציבות מס הכנסה, שגובה מס רכישה בכל עיסקה, מחזיקה שני מאגרי נתונים. אחד קרוי מאגר מס שבח. השני קרוי כרמ"ן, וסיועו לרישום מחירים בעיסקאות חשובות. סיווג העיסקאות לחשובות יותר או פחות הוא שמקטין את אוכלוסיית העיסקאות המצויה במאגר כרמ"ן לעומת המאגר של מס שבח.

השמאי הממשלתי והלשכה לסטטיסטיקה הם הצרכנים החיצוניים של כרמ"ן. השמאי הממשלתי, מספר לי מקור יודע דבר, ירע כבר מזמן שנתוני כרמ"ן הם בעייתיים, והוא לא נסמך עליהם בחוות הדעת שלו. אבל אנשי הסטטיסטיקה למרו על כפל המאגרים רק לפני כמה חודשים.

הסטטיסטיקן הממשלתי, פרופ' יוסי יהב, כתב מכתב דועם לנציב מס הכנסה. יהב, ובצדק, חשש שלא רק שהוא לא יודע על כל העיסקאות הרלוונטיות, אלא שאולי בגלל זה הוא טועה באומדן מחירי הדירות.

מגן הנציב לענייני נדל"ן, אודי ברזילי, השיב לסטטיסטיקן הממשלתי כי הנושא נבדק והכוונה היא לאחד את שני המאגרים. אלא שהעניין מתמהמה. כינתיים, מי יודע, אנחנו אולי ממסמסים במרר. תוכורת קלה: מחירי הדירות לפי נתוני האוצר (המאגר הגדול) נמוכים ממחירי הדירות לפי נתוני הלשכה לסטטיסטיקה (מאגר כרמ"ן).

לסיפור הזה יהיה אולי סוף טוב. ברזילי: „ראשית, אם הסטטיסטיקן הממשלתי יבקש לשאוב את נתוני מאגר מס שבח, במקום נתוני כרמ"ן, או בבקשה. שנית, אני מתכנן לאחד את המאגרים ולתת לציבור הרחב זכות שימוש במידע. אם אדם רוצה לקנות או למכור דירה במקום מסוים, הוא יוכל לקבל מידע על המחירים של עיסקאות שנעשו כאותה סביבה ובאותו סוג של דירה".

נראה אותך, ברזילי.

הארץ
תל אביב
יומי (189) 27.05.97 יום ג'

שרון יציע חוק להורדת משקל הקק"ל במועצת מינהל מקרקעי ישראל

מאת זיו מאור

"אנחנו נמצאים כיום בעיכוב של הצעת חקיקה שתשנה את מערך הכוחות בתוך מועצת מק"רקעי ישראל, לפיו יש לקק"ל כמחצית מזכויות ההצבעה" – כך אמר אתמול שר התשתיות אריאל שרון ביום עיון שערך המרכז לליימודי הכשרה.

שרון אמר: "לא חשבתי שיתכן לפיו אנשי קק"ל מתכנסים מראש ומצביעים פה אחד. זה מצב בלתי נסבל ולכן רו"ח רונן מתגלגל כל כך הרבה זמן. בהצבעה הקודמת במועצת המינהל נחל נפלה הצעה לאשר חלק מהמלצות הרו"ח ברוב של קול אחד, בגלל 9 נציגי הקק"ל".

שרון אמר עוד, כי ראש הממשלה בנימין נתניהו אמר לו שיש להביא את הרו"ח לאישור הממשלה ביום שישי הקרוב, וכי אין סיכוי שהוא לא יאושר. לדבריו, לאחר החלטת הממשלה תתקבל החלטה על העקרונות במועצת המינהל, ואחר כך יתקבלו החלטות ספציפיות בהתאם להמלצות.

עוד אמר השר כי אין מו"מ עם החקלאים, אלא שמיעה והתייעצות. שרון קבע כי גם אם יאומצו המלצות הרו"ח במלואן, לא ישאירו יותר מ-200 אלף דונם של שטחים פתוחים באזור החוף.

עו"ד אבי דרכסלר, שהיה מר עמר לתפקיד המינהל לפני כמה חודשים, אמר כי במקום כל סעיפי הרו"ח היה צורך להעביר 3 או 4 החלטות במועצת מקרקעי ישראל, שהיו מביאות למהפיכה גדולה יותר. כיון היתר ציין דרכסלר את הצורך לאפשר רישום הערת אזהרה על קרקעות מינהל. לדבריו, הבשורה האמיתית של רו"ח רונן היא ההמלצה לענות בתקנות את כל מה שהוסכם עד כה בנושא המקרקעין.

דרכסלר תקף את מבצע הזיון שערך המינהל כ-96', וסיפר כי רבים מהמשתתפים במבצע הרגו את הנזעה שהיה בידם. לדבריו, גם חוזי החכירה לדורות אותם מחוייבים החקלאים טובים במעט בכל הסעיפים מהעזים המהווים הרשים המוצעים.

יו"ר הוועדה ומנהה יום העיון פרופ' בועז רונן, ענה לטענות נגד הרו"ח, כי מדובר ברו"ח סביר וכי לא קיים צדק אבסולוטי. על הטענות נגד הפסה שהכין יועץ השר מאיר בן מאיר, אמר רונן כי מדובר בפסה הפותאמת כ-99% עם עמדת מינהל התכנון במשרד הפנים. לדבריו, לבקשת החקלאים, תיערך בימים הקרובים פגישה בין חברי הוועדה לנציגי הסוכנות היהודית, כדי לדון באפשרות לשנות את הנוסחה המשולש, המחייב את הפסכמת הסוכנות והעברת תשלום בישובים הבנויים על קרקעות הסוכנות.

רונן אמר עוד, כי היועץ המשפטי של הוועדה עו"ד שמואל ויסמן, כבר ערך את הרו"ח בצורה של החלטות אופרטיביות לאישור מועצת המינהל, כדי שיוכלו להעבירן במהירות, לאחר שהרו"ח יאושר בכלליות.

בן מאיר אמר כי עיקרי פרוגניות משרד התשתיות בשנים הקרובות יהיו לשמור על השמחים הפתוחים הנותרים ומתבלים באזור המרכז, בעיקר לאורך החוף.

נשיא התאחדות הקבלנים אורי דורי אמר שיש לברך על הרו"ח, וכי כל דבר עדיף על הפצב הקיים.

הארץ
תל אביב
יומי (189) 27.05.97 יום ג'

צו זמני אוסר על משרד הבינוי והשיכון לחלט ערבות של הכשרת הישוב

מאת מומי בסוק

ביהמ"ש המחוזי בירושלים הוציא לבקשת חברת הכשרת הישוב לפיתוח ובנייה צו זמני האוסר על משרד הבינוי והשיכון להגיש לפיר עון את כתב הערבות הבנקאית של החברה, לאחר שהכשרת הישוב לא עמדה בלוחות הזמנים לבניית 160 יח"ד בראשון לציון. הצו יהיה בתוקף עד להכרעת ביהמ"ש בבקשת החברה.

חברת הכשרת הישוב זכתה במכרז של משרד הבינוי והשיכון לבניית 4 בניינים בפרויקט ראשון לציון ה. במבוא לחוזה נקבע, כי חברת מבני תעשיה ועיריית ראשל"צ יבצעו את עבודות הפיתוח בפרויקט. הכשרת הישוב סיימה את הבנייה של 2 בניינים, והיא עומדת בשלבי הסיום ב-2 הבניינים האחרים.

לאחרונה הודיע משרד הבינוי והשיכון לחברה, כי הוא עומד לחלט את הערבות הבנקאית המופקדת אצלו בסך של כ-1.8 מיליון שקל, בטענה שהחברה לא סיימה את בניית 4 הבניינים במועד הקבוע בחוזה, וגם לא במועד המאוחר יותר שנקבע לה, לפנים משורת הדין.

בפנייה לביהמ"ש טוענת הכשרת הישוב, כי החל ממועד קבלת וההודעה על זכייתה במכרז נקטה בכל האמצעים כדי לעמוד בהתחייבויותיה, אולם בשל עיכובים שנגרמו ע"י המשרד והכפופים לו היא החלה בעבודות באיחור של כמה חודשים. לטענת החברה, גם המחסור בכוח אדם עיכב אותה, ושירות התעסוקה לא אישר תוספת של עובדים זרים.

העותרת טוענת גם, כי לפעולות חברה אחת הבונה בפרויקט ראשל"צ הוקיבלה ארכה לסיום הבנייה, למרות שנסיבות העיכובים אצלה דומים לאלו שלה.

לטענתה, לנוכח נסיבות אלו חילוט הערבות הבנקאית ע"י משרד הבינוי והשיכון תהיה בבחינת פעולה שלא בתום לב ובניגוד לחוק החוזים.

הארץ
תל אביב
יומי (189) 27.05.97 יום ג'

רונן: זכויות העירוניים בקרקע לא פחותות מאלה של החקלאים

מאת עמירם בוחן

"אילו המגזר העירוני היה מאורגן כמו המגזר החקלאי, החקלאים לא היו מקבלים אפילו 20% משווי הקרקע בשינוי ייעוד (החלטה 727). הוקי לאים צריכים לזכור שהם 5% מהאוכלוסיה ול-95% העירוניים זכויות לא פחותות בקרקע" – כך אמר אתמול פרופ' בועז רונן, ראש הוועדה לרפורמה במרשמי מקרקעי ישראל בהתקפה חריפה על עמדות המגזר החקלאי, המתנגד להמלצות הוועדה שבראשה הוא עמד. רונן אמר את הדברים בכנס שנערך ביוזמת לה"ב (לימודי הכשרה בניהול).

החלטה 727 של מועצת מק"י קובעת שהמתיישבים זכאים ל-27% (במרכז הארץ) משווי הקרקע בשינוי ייעוד, כ"תמריץ" לשינוי קרקע שלמינהל אינטרס לשנות את ייעודה. ועדת רונן המליצה להקטין את התמריץ ל-20%.

רונן ביקר בחריפות את הצעת החוק שהגישו חברי הכנסת אלי גולדשמיט ועגנת מאור לעיגון זכויות החקלאים בקרקע בחוזי חכירה מהוונים לדורות. לדבריו, החקלאים מבקשים "את השמים ואת הארץ". עוד אמר רונן, כי "משמעות הצעה היא העברה בחקיקה של מיליארדי דולרים לכיסם של 5% מהאוכלוסיה".

רונן אמר עוד שהחלטת מועצת מק"י 727 (תוספות בנייה במושבים וקיבוצים לשיכון בנים) היתה מתנה למתיישבים: "המתיישבים שילמו 66% משווי הקרקע (במרכז הארץ), לפי סבלאות שהוכנו לפני 4 שנים ושאינן מייצגות את השווי האמיתי".

לדבריו, שווי המתנה שקיבלו המתיישבים נע בין 40 אלף דולר ל-180 אלף דולר ליחידת דיור צמודת קרקע. באשר לתקנה המאפשרת לבן המשיך במושבים לקבל מהמינהל קרקע ללא תשלום אמר רונן: "מדובר רק במושבים יש בן ממשיך על אותו יסוד של צדק סבעי מגיע גם לבן של חוכר עירוני לקבל היתר בנייה על הגג ללא תשלום למינהל". לדברי רונן, התנגדות החקלאים להמלצות הוועדה הן: "יריה עצמית ברגל".

יומי (175)
תל אביב
27.05.97 יום ג'

שרון: "הדיבורים הרבים מאז פורסם דו"ח ועדת רונן אינם יאים למדינה דמוקרטית"

"נתניהו עומד על כך שהמלצות הוועדה יוכאו במלואן לאישור הממשלה ביום ו' הקרוב"

מאת כתבת גלובס

"הדיבורים הרבים המו־שמעים מאז פורסם דו"ח ועדת רונן אינם יאים למדינה דמוקרטית", אומר היום (ב') שר התשתיות הלאומיות, אריאל שרון, ביום עיון שנע־רך על ידי לה"ב הסקלמה לניהול על שם רקנאטי באו־ניברסיטת ת"א, כשהוא תו־קף את ראשי הקרן הקיימת לישראל שיצאו נגד המלצות הוועדה.

"העובדה שפתאום יש גל של גילויים על נושאים שנוה־לו עד היום כחשאי ואף אחר לא הסכים לדבר עליהם, מעי־דת תמיהות רבות", אמר שרון כשהוא מתכוון בעיקר לדברים שאמרו באחרונה ראו־שי קק"ל, לפיהם קרקעות נרכ־שות על ידי נוסים זרים שר־נים, וכן שבנעלות קק"ל מק־רקעין בירדן ובגדת הגולן.

"אני לא רואה פחות לקרקע הלאום מאשר מישהו מהדו־רים שריבר. בכר שנים שאני מתרייע במכתבים ובעשרות ישיבות ממשלה על התופעה שהרשות הפלשתינית מנסה לרכוש נכסים בישראל בכס־פים, שבחלקם, אולי הגדול, מוזרמים אליה ממשלם המי־סים הישראלי. ואף אחר מכל הדברים שקמו באחרונה לא הציתם לדברים. פתאום עכ־שיו הם מתעוררים ומתחילים לדבר, והרי בדו"ח רונן יש פתרונות גם לבעיה הזאת",


אריאל שרון

אמר שרון, שחזר והצהיר, כי מדובר רק בהעברת דירות סר־סיות לבעלות דייריהן ולא מדובר בקרקעות חקלאיות.

שרון אמר: "40% מדירות תל אביב ואחוז גבוה מהדירות בירושלים בנויות על קרקע פרטית. האם היינו ערים לגל רכישות מעודיות בתל אביב? לא. הועקה המושמעת יש לה סיכות לגמרי אחרות". שרון חזר והדגיש, כי המלצות הוועד־דה נתמנות פתרון הולם לבע־יות הכבדות ביותר בישראל, רסוגרפיות, גיאוגרפיות, חב־רתיות וגיאולוגיות.

שרון מסר: "לפני כשנתיים קיבלה הממשלה החלטה, והיו שם מי שהבינו היטב מה הם עו־שים, למיה ספר נציגי הס־משלה וקרן הקיימת במעצמת מינהל מקרקעי ישראל יבנה שוזה. נוצר מצב שראשי הקק"ל מכנסים את אנשיהם ומכתיבים להם הנחות והנח־יות להצביע כאיש אחר, בעוד שאני, ראש המינהל, ובכל הת־

מקירים הציבוריים שהיו לי עד היום אף פעם לא חשבתי שא־פשר ללכת לנציגים ולהנחית עליהם להצביע ראש אחר. אנ־חנו מעכרים עכשיו הצעת חוק, שתשנה את המצב הזה המביא לשיתוק מועצת המי־נהל. ואינני מקל ראש במה שהקק"ל עושה והוא עושה עבודה חשובה מאוד בנגב, ובס־פר".

בסיום דבריו אמר השרו "אתמול הוקשר אלי ראש הס־משלה, בנימין נתניהו. הוא עמד על הצורך לקבל את הס־לצות הדו"ח כמלואן. הוא עמד על כך שהגושא יובא להחלטת ממשלה ביום ו' הקרוב, ואמר כי איננו רואה שום מקום לאי־זו שהיא נסיגה מהחלטות אלו".

ידיעות אחרונות
יומי (258)
תל אביב
27.05.97 יום ג'

פורשי אפריקה־ישראל גייסו כ־20 מיליון דולר

חברו לשני איליעסקים יהודיים מארה"ב להקמת חברת השקעות בנדל"ן


תראל. שיטת ה"סביונים"

פורשי אפריקה ישראל, רני מריאן ושמשון הראל, שחברו עם חברת אסטי־לון להקמת חברת השקעות בנדל"ן, סי־מו גיוס של למעלה מ־20 מיליון דולר. 70 אחוז מהשקעה נעשותה על־ידי שני איליהעסקים היהודיים מרטרוים, ווי־ליאם דווירסון ודיוויד הרמלין.

הקבוצה כבר הודיעה, כי כבוונתה לג־סות ולרכוש את חברת לוריים (החברה לפיתוח לוד ורמלה), שבעבורה לבאת לה־פרסה בשנה הקרובה, ולהשקיע בהקמת שכונות בשיטת "הסביונים" בה הצליחה אפיקה ישראל.

דווירסון מנהל תשע חברות בישראל. הוא מבעלי חברת פניציה, איי־די־בי ואורבוסק. גם הרמלין שותף בפניציה ובאורבוסק. דווירסון גם מחזיק בבעלותו את החברה הרביעית בגודלה בעולם לייצור וכוכית ואת קבוצת הסדרוסל הידועה דמרוים פיסטונים. הרמלין הוא איש נדל"ן ות־קשורת, וכמרכן הוא נשיא אורם העולמי ונשיא הבונדס העולמי.

עד כה השקיעו דווירסון הרמלין בישראל בתחומי התעשייה וה־היי־טק, אך לא בתחום הנדל"ן.

■ עופר סטרסבורג

יומי (189)
תל אביב
27.05.97 יום ג'

נציג נציבות מס הכנסה ייפגש עם עמותת נפגעי מס רכוש לפיתרון סוגיית המס

מאת בן־ציון ציטרין

מנהל מיסוי מקרקעין בנצי־בות מס הכנסה ומס רכוש עו"ד אהוד ברוילי ייפגש בימים הקרו־בים עם ראשי עמותת נמר (נפגי־עי מס רכוש), כדי למצוא פיתרון לסוגיית מס רכוש. זאת בעקבות המלצות ועדת גבאי שתמכו בכר־סול המס. עד עתה הקרימה הנ־ציבות את העמותה וראשיה.

הוועדה הציבורית, בראשות יורם גבאי, הוקמה בעקבות עע־לותה של עמותת נמר. הוועדה פירסמה בסוף אפריל את המלצו־תיה, ובראשם ביטול מס רכוש והמרתו במס מכירה בעת ביצוע עסקת מקרקעין.

כיום, בעלי קרקע ברשים נר־רשים לשלם מידי שנה מס רכוש כבר, בגובה 2.5% מערך הקרקע גם במקרים שבהם הרשויות אינן מתירות בנייה על הקרקע.

על פי ועדת גבאי, כיום משל־מים חברות וקבלנים מס רכוש בגובה 1.2%, המגיע לכ־210 מי־ליון שקל לשנה. לדברי גבאי, אם יוסל על הקבלנים מס מכירה בשיעור של 1% – ייגבה סכום שנע בין 180 ל־220 מיליון שקל בשנה.

לטענת נציבות מס הכנסה, המתנגדת ליישום ההמלצות, כי־סול מס רכוש לא ניתן לכיסוי מידי ע"י מס מכירה וכתוצאה ייפגע הציבור מהעלאת מסים.

THE JERUSALEM POST
יומי (189)
ירושלים
27.05.97 יום ג'

Sharon: Ronen land reform to be approved

The recommendations of the Ronen Committee on the reform of the Israel Lands Administration will be passed by the government with the support of the prime minister on Friday, National Infrastructure Minister Ariel Sharon said yesterday. Sharon warned that with an estimated population of eight million by 2020, Israel must spread out its population.

David Harris

הצפה
יומי (212) תל אביב
26.05.97 יום ב'

בני שלושים ומעלה מתקבלים לאוניברסיטה ללא בגרות

כ־200 בני שלושים ומעלה, חסרי תעודת בגרות, בעיקר ניידשובי פיתוח ושכונות שיקום, התקבלו ללימודים באוניברסיטאות. עוד כ־1000 לומדים במכינה לקראת השלמתם בלימודים האקדמיים.

התוכנית הנקראת "30+ לאוניברסיטה", מופעלת על־ידי פרוייקט שיקום השכונות במשרד הבינוי והשיכון ואגף שח"ר (שירות חינוך וחברה) במשרד החינוך. שר החינוך זבולון המר נתן את ברכתו לתוכנית וציין, שהיא יוצרת מורעות להשיבות והשכלה הגבוהה ביישובי הפריפריה ותסייע לצמצום הפערים ההשכלתיים, החברתיים והכלכליים.

מנהל התוכנית יצחק אשתר, מסר, כי לתוכנית מתקבלים אורחים שגילם המינימלי הוא 37 שנה והשכלתם הפורמלית היא 12־9 שנות לימוד. כיוון שמרוב כמי שסיימו את לימודיהם כבר לפני כעשרים שנה, המכינה מציעה קורסים לאנגלית ולמתמטיקה (166 שעות) וקורס הכנה לסבתים פסיכומטריים (100 שעות).

מתום שנת המכינה התלמידים מקבלים ייעוץ והכוונה לקראת תחילת לימודיהם. כל סטודנט רשאי ללמוד בכל מסלול המוכר על־ידי המועצה להשכלה גבוהה ובכל חוג שייבחר.

נמסר, כי היקף הנשירה של הסטודנטים בפרוייקט זה נמוך מזה המקובל באוניברסיטה וכן כי הסטודנטים של "30+ לאוניברסיטה" מגיעים לציון ממוצע של 80.5.

ידיעות אחרונות
יומי (258) תל אביב
27.05.97 יום ג'

ירידה של 21% בבניית דירות ברבעון הראשון

ירידה של 21 אחוזים בהתחלות בניית דירות היתה ברבע הראשון של השנה לעומת הרבע האחרון של שנת 1996. לעומת הרבע המקביל אשתקד הירידה מסתכמת ב־8 אחוזים "בלבד".

כך עולה מנתונים שפרסמה אתמול הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. על־פי הנתונים, ברבע הראשון של 1997 החל בבניית 10,900 דירות, בהשוואה ל־13,750 דירות ברבע האחרון של 1996 ו־11,800 דירות ברבע המקביל אשתקד.

מתוך הדירות שהוחל בבנייתן הייתה ירידה של 43 אחוזים בבנייה הציבורית לעומת הרבע האחרון של שנת 1996. בסקטור הפרטי היתה ירידה של שמונה אחוזים.

■ גר ליאדר

ידיעות אחרונות
יומי (258) תל אביב
27.05.97 יום ג'

שרון מבקש לא למכור קרקע לערבים שאינם תושבי ישראל

שר התשתיות: „ההמלצות המופיעות בדו"ח ועדת רונן יבוצעו בהקרם"

■ עופר סטרסבורג

„אנחנו לא במו"מ עם אף־אחד. ההמלצות בדו"ח ועדת רונן יבוצעו בהקרם", כך אמר אתמול שר התשתיות, אריאל שרון, ביום עיון שאורגן על־ידי להי"ב (לימודי הכשרה בנדוול) והוקדש לרפורמה במקרקעין.

שרון אמר, כי שוחח שלשום עם ראש הממשלה, בנימין נתניהו, בעניין המלצות ועדת רונן. נתניהו עמד על כך שהנושא יובא ביום שישי להחלטת הממשלה. „אין שום מקום לנסיגה כלשהי מהמלצות אלה, שביאו מסגה בכל התחומים והקלה על אזרחי ישראל", אמר נתניהו לשרון.

ועדת רונן אמורה להיפגש מחר עם נציגי תנועת קדם, המוחים על קיפוח הדיור הציבורי. דו"ח מיוחד יוקדש גם לנושא זה, שהוחזק עד כה. נושא נוסף שנבחן בשיתוף עם האוצר הוא הגמקת איגרות־חוב למחיר קרקע ואפשרות המרתן בעתיד בקרקע במועל. צעד זה יתבצע למימון פרוייקטים לאומיים, ובראשם מימון רכבת מהירה מתל־אביב לבאר־שבע.

שרון. המלצות רונן יבוצעו בהקדם

שרון טוען, כי הרשות הפלשתינית משקיעה עשרות מיליוני דולרים ברכישת נכסים בישראל, וכי במינהל מקרקעי ישראל התאסף מידע מודיעיני רב בנושא. „אני פונה לאזרחי ישראל לא למכור קרקעות לערבים שאינם תושבי ישראל", אמר שרון.

ועדה משותפת למשרד התשתיות ולמינהל צפויה לקבל מספר החלטות כנוגע לדו"ח רונן לסוכת החקלאים, על מנת לייישב את תילוקי הדעות עם שר החקלאות. בין ההחלטות: 1. הגדלת הפיצוי לחקלאים על הפשרת קרקעות לבנייה כפריפריה באיזורי עדיפות לאומיים. 2. ייבחן מחדש ההיתר למכור דירות צמודות קרקע בשוק החופשי. 3. ההחלטה להקים איזורי תעשייה במושבים וקיבוצים לא תבוטל, אולם תיבחן לגופה. 4. נדחה ביטול החלטה 737.

כדי למנוע את התנגדות משרד הפנים להמלצות הוועדה הוחלט, כי מפת התכנון שתילקח כחשבון תהיה של מינהל התכנון במשרד הפנים.

מעריב
יומי (331) תל אביב
27.05.97 יום ג'

שרון יוזם הצעת חוק שתאפשר לו להתגבר על התנגדות קק"ל במועצת מינהל המקרקעין

ההצעה תקטין את ההתנגדות להמלצות דו"ח רונן ■ ועדת רונן גיבשה את מסמך ההבהרות לדו"ח

מאת רביב דרוקר

משרד התשתיות מגבש הצעת חוק שתצמצם את המשקל של קרן קיימת לישראל במועצת מקרקעי ישראל, כך גילה אתמול שר התשתיות, אריאל שרון, בכנס שאורגן על ידי להי"ב בתל אביב.

החוק המרשם נועד לאפשר לשרון להעביר את דו"ח רונן במועצת המינהל, למרות התנגדות הקרן הקיימת להמלצה להעביר 700 אלף דירות ובתים מבעלות המדינה לבעלות פרטית.

שרון: "המצב הקיים הוא מצב של שיתוק מוחלט. אנחנו מעבירים הצעת חוק שתשנה את זה". הצעת החוק שתועלה תגדיל את מספר החברים במועצה מ־19 ל־32. משקלם של חברי הקק"ל יישאר, קרוב לוודאי, תשעה בלבד.

חיים בוכן, מנכ"ל ידידקסוריון קק"ל, אמר בתגובה: "קק"ל תדחה כל ניסיון לכפות עליה שינויים במבנה המינהל שנקבע על פי האמנה בין הקק"ל למדינה".

בתוך כך גילה השר שרון, כי שלשום בלילה הוא שוחח עם ראש הממשלה, בנימין נתניהו, שהביע תמיכה מלאה בדו"ח רונן, ועמד על כך שהנושא יובא להחלטה בממשלה ביום שישי הקרוב.

ההבהרות גובשו

ועדת רונן גיבשה את מסמך ההבהרות לדו"ח שהיא הגישה לפני כחודש וחצי. מסמך ההבהרות נועד להגיע להבנה עם האופוזיציה העיקרית לדו"ח, האופוזיציה החקלאית.

● לקיבוצים ומושבים בסרכו הארץ ייתנתן להרחיב את פעילותם או להקים חרשים לפרות ביטול החלטה 717, שאישרה למושבים וקיבוצים ליזום בעצמם פרוייקטים לתירות, מסחר ותיירות.

● באזורי עדיפות לאומית א' וב' לא יצטרכו מושבים וקיבוצים לערוך מכרז כדי ליזום פרוייקט בתחומי היישוב. במקום זאת יצטרך היישוב לשלם על פי שומה פרטנית את ערך הקרקע. בשאר חלקי הארץ ייערך מכרז רק אם הפרוייקט כולל יותר יחידות דיור מ־115% מתקן הנחלות של היישוב.

הארץ
יומי
(189)
תל אביב
26.05.97 יום ב'

מינוי ברטי ברודו למנהל המינהל יובא לאישור הממשלה ביום ששי

מאת זיו מאור

ברטי ברודו, מנהל מחלקת ליווי פרויקטים בבנק דיסקונט, הוא המועמד לתפקיד מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

מלשכת שר התשתיות אישרו כי שר התשתיות אריאל שרון נפגש עם ברודו וכי הוא עומד להציג את מועמדותו בימים הקרובים בפני ועדת בן דרור, נודע כי כוונת השר להביא את המינוי לאישור הממשלה כבר ביום שני בתה ביום ששי.

מבנק דיסקונט נמסר אתמול כי לא נעשתה כל פנייה מצד משרד התשתיות לבנק. ברודו ציין כי קיבל פנייה בעניין מפשר רד התשתיות וכי התפקיד אכן מעניין אותו. הוא הוסיף כי יקבל את המשרה אם יימצא לו מחליף בתפקידו הנוכחי בבנק.

מועמדותו של ברודו עלתה לאחר ששרון מכהן כבר שנה כשר האוצר על המינהל. לאחר 3 חודשים התפטר המנהל הקודם עוזי וכסלר ובמשך חצי שנה שר מס המשנה למנכ"ל, מידחן חר מס, כממלא מקום. מאז סיים את תפקידו, לפני יותר מחודש, המנהל פועל ללא מנהל ולסיעת בכירים בענף, הוא משותק.

מועמדו הקודם של שרון, יוסי אנטורג - לשעבר מנכ"ל דור אנרגיה - לא הובא להצבעה בממשלה לאחר ששרון הבין שהמינוי לא יאושר, בעקבות מעורבותו של אנטורג בפרשת החשבוניות המיקסיוויות בשנות השמונים.

ברודו, בתפקידו בבנק, אחראי גם על ליווי ענף הבנייה וכבוה הוא נחשב למתמצא בענף.

יצוין כי כמה פרויקטים שמי לווה ריסקונט נקלעו לאחרונה לקשיים. בין היתר המרובר בחברת מיסינאל, הבונה בראשל"צ, ובפרויקט בית גולדה בת"א.

הבוקר
יומי
(175)
תל אביב
26.05.97 יום ב'

ועדת רונן ממליצה על הנחות בהעבר, בעלות בצמודי קרקע בעיירות פיתוח

מאת נעה וזסרמן

דו"ח ועדת רונן, לרפורמה בטינהל מקרקעי ישראל, יר־בא לאישור הממשלה ביום ו' הקרוב. חלק מהדו"ח הוצג לממשלה ביום ר' האחרון.

נודע כי למרות התנגדות האירגונים החקלאיים והקק"ל לדו"ח, וההערכה כי שרון יתקשה להעביר את הדו"ח במר עצת המינהל, מעבדת המחלקה המשפטית של המינהל את המלצות הדו"ח לנהלי עבודה.

עד עתה הוכנו נהלים לה־סמכת ועדות התיכנון לחתום בשם המינהל על תוכניות בני־יה והפטור שיינתן מרמע דהי־תר. ביום ר' האחרון קיבלה ועדת רונן את בקשתו של שר המדע, רוני לוי, לבחינת מתן הנחות בהעברת בעלות בבתים צמודי קרקע בעיירות הפיתוח.

הוועדה החליטה לאמץ את ההערה של לוי ולהטליל על תשלום בסיעור של 16% באי־זורי פיתוח א' ו־30% באיזורי פיתוח ב', להעברה בעלות בצ־מודי קרקע. הכוונה להנחה בת־שלום רמי ההיתר ודמי העברת הבעלות. זאת, בהתאם להנחות הניתנות באיזורים אלה לשטי־חים ולקיבוצים, המוקבלים הק־צאת קרקע בשחיי הנקבע על־ידי השמאי המשלבי.

הבוקר
יומי
(175)
תל אביב
26.05.97 יום ב'

העולם עיתונים בארץ

ידיעות אחרונות

שרון בחר מועמד לתפקיד מנכ"ל המינהל: ברטי ברודו

שר התשתיות, אריאל ש־ון, אמר אתמול, כי הוא שר אף למנות לתפקיד מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל את ברטי ברודו, המשמש כיום מנהל מחלקת ליווי פרוייק־טים בבנק דיסקונט. השר ש־ון צפוי להגיש היום את מר־עמדותו של ברודו לתפקיד לוועדת בן־דרור, האחראית על בחינת מועמדים למינויים ממשלתיים.

השר שרון אמר אתמול, כי קיים את מה שהבטיח וה־ביא את ברודו מ"הפנייה". ברודו הוא איש מקצוע בתחום הנדל"ן והבנקאות ואינו חכר מפלגה. הוא יליד שורקיה וקצין מילואים בחיל ההנדסה.

ביום שישי הקרוב צפוי השר שרון להעלות את מר־עמדותו של ברודו לאישור הממשלה.

בישיבת הממשלה ביום שישי האחרון הוצגו כפני השרים המלצות ועדת רונן. הצגת הדו"ח לממשלה תמ־שיך בישיבתה הקרובה. המלצות הוועדה זוכות לתמיכת ראש הממשלה, בנימין נתניהו, והוא שואף לאשר אותן בהידות בממשלה.

נציגי קק"ל והמהוים 49% מחברי המינהל, חזרו ואי־מרו בסוף השבוע, כי יצביעו נגד המלצות הדו"ח בסר־עצת המינהל. לפי ההערכות, צפויה השבוע פגישה בעני־יין זה בין השר שרון ויו"ר הסוכנות, אברהם בורג.

הבוקר
יומי
(175)
תל אביב
26.05.97 יום ב'

מינוי ברטי ברודו למנכ"ל המינהל - לאישור השבוע בוועדת המינויים של נציבות המדינה

ביום ו' הקרוב יועלה לאישור הממשלה ★ המינהל פועל ללא מנכ"ל כבר למעלה מ־8 חודשים

מאת נעה וזסרמן

ועדת המינויים של נצי־בות שירות המדינה תדון השבוע במינויו של ברטי ברודו לתפקיד מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל. גורמים בכר־שרד התשתיות מסרו ל"גלובס", כי המגייה למינוי ברודו לתפקיד הועברה לנצי־בות הבוקר (א').

ברודו משמש כיום כמנהל מחלקת ליווי הפרוייקטים של ענף הבנייה בבנק דיסקונט. רי־סקונט נאלץ כשנה האחרונה להגריל את הפרשותיו לחובות ממופקים בגין הפרוייקטים שמימן בענף הבנייה.

שר התשתיות, אריאל שרון, מתכוון להביא את מינוי של ברודו לאישור הממשלה ביום ו' הקרוב. על מועמדותו של ברודו החליט שרון סופית ביום ו' האחרון, לאחר שבוע מועמ־דים נוספים מהמינוי העיסקי.

מינהל מקרקעי ישראל פו־על כבר למעלה משמונה חוד־שים ללא מנכ"ל קבוע. עד ה־15 באפריל, ביקן בתפקיד זה כממלא מקום, מירון תומש. לפני שבועות אחדים כשל נ־יסיון של שרון למנות לתפקיד זה את יוסי אנטורג, בשל חשי־פת מעורבותו בפרשת החש־בוניות המיקסיוויות.

נשל אי איוש התפקיד בצו־רה קבועה, פרשו לאחרונה מה־מינהל בכירים אחרים, ביניהם שמאי המינהל אילן הורביץ. ל"גלובס" נודע, כי מנהל מחוז מרכז של המינהל, משה אורי, שוקל בשבועות האחרונים לפ־רוש מהמינהל.

ברטי ברודו

רקע

ברודו בספטמבר 95': חוסר תיאום בין הממשלה למינהל - נזק לכל המשק

מאת דוד חיון

ברטי ברודו לא הירבה להתבטא בשנים האח־רונות באירועים פומביים או בראיונות לכלי התקשורת. אחת הפעמים הבודדות בהן הרבר התרחש, היה כאשר השתתף ביום עיון בנצרת, שם גילה לראשונה, כפי שפורסם ב"גלובס", כי בנק דיסקונט הפסיק את הליווי הפיננסי לפרוייקטים גדולים בענף הבנייה, את הרב־רים אמר ברודו בספטמבר 95'.

בהתייחסו לסוגיית מתן האשראי לבנייה עלידי הבנקים, אמרו "הבנקים המפתריים הגיעו למתקן מימצני בהקשר לנדל"ן. אם מש־רדי האוצר והשיכון וכן בנק ישראל ומינהל מקרקעי ישראל לא יתחילו לעבור בתיאום ובשיתוף פעולה, צפויה הקטנת מיטוני הבנייה ויווצרו אינפלציה ונזק לכל המשק. במקרה כזה, מימון הבנייה, באמצעות הבנקים, ייעשה בתנאי משברי".

ברודו אמר באותה הזדמנות, כי היקף האר־שראי של בנק ריסקונט לענף הבנייה הגיע ליותר מ־25% מתיק האשראי הכללי, ועל כן הפסיק הבנק לקבל לקוחות חדשים. הוא הר־סיף, כי "קיים קושי למנוע פרוייקטים גדולים, שהם הריווחיים והחשובים מבחינת הבנק".

ברודו הוסיף, כי גם הבנקים האחרים הרגו וכ־ך הכל "הנמצא חסור".

בתפקידו הנרש, כמנכ"ל המינהל, אסור ברודו לעסוק רבות בתחום המקרו. מעניין לש־מוע את תחזיות המקרו שהשמיע בספטמבר 95': "היצע הדירות ימשיך להיות נמוך בהרבה מהביקושים, ובשל כך תישמר רמת השכירים הגבוהה. הבנק ערך באחרונה סקר ומצא כי בתחום המסחרי - בעשור הקרוב יתווספו שטי־חים בהיקף של 1.25 מיליון מ"ר בתל אביב, בעוד שהצרכים מגיעים למיליון מ"ר, הזאת בהתבסס על קצב צמיחה שנתי של 4%. יש לחץ בהורדת מחירי המכירה, בשל הפער הג־דול הקיים כיום בין מחירי השכירות לבין מחי־רי המכירה. בעקבות כך, יירדו המחירים מ־4,000-3,000 דולר מ"ר ל־3,800-3,000 דולר למ"ר". לדבריו, הדבר יתרחש גם בערים הג־דולות.

ברודו חזה בשעתו, מה שאכן קרה, כי יהיה עודף היצע בשטחי תעשייה, ועל כן הבנק נהג באופן זהיר בתחום זה. ברודו ציין אז גם, כי הבנק סבור שהפוטנציאל הגדול ביותר קיים בתחום התיירות והוא יפעל בהתאם לכך.

הארץ
יומי (189)
תל אביב
26.05.97 יום ב'

השינויים בדו"ח רונן: דחיית ההחלטה לבטל הרחבות המושבים והגדלת הפיצוי בפריפריה

מאת זיו טאור

דחיית פרעי תפוגת הזיקוקי של החלטה 737, העוסקת בהרחבות במושבים לבנים ממרכזים, והגדלת הפיצויים על הפרשת קרקע חקלאית בפריפריה, הם שני השינויים העיקריים הצפויים בהמלצות דו"ח ועדת רונן בעקבות הדיונים בין מאיר בן מאיר, יועץ שר התשתיות אריאל שרון, לבין נציגי החקלאים.

בכיר בוועדה אמר כי לא צפוי שינויים משמעותיים בדו"ח והפגישות עם החקלאים עוסקות בעיקר בהבהרות לנקודות שלא הובנו בהלכה.

הוועדה המליצה לבטל את החלטה 737 בסוף השנה. ההחלטה מאפשרת בניית יחידות דיור בזיקפים גרוטים. בפועל, למרות הכוונה, במקרים רבים לא עברו יחידות הדיור לבנים המשפיעים, אלא נמכרו לציבור הרחב.

הבכיר אמר כי "ממילא קרוב ל-80% מהמושבים כבר מימשו את זכותם לפי החלטה 737, כך שרחייה של התאריך אינה משמעותית לרעתם". הרחייה תאפשר ככל הנראה לכל המושבים שירצו בכך להתרחב לפי ההחלטה. כפי רכז הארץ מרוכז בהסכנה בשווי של מיליוני דולרים.

בנוגע להחלטה 737, הוחלט כי המלצת הוועדה להפחתת הפרצוי לקרקע מופשרת ל-20% במקום 27% כנהוג היום, לא תשתנה. עם זאת, ישנה נטייה להרחיב את הפיצוי בפריפריה מ-31% באזור עדיפות לאומית ב' ומ-40% באזור עדיפות א'. הנושא נמצא בעת בדיון.

על החלטה 737, המאפשרת רכישת עד 250 דונם בהנחה של 50% מקרקע חקלאית, כדי לשנות ייעודה לבנייה שאינה מגורים, נקבע כי היא תותר רק במקרה שמדובר בהרחבה לתחום עיסוק המושב או הקיבוץ, למשל כדי להרחיב מפעל בקיבוץ.

בכל מקרה אחר, נקבע, כאשר האגודה תבקש לבנות למשל מבנה מסחרי כמו קניון, יהיה הפיצוי לפי 737: אם יבקשו 200 דונם, יצטרכו להפסיד אלף דונם ו-800 יחזרו למינהל.

ידיעות אחרונות
יומי (258)
תל אביב
26.05.97 יום ב'

המועמד למנכ"ל המינהל

בניהולו של ברודו הגדיל דיסקונט האשראי לנדל"ן

מועמד של השר שרון לתפקיד מנכ"ל המינהל, ברטי ברודו, עובר בבנק דיסקונט 17 שנה. הוא בוגר תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במינהל עסקים. את דרכו בבנק החל כיועץ השקעות בסניפים. אחר כך היה מנהל מרכז ההשקעות. בסניף כיכר המדינה בתל אביב וכלכלן במחלקה הכלכלית של הבנק. לפני כשמונה שנים הקים את המחלקה לליווי פרויקטים בנדל"ן, שבראשה הוא עומד כיום.

תחת ניהולו של ברודו בלט דיסקונט בשנים האחרונות בגידול מהיר בהיקפי האשראי שניתנו לפרויקטי נדל"ן. לפני שנתיים החמיר הבנק את הקריטריונים למתן אשראי לבנייה ונדל"ן, אולם לאור הערכה מוגזמת של רמת סיכוני האשראי ובעיות שאליהן נקלעו מספר לווים גדולים, צמצם הבנק במהלך שנת 1996 באופן משמעותי את היקפי האשראי לבנייה.


ברטי ברודו. המועמד של שרון

האשראי ללקוחות בענף הבנייה היווה בסוף 1996 28 אחוז מסך האשראי שהעניק דיסקונט. אחת ההסתבכויות הגדולות של הבנק בתחום הזה היתה בפרשת המימון לתרזיקס גולדה על חוף ארץ של הקבלן יוסף יורסין. עו"ד רבי הרין של יורסין טענו, כי ברודו מיהר לחסל את הפרויקט היוקרתי על ידי מינוי כונס נכסים. הבנק הוא הנושה הגדול ביותר של הפרויקט.

הידיעה על מינויו הצפוי של ברודו למנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל התקבלה אתמול בהפתעה. ברודו עצמו אישר את דבר המועמדות שלו, אבל סירב להתייחס למינוי לפני שאושר.

יש לציין, כי קיימת אפשרות, שיירדש מברודו לעבור תפקיד ציבורי לפני כניסתו לתפקיד מנכ"ל המינהל, בגלל מעורבותו בליווי בנייה.

■ אודי נחשון ודעוסר ספרסבורג

הצפה
יומי (212)
תל אביב
26.05.97 יום ב'

יומן
במדינה
מאת יעקב אדלשטיין

"דונם פה ודונם שם"

בעקבות הרציחות של סוחרי הקרקעות הערביים ע"י הסב"כ הפלשתיני, נתברר שהקק"ל עוסקת ברכישת אדמות של יהודים, שעומדות להימכר ללא יהודים. הידיעה הזאת עוררה פולמוס אם בימינו יש צורך ברכישת אדמות מסוג זה, על יסוד המדיניות, שהיתה מקובלת בימי השלטון הבריטי לדגש "דונם פה ודונם שם" כחלק מהמאבק להקמת המדינה. יהודים סובים מודיעים לנציגי הקק"ל על מקרים כאלה והכרה בחשיבות הקק"ל מתעוררת בעטה ומוכנה לשלם יותר כדי שהאדמות תישארנה בבעלות יהודית.

בשנות ה-60 התנהל מאבק בזכרון יעקב מסביב לנסיון של ארגון כנסייתי גרמני, שבראשו עמדה אשה בשם אמה ברגר, שהציעה לתושבי המקום מכוסים ביותר עבור אדמות, כדי להקים במושבה הזאת מרכז לארגון הזה, שהיה חשוד בפיסיונריות. הרב של זכרון יעקב, הרב יקותיאל עוריאלי ז"ל, פתח במאבק נגד מכירת אדמות יהודיות לארגון הזה, שרצה לשנות את פני המושבה ורכש נכסים מבלי להתחשב במחירים. הוא גייס מוסרות, שהתייצבו במאבק הזה ובלמו את מכירת האדמות לארגון הגרמני.

מתברר, שגם כיום יש מקרים כאלה של יהודים, שתמורת בצע כסף, מוכנים למכור אדמות ללא יהודים.

הקק"ל בולמת את התהליך הזה והחזרת בכך לפרוגיות שלפני 60 שנה, לפי הסיר הידוע על הקק"ל: "דונם פה ודונם שם, רגב אחד רגב, כך נבנה ארמת העם, מצמן עד נגב".

בעיה נוספת התעוררה מסביב להצעת מינהל מקרקעי ישראל להתיר למתיישבים על קרקעות הלאום למכור את אדמתם לאנשים פרטיים, שאינם חיים במושב או בקיבוץ, נציגי הקק"ל במועצת המינהל התנגדו בכל תוקף להצעה זאת ועמדו על כך, שאין למכור את אדמת הלאום לאנשים פרטיים. תנועות התתיישבות הצטרפו לעמדה זאת, מתוך חשש שאנשים פרטיים ירכשו אדמות בתחום המושב או הקיבוץ ויקימו שכונות יוקרה, הגורמות את האופי של ההתיישבות החקלאית.

הממשלה תצטרך להכריע בשאלה עקרונית זאת, שנגעת ליסודות החיים במדינה. לדעתנו, יש צדק בעמדת הקק"ל מהבחינה העקרונית, לפרות שנציגי המינהל טוענים, שבאמצעות "היתר המכירה" של קרקעות הלאום לאנשים פרטיים יגרדו מחירי הדירות, שמקרקעים שחקים עקב המחסור בקרקעות לבנייה באזורים שונים עד כדי חיסר אפשרות להקים שכונות חדשות באזורים שהם במרכז הארץ. החישוב הכלכלי בגודו בסטמו מונה, אבל הגישה העקרונית חשובה לא פחות ממנו. לכן יש לקוות, שהממשלה לא תתעלם מן העמדה העקרונית, כאשר תבוא לקבוע את המדיניות של מכירת קרקעות הלאום. הקק"ל טוענת, שלפי התקנון שלה, אסור למכור את אדמותיה לאנשים פרטיים ואם המינהל ישנה את מדיניותו הרי לפי ההסכם ביניה לבינו תפורק השותפות באופן אוטומטי בין שני הגופים והיא תישאר כגוף נפרד, המתלש על אדמת הלאום ללא קשר עם מינהל מקרקעי ישראל.

לשכת שר התשתיות הלאומיות

י"ח אייר, תשנ"ז
25 מאי, 1997
סימוכין :מינהל/ 372

לכבוד
מר וגב' עובדיה
רח' שניאל הנביא 12,
ראשון לציון.

הנדון : פניה לשר הבינוי והשכון - מחלוקת עם המינהל

מר וגב' עובדיה הנכבדים,

אני מתייחסת לפנייתכם אל סגן שר הבינוי והשכון מר מ. פרוש , מיום 10.4.97 בנושא הסדרת זכויות במקרקעין שהעליתם לפניו.

לאחר בירור עם הגורמים הרלוונטיים במשרדנו, חרף המחלוקת לגבי העובדות והפרשנות עליהן, הוברר כי ענינך נמצא בבית המשפט ובשלב זה השר מנוע מלהתערב ואין לך אלא להמתין עד שבית המשפט יפסוק את פסוקו.

בכבוד רב,

אילנה אדם
עוזרת השר לעניני צבור

לשכת שר התשתיות הלאומיות

העתקים :

הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל המשרד

מר שמעון איינשטיין, ע/סגן שר הבינוי והשכון,

גב' אורה סופרין, ממ"י, ירושלים,

מר ע. טל, ע/ מנהל מחוז המרכז, ת"א.

c:\winword\docs\a10996.doc
מינהל

משרד הבינוי והשיכון

לשכת מנכ"ל

בס"ד, ירושלים, ט"ו באייר, תשנ"ז
22 במאי, 1997
סימוכין: 220519970031 /ש

סכום דיון מישיבה אצל מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון בנושא: חלמיש - ממ"י בתאריך 2.4.97

משתתפים: הרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי
מר משה רובינשטיין - ראש תחום תכנון ובקרה
מר יובל פרנקל - מנכ"ל חלמיש
גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
מר ישראל שוורץ - מנהל אגף איכלוס
עו"ד יורם זמיר - חברת חלמיש
עו"ד גילי קירשנר - חברת חלמיש
מר שלום באגד - אגף פרוגרמות
גב' חנה גבאי - לשכה משפטית

מנכ"ל חב' חלמיש הציג את עמדת חלמיש והגיש תיעוד בנוגע למצב היחסים ולמחלוקות הקיימות כיום בין המינהל לחלמיש. (הקפאת החתימות על הבקשות להיתרי הבניה, הפגיעה בשיפוץ המעון לקשישים ביפו כדוגמאות אופייניות): פגיעה המתבטאת בין היתר, בהקפאת הליכי הפינוי, שיתוק וועדת הפינויים - גם לגבי פינויים לשוק החופשי - התגברות והתחדשות הפלישות והבניה הבלתי חוקית בכפר שלם כולל השכרת מבנים לתושבים חדשים מחוץ לשכונה.כן הוצגו ההשלכות של התייחסות ממ"י על שיווק המגרשים לבניה רוויה והשלכותיו על פעילות חלמיש כתוצאה מהמבנה של "משק סגור".

עו"ד זמיר מציין כי כל בקשה מהמינהל נענית שלילי או בכלל לא נענית.

צביה אפרתי העלתה את שתי נקודות המחלוקת העיקריות עם ממ"י, נושא הקצאת המגרשים ל"בנה ביתך" ומחוייבויות הדיווח לגבי התקדמות הליכי הפרצלציה והרישום.

לדברי ישראל שוורץ אין בעצם קיומן של מחלוקות אלו כדי להצדיק את עמדת ממ"י ואת ההקפאה שיצר, באופן חד צדדי, במערכת הקשרים והפעילות עם חלמיש.

מנכ"ל חב' חלמיש המשיך והציג את עמדת חלמיש, לפיה הקצאתו של מגרש לבניה עצמית (ללא תמורה מצד המפונה) מהווה מרכיב עיקרי ובסיסי ממהלך הפינוי ל"בנה ביתך". הוצגה ההיסטוריה (בגיבוי מסמכים של משהב"ש, חלמיש וממ"י) וההתפתחות של שיטת הפינוי ל"בנה ביתך" והאופן שבו חושבו דמי הפינוי, הן לבנה ביתך והן לשוק החופשי, על פי אותו תחשיב, הכולל את הקצאתו של המגרש לבניה <u>ללא תמורה</u>. כן, הוצגו הבעיות ברישומי הפרצלציה והתרש"צ באיזור הנמצא במהלך מתמיד של שינוי ובניה והוצגו הצעות חלמיש להסדר.

<u>הוחלט</u>:
לקיים פגישה בין מנכ"ל משהב"ש, מנכ"ל חלמיש, שר התשתיות, אפרת שטראוס, ואחז בן ארי לליבון הבעיות, ופתרונן באופן מוסדר וכוללני.

רשמה: שרית מדמוני
אפרת שטראוס

העתק: משתתפים
מעקב ובקרה

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, 02-5847106
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, 02-5847688

המשקיף
שבועון (692)
22.05.97 יום ה'

הקרב על דו"ח רונן: מסתמנת פשרה חיובית, ייתכן פיצוץ

מגעים רוויי מתח התקיימו בין נציגי התנועות למאיר בן מאיר, שהבטיח להציג מסמך כתוב ובו עמדתו המעודכנת של משרד התשתית בעניין הפרק החקלאי בדו"ח רונן. בתנועות קיוו שהפעם המסמך יגיע במועד ושתוכנו ייצור בסיס ליישוב המחלוקת עם שרון

עודד ליפשיץ

בשבוע שעבר פורסם, שהשר אריאל שרון מנה לראש הממשלה וביקש שיבא את דו"ח רונן לדיון בממשלה עוד לפני שהוא יעלה לדיון חוזר במועצת מינהל מקרקעי ישראל, שרותה את המלצות הדו"ח נתניהו נענה לפנייה. פרסום הדרעה שלפיה הוא חוזר כהמלצות רונן וקבע שהדיון בממשלה יתקיים ביום שישי, ה-16.5.

הדרישות על הדיון בממשלה שורדו דאגה בתנועות, ביחוד אחרי שלא הושגה התקדמות מספקת בנמ"ם שבין התנועות לבין שרון ובציבור לעניין הדו"ח, מאיר בן מאיר. פנייתו שרון התפרסה כנסיון לכפות על כל תשעת נציגי הממשלה, שהם מחצית החברים במועצת מנ"י, להתיישר עם עמדותיו ולתמוך בדו"ח.

עד כה לא הובטחה לו תמיכה כזו. מפני שבעי-די משרדי החקלאות, הבינוי, התחבורה והאוצר, העלו השגות התנגדויות לחלקים שונים בדו"ח. החלטת ממשלה שתומכת בדו"ח בלי הסתייגויות, עלולה לאלץ את נציגי המשרדים הנ"ל במועצת מנ"ל להצביע נגד הדו"ח ולסכל לשרון את הזוב הסבו-קס.

התעורר גם חשש נוסף: חשש נציגי הקק"ל, התנגדו עד כה לדו"ח רונן, סיכלו את אישורו ופעלו בדרכים משולבות עם תנועות ההתיישבות, שארגן סיוגות במועצת מנ"ל. מתנהל מ"מ בין שרון לקק"ל על הנעה, שלפיה הקק"ל תקבל שטחים גדו-לים כפריפריה ותוותר על שטחים קטנים ושווי ערך כפי נמרכז. אם תושג הסכמה, לא ברור אם הקק"ל תמשיך לתמוך במאבק התנועות נגד דו"ח רונן.

ביום המישי, 15.5, נציגי כל תנועות ההתיישבות שיגרו מכתב דחוף לנתניהו, בו העמידו אותו על הסתייגויותיהם מהמלצות הביקורת של הדו"ח, שכבר נסקרו כאן מספר פעמים. הם גם ציינו, שאישור הדו"ח ייצור סכר משפטי: חלק מהמלצותיו "שוחר חוקי יסוד, חוזים חתומים והחל-מות קודמות של ממשלות ישראל". הותמי המכתב ביקשו פגישה דחופה עם נתניהו עוד לפני הדיון המגע מישנה לאומי ששמו מי ישורנו".

מכתב דומה בתכנו נשלח ליועה"מ לממשלה אליקים רובינשטיין. הוא מפרט את הסיבונים המשפטיים נגד הדו"ח ומזכיר, שהממשלה אינה מוסמכת לאשר את הדו"ח ומן הראוי שלא תדון בו ולא תקבע את עמדתה לפני הדיון במועצת מנ"ל, שהיא היחידה המוסמכת לאשר או לפסול את המלי-צות הדו"ח.

הדיון בממשלה נידחה, אבל אין הבטחה שהוא לא יתקיים לפני הדיון במנ"ל.

במקביל התקיימו מגעים רוויי מתח בין נציגי התנועות לבין מאיר, שהבטיח שוב להציג בפני התנו-עות עד יום ב', 19.5, מסמך כתוב ובו עמדתו המעו-דכנת של משרד התשתית בעניין הפרק החקלאי בדו"ח רונן, כולל הבנות והסכמות שהושגו במו"מ עם התנועות. מסמך כזה הבטיח כבר מספר פעמים בעבר. בתנועות קיוו שהפעם המסמך יגיע כפרעה המוכנה ושתוכנו ייצור בסיס מוסכם ליישוב המחלו-קת בין התנועות לבין שרון. אבל גם הפעם התק-וות נכזבו, המסמך שהיה אמור להגיע ביום ב', לא הגיע.

אם לא תושג הסכמה בפיסית כזו התנועות ישקלו דרכי מאבק נוספות נגד אישור דו"ח רונן המוצע. מדובר בהפגנות ופעולות מחאה וגם בצע-דים משפטיים, כמו עתירה לבג"ץ, שיוגיא צו מניעה נגד דיון במפלגה בדו"ח רונן לפני שמועצת מנ"ל תדון בו ותקבע את עמדתה, ועתירה נוספת לבג"ץ, שיורה למועצת מנ"ל לזמן את נציגי הת-יישבות לדיון יסודי ומקיף במועצת מנ"ל שבו הם יעלו טיעוניהם נגד הדו"ח. עד כה המועצה לא נענתה לפניות נציגי החקלאים לקיים דיון כזה בהפ-תחותם.

רובי הלמן, מזכיר התק"ם, מרווה שבתחילת השבוע המתמן מתרוץ: בהחלטת מועצת מנ"ל ייאמר שיש לעגן את זכויות המתיישבים בקרקע ושגם במקרה של שינוי ייעוד, קרקעות חקלאות שבידי המתיישבים לא יוחזרו למינהל. מועצת מנ"ל תתחי-יב שאחרי שדו"ח רונן יאושר, כל התקנות וחוזי החכירה הקיימים ישונו ויותאמו לעקרון עיגון הוב-ריות. החלטה עקרונית כזו תאפשר לנציגי התיישב-בות להסיר את התנגדותם לדו"ח רונן, ושרון יש"ג את מסרתו " אישור מהיר של הדו"ח.

עו"ד יעקב נאמן פנה לשרון בשם הקיבוץ הארצי

נאמן: דרושים חוזי חכירה חדשים שיעגנו את זכויות החקלאים בקרקע

עודד ליפשיץ

ב-17.4, כחודש לפני הוכיחי בדין שפתח מחדש בפני עו"ד ר"ר יעקב נאמן את הטיבי לתור ולהו-חמנות כשר משפטים בממשלת נתניהו, הוא כתב, בכובע של מרקלים שמייצג את הקיבוץ הארצי, מכתב לשר אריאל שרון, שבו הזכיר פגישה שהתקיימה ביניהם והציג את עמדת התנועה בעניין דו"ח רונן ועיגון זכויות הקיבוצים בקרקע:

"...הנני מבקש להודות לך על הדות המיובית אשר אפיינה את פגישתנו. ...עם זאת, ועל הנת ליישם גם לגבי הקיבוצים את העקרון המשוב שעמד נר לרגלי הוועדה, דהיינו עיגון הזכויות והזי-נות של חברים בקרקע, ...יש לבצע את עיגון הזכ-ויות של הקיבוצים בקרקע באמצעות הסכמי חכירה מתיבים. ...מצע כי התנועה הקיבוצית והמינהל יגבשו נוסח מוסכם ...לכפל את זורת ההתקשרות ההשולשת שבין מנ"ל, המוסכמות היחורית והקיבוצים ולבצע את ההתקשרות המוגות ישירות בין הקיבוצים לבין המינהל".

בהמשך המכתב עו"ד נאמן מפרט תביעות שונות בנוסא זכויות הקיבוצים בקרקעות המעוכרים על ידם. המכתב, שתוכנו כמעט זהה לפשרה המוצ-עת היום, מציע עיגון זכויות הקיבוצים באמצעות חוזי חכירה לדורות לכל הקרקעות שבידי הקיבוצים.

השאלה היא מדוע לא לעגן את אותן זכויות בחוק כמו הוזק של ח"כ ענת מאור וח"כ אלי גולי דשמיר?מ אבו וילן, מזכיר הקיבוץ הארצי, אומר שהשיקול הוא פוליטי: יש חשש, מכנסת הנוכחית, הביעות של הרוב להתיישבות, תסגע את אישורו של חוק כזה. לעומת זאת יש סיכוי טוב, שאם התנו-עות ושרון אומנם יסכימו על עיגון זכויות החקלאים בחוזי חכירה לדורות, מועצת מנ"ל תאשר חוזים כאלה. בנוסף, יש סענה שבמדינה משפטית חוזה חכירה לדורות שמתחדש אוטומטית בין הקיבוצים למנ"ל מבטיח את זכויות החקלאים יותר מחוק הגיתן לשינוי בהצבעה פשרת בכנסת.

תהטוכות הדדים יוצרות סיטואציות מפתיעות: אם ד"ר יעקב נאמן ימונה לשר משפטים, מעניין מה תהיה דעתו של השר נאמן על הנעות של עו"ד נאמן בעניין זכויות החקלאים בקרקע...

מעריב
שבועון (139)
ירושלים
22.05.97 יום ה'

(3 ל"ר) שמואל אלון

"פסגות טופ" גילה - חברת שו"פ

בפסגת הרכס, במקום הגבוה ביותר בגילה נבנה פרויקט "פסגות טופ" המשקיף לנוף מדהים, בקרבת קניון סלחה וגבעת משואה.

בפרויקט של חברת שו"פ, 5 בנינים בני 6 קומות כעיצוב ארכיטקטוני מיוחד, עם גגות רעפים ומעלית. הדירות המרווחות, בגנות 3, 3.5, 4 חדרים עם מרפסת. דירות גן ובכולן: הסקה דירתית, מחסן צמוד, ארונות מטבח איטלקים וקנסוניז, משטח אמבטיה, ברזי פרח "מיקס", אסלות "סונובלוק", ריצוף גרניט, ריצוף וחיפוי קרמיקה בחדרי אמבטיה ובשירותים.

- דירות 3 חדרים החל מ-$206,700.
- דירות 3.5 חדרים - $259,421.
- דירות 4 חדרים עם מרפסת - $254,385.
- דירות 4 חדרים עם חנר החל מ- $243,700.

מועד איכלוס - אוקטובר 97, בקרבת פרויקט "בנה ביתך" וליד פארק קטן ונעים מקימה שוב שכונה אינטימית ומיוחדת - סוף גילה. בשכונה, נוף מרהיב, בית מקסים, וזו נחשבת השקעה כלכלית מצוינת. דירות למסירה מידית:

- דירות 4 חדרים החל מ- $234,500.
- דירות 4 חדרים עם מרפסת - $274,700.
- דירות 4 חדרים עם חנר - $292,900.

לאיכלוס באוגוסט 98:

- דירות 4 חדרים החל מ- $257,200.
- דירות 4 חדרים עם מרפסת - $284,500.
- דירות 4 חדרים עם חנר - $299,450.

הארץ
יומון (1410)
חיפה

- מאי 97 -

עיריית קרית ביאליק תכפיל שטחו של קומפלקס המרכז לקשיש בהשקעה של כ-3 מיליון ש"ח

עיריית קרית ביאליק תכפיל את שטחו של קומפלקס המרכז לקשיש ברחוב קק"ל בהשקעה של כ-3 מיליון ש"ח. במימון ישתתפו העיריית, מפעל הפיס, הכיטוח הלאומי וקרן התביעות של נרדפי הנאצים. כיום במרכז לקשיש מספר מבנים של שטח כולל של כ-750 מ"ר המופעלים ע"י עמותת א.ש.ק. (עמותה לפיתוח שירותים קהילתיים בקרית ביאליק) ובפיקוח לשכת הרווחה בעיריית. במרכז מתבצעות פעילויות חברותיות ותעסוקתיות כמו נגרות, תפירה, כריכייה ועוד. כעת יתווספו עוד כ-750 מ"ר, שיכללו חדרי טיפולים, חדרי התכנסויות, חדר אוכל ומועדון. ראש העיר, דני זק, אומר כי המבנה החדש הוא חלק ממכלול השירותים הגדול של העיריה לתושבים הקשישים. "כיום היתר יש גם את מרכז היום לקשיש - בית ירקוני עם מגוון רחב של פעילויות. יש שני מרכזי דיור מוגן עם כ-180 דיירים קשישים, וביומים אלה בונה משרד השיכון מרכז דיור מוגן שלישי גם 160 יחיד לקשישים. ישנם עוד מועדונים ופעולות רבות נוספות לאוכלוסיית גיל הזהב, שהיא חשובה וקרובה לליבנו".

יו"ר הועד המנהל

רח' השפלה 4,
תל-אביב 66183,
טל. 03-6388700,
פקס. 03-5374302

לשכת המנהל הכללי
25 05. 1997
דואר נכנס
מס. 97-01667 תיק. מ.מ.

20.5.1997
י"ג באייר, תשנ"ז

לכבוד
מר אריאל שרון
השר לתשתיות לאומיות

שלום רב,

מצ"ב הערותינו לדו"ח ועדת רונן ולמפת מדיניות שמושי הקרקע שהוגשה לאישורך ולאישור מועצת המינהל.

אנו מבקשים כי תתייחס להערותינו ותזמן אותנו להציג את עמדתנו בעת דיון בנושא.

בברכה,

יואב שגיא

העתקים:
- שר החקלאות ואיכות הסביבה - מר רפאל איתן
- חברי ועדת רונן
- מנכ"ל משרד התשתיות - מר גיורא רום
- מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה - הגב' נחמה רונן
- נציב המים ויועץ השר לנושאי קרקע - מר מאיר בן מאיר
- ראש מינהל התכנון - הגב' דינה רצ'בסקי
- חברי מועצת מינהל מקרקעי ישראל
- חברי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
- חברי צוות דש"א

החברה להגנת הטבע

רח' השפלה 4,
תל-אביב 66183,
טל. 03-6388700,
פקס. 03-5374302

המלצות ועדת רונן לרפורמה במדיניות מינהל מקרקעי ישראל
התייחסות החברה להגנת הטבע

דו"ח רונן נותן תשובות ראויות לחלק מהנושאים הבעייתיים במדיניות ממ"י אשר גורמים להחרפת מצוקת הקרקע והשטחים הפתוחים, ואולם, יש בהמלצות נקודות אשר עלולות להחריף את מצוקת הקרקע ולפגוע במגמה לשמור על השטחים הפתוחים.
להלן התייחסות החברה להגנת הטבע לנושאים מרכזיים בדו"ח שעניינם ייעול השימוש בקרקע ושמירת השטחים הפתוחים.

החלטות 737 ו- 717

יש לבטל את החלטה 737 בכל הארץ ובודאי לדחות את ההמלצה להגדיל את אחוזי הבנייה על פי החלטה 737 בגליל ובאזורים הרריים רגישים אחרים.

הסבר: המלצת הועדה לבטל את החלטה 737 באזור המרכז וההמלצה לבטל את החלטה 717 נכונות אך אינן מספקות.
המלצת הועדה להותיר את החלטה 737 באזורי עדיפות א' ו- ב' ואף להגדיל את אחוזי הבנייה המותרים מוטעית. חמורה במיוחד משמעות ההמלצה להגדיל את אחוזי הבנייה באזורים רגישים נופית כמו הגליל ל- 200% . יישום ההמלצה יגרום לפגיעה חמורה ביותר באזורים בעלי ערכי טבע ונוף רגישים ותפגע בפוטנציאל התיירותי שלהם.

עיבוי הישובים החקלאיים

המלצה זו חייבת להתקבל בחטיבה אחת עם ההמלצה לבטול החלטות 737 ו - 717 ועם שאר ההמלצות הנוגעות לשמירה קפדנית על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים אחרים וההמלצה לבנות משולי הערים פנימה.

הסבר: עיבוי הישובים החקלאיים עשוי לשרת היטב את צרכי החסכון בקרקע ושמירה על שטחים פתוחים על ידי הפנית הבנייה צמודת הקרקע מהשטחים הפתוחים אל תוך הישובים. ואולם מטרה זו תושג אך ורק אם יתקבלו גם שאר המלצות הועדה ובהן בטול החלטות 737 ו- 717 ויינתנו "שיניים" לשמירה על שטחים פתוחים חקלאיים ואחרים ולהמלצה ל"בניה צפופה משולי הערים פנימה". אם לעומת זאת תתקבל המלצה זו ולא יתקבלו ההמלצות הנ"ל יורע המצב שכן אז תוותר הבנייה בשטחים הפתוחים ועיבוי הישובים החקלאיים יבוא **בנוסף** אליה ולא במקומה.

שמירה על החקלאות ועל השטחים הפתוחים

יש להבטיח שבמקביל לקבלת החלטה על עיבוי הישובים החקלאיים יובטח המשך קיומה של החקלאות על ידי חיזוק חקיקה ונקיטת הצעדים הארגוניים המתבקשים.

התייחסות לתכנון הארצי על פי חוק התכנון והבנייה

המלצות הועדה לוקות בחוסר התייחסות לתכנון הארצי, לתכניות מתאר ולמוסדות התכנון.
על פי המלצות אלה הופך מינהל מקרקעי ישראל לגוף תכנון-על ומרוקן מתוכן את מוסדות התכנון מסמכותם.
מדיניות שימושי הקרקע צריכה להיקבע ע"י גורמי התכנון המוסמכים, תוך דיאלוג עם מינהל מקרקעי ישראל.
מדיניות מינהל מקרקעי ישראל ופעילות המינהל צריך שייגזרו מהתכנון הארצי ויסייעו להשגתו.

מצ"ב מסמך המלצות צוות דש"א והחברה להגנת הטבע אשר נמסר לועדת רונן בעדות בע"פ ובכתב. חלק ניכר מההמלצות מוצא ביטוי במסמך ועדת רונן.

רח' השפלה 4,
תל-אביב 66183,
טל. 03-6388700,
פקס. 03-5374302

מפת מדיניות שימושי קרקע - התייחסות החברה להגנת הטבע

מפת מדיניות שמושי קרקע הוכנה על ידי משרד התשתיות לצורך אשור מועצת מינהל מקרקעי ישראל. המפה לא פורסמה והמידע עליה הגיע מהעיתונות וממקורות עקיפים. למרות זאת ובשל המשקל המכריע של אשור מפה כגון זו במינהל ניתנת בזו התייחסות ראשונית אל המפה על פי הנתונים הקיימים בידינו.

הערות כלליות

- יש טעם חמור לפגם בכך שחומר כבד משקל כגון זה מגיע לאישור בלא תאום עם גורמי התכנון, התאמה למגמות תכנון ולתכניות ובהעדר אפשרות לדיון והתייחסות רצינית של גורמים ציבוריים ומקצועיים.

- אין ליעד שטחים נוספים באזור המרכז לבניה צמודת קרקע. תוספת בינוי צמוד קרקע ניתן להשיג על פי המלצות ועדת רונן בתחומי הבינוי של הישובים הכפריים הקיימים.

- ככלל מומלץ להתאים את המפה לתמ"מ 21\3 . זאת בלא לחרוג מתחומי הפיתוח המוצעים בה ולהוסיף המלצה לציפוף והרוויה של הבינוי באזורים האורבניים הקיימים על פי המלצת ועדת רונן ("מהשוליים פנימה").

הערות פרטניות

גוש נתניה
יש לבטל את אזורי החיפוש לתכנון ממזרח לכביש מס' 4.

ציר הגבעות
לבטל את ההרחבות מעבר לתכניות מאושרות.
לבטל את כל אזורי החיפוש (שוהם, אלעד, כרמי יוסף).

גדרות וגן יבנה
לבטל את אזורי החיפוש בגדרות וגן יבנה.

גושי הערים
הגדלת הבינוי ויצירת רצף של גושי ערים בין הים ללוד רמלה, בגוש הרצליה רעננה ועוד איננה יכולה להיות מוצגת ככתמים על מפה קטנת ממדים. יש להתייחס לדברים באמירה תכנונית או תוך התליית המפה בגישה תכנונית סטאטוטורית המחייבת התייחסות לאיכות הסביבה והחיים באזורים אלה ובכלל זה הבטחה של פארקים ושטחים פתוחים בתחומי הבינוי.

מסמך עמדה -

ייעול השימוש במשאב הקרקע ושמירה על הנוף הפתוח

הוגש לועדה לבחינה מחדש של המדיניות הנוגעת למקרקעי ישראל (ועדת רונן)

דצמבר 1996

הועדה לבחינה מחדש של המדיניות הנוגעת למקרקעי ישראל

הצעת החברה להגנת הטבע צוות דש"א והמועצה לשמירה על הנוף והקרקע בנושא: ייעול השימוש במשאב הקרקע ושמירה על הנוף הפתוח

לנוכח הביקוש הגדול למקרקעין במרכז הארץ שהביא לעלייה חדה במחיר הקרקע, והעובדה שמשאב הקרקע נמצא במחסור, יש צורך לבחון את המדיניות הנוגעת למקרקעי ישראל במגמה להשיג את המטרות הבאות:

- ייעול וחיסכון מרבי בשימוש בקרקע.

- איזון בין שימושי קרקע ציבוריים (שמורות טבע, שטחים פתוחים וכד') לבין שימושים פרטיים (מגורים, תעשייה וכד').

בשל רוחב היריעה שנושאי מדיניות קרקעית חובקים, נתמקד במסמך זה בהיבטי מדיניות המקרקעין הלאומית המחייבת ריכוז הפיתוח ושמירה על משאבי הקרקע והנוף הפתוח,
ובעיקרי הדרכים לייעול השימוש בקרקע כפי שגובשו בצוותי החשיבה של דש"א והמועצה.

עמדתנו תובא להלן בשני מישורי התייחסות:
א. ריכוז הפיתוח - ייעול השימוש בקרקע מפותחת.
שימוש בכלים העומדים לרשות מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) או כלי מדיניות שניתן לממשם בטווח מיידי. יישום כלי מדיניות אלה בדרך מושכלת שתביא להגברת הבינוי בשטח המבונה, עפ"י גלישה לשטחים פתוחים.

ב. עדכון והתאמת יעדי מדיניות המקרקעין של ישראל בהתאמה לתמורות שחלו בתחום זה מאז חוקק חוק מינהל מקרקעי ישראל ב- 1960, בהתאמה למגמות שנות האלפיים ובהתבסס על החובה לשמור על הקרקע שבמלאי ("הלא מפותחת") לצרכים סביבתיים וחברתיים, כעתודה וכנכס לדורות הבאים.

א. ריכוז הפיתוח - ייעול השימוש בקרקע המפותחת

א1. <u>הרוויית הבנייה במגזר העירוני</u> -
פוטנציאל גדול ובלתי מנוצל של תוספת בינוי, בסדר גודל של מאות אלפי יחידות דיור, קיים בישובים העירוניים.
מחקרים מראים שבנייה עירונית רוויה ואיכותית, אשר מאפשרת ריכוז שירותים, היא ידידותית יותר לאיכות החיים של מרבית האוכלוסייה, ובעיקר לנשים, ילדים ולאוכלוסיות מוגבלות ומעוטות יכולת. הרווית הבנייה תעשה באופן המשתלב במרקם האורבני הכללי ותוך שמירה קפדנית על מרקמים היסטוריים ועל שטחי ציבור פתוחים.
הרוויית הבנייה שתעשה בדרך של שיפור רמת השירותים ואיכות החיים עשויה למנוע או לצמצם את התופעה של בריחת אוכלוסייה חזקה מן העיר אל הפרברים, בדומה לתהליך שהתרחש בארה"ב בשנות החמישים והשישים ומתרחש היום בישראל בערים כגון תל אביב ובאר שבע.

מבחינה כלכלית עדיפה בנייה רוויה ומרוכזת המנצלת תשתיות קיימות על בנייה מפוזרת הצורכת הקמה של תשתיות חדשות ויקרות וגורמת לבזבוז בתפעול ובהחזקה. חישוב אמיתי ונכון של ערכם הכלכלי של השטחים הפתוחים יגדיל עוד יותר את ההפרש הכלכלי לטובת הבנייה העירונית המרוכזת, ולכך יש להוסיף עוד את החשיבות הערכית והחברתית של השטחים הפתוחים שאיננה ניתנת לכימות.

תוספת הבנייה בערים ניתנת להשגה, בין היתר, בדרכים הבאות:
- ניצול של שטחים בלתי בנויים בתחומי העיר;
- בנייה של מבנים חדשים וגבוהים בהתאמה עם המרקם העירוני הראוי;
- תוספת בינוי במבנים קיימים ע"י תוספת קומות למבנים קיימים;
- מיחזור שכונות- החלפת מבנים דלילי בינוי ועתירי שטח, בשכונות עזובות חברתית ופיסית, בבינוי יעיל וחסכוני;
- ניצול רב תכליתי של קרקעות ע"י שימוש בזכויות אוויר, שימוש בתת הקרקע ושילוב שימושים על גבי אותה יחידת קרקע ובאותו מבנה בשעות שונות של היממה;

<u>מדיניות מינהל מקרקעי ישראל והממשלה לעומת המדיניות הנדרשת-</u>
מספר גורמים, רובם ככולם תוצאה של החלטות מועצת ממ"י ושל פעילות ממשלות ישראל, פועלים בניגוד למגמה ה"טבעית" של שוק הנדל"ן שנוטה בכיוון של ריכוז והרוויית הבינוי והפיתוח, על ידי סבסוד ותמרוץ של מגמת הפיזור. העיקריים שבהם :

- הפשרת קרקעות חקלאיות בתחום אזורי הביקוש למגורים ומסירתם ליזמים במחיר נמוך מערכם האמיתי.
- השקעות בתשתיות ובהם כבישים ואזורי תעסוקה המשרתות מגמות פיזור ובזבוז והזנחה של התחבורה הציבורית ותשתיות עירוניות אחרות שבלעדיהן לא ניתן להשיג את ריכוז הפיתוח. הקרקע לתשתיות אלה נמסרת לגורמי פיתוח הכבישים ללא מחיר וללא התייחסות לערכה הגבוה, דבר המוביל לבזבוז חמור ביותר במשאבי הקרקע.
- מדיניות מיסוי שמעודדת רשויות מקומיות להעדיף הפשרה וסיפוח של שטחים פתוחים על פני ריכוז הבינוי בתחום השטח המבונה, מקשה ומדכאת ביצוע פעולות הנדרשות להרווית הבינוי, יש צורך לבטל עיוותים אלה לצורך שינוי המגמה מבזבוז לחיסכון במשאב הקרקע. בין השאר ראוי לשקול את ההיבטים הבאים :

  - ביטול ההקלות שניתנות לגבי תשלום היטל השבחה לשני סוגי מקרקעין : לגבי מקרקעי ישראל (תשלום של 10% לעומת 50%) ולגבי מקרקעין במרחב תכנון מקומי של מועצות אזוריות ,בהן ניתן שיקול דעת לועדה המקומית בדבר ההיטל ושיעורו. הקלות אלה מהוות תמריץ להפשרת קרקע חקלאית בשני מישורים : האחד, תמריץ למינהל מקרקעי ישראל להפשיר קרקע חקלאית לגביה חויב לשלם רק 10% מהתקבולים. והשני, מועצות אזוריות אשר מעניקות פטור מהיטל השבחה על שינוי ייעוד של קרקע חקלאית לאזורי תעשייה כדי למשוך יזמים לשטחן ובכך להגדיל את תקבולי הארנונה שלהן. בנוסף, השיעור הנמוך של תשלום על השבחה של מקרקעי ישראל קיפח את הרשויות המקומיות, שרוב מקרקעיהן הם מקרקעי ישראל; ודווקא אלה מצויות באזורי הפיתוח והפריפריה.

  - תמריץ חיובי להפשרת קרקע פרטית לבנייה בתחומי הישובים, והענקת יתרונות במיסוי הקיים (מס עיזבון, מס ירושה וכד') שמונע ניצול הקרקעות. דרך אפשרית לפיצוי האוצר בגין ויתור על מסים אלה היא הענקת זכויות בנייה.

במטרה להגביר את זמינות הקרקע העירונית, על המינהל לדאוג לפינוי הקרקע וליזום תכנון הקרקע ברמה המתארית (ויתקון, 1995). פינוי הקרקע הוא פעולה משולבת של מיתזור קרקעות שאינן מנוצלות ביעילות במשולב עם שחרור החוכרים והמחזיקים שאין בידם להביא בעצמם לניצול יעיל של הקרקע. הפינוי הוא באמצעים של פיצוי המחזיקים עבור זכויותיהם, פעולות משפטיות בקרקע בהם אין למחזיקים זכויות, דאגה לדיור חליף או לשטחי מלאכה ותעשייה חליפיים.

כלים נוספים שיש לשקול לצורך יישום המדיניות הנדרשת - לריכוז ולהרוויה של הבנייה במגזר העירוני - שימנעו את הבזבוז והמשך הפיזור, כוללים בין היתר :

- חקיקה מסייעת שתאפשר פינוי ובינוי של קרקע לפיתוח במסגרת תכנון מאושר.
- תכנון וחוקי עזר עירוניים המעודדים הרוויה (כדוגמת חוקי עזר שחוקקה עיריית תל אביב-יפו לעידוד הרוויית הבינוי באזורי לב-העיר ודרומה).
- מתן הגנה בחוק ובתכנון לשטחים פתוחים, חקלאיים ואחרים בעלי חשיבות מבחינה סביבתית, ולצרכים חברתיים ושימושי פנאי ונופש.
- הפסקה של הפשרת שטחים פתוחים, חקלאיים ואחרים במרכז הארץ ובאזורים בעלי רגישות סביבתית וחברתית לצורכי בנייה ופיתוח.
- קביעת ערך גבוה לקרקע בשטחים פתוחים וחקלאיים.

יש לחשב את ערך הקרקע בשטחים המיועדים : להשאיר את השטחים הפתוחים בערך גבוה לא פחות מערכו של שטח דומה המשמש לצורכי נדל"ן. תחשיב זה צריך לחול גם על הקצאת קרקע לצורכי תשתיות ציבוריות.

<u>א2. הרוויית הבנייה במגזר הכפרי -</u>
הביקוש לקרקע לבנייה באזורי המטרופולין, נעשה על חשבון ניצול קרקע חקלאית. הדרישה לקרקע לבינוי במגזר הכפרי (מושבים וקיבוצים) הביאה להרחבה של תחומים מוניציפליים של ערים, הקמת יישובים פרבריים חדשים במרחב הכפרי ולפיתוח שכונות מגורים ואזורי תעסוקה קטנים ובזבזניים על שטחים חקלאיים בסמוך ליישובים כאשר תחומי הבינוי ביישובים נשמרים בבינוי דליל תוך בזבוז ניכר של קרקע. תהליך זה מואץ מאוד באזורי הביקוש ובסמיכות לערים, הוא מתרחש בניתוק חמור מתפיסת התכנון הארצית, ובניגוד למדיניות הנדרשת לחיסכון בקרקע ובשטחים פתוחים.

<u>מדיניות מינהל מקרקעי ישראל לעומת המדיניות הנדרשת-</u>

בסדרת החלטות של מועצת מקרקעי ישראל שעניינן תנאים חדשים לשינוי ייעוד קרקע חקלאית המוחכרת ליישובים (עם קבלת החלטה 533 במאי 1992, ורצף של החלטות דומות שבאו בעקבותיה), נקבע עיקרון חדש, שבעת שינוי ייעודה של קרקע חקלאית בבעלות ציבורית, החוכר של משבצת ונחלה חקלאית אינו חייב להשיב את הקרקע לבעליה. כלומר, שהחוכר רשאי לנצל את הקרקע בעצמו או להתקשר עם יזמים מטעמו (ויתקון, 1995). ההחלטות איפשרו לחוכרים להתקשר עם יזמים לפיתוח הקרקע (החלטה 611), או להחזיר את הקרקע לבעליה הציבוריים בתמורה לפיצוי בהתאם לערך הריאלי של קרקע עפ"י ייעודה החדש (החלטות 666, 727, 747) .

בתקופה של משבר כלכלי וערכי בחקלאות, מכירת הזכויות בקרקע, עפ"י החלטות מועצת המינהל, הפכה להיות הזדמנות כלכלית שמנוצלת במלואה ע"י יישובים חקלאיים.

בנוסף להחלטות לעיל, התקבלה שורה של החלטות שדנה בשכונות למגורים החל מהחלטה 612 שהוחלפה ב - 637 שעניינה הקמת שכונת מגורים בכל מושב, והחלטה 751 המאפשרת הקמת שכונת מגורים בצמוד לכל קיבוץ.

הבעייה המרכזית במדיניות המינהל, כפי שמבוטאת בהחלטות אלה, היא שהכל קורה במרחב כפרי ובתחום גיאוגרפי די מצומצם, שהוא בעיקרו במרכז הארץ. בנוסף לכך, ישנה חפיפה רבה בין ההחלטות הללו, כך שנוצרת מדיניות חדשה שמשנה לחלוטין את הנוף הכפרי בישראל.

בנוסף להחלטות הנ"ל, ישנם מאיצים בדמות דו"ח קדמון והסדר חובות הקיבוצים, כך שנוצר מצב הגוזר כליה על יתרת השטחים הפתוחים שעוד נותרו.

בהיבט של מדיניות המקרקעין הלאומית של ישראל, יוצרות החלטות אלה של מועצת מקרקעי ישראל תמריץ כלכלי לשימוש בקרקע חקלאית כעתודה להוספת קרקעות עירוניות כמעט ללא הגבלה.

תמריץ כלכלי זה עלול לגבור על כל שיקול של תכנון מתארי ושיקול ציבורי של הרווית הבינוי והעדפת השמירה על שטחים פתוחים, ריאות ירוקות ומניעת רצפים אורבניים של מרכז מדינת ישראל.

מדיניות המינהל צריכה לדעתנו להבטיח שמירה מרבית על שטחי חקלאות בכל מקום, לא רק בשל ערכם החקלאי אלא גם בשל תפקודם כשטחים פתוחים וכריאות ירוקות, ואת המשך זכותם של החקלאים המעוניינים להמשיך בעיסוקם החקלאי.

את הפיתוח והבנייה יש לעשות בתחומים המבונים, ועל פי בדיקות ראשוניות, ניתן להוסיף בדרך זו תוך שמירה על האופי הכפרי של היישובים אלפי יחידות דיור בתחומי ישובים כפריים המעוניינים בתהליך הפרבור:

א2.א. ציפוף הבנייה בחלקות המגורים במושבים:

עפ"י החוזים המשולשים שבין ממ"י-סוכנות-אגודות התיישבותיות מותרת כיום בניית שתי יחידות מגורים במגרש הנחלה של המתיישב במושב.

גודל מגרשי הנחלות מאפשר בניית מספר גדול יותר של בתי מגורים תוך שמירה על רמות צפיפות שישמרו על צביונו הכפרי של המושב. הטעם למגבלה הוא ברצון לשמור על שלמות הנחלה ולייעד בית אחד בלבד, לחקלאי או ל"בן הממשיך" בכל נחלה.

ניתן לשמור על עקרונות שלמות הנחלה בדרך של הצמדה רישומית (כחלק מזכות הקניין) של בית מגורים אחד לנחלה כאשר בתי מגורים נוספים שייבנו באזור הבנוי של הנחלה יימסרו בתנאים המקובלים לתושב בכפר שאינו חקלאי.

א2.ב. ציפוף הבנייה במושבים:

יש מקום לעודד בנייה בתחומי השטח הבנוי במושבים לאורך התשתיות הקיימות (כבישים, ביוב, חשמל, מים) ולמנוע בנייה של שכונות מגורים בקרקע חקלאית שמחוץ לאזור הבנוי של היישוב (חלקות ב').

החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהן החלטה 737 שהיא שינוי של החלטה 612, מעודדות ונותנות תמריץ כלכלי לבניית שכונות מגורים במושבים. ההחלטה שלא הגבילה את הבנייה בשטחי העיבוד החקלאי, והמגבלה לבניית שתי יחידות דיור בלבד לכל נחלה , כיוונו את הבינוי דווקא אל השטחים החקלאיים שמחוץ לתחום המבונה. בצד הנזק הסביבתי ואובדן שטחים חקלאיים ופתוחים יש במדיניות הקיימת בזבוז של משאבים נוספים בשל הצורך לפתח תשתית חדשה בשטחים ששימשו בעבר כחלקות עיבוד חקלאיות.

ידוע לנו שהמינהל מבצע בדיקה מדגמית של נושא הרווית הבינוי במושבים. אלא שהדבר מתבצע בשלב הזה, רק לצורך לימוד הבעיה ולא ע"מ ליישמו. יש צורך להאיץ את תהליך הבדיקה, לקבל החלטות ולפעול ליישומן בהקדם.

א2.ג. ציפוף הבנייה בקיבוצים -
גם בתחומי הקיבוצים ניתן וצריך להרוות את הבינוי כדי לשמור על מרב השטחים הפתוחים כשטחים חקלאיים וכשטחי ריאות ירוקות.

א2.ד. שינוי התחום המוניציפאלי של יישובים חקלאיים סמוכים לערים וצירופם לערים מטרופוליניות.

שטחי היישובים הסמוכים למטרופולין, אשר עוברים למעשה אורבניזציה בלא תכנון מוסדר ומשלמים על כך מחיר כבד באיכות חיים וסביבה, יצורפו לתחום המטרופולין של העיר הסמוכה במטרה להבטיח שתכנון השטח ייעשה מתוך ראייה כוללת של הצרכים המטרופולינים מבחינת רמות צפיפות וייעוד השימוש בקרקע, ושמירה על איכות סביבה וחיים.

מוצע ליישם זאת אך ורק ביישובים הסמוכים לערים המעונינים ביוזמה לשינוי גורף בייעוד הקרקע שנמסרה להם בעבר למטרות עיבוד חקלאי ורק לאחר השלמת הרווית הבינוי בתחומי הערים. גם במקרים אלה יש למקד את הבינוי בתחומי האזור המבונה של הישוב ולשמור על שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים ערכיים בין אזורי הבינוי.

דוגמא ליישובים מסוג זה הם: אורה, עמינדב, בית זית הסמוכים לירושלים, גבתון ליד רחובות ועוד, חלקם פנו ביזמה לשינוי ייעוד הקרקע החקלאית שברשותם הצמודה לעיר, למטרות פיתוח עירוני.

במקביל יש להבטיח שמירה על קיום החקלאות במושבים ובקיבוצים ולעודד חקלאים המעונינים בכך להמשיך ולקיים חקלאות בישובים המעונינים להמשיך ולהתקיים כישובים חקלאיים, ולשמור את האופי הכפרי בישובים שאינם צמודים לערים ושיש חשיבות נופית לשמור אותם כישובים כפריים במסגרת התכנון הארצי.

א3. <u>אזורי תעשייה במגזר הכפרי, דו"ח קדמון, והסדר חובות הקיבוצים</u> -
פיתוח תעסוקה במושבים חייב להיעשות עפ"י כללים של חיסכון ויעילות השימוש בקרקע ושמירת האופי הכפרי של המושבים. לצורך כך יש הקפיד על כללי המדיניות הבאים:

הקמת אזורי התעסוקה בהתאם לתכנית מתארית המתבססת על נתוני התושבים המועסקים, הביקוש לאזורי תעסוקה ועל עתודות הקרקע המתוכננות ברמה המקומית והמחוזית.

מושבים - ריכוז התעסוקה באזורי תעסוקה מחוזיים ואזוריים ובמרכזים עירוניים והימנעות מפיזור מבני התעסוקה לנחלות המתיישבים ומהקמת מרכז תעסוקה לכל מושב.
המגמה הקיימת היום עפ"י דו"ח קדמון ועפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל (החלטה מס' 717) עומדת בניגוד חמור לכללים אלה, מסכנת את השטחים הפתוחים, מבזבזת משאבי קרקע וכספים ופוגעת באופי המושב ובחזות הנוף - ויש לשנותה.

קיבוצים - גם בתחומי הקיבוצים ניתן וצריך להרוות את הבינוי כדי לשמור על מרב השטחים הפתוחים כשטחים חקלאיים וכשטחי ריאות ירוקות. יש להקפיד על בנייה רוויה ומרוכזת בתחומים הבנויים. מבני תעשייה ותעסוקה חדשים יש למקם בתחומי הבינוי הקיימים ואת יתרתם לרכז באזורי תעסוקה אזוריים. יש להימנע מהקצאת שטחים חדשים ומיצירת אזורי תעסוקה לכל קיבוץ , דבר הגורם לבזבוז קרקע ולפיזור משאבים ותשתיות ולפגיעה חזותית.
הסדר הקיבוצים המציע שינוי ייעוד קרקע של כ - 30,000 דונמים, החלטות מועצת מקרקעי ישראל לשינויי גורף של קרקע חקלאית והחלטה 717 להקמת אזורי תעסוקה בכל יישוב מהווים איום חמור על מגמות ריכוז אלה.

על ממשלת ישראל וממ"י להתאים את ההחלטות לצורכי המדיניות הקרקעית המחייבת ריכוז הפיתוח ושמירה על משאבי הקרקע והנוף הפתוח.

א4. <u>מכרזים לשיווק קרקע בלתי מתוכננת (מקב"ת)</u>
בעקבות החלטה 696 החל המינהל נוקט בשיטת שיווק קרקעות שאינן מתוכננות. תכנון

הקרקע עומד למכרז, והזוכה מקבל את הזכות לתכנון המפורט של השטח, וזכות לפיתוחו אם וכאשר התכנית תאושר במוסדות התכנון.
אישורם של מוסדות התכנון נדרש רק בשלב בו היזם כבר השקיע ממון רב במכרז ובתכנון והוא מלווה בתחושה כי רשויות המדינה אישרו את השטח לבנייה שכן מנהל מקרקעי ישראל תומך בתוכניתו. מובן ששיטת שיווק זו מפעילה לחצים כבדים על מוסדות התכנון אשר מקשים עליהם לדחות התכניות.
פעולה זו גורמת לכך שפקידי המינהל קובעים, על פי שיקולים כלכליים ואחרים, אילו שטחים פתוחים ייהפכו להיות שטחים בנויים, בלא מחויבות לתכנון הארצי, המחוזי ומקומי.
המשמעות עלולה להיות פגיעה בלתי הפיכה בשטחים המיועדים להישמר פתוחים על פי הראייה התכנונית הארצית, המחוזית או המקומית.
למיטב ידיעתנו השר שרון כבר הורה לבטל שיטה זו. יש להבטיח זאת במסגרת מדיניות המנהל.

ב. מדיניות לאומית לפיתוח בר-קיימא תוך שמירה על משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים.

נוכח מצוקת הקרקע והסחף החמור שחל בשנים האחרונות במצב השטחים הפתוחים, בעקבות מדיניות מינהל מקרקעי ישראל, יש צורך לבחון מחדש את מדיניות המקרקעין של ישראל.
הדיון במדיניות המקרקעין, צריך להיעשות בקונטקסט הכללי של תכנון לאומי, של מדיניות הפיתוח החברתי, הכלכלי, הפיסי והסביבתי של ישראל.

השמירה על משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים חייבת להיות יעד מדיניות מרכזי של מינהל מקרקעי ישראל.
בעבר מסירת שטחי עיבוד לחקלאים נתפסה גם כמכשיר ציבורי לשמירה על עתודות הקרקע לעתיד. השימוש בהתיישבות כשומר קרקעות נכשל, גם בשל סדרת החלטות מועצת המינהל לגבי שינוי ייעודי קרקע. על המינהל לקבוע כחלק ממדיניותו, שמירה על הקרקע מסיבות סביבתיות-תכנוניות ולעגן יעד זה בהחלטותיו ובחקיקה .

יש לכלול היבטים אלה בין יעדי המינהל ולהגדיר את תפקידיו בהתאם וביניהם :
ניהול קרקעות המדינה על פי כללים של חיסכון ויעילות בדרך שישמשו את כלל צרכי המדינה בהווה ובעתיד,ובכלל אלה :

- שמירה על החקלאות.
- שמירה על שטחים פתוחים לצורך שמירה על דמותה של ישראל, על ערכי הטבע והנוף והמורשת הטבעית והתרבותית הטבועים בנופי הארץ. וכדי לספק את המרחב הדרוש לאוכלוסייה לצורכי פנאי ונופש וכדי להבטיח איכות סביבה נאותה.

כדי להבטיח זאת יש לכלול בין תפקידי המינהל גם את החובה להקצאת שטחים לצורכי שמירת טבע ונוף ולתפקודים סביבתיים וחברתיים - אם מתוך המקרקעין שבאחריותו ואם על ידי החלפה או רכישה של קרקעות לצרכים אלה.
יש לסווג את קרקעות המדינה בשטחים הפתוחים ולקבוע את רמות השימור והפיתוח על פי חשיבותם ורגישותם הסביבתית ולנהל את הקרקע על פי נתונים אלה. על המינהל לשתף פעולה בנושא זה עם מינהל התכנון ועם המשרד לאיכות הסביבה ולקבוע מדיניות משותפת לשמירה וניהול שטחים פתוחים.

צוותי דש"א (דמותה של ארץ) - צוותי חשיבה מקצועיים ורב -תחומיים שמטרתם גיבוש עקרונות לשילוב נאות בין צורכי הפיתוח החיוניים, לבין צורכי שמירת השטחים הפתוחים ודמות נוף הארץ.

בצוותי דש"א משתתפים בין היתר הגופים הבאים:

- החברה להגנת הטבע;
- מינהל התכנון במשרד הפנים;
- המרכז לחקר העיר והאזור - הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל;
- המרכז לחקר משאבי סביבה וטבע - אוניברסיטת חיפה;
- הפקולטה לחקלאות - האוניברסיטה העברית, רחובות;
- המשרד לאיכות הסביבה;
- קרן קיימת לישראל;
- רשות הגנים הלאומיים;
- רשות שמורות הטבע;
- הרשות לתכנון, משרד החקלאות;
- רשות העתיקות;

המען: דש"א - החברה להגנת הטבע, רח' השפלה 4, תל אביב 66183
טל' 3-6388700 - 03, פקס 5374302 - 03

יו"ר הועד המנהל

רח' השפלה 4,
תל-אביב 66183,
טל. 03-6388700,
פקס. 03-5374302

לשכת המנהל הכללי
25. 05. 1997
דואר נכנס
מס. 97-01667 תיק. מ.מ.

20.5.1997
י"ג באייר, תשנ"ז

לכבוד
מר אריאל שרון
<u>השר לתשתיות לאומיות</u>

שלום רב,

מצ"ב הערותינו לדו"ח ועדת רונן ולמפת מדיניות שמושי הקרקע שהוגשה לאישורך ולאישור מועצת המינהל.

אנו מבקשים כי תתייחס להערותינו ותזמן אותנו להציג את עמדתנו בעת דיון בנושא.

בברכה,
יואב שגיא

העתקים:
- שר החקלאות ואיכות הסביבה - מר רפאל איתן
- חברי ועדת רונן
- מנכ"ל משרד התשתיות - מר גיורא רום
- מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה - הגב' נחמה רונן
- נציב המים ויועץ השר לנושאי קרקע - מר מאיר בן מאיר
- ראש מינהל התכנון - הגב' דינה רצ'בסקי
- חברי מועצת מינהל מקרקעי ישראל
- חברי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
- חברי צוות דש"א

החברה להגנת הטבע

רח' השפלה 4,
תל-אביב 66183,
טל. 03-6388700,
פקס. 03-5374302

המלצות ועדת רונן לרפורמה במדיניות מינהל מקרקעי ישראל
התייחסות החברה להגנת הטבע

דו"ח רונן נותן תשובות ראויות לחלק מהנושאים הבעייתיים במדיניות ממ"י אשר גורמים להחרפת מצוקת הקרקע והשטחים הפתוחים, ואולם, יש בהמלצות נקודות אשר עלולות להחריף את מצוקת הקרקע ולפגוע במגמה לשמור על השטחים הפתוחים.
להלן התייחסות החברה להגנת הטבע לנושאים מרכזיים בדו"ח שעניינם ייעול השימוש בקרקע ושמירת השטחים הפתוחים.

החלטות 737 ו- 717
יש לבטל את החלטה 737 בכל הארץ ובודאי לדחות את ההמלצה להגדיל את אחוזי הבנייה על פי החלטה 737 בגליל ובאזורים הרריים רגישים אחרים.
הסבר: המלצת הועדה לבטל את החלטה 737 באזור המרכז וההמלצה לבטל את החלטה 717 נכונות אך אינן מספקות.
המלצת הועדה להותיר את החלטה 737 באזורי עדיפות א' ו- ב' ואף להגדיל את אחוזי הבנייה המותרים מוטעית. חמורה במיוחד משמעות ההמלצה להגדיל את אחוזי הבנייה באזורים רגישים נופית כמו הגליל ל- 200% . יישום ההמלצה יגרום לפגיעה חמורה ביותר באזורים בעלי ערכי טבע ונוף רגישים ותפגע בפוטנציאל התיירותי שלהם.

עיבוי הישובים החקלאיים
המלצה זו חייבת להתקבל בחטיבה אחת עם ההמלצה לבטול החלטות 737 ו - 717 ועם שאר ההמלצות הנוגעות לשמירה קפדנית על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים אחרים וההמלצה לבנות משולי הערים פנימה.
הסבר: עיבוי הישובים החקלאיים עשוי לשרת היטב את צרכי החסכון בקרקע ושמירה על שטחים פתוחים על ידי הפנית הבנייה צמודת הקרקע מהשטחים הפתוחים אל תוך הישובים. ואולם מטרה זו תושג אך ורק אם יתקבלו גם שאר המלצות הועדה ובהן בטול החלטות 737 ו- 717 ויינתנו "שינויים" לשמירה על שטחים פתוחים חקלאיים ואחרים ולהמלצה ל"בניה צפופה משולי הערים פנימה". אם לעומת זאת תתקבל המלצה זו ולא יתקבלו ההמלצות הנ"ל יורע המצב שכן אז תוותר הבנייה בשטחים הפתוחים ועיבוי הישובים החקלאיים יבוא **בנוסף** אליה ולא במקומה.

שמירה על החקלאות ועל השטחים הפתוחים
יש להבטיח שבמקביל לקבלת החלטה על עיבוי הישובים החקלאיים יובטח המשך קיומה של החקלאות על ידי חיזוק חקיקה ונקיטת הצעדים הארגוניים המתבקשים.

התייחסות לתכנון הארצי על פי חוק התכנון והבנייה
המלצות הועדה לוקות בחוסר התייחסות לתכנון הארצי, לתכניות מתאר ולמוסדות התכנון.
על פי המלצות אלה הופך מינהל מקרקעי ישראל לגוף תכנון-על ומרוקן מתוכן את מוסדות התכנון מסמכותם.
מדיניות שימושי הקרקע צריכה להיקבע ע"י גורמי התכנון המוסמכים, תוך דיאלוג עם מינהל מקרקעי ישראל.
מדיניות מינהל מקרקעי ישראל ופעילות המינהל צריך שייגזרו מהתכנון הארצי ויסייעו להשגתו.

מצ"ב מסמך המלצות צוות דש"א והחברה להגנת הטבע אשר נמסר לועדת רונן בעדות בע"פ ובכתב. חלק ניכר מההמלצות מוצא ביטוי במסמך ועדת רונן.

החברה להגנת הטבע

רח' השפלה 4,
תל-אביב 66183,
טל. 03-6388700,
פקס. 03-5374302

מפת מדיניות שימושי קרקע - התייחסות החברה להגנת הטבע

מפת מדיניות שמושי קרקע הוכנה על ידי משרד התשתיות לצורך אשור מועצת מינהל מקרקעי ישראל. המפה לא פורסמה והמידע עליה הגיע מהעיתונות וממקורות עקיפים. למרות זאת ובשל המשקל המכריע של אשור מפה כגון זו במינהל ניתנת בזו התייחסות ראשונית אל המפה על פי הנתונים הקיימים בידינו.

הערות כלליות

- יש טעם חמור לפגם בכך שחומר כבד משקל כגון זה מגיע לאישור בלא תאום עם גורמי התכנון, התאמה למגמות תכנון ולתכניות ובהעדר אפשרות לדיון והתייחסות רצינית של גורמים ציבוריים ומקצועיים.

- אין ליעד שטחים נוספים באזור המרכז לבניה צמודת קרקע. תוספת בינוי צמוד קרקע ניתן להשיג על פי המלצות ועדת רונן בתחומי הבינוי של הישובים הכפריים הקיימים.

- ככלל מומלץ להתאים את המפה לתמ"מ 21\3 . זאת בלא לחרוג מתחומי הפיתוח המוצעים בה ולהוסיף המלצה לציפוף והרוויה של הבינוי באזורים האורבניים הקיימים על פי המלצת ועדת רונן ("מהשוליים פנימה").

הערות פרטניות

גוש נתניה
יש לבטל את אזורי החיפוש לתכנון ממזרח לכביש מס' 4.

ציר הגבעות
לבטל את ההרחבות מעבר לתכניות מאושרות.
לבטל את כל אזורי החיפוש (שוהם, אלעד, כרמי יוסף).

גדרות וגן יבנה
לבטל את אזורי החיפוש בגדרות וגן יבנה.

גושי הערים
הגדלת הבינוי ויצירת רצף של גושי ערים בין הים ללוד רמלה, בגוש הרצליה רעננה ועוד איננה יכולה להיות מוצגת ככתמים על מפה קטנת ממדים. יש להתייחס לדברים באמירה תכנונית או תוך התליית המפה בגישה תכנונית סטאטוטורית המחייבת התייחסות לאיכות הסביבה והחיים באזורים אלה ובכלל זה הבטחה של פארקים ושטחים פתוחים בתחומי הבינוי.

דמותה של ארץ

צוותי חשיבה לשילוב הבינוי ושמירת ערכי הנוף הפתוח - צוותי דש"א

מסמך עמדה -

ייעול השימוש במשאב הקרקע ושמירה על הנוף הפתוח

הוגש לועדה לבחינה מחדש של המדיניות הנוגעת למקרקעי ישראל (ועדת רונן)

דצמבר 1996

הועדה לבחינה מחדש של המדיניות הנוגעת למקרקעי ישראל

הצעת החברה להגנת הטבע צוות דש"א והמועצה לשמירה על הנוף והקרקע בנושא: ייעול השימוש במשאב הקרקע ושמירה על הנוף הפתוח

לנוכח הביקוש הגדול למקרקעין במרכז הארץ שהביא לעלייה חדה במחיר הקרקע, והעובדה שמשאב הקרקע נמצא במחסור, יש צורך לבחון את המדיניות הנוגעת למקרקעי ישראל במגמה להשיג את המטרות הבאות:

- ייעול וחיסכון מרבי בשימוש בקרקע.

- איזון בין שימושי קרקע ציבוריים (שמורות טבע, שטחים פתוחים וכד') לבין שימושים פרטיים (מגורים, תעשייה וכד').

בשל רוחב היריעה שנושאי מדיניות קרקעית חובקים, נתמקד במסמך זה בהיבטי מדיניות המקרקעין הלאומית המחייבת ריכוז הפיתוח ושמירה על משאבי הקרקע והנוף הפתוח,
ובעיקרי הדרכים לייעול השימוש בקרקע כפי שגובשו בצוותי החשיבה של דש"א והמועצה.

עמדתנו תובא להלן בשני מישורי התייחסות:
א. ריכוז הפיתוח - ייעול השימוש בקרקע מפותחת.
שימוש בכלים העומדים לרשות מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) או כלי מדיניות שניתן לממשם בטווח מיידי. יישום כלי מדיניות אלה בדרך מושכלת שתביא להגברת הבינוי בשטח המבונה, עפ"נ גלישה לשטחים פתוחים.

ב. עדכון והתאמת יעדי מדיניות המקרקעין של ישראל בהתאמה לתמורות שחלו בתחום זה מאז חוקק חוק מינהל מקרקעי ישראל ב- 1960, בהתאמה למגמות שנות האלפיים ובהתבסס על החובה לשמור על הקרקע שבמלאי ("הלא מפותחת") לצרכים סביבתיים וחברתיים, כעתודה וכנכס לדורות הבאים.

א. ריכוז הפיתוח - ייעול השימוש בקרקע המפותחת

א1. <u>הרוויית הבנייה במגזר העירוני</u> -
פוטנציאל גדול ובלתי מנוצל של תוספת בינוי, בסדר גודל של מאות אלפי יחידות דיור, קיים בישובים העירוניים.
מחקרים מראים שבנייה עירונית רוויה ואיכותית, אשר מאפשרת ריכוז שירותים, היא ידידותית יותר לאיכות החיים של מרבית האוכלוסייה, ובעיקר לנשים, ילדים ולאוכלוסיות מוגבלות ומעוטות יכולת. הרוויית הבנייה תעשה באופן המשתלב במרקם האורבני הכללי ותוך שמירה קפדנית על מרקמים היסטוריים ועל שטחי ציבור פתוחים.
הרוויית הבנייה שתעשה בדרך של שיפור רמת השירותים ואיכות החיים עשויה למנוע או לצמצם את התופעה של בריחת אוכלוסייה חזקה מן העיר אל הפרברים, בדומה לתהליך שהתרחש בארה"ב בשנות החמישים והשישים ומתרחש היום בישראל בערים כגון תל אביב ובאר שבע.

מבחינה כלכלית עדיפה בנייה רוויה ומרוכזת המנצלת תשתיות קיימות על בנייה מפוזרת הצורכת הקמה של תשתיות חדשות ויקרות וגורמת לבזבוז בתפעול ובהחזקה. חישוב אמיתי ונכון של ערכם הכלכלי של השטחים הפתוחים יגדיל עוד יותר את ההפרש הכלכלי לטובת הבנייה העירונית המרוכזת, ולכך יש להוסיף עוד את החשיבות הערכית והחברתית של השטחים הפתוחים שאיננה ניתנת לכימות.

תוספת הבנייה בערים ניתנת להשגה, בין היתר, בדרכים הבאות:
- ניצול של שטחים בלתי בנויים בתחומי העיר;
- בנייה של מבנים חדשים וגבוהים בהתאמה עם המרקם העירוני הראוי;
- תוספת בינוי במבנים קיימים ע"י תוספת קומות למבנים קיימים;
- מיחזור שכונות- החלפת מבנים דלילי בינוי ועתירי שטח, בשכונות עזובות חברתית ופיסית, בבינוי יעיל וחסכוני;
- ניצול רב תכליתי של קרקעות ע"י שימוש בזכויות אוויר, שימוש בתת הקרקע ושילוב שימושים על גבי אותה יחידת קרקע ובאותו מבנה בשעות שונות של היממה;

<u>מדיניות מינהל מקרקעי ישראל והממשלה לעומת המדיניות הנדרשת-</u>
מספר גורמים, רובם ככולם תוצאה של החלטות מועצת ממ"י ושל פעילות ממשלות ישראל, פועלים בניגוד למגמה ה"טבעית" של שוק הנדל"ן שנוטה בכיוון של ריכוז והרווית הבינוי והפיתוח, על ידי סבסוד ותמרוץ של מגמת הפיזור. העיקריים שבהם:

- הפשרת קרקעות חקלאיות בתחום אזורי הביקוש למגורים ומסירתם ליזמים במחיר נמוך מערכם האמיתי.
- השקעות בתשתיות ובהם כבישים ואזורי תעסוקה המשרתות מגמות פיזור ובזבוז והזנחה של התחבורה הציבורית ותשתיות עירוניות אחרות שבלעדיהן לא ניתן להשיג את ריכוז הפיתוח. הקרקע לתשתיות אלה נמסרת לגורמי פיתוח הכבישים ללא מחיר וללא התייחסות לערכה הגבוה, דבר המוביל לבזבוז חמור ביותר במשאבי הקרקע.
- מדיניות מיסוי שמעודדת רשויות מקומיות להעדיף הפשרה וסיפוח של שטחים פתוחים על פני ריכוז הבינוי בתחום השטח המבונה, מקשה ומדכאת ביצוע פעולות הנדרשות להרווית הבינוי, יש צורך לבטל עיוותים אלה לצורך שינוי המגמה מבזבוז לחיסכון במשאב הקרקע. בין השאר ראוי לשקול את ההיבטים הבאים:

  - ביטול ההקלות שניתנות לגבי תשלום היטל השבחה לשני סוגי מקרקעין: לגבי מקרקעי ישראל (תשלום של 10% לעומת 50%) ולגבי מקרקעין במרחב תכנון מקומי של מועצות אזוריות, בהן ניתן שיקול דעת לועדה המקומית בדבר ההיטל ושיעורו. הקלות אלה מהוות תמריץ להפשרת קרקע חקלאית בשני מישורים: האחד, תמריץ למינהל מקרקעי ישראל להפשיר קרקע חקלאית לגביה חויב לשלם רק 10% מהתקבולים. והשני, מועצות אזוריות אשר מעניקות פטור מהיטל השבחה על שינוי ייעוד של קרקע חקלאית לאזורי תעשייה כדי למשוך יזמים לשטחן ובכך להגדיל את תקבולי הארנונה שלהן. בנוסף, השיעור הנמוך של תשלום על השבחה של מקרקעי ישראל קיפח את הרשויות המקומיות, שרוב מקרקעיהן הם מקרקעי ישראל; ודווקא אלה מצויות באזורי הפיתוח והפריפריה.

  - תמריץ חיובי להפשרת קרקע פרטית לבנייה בתחומי הישובים, והענקת יתרונות במיסוי הקיים (מס עיזבון, מס ירושה וכד') שמונע ניצול הקרקעות. דרך אפשרית לפיצוי האוצר בגין ויתור על מסים אלה היא הענקת זכויות בנייה.

במטרה להגביר את זמינות הקרקע העירונית, על המינהל לדאוג לפינוי הקרקע וליזום תכנון הקרקע ברמה המתארית (ויתקון, 1995). פינוי הקרקע הוא פעולה משולבת של מיחזור קרקעות שאינן מנוצלות ביעילות במשולב עם שחרור החוכרים והמחזיקים שאין בידם להביא בעצמם לניצול יעיל של הקרקע. הפינוי הוא באמצעים של פיצוי המחזיקים עבור זכויותיהם, פעולות משפטיות בקרקע בהם אין למחזיקים זכויות, דאגה לדיור חליף או לשטחי מלאכה ותעשייה חליפיים.

כלים נוספים שיש לשקול לצורך יישום המדיניות הנדרשת - לריכוז ולהרוויה של הבנייה במגזר העירוני - שימנעו את הבזבוז והמשך הפיזור, כוללים בין היתר:

- חקיקה מסייעת שתאפשר פינוי ובינוי של קרקע לפיתוח במסגרת תכנון מאושר.
- תכנון וחוקי עזר עירוניים המעודדים הרוויה (כדוגמת חוקי עזר שחוקקה עיריית תל אביב-יפו לעידוד הרווית הבינוי באזורי לב-העיר ודרומה).
- מתן הגנה בחוק ובתכנון לשטחים פתוחים, חקלאיים ואחרים בעלי חשיבות מבחינה סביבתית, ולצרכים חברתיים ושימושי פנאי ונופש.
- הפסקה של הפשרת שטחים פתוחים, חקלאיים ואחרים במרכז הארץ ובאזורים בעלי רגישות סביבתית וחברתית לצורכי בנייה ופיתוח.
- קביעת ערך גבוה לקרקע בשטחים פתוחים וחקלאיים.

יש לחשב את ערך הקרקע בשטחים המיועדים: להשאיר את השטחים הפתוחים בערך גבוה לא פחות מערכו של שטח דומה המשמש לצורכי נדל"ן. תחשיב זה צריך לחול גם על הקצאת קרקע לצורכי תשתיות ציבוריות.

<u>א2. הרוויית הבנייה במגזר הכפרי -</u>
הביקוש לקרקע לבנייה באזורי המטרופולין, נעשה על חשבון ניצול קרקע חקלאית. הדרישה לקרקע לבינוי במגזר הכפרי (מושבים וקיבוצים) הביאה להרחבה של תחומים מוניציפליים של ערים, הקמת יישובים פרבריים חדשים במרחב הכפרי ולפיתוח שכונות מגורים ואזורי תעסוקה קטנים ובזבזניים על שטחים חקלאיים בסמוך ליישובים כאשר תחומי הבינוי ביישובים נשמרים בבינוי דליל תוך בזבוז ניכר של קרקע. תהליך זה מואץ מאוד באזורי הביקוש ובסמיכות לערים, הוא מתרחש בניתוק חמור מתפיסת התכנון הארצית, ובניגוד למדיניות הנדרשת לחיסכון בקרקע ובשטחים פתוחים.

<u>מדיניות מינהל מקרקעי ישראל לעומת המדיניות הנדרשת-</u>

בסדרת החלטות של מועצת מקרקעי ישראל שעניינן תנאים חדשים לשינוי ייעוד קרקע חקלאית המוחכרת ליישובים (עם קבלת החלטה 533 במאי 1992, ורצף של החלטות דומות שבאו בעקבותיה), נקבע עיקרון חדש, שבעת שינוי ייעודה של קרקע חקלאית בבעלות ציבורית, החוכר של משבצת ונחלה חקלאית אינו חייב להשיב את הקרקע לבעליה. כלומר, שהחוכר רשאי לנצל את הקרקע בעצמו או להתקשר עם יזמים מטעמו (ויתקון, 1995). ההחלטות איפשרו לחוכרים להתקשר עם יזמים לפיתוח הקרקע (החלטה 611), או להחזיר את הקרקע לבעליה הציבוריים בתמורה לפיצוי בהתאם לערך הריאלי של קרקע עפ"י ייעודה החדש (החלטות 666, 727, 747).

בתקופה של משבר כלכלי וערכי בחקלאות, מכירת הזכויות בקרקע, עפ"י החלטות מועצת המינהל, הפכה להיות הזדמנות כלכלית שמנוצלת במלואה ע"י יישובים חקלאיים.

בנוסף להחלטות לעיל, התקבלה שורה של החלטות שדנה בשכונות למגורים החל מהחלטה 612 שהוחלפה ב - 637 שעניינה הקמת שכונת מגורים בכל מושב, והחלטה 751 המאפשרת הקמת שכונת מגורים בצמוד לכל קיבוץ.

הבעייה המרכזית במדיניות המינהל, כפי שמבוטאת בהחלטות אלה, היא שהכל קורה במרחב כפרי ובתחום גיאוגרפי די מצומצם, שהוא בעיקרו במרכז הארץ. בנוסף לכך, ישנה חפיפה רבה בין ההחלטות הללו, כך שנוצרת מדיניות חדשה שמשנה לחלוטין את הנוף הכפרי בישראל.

בנוסף להחלטות הנ"ל, ישנם מאיצים בדמות דו"ח קדמון והסדר חובות הקיבוצים, כך שנוצר מצב הגוזר כליה על יתרת השטחים הפתוחים שעוד נותרו.

בהיבט של מדיניות המקרקעין הלאומית של ישראל, יוצרות החלטות אלה של מועצת מקרקעי ישראל תמריץ כלכלי לשימוש בקרקע חקלאית כעתודה להוספת קרקעות עירוניות כמעט ללא הגבלה.

תמריץ כלכלי זה עלול לגבור על כל שיקול של תכנון מתארי ושיקול ציבורי של הרווית הבינוי והעדפת השמירה על שטחים פתוחים, ריאות ירוקות ומניעת רצפים אורבניים של מרכז מדינת ישראל.

מדיניות המינהל צריכה לדעתנו להבטיח שמירה מרבית על שטחי חקלאות בכל מקום, לא רק בשל ערכם החקלאי אלא גם בשל תפקודם כשטחים פתוחים וכריאות ירוקות, ואת המשך זכותם של החקלאים המעונינים להמשיך בעיסוקם החקלאי.

את הפיתוח והבנייה יש לעשות בתחומים המבונים, ועל פי בדיקות ראשוניות, ניתן להוסיף בדרך זו תוך שמירה על האופי הכפרי של היישובים אלפי יחידות דיור בתחומי ישובים כפריים המעונינים בתהליך הפרבור:

א2.א. ציפוף הבנייה בחלקות המגורים במושבים:

עפ"י החוזים המשולשים שבין ממ"י-סוכנות-אגודות התיישבותיות מותרת כיום בניית שתי יחידות מגורים במגרש הנחלה של המתיישב במושב.

גודל מגרשי הנחלות מאפשר בניית מספר גדול יותר של בתי מגורים תוך שמירה על רמות צפיפות שישמרו על צביונו הכפרי של המושב. הטעם למגבלה הוא ברצון לשמור על שלמות הנחלה ולייעד בית אחד בלבד, לחקלאי או ל"בן הממשיך" בכל נחלה.

ניתן לשמור על עקרונות שלמות הנחלה בדרך של הצמדה רישומית (כחלק מזכות הקניין) של בית מגורים אחד לנחלה כאשר בתי מגורים נוספים שייבנו באזור הבנוי של הנחלה יימסרו בתנאים המקובלים לתושב בכפר שאינו חקלאי.

א2.ב. ציפוף הבנייה במושבים:

יש מקום לעודד בנייה בתחומי השטח הבנוי במושבים לאורך התשתיות הקיימות (כבישים, ביוב, חשמל, מים) ולמנוע בנייה של שכונות מגורים בקרקע חקלאית שמחוץ לאזור הבנוי של היישוב (חלקות ב').

החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהן החלטה 737 שהיא שינוי של החלטה 612, מעודדות ונותנות תמריץ כלכלי לבניית שכונות מגורים במושבים. ההחלטה שלא הגבילה את הבנייה בשטחי העיבוד החקלאי, והמגבלה לבניית שתי יחידות דיור בלבד לכל נחלה, כיוונו את הבינוי דווקא אל השטחים החקלאיים שמחוץ לתחום המבונה. בצד הנזק הסביבתי ואובדן שטחים חקלאיים ופתוחים יש במדיניות הקיימת בזבוז של משאבים נוספים בשל הצורך לפתח תשתית חדשה בשטחים ששימשו בעבר כחלקות עיבוד חקלאיות.

ידוע לנו שהמינהל מבצע בדיקה מדגמית של נושא הרווית הבינוי במושבים. אלא שהדבר מתבצע בשלב הזה, רק לצורך לימוד הבעיה ולא ע"מ ליישמו. יש צורך להאיץ את תהליך הבדיקה, לקבל החלטות ולפעול ליישומן בהקדם.

א2.ג. ציפוף הבנייה בקיבוצים -
גם בתחומי הקיבוצים ניתן וצריך להרוות את הבינוי כדי לשמור על מרב השטחים הפתוחים כשטחים חקלאיים וכשטחי ריאות ירוקות.

א2.ד. שינוי התחום המוניציפאלי של יישובים חקלאיים סמוכים לערים וצירופם לערים מטרופוליניות.

שטחי היישובים הסמוכים למטרופולין, אשר עוברים למעשה אורבניזציה בלא תכנון מוסדר ומשלמים על כך מחיר כבד באיכות חיים וסביבה, יצורפו לתחום המטרופולין של העיר הסמוכה במטרה להבטיח שתכנון השטח ייעשה מתוך ראייה כוללת של הצרכים המטרופולינים מבחינת רמות צפיפות וייעוד השימוש בקרקע, ושמירה על איכות סביבה וחיים.

מוצע ליישם זאת אך ורק ביישובים הסמוכים לערים המעונינים ביוזמה לשינוי גורף בייעוד הקרקע שנמסרה להם בעבר למטרות עיבוד חקלאי ורק לאחר השלמת הרווית הבינוי בתחומי הערים. גם במקרים אלה יש למקד את הבינוי בתחומי האזור המבונה של הישוב ולשמור על שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים ערכיים בין אזורי הבינוי.

דוגמא ליישובים מסוג זה הם: אורה, עמינדב, בית זית הסמוכים לירושלים, גבתון ליד רחובות ועוד, חלקם פנו ביזמה לשינוי ייעוד הקרקע החקלאית שברשותם הצמודה לעיר, למטרות פיתוח עירוני.

במקביל יש להבטיח שמירה על קיום החקלאות במושבים ובקיבוצים ולעודד חקלאים המעונינים בכך להמשיך ולקיים חקלאות בישובים המעונינים להמשיך ולהתקיים כישובים חקלאיים, ולשמור את האופי הכפרי בישובים שאינם צמודים לערים ושיש חשיבות נופית לשמור אותם כישובים כפריים במסגרת התכנון הארצי.

א3. <u>אזורי תעשייה במגזר הכפרי, דו"ח קדמון, והסדר חובות הקיבוצים</u> -
פיתוח תעסוקה במושבים חייב להיעשות עפ"י כללים של חיסכון ויעילות השימוש בקרקע ושמירת האופי הכפרי של המושבים. לצורך כך יש הקפיד על כללי המדיניות הבאים:

הקמת אזורי התעסוקה בהתאם לתכנית מתארית המתבססת על נתוני התושבים המועסקים, הביקוש לאזורי תעסוקה ועל עתודות הקרקע המתוכננות ברמה המקומית והמחוזית.

מושבים - ריכוז התעסוקה באזורי תעסוקה מחוזיים ואזוריים ובמרכזים עירוניים והימנעות מפיזור מבני התעסוקה לנחלות המתיישבים ומהקמת מרכז תעסוקה לכל מושב.
המגמה הקיימת היום עפ"י דו"ח קדמון ועפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל (החלטה מס' 717) עומדת בניגוד חמור לכללים אלה, מסכנת את השטחים הפתוחים, מבזבזת משאבי קרקע וכספים ופוגעת באופי המושב ובחזות הנוף - ויש לשנותה.

קיבוצים - גם בתחומי הקיבוצים ניתן וצריך להרוות את הבינוי כדי לשמור על מרב השטחים הפתוחים כשטחים חקלאיים וכשטחי ריאות ירוקות. יש להקפיד על בנייה רוויה ומרוכזת בתחומים הבנויים. מבני תעשייה ותעסוקה חדשים יש למקם בתחומי הבינוי הקיימים ואת יתרתם לרכז באזורי תעסוקה אזוריים. יש להימנע מהקצאת שטחים חדשים ומיצירת אזורי תעסוקה לכל קיבוץ , דבר הגורם לבזבוז קרקע ולפיזור משאבים ותשתיות ולפגיעה חזותית.
הסדר הקיבוצים המציע שינוי ייעוד קרקע של כ - 30,000 דונמים, החלטות מועצת מקרקעי ישראל לשינויי גורף של קרקע חקלאית והחלטה 717 להקמת אזורי תעסוקה בכל יישוב מהווים איום חמור על מגמות ריכוז אלה.

על ממשלת ישראל וממ"י להתאים את ההחלטות לצורכי המדיניות הקרקעית המחייבת ריכוז הפיתוח ושמירה על משאבי הקרקע והנוף הפתוח.

א4. <u>מכרזים לשיווק קרקע בלתי מתוכננת (מקב"ת)</u>
בעקבות החלטה 696 החל המינהל נוקט בשיטת שיווק קרקעות שאינן מתוכננות. תכנון

הקרקע עומד למכרז, והזוכה מקבל את הזכות לתכנון המפורט של השטח, וזכות לפיתוחו אם וכאשר התכנית תאושר במוסדות התכנון.
אישורם של מוסדות התכנון נדרש רק בשלב בו היזם כבר השקיע ממון רב במכרז ובתכנון והוא מלווה בתחושה כי רשויות המדינה אישרו את השטח לבנייה שכן מנהל מקרקעי ישראל תומך בתוכניתו. מובן ששיטת שיווק זו מפעילה לחצים כבדים על מוסדות התכנון אשר מקשים עליהם לדחות התכניות.
פעולה זו גורמת לכך שפקידי המינהל קובעים, על פי שיקולים כלכליים ואחרים, אילו שטחים פתוחים ייהפכו להיות שטחים בנויים, בלא מחויבות לתכנון הארצי, המחוזי ומקומי.
המשמעות עלולה להיות פגיעה בלתי הפיכה בשטחים המיועדים להישמר פתוחים על פי הראייה התכנונית הארצית, המחוזית או המקומית.
למיטב ידיעתנו השר שרון כבר הורה לבטל שיטה זו. יש להבטיח זאת במסגרת מדיניות המנהל.

ב. מדיניות לאומית לפיתוח בר-קיימא תוך שמירה על משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים.

נוכח מצוקת הקרקע והסחף החמור שחל בשנים האחרונות במצב השטחים הפתוחים, בעקבות מדיניות מינהל מקרקעי ישראל, יש צורך לבחון מחדש את מדיניות המקרקעין של ישראל.
הדיון במדיניות המקרקעין, צריך להיעשות בקונטקסט הכללי של תכנון לאומי, של מדיניות הפיתוח החברתי, הכלכלי, הפיסי והסביבתי של ישראל.

השמירה על משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים חייבת להיות יעד מדיניות מרכזי של מינהל מקרקעי ישראל.
בעבר מסירת שטחי עיבוד לחקלאים נתפסה גם כמכשיר ציבורי לשמירה על עתודות הקרקע לעתיד. השימוש בהתיישבות כשומר קרקעות נכשל, גם בשל סדרת החלטות מועצת המינהל לגבי שינוי ייעודי קרקע. על המינהל לקבוע כחלק ממדיניותו, שמירה על הקרקע מסיבות סביבתיות-תכנוניות ולעגן יעד זה בהחלטותיו ובחקיקה .

יש לכלול היבטים אלה בין יעדי המינהל ולהגדיר את תפקידיו בהתאם וביניהם:
ניהול קרקעות המדינה על פי כללים של חיסכון ויעילות בדרך שישמשו את כלל צרכי המדינה בהווה ובעתיד,ובכלל אלה:

- שמירה על החקלאות.

- שמירה על שטחים פתוחים לצורך שמירה על דמותה של ישראל, על ערכי הטבע והנוף והמורשת הטבעית והתרבותית הטבועים בנופי הארץ. וכדי לספק את המרחב הדרוש לאוכלוסייה לצורכי פנאי ונופש וכדי להבטיח איכות סביבה נאותה.

כדי להבטיח זאת יש לכלול בין תפקידי המינהל גם את החובה להקצאת שטחים לצורכי שמירת טבע ונוף ולתפקודים סביבתיים וחברתיים - אם מתוך המקרקעין שבאחריותו ואם על ידי החלפה או רכישה של קרקעות לצרכים אלה.
יש לסווג את קרקעות המדינה בשטחים הפתוחים ולקבוע את רמות השימור והפיתוח על פי חשיבותם ורגישותם הסביבתית ולנהל את הקרקע על פי נתונים אלה. על המינהל לשתף פעולה בנושא זה עם מינהל התכנון ועם המשרד לאיכות הסביבה ולקבוע מדיניות משותפת לשמירה וניהול שטחים פתוחים.

צוותי דש"א (דמותה של ארץ) - צוותי חשיבה מקצועיים ורב -תחומיים שמטרתם גיבוש עקרונות לשילוב נאות בין צורכי הפיתוח החיוניים, לבין צורכי שמירת השטחים הפתוחים ודמות נוף הארץ.

בצוותי דש"א משתתפים בין היתר הגופים הבאים:

- החברה להגנת הטבע;
- מינהל התכנון במשרד הפנים;
- המרכז לחקר העיר והאזור - הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל;
- המרכז לחקר משאבי סביבה וטבע - אוניברסיטת חיפה;
- הפקולטה לחקלאות - האוניברסיטה העברית, רחובות;
- המשרד לאיכות הסביבה;
- קרן קיימת לישראל;
- רשות הגנים הלאומיים;
- רשות שמורות הטבע;
- הרשות לתכנון, משרד החקלאות;
- רשות העתיקות;

המען: דש"א - החברה להגנת הטבע, רח' השפלה 4, תל אביב 66183
טל' 3-6388700 - 03, פקס 5374302 - 03

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

נאום המנכ"ל בישיבת מועצת המינהל
20.4.97

אדוני היושב ראש,
מורי ורבותי,

בראשית דברי, הייתי רוצה להביע כחבר המועצה וכמנכ"ל משרד הבינוי והשיכון -דברי שבח ותודה לחברי "ועדת רונן".

נעשתה כאן עבודה מקיפה ויסודית, גם אם חלקים של הדו"ח זוכים לביקורת (ובהמשך דברי אתייחס גם לביקורת). אך לנסות ולהתמודד עם אחת הבעיות הקשות והחשובות במשק הלאומי - מקרקעי ישראל.

צריך לזכור - וכדאי לצטט - את הדברים שנכתבו ע"י שר התשתיות, אריאל שרון, בכתב המינוי לחברי הועדה. וכך כתב, בין היתר, אריק:

תפקידי הועדה להמליץ:

א. על הגדרת זכויותיהם של מחזיקי קרקע חקלאית, במקרה של שינוי ביעודה...

ב. שימוש בקרקע כאמצעי להשגת הפריסה של אוכלוסית ישראל.

ג. המעורבות הרצויה של המינהל בתכנון מיתארי מפורט, במימון ושיווק של קרקעות.

ד. הדרכים להפחתה בתלות של הציבור בישראל במינהל.

לא קראתי את כל הנקודות (ויש כידוע עוד מספר סעיפים בכתב המינוי) - אלא קראתי את מה שבעיני, הם הדברים החשובים ביותר.

מזווית הראייה הצרה והאינטרסנטית של משרד השיכון, אנחנו מעוניינים, כידוע, ביצירת מלאי תכנוני זמין לבנייה - וכל הדברים האחרים מבחינתנו נגזרים מכך.

אין זה סוד והדבר ידוע, לכל אחד מחברי הפורום הנכבד הזה, שאחד הגורמים העיקריים לעליית מחירי הדירות, בשנים האחרונות, היה העדר מלאי תכנוני **זמין**, שיכול היה לתת מענה מיידי - להרחבת ההיצע של קרקעות, בהיקף ובפריסה הגאוגרפית הנדרשת.

המלאי התכנוני הקיים מצומצם, ואינו נותן כלל מענה לביקוש הקיים לדיור (אני מדגיש **לביקוש**, שהוא עתה כידוע כבוש; אם נתחשב **בצרכים הפוטנציאליים** לדיור - הבעיה היא אפילו יותר חמורה!).

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

רבותי,

עלייה מחדש בביקוש לדירות - יכולה לגרום לעליית מחירים גדולה נוספת בשוק הדיור, ותביא לכך השפעה חמורה על המשק, על האינפלציה ועל הבעיות החברתיות.

לפיכך, יש צורך ליצור **מלאי תכנוני מאושר לבנייה**, בראייה תכנונית כוללת.

הכנת מלאי תכנוני המספיק לטווח ארוך, עשוייה להשפיע **לטובה** על מחירי הדיור גם בטווח הקצר. להכנת מלאי תכנוני מספיק, תהיה השפעה מיידית על **ציפיות הציבור** והפחתת אי-הוודאות אצל חברות הבנייה.

ולכן, תרשו לי להיות גלוי לב איתכם: הויכוח עם החקלאים איננו "אקדמאי" - אלא מבחינתנו נגזר מן השאלה: האם ההמלצות החדשות, יביאו לפתרון "הפלונטרים" הקיימים באדמות החקלאיות, כלומר יזרזו את תהליך ההפשרות.

זה נשמע קצת "אכזרי" (במרכאות כפולות), וזה נשמע קצת "אינטרסנטי" מדי - אך זוהי האמת כולה.

בעמוד 13 בדו"ח הועדה, אני קורא: "יעדי המדיניות הקרקעית (כפי שחברי הועדה רואים אותם) הם: "יצירת מלאי של קרקעות מתוכננות, עבור 200,000 יחידות דיור לפחות, לאחר אישור סטטוטורי.

"אספקה של 50,000 יחידות דיור לשנה לפחות, החל משנה זו (1997).

"ירידה ריאלית של לפחות 5% לשנה במחירי הדירות, משנת 1997 ועד שנת 2000".

ובכן, רבותי, על זה - אנחנו חותמים.

כאשר אני אומר "אנחנו" - אני מתכוון, כמובן למשרד הבינוי והשיכון.

אם מסקנות "ועדת רונן" יובילו ליצירת מלאי קרקעות זמינות, לאספקה שנתית ולירידת מחירים בארבע השנים האחרונות - אתם, חברי הועדה, ראויים ל"מדליות"...

ואני מציע, לכל חברי הפורום הנכבד - לבחון את הנושא הכולל, מזוית הראייה של שלושת היעדים האלה (ואינני מתעלם מכך, שיש גם זוויות ראייה נוספות).

אלה - בעינינו הדברים החשובים!

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

ומכיוון, שהייתי גלוי לב ארשה לעצמי להטיל ספק - בפומבי וביושר לב - להטיל ספק, בתבונה שבהחלטה כי **"שינוי יעוד קרקע חקלאית יבוצע אך ורק לפי מפה שתאושר במועצת מקרקעי ישראל".**

רבותי,

מה זה?

ואם יהיו סתירות בין "המפה" הזאת לבין "המפות" של מינהל התכנון במשרד הפנים - נלך ל"רב"? נפנה לבתי משפט? נעכב תהליכים?!

זוהי נקודה, שאנחנו מתנגדים לה - או לפחות טעונה הבהרה נוספת... בכל אופן, מכיון שאני מתכוון להצביע בעד אימוץ מסקנות "ועדת רונן" - אבקש לסייג זאת, בהבהרת הנקודה הזאת...

ידידים יקרים,

עשיתם עבודה מצויינת - ונדמה לי שממתינה לכם עוד עבודה בכמה נושאים.

גם אנחנו במשרד השיכון הקמנו ועדה מייעצת ליד סגן השר (קראנו לה "ועדת פרוש"), שמטרתה להאיץ וליעל את תהליכי התכנון הקרקעי.

בהזדמנות אחרת, אביא בפני הפורום הזה את מסקנות ועדה זו.

תודה רבה!

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 7-02-5847106, פקס. 02-5847688

לאום המלכות בישיבת מועצת המורים
20.4.97

אדוני הנשיא ראש,
מורי ומקורבי

כל אשית דברי, הייתי רוצה להביע מחדר המועצה,
ולמלכות משרד הבינוי והשיכון — דברי שבח ותודה לחברי
ולעבודת הרשות.

עשינו כאן עבודה מקיפה ומסודרת, גם אם חלקים של
הבנות צריכים להיבדק (ובמשרד דברי אתייחס גם לביקורת). אך
הייתי כאן מאשרה — שהייתי קרוב לו — אמיל מאוד,
לעשות הערכת מצב גם אותו הבעיות הקשות והחשובות
בתחום הלאומי — מיון רוצי ישראל.

כדי לצמוח — ובעצם לכלכל — את הדברים
שנכתבו ע"י שר התשתיות, אריאל שרון, בטרם הייתי
לחבר הועדה. ובכן כתב, כדי הייתי, אדוני:
תפקידי הועדה להגיש:

(א) על המלצות ובהדרכה בכוונותיהם של מחצבי קרקע
חוקאים, בתיקונה של שיטת הרישוי...

(ב) שימוש בקרקע כאמצעי לרישום הפרוסה של
אוכלוסיית ישראל.

(ג) הגמישות הרבה של הטיפול בחבטים מיבאי מעבר,
בהתאמה לשוויון של קרקעות.

(ד) הדרכים להשתמש בכלים של הליכור בישראל בטיפול.

לא יכולנו את כל הנקודות (וגם בדיוק עוד מספר
סעיפים כמעט הנמנעו) — אלא יכולנו את מה שקרוב, הם
הנקודים הנשארים כולם.

מעבר הנאום הכללי האינטרסנטיות של משרד: הנשיאות,
אנחנו מעוניינים, בדיוק, בכל מלא תשומת לבנו לקיום — וכל
הנקודים הנאמרים מעניינים מאוד.

אין כזה דבר יבוא, כל אחד מדבר,
הנוכחים הנכבדים הנה, שאתם הנציגים הנעימים לגמרי
מדברים, הבנתם, קשיים הנאמרונים, הרי הנעד מלא תשומת
לב, שכל הרי, יחד מעניין מאוד — להרחבת הנבנה
בקרקעות, בהיקף ובמבנים הנקאולגיות הנדרשות.

ובמילא ~~[illegible]~~ ובתנאי הקיים מבלומלכם, ואינו
לשים כל מעצב לבינים הקיים לבור (אני מדבר
לבינים, שהוא עתה בידוע בכלום; אם ~~[illegible]~~ נמשיך
בקבלנים הנבחרים לבור — הבעיה הזו אבדון
ולתר חמורה!).

בברכה,

עליה מחדש הבינים לבירות — יבקה
לבדוק לעומת מתרים מקבלנו נוספת בשוק הבור,
ומתוך כך הנשענו חמורה על הנשיא, על הנאמנים
ועל הבעלות הבחרותיות.

לפיכך, יש צורך לגבור מלא תשלום מאוחר

לקניה, לראיה תשלומים כללית.

בשלב מלא תשלום המסים קבלת אינן,

עשויה להשפיע לגרוע אם מתי בי בעבור יש קבלת

בנק: הרי בעת מלא תשלום מסים, תגיעה השלב,

מודיעים אם בפעולות בעבור לבחירת א' = הוצאות

אבל חבות = הקניה.

ולכן, חשוב כי פעולות בלוי לה אומדן:

פעולות עם המקרים אינן „אין צמא" — אלא

מתמטיקאי שקבר מן הסאלה: הסך הבקרת הוצאות,

+ כי אז לפתרון „הבלוקים" הקצאות המקרים,

כלומר יצרנו את המגוון הנוכחות.

כי. עשה בכבר „אטבי" (במרכאות בעליות),
וכי. עשה בכבר „אינטרס" מדי — אין כזה,
המאמר כולו.

בעמוד 13 בקבוצה הנוכחית, אני קורא:
„יעד המדיניות הכלכלית (עם שתבני הנוכחי הוא
אותם) הם:
„הכנסת מצב של כלכלה משגשגת, עבור
200,000 משפחות בדור הבא, לעומת אישור 55,000.
„אמצעי של 50,000 משפחות בדור הבא לעומת
מצב בו משיגים כל (1993)".

"... כידוע, הראיה של לפחות כל כך לשנים קודמות,
ובכלל, מאז שנת 1997 עד שעה כפולה".

ובכן, כבודו, לא כך — אינה תואמת.

כאשר אני אומר "אינה" — זו מתאמת,
כמובן, לשיבה הבינונית לנשיאות.

אם מסוקרת "לפחות רוח" יקבלו בגבורת
מלכות יכולות נמוכות, לאספקה שנתית ולירידת מחירים
לשירות נשים הראוניות — אמא, חברי הועדה, ראיים
ל"מבלות"...

~~אבל יש לי ספקות אם אין בלבד~~
~~לנשיא את שאינה מתאים הראה, בדרך אחלפה.~~

לאחר מלחמת, לכל תקרה, הפלוגות בנגב — לבחון
את הנושא הזה, מתוך מגמות = הראיה של שרות המעמד
הנמצאים הלה (לאחרונה מתקיים מתן, שיש לך נטיות
ראייה לימודית).

אולם — קרעינו ונדרים הרחוקים!

ומדוע, שנמצאים כלפי = לך אנשים לעבור לרבנות
סמוך — הפלוגתא ובושה = לך — לרבנות סמוך, המבוגר
שבתחלה כי „שיגיע יחד בנדר תקראת אין לבי
מעבה שאשר הקועלת מתנדבי ישראל"..

הבנתי,
מה זה?
לאם יהיו סתירות בין „המעבה" הנצאת לבין
„המעמדות" של מוקדי המשטר הקשרים הפנים — לך ל„רב"?
שבעה הבתי=מקדש? עקרי המבוגרים?!

כלומר, עקרון, שלעניין מתנגדים לו — או לפחות
שאינו רלוונטי לעסה... כמו אופן, מכיון שזה מתקיים
לרגל קרב אומלל מסוקנת „שעת רצון" — אדרבה
לפ"ד ציבור, קרקעות הנקודה הנגאת...

עניינים יבינים,

עשיתם עקרון מבלבל — ובגלל כי
שמתייחס רק עוד עבודה כלפי עשאם.

לכן אעניק קשרים: נשים הנמצא עובדה מעבדת
כיצד סדר הדיון (בנאצי לה „שעת פרוס"), שבו רבים
לבאלף את המצוי והמשלם הבין הבעי.
אבל מסוקנת שמרבית אקיאל קטנה הנגירום הנה
תלויה רקה.

יום שישי (מוסף) 19.05.97 יום ב'

שרון הובס, לא הין מנצחים

עיצוב: זיני נרוא

עורך ליפשיץ

אשר שר התשתיות אריאל שרון הביא את דו"ח רונן, רפורמה בניהול קרקעות המדינה, לאישור עקרוני כמועצת מנ"ל, מינהל מקרקעי ישראל, הוא הוכיח תבונה מפתיעה ונחישות כמועצה 18 וחברים. מהציונים נציגי הקק"ל ומתיהם נציגי הממשלה, כשלשרון יש קול נוסף ומכריע. כל נציגי הקק"ל הצביעו, כצפוי, נגד אישור ונד"ח מנציגי הממשלה הסדו שניים: איתיאיינם מהאוצר רינת רצ'בסקי ממשרד הפנים. התוצאה - 8:9 נגד אישור הדו"ח, ולא 9:10 כעד, כפי ששרון רצה וקיוות.

שרון הוכיח, אבל כצד השני, קק"ל ונציגי ההתיישבות, שיש תפ פעילה כמאבק נגד אישור חסו של הדו"ח, אין שום ודאות ניצחון. להפך: סוגרת שם דאגה עמוקה. לא רק משום שחוו ניצחון ומנ' שרון הודיע הודיע מיד, שהוא מחכוון להעלות שוב את הדו"ח לאישור בישיבה נוספת של מועצת מנ"ל. נפרי שהמעם תהיה נוכחות מלאה של נציגי הממשלה " והדו"ח יאשר. במקרה כזה צפוי עימות קשה ומיוחד עם הקק"ל, המוכנות ותנועות ההתיישבות, שאינן רוצות כעימות כזה ואינן רואות בשרון אויב.

שרון מייג בעבר להתיישבות, גם בתחום הקרקעות, וכמגעים הנוכחיים עמו על תיקון דו"ח רונן הושגו הסכמות רבות וחשובות. אם שרון היה מסכים לדחות את הדיון כמועצת מנ"ל בחודש או חודשיים, אפשר היה להגיע למשרה מוסכמת שהיתה תורמת לפיצוי המשבר שבדו"ח רונן, לתיקון העיוותים שיש בו ולבניית בסיס מוצק לשיתוף פעולה מועיל בביצוע הרפורמה המוצעת.

השאלה העיקרית שנותרה פתוחה, ושאיש אינו יודע להשיב עליה תשובה ברורה ומנומקת, היא הסיבה להתנהגותו המפתיעה, הרגשנית-רגנית והבלתי תכליתית של שרון כפרשת דו"ח רונן. לא מובן מדוע שרון שגה כל שגיאה אפשרית מאז מינוי ועדת רונן, לפני ואחרי פרסום הדו"ח בראשית אפריל ועד להצבעה כמועצת מנ"ל. קשה להסביר מדוע הוא לא ראה לכלול בוועדה נציגי התיישבות ונציגי קק"ל, ומדוע לפחות לא הזמינו אותם להציג את עמדתם כפני הוועדה.

עוד פחות מובן מדוע שרון מסרב להפיק לקחים מהתנגדות העצומה שעורר הדו"ח ולשמוע לעצות של מקורביו והדרשי שבחו, כמו שי חרמ"ם מכפר עוז, שניסה לשכנע את שרון להימנע מלהביא את הדו"ח להצבעה ולהסתכן בתבוסה. שרון המשיך ללבות אש בנחלי העימותים המיותרים על הדו"ח ומסרב לכבות אותה גם אחרי שאכבעותיו ניכוו.

תשובות אין, יש רק השערות וניחושים. אחרי החבוסה רביב דרוקר מ"מעריב" כתב, בראנה ובלי שום של שמחה לאיד, ש"הסלחוד והעיף", שרון יוצר לעצמו רימי של "לוזר", ושהוא אינו מעיל בהי-גיון וביעילות, ממני שהוא כשום ומתוסכל בשל הישגיו המעטים כמסגר החמתיות בכלל ובגלל כשלונו במינוי מנכ"ל לממ"י בפרט. בריון נוסף, המשלה לא אישרה את מינוי המועמד של שרון לתפקיד, אנטוורב, בגלל מעורבותו כפרשיית הזשבוניות הפוליטיות של הליכוד.

פריצת דרך

השערה אחרת היא ששרון מעיל בתחושה של רחיפות ונושא הקרקע בוער מתחת לרגליו. שרון מעריך, שהמשלה הנוכחית מיצתה את עצמה והוא הישש שימות ספרים. הוא רואה בדו"ח רונן פריצת דרך חשובה, שתביא למהפך חיובי כתחום המדיניות הקרקעית ולכן הוא ותור בכל כוחו להביא לאישור עקרוני של הדו"ח, כדי למנוע מצב שבו המשלה תיפול לפני האישור, הדו"ח יוגנו והמיסול בנושא הקרקעות יחזור לנקודת המוצא רוקפא לתקופה לא מוגדרת.

לפי ההשערה הזו, שרון ואנשיו הציע, כמגעים אינטנסיביים שהתקיימו במהלך השבועיים שחלפו מדריון הראשון כמועצת מנ"ל, מעין עיסקת חבילה שנועדה לרצות את כל הגורמים המעורבים, שהתנגדו לחלקים בדו"ח המוכנות, משרד הפנים, משרד החקלאות ונציגי התיישבות. המתנגדים יתמכו באישור עקרוני של דו"ח רונן כמסגרת כללית, בלי החלקים השנויים כמחלוקת. בתמורה, שרון יתחייב לקיים לאחר האישור העקרוני, התריינות מסודרת ומקצועית, ברישות ובתיקונים המפגיעים שהוצגו כפניו, ודק אז יאישרו החלקים המשלימים כנוסח חדש ומוסכם.

העיסקה נכשלה מכמה סיבות:

- מרוכר כנושאים מתחיים והפרטנרים לא רצו להתחקק כהתחיבות בעל פה משרון כנוסח "קדם תתחמו, אחר כך נרון, והרבריים יסתדרו תוך כדי תנועה".

- לשעמת התנועות, שרון לא עמד כהתחייבותו המוקדמת לתנועות ולמשרד המקלאות, להימנע מהצעת כל הפרק החקלאי כדו"ח רונן להצבעה כמועצת מנ"ל.

מוכם, שתקום ועדה כראשות נציג המים, מאיר כן מאיר, שתרון כשיגיים מיציגו התנועות וגם שר החקלאות ובכירי משרד החקלאות, שסתוך ביקורת קשה על מעיפים רבים כדו"ח. הוועדה היתה אמורה להגיש המלצות לתיקונים תוך שלושה חודשים, כדי שמועצת מנ"ל תרון בזה. כישיבה, מעגים כתנועות, התברר ששרון המחפק כהצעות כמה מעיפים נשמרק החקלאי כדו"ח, אבל העמיד את עיקר הפרק להצבעה.

מנכ"ל למשרד החקלאות, רני קריצמן, אומנם הצביע כנסמו של רבר בעד אישור הדו"ח, למרות שהתחייבות הוסרה, אבל ראשי כל תנועות התיישבות החקלאית, שנשתפים פעולה כמאבק על תיקון הליקויים כדו"ח, לא שוכנעו, וחמבו בעמדת נציגי הקק"ל שהפילו את הדו"ח כהצבעה.

לאחר הישיבה הם פרסמו הודעה שבה קראו לשרון "להימנע מקבלת החלטות כמחסף... מעשיות לגרום לנזקים בלתי הפיכים למיר-קם התיישבותית", וקראו לפר להמכים ליהידכרות כין כל הצדרים ולבחינת כל ההשלכות הנפרות".

אברהם בורג, יו"ר המוכנות, שהפקיע את ניהול המו"מ עם שרון מידי הקק"ל ונהל אותו בעצמו, כשהוא נוטה מעין "משמעת קיעתית" על תשעת נציגי הקק"ל כמועצת מנ"ל, היתה כעיה עקרונית. הדו"ח מציע, שקרקע המינהל כמרגר העירוני, שעליה נבנו דירות ובתי מגו-רים, תימכר לבעליהם, וזה כניגוד לעקרון הבסיסי של הקק"ל, שלפיו "הקרקע לא תימכר לצמיתות".

מוכם, שנושא המכירה לא יוכרע כהצבעה לעומת זאת, קק"ל נמחה להסכים להצעה אחרת כדו"ח רונן: חלופי שמחים. היא העביר למינהל שמחים יקרי ערך וקטנים יחסית באיזורי הביקוש ותקבל מהמינהל שמחים גדולים יותר בשווי זהה כפריפריה.

הסדר כזה גם היה משרת בצורה אלגנטית מטרה סמויה נוספת שמשותפת לשרון ולמרבו: מניעת מכירה כלתי מבוקרת של קרקעות מדינה לעשרים ולורים, וזאת כלי להחזיק להצעה שכדו"ח רונן, שלפיה יחקק חוק שיגביל את הוכות לרכוש קרקע, רק לבעלי זכות לאזרחות ישראלית לפי חוק השכות, כדי ליהודים כלכד. יש ספק גדול אם חוק כזה יאושר, ואם הוא יאושר יש ספק גדול האם הוא יעמוד כמבחן בג"צ. העימות עם שרון מדע לא כגלל חילוקי דעות לגופו של עניין, אלא רק משום שבורג לא יכול היה לעמוד כלות המגים המגוף ששרון הבתיב.

> **איש אינו יודע מה הסיבה להתנהגותו המפתיעה, הרגשנית-רגנית והבלתי תכליתית של שרון בפרשת דו"ח רונן. לא מובן מדוע שרון שגה כל שגיאה אפשרית מאז מינוי ועדת רונן, לפני ואחרי פרסום הדו"ח בראשית אפריל ועד להצבעה במועצת מנ"ל**

בורג, מצד, שהוא אינו מוסמך לקבל החלטות עקרוניות כאלו כלי רון ואישור מוקדם המועל הציוני, ולא ניתן הה לקיים דיון כזה לפני מועצת מנ"ל, כששרון מידב לדחיה, בורג הוה לנציגי המוכנות לחכ-ול את אישור הדו"ח, וכך הה.

בעקבות הכישלון יש חשש שהעימות בין שרון לבורג רק יגלים: הפגנו שמעות שלפיהן שרון שוקל להגיע שינוי בהרכב מועצת מנ"ל. אם לקק"ל יש כעלות על 17% מאורמות המדינה, יקטינו את ייצוגה במועצת מנ"ל מ-50% ל-17% ויתנו למשלה בהתאם ייצוג מוחץ ומכ-ריע של 83% - שיסכר את שרון מכל חלות בקק"ל.

בורג כבר הודיע כמקבי, שאם יכפו עליו את דו"ח רונן כלי תיקו-נים מוסכמים, הוא ישקול אפשרות לפרק את השותפות עם המשלה כמינהל מקרקעי ישראל ולהחזיר לידי קק"ל את מלוא השליטה כאר-מותיה. זה "רק" 17%, אבל הם כוללים שטחים רבים כמקומות אסט-רטגיים, שהנצאתם מידי המינהל תפגע קשות כשליטת המשלה כתיכ-נון הקרקעות הלאומי.

כששרון מתוסכל ווועם, הלחץ והלהט כבל המערכת עולים כתלי-לות. השאלה היא האם המצב יצא משליטה ויגיע לפיצוץ, או שתימצא הדרך לשחרר את הקיפור, לצנן את המערכת ולחזור להתדיינות תכלי-תית.

בינתיים, לפרות ששרון הבטיח להעלות את הנושא כישיבה נוספת של מועצת מנ"ל, ש"תכנס תוך שבוע" ושבה הוא יכסיח לעצמו רוב " הישיבה מרם התקיימה. הישיבה אמורה היתה להתקיים ביום שלישי

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, י"ב באייר, תשנ"ז
19 במאי, 1997
סימוכין: 190519970079
1-2707

אל: מר מאיר פרוש, סגן השר

הנדון: דו"ח הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל - ועדת רונן

שלום רב,

בהמשך לבקשתך, להלן התייחסותי לדו"ח ועדת רונן.

כללי

עבודת הועדה מקיפה, אך גם מצירה.

המלצותיה מקיפות תחומים רחבים, ובין היתר, תכנון, שיווק, פיתוח, רישום, מינוף פיננסי ועוד.

יחד עם זאת, עורכי הדו"ח לא התייחסו כיאות, להימצאותם של גורמים אחרים הפועלים בשטח, ולכלים העומדים לרשותם.

בהתאם לכך, לא מוזכרים משב"ש, משרד הפנים, משרד החקלאות, רשויות מקומיות, בנק ישראל ואחרים, אשר משפיעים היום בתחומים אלה, ובמקרים מסויימים אחריותם אף מעוגנת בחוקים ובהחלטות ממשלה למיניהן.

העדר התייחסות נאותה לתפקידים ולסמכויות של גופים אלה, נוטה להעניק רושם מוטעה של אחריות יתר למינהל בהובלה, בריכוז ובביצוע החלטות שמחולקות ומבוזרות בפועל בין הגורמים הנ"ל.

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847327-8
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס: 02-5847859

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

הערות ספציפיות:

1. העברת דירות במגזר העירוני לבעלות פרטית - העברת הדירות המהוונות במגזר הפרטי ל"בעלות פרטית" תקטין את החיכוך בין הדייר לבין ממ"י, והיא מהלך מבורך. לגבי בניה נמוכה, יש לזכור כי העברה זו (גם אם תשולם לממ"י תוספת עבור מיצוי זכויות הבניה שטרם נוצלו), דווקא עלולה להקשות על מגמות הממסד להביא לציפוף המרקם הבנוי הקיים.

2. רישום דירות בטאבו - הדו"ח אינו מדגיש דיו את הפעולות שיש לנקוט כדי להאיץ את הרישום בטאבו. העדר רישום זה עולה למשק הון עתק, הן לגבי רוכשים שצריכים לשלם סכומים גבוהים עבור העברת בעלות, והן בהחזקת ערבויות חוק מכר בגין דירות שבנייתן הסתיימה, אך טרם נרשמו.

3. בניה צפופה בשולי הערים פנימה - עורכי הדו"ח ממליצים שממ"י ירכז מאמצים לתוספת יח"ד בשטח העירוני. למרות שהרעיון נכון באופן עקרוני, אינני סבור כי דווקא ממ"י צריך להוביל אותו. בהתאם להמלצה שממ"י יעביר בעלות לדיירים (סעיף 1 לעיל), הרי שהשפעתו על הנושא תקטן באופן משמעותי.

   כמו כן, בעקבות החלטת ממשלה, הוקמה ועדה לבחון דרכים להביא לשימוש יעיל יותר של קרקעות במרכזי ערים. אחד מנושאי הועדה הוא עידוד בניה צפופה. מאחר שהועדה טרם סיימה את עבודתה, לא כדאי לקבוע מי יהיה המרכז של הנושא.

4. שיווק קרקע בהיקף נרחב - הועדה המליצה לשווק קרקע בכמויות מוגברות בכל שלבי התכנון והפיתוח, וזאת תוך גיוון שיטות השיווק.

   הרעיון כשלעצמו מקובל, אולם יש להדגיש כי למשב"ש אחריות מיניסטרילית בתחום הבניה למגורים. בהתאם לכך למשב"ש צריך להיות תפקיד חשוב ביותר ויתכן אף התפקיד המוביל בשיווק קרקע לבניה למגורים, כולל באזורי המרכז, ולמעט לבניה יוקרתית.

5. כלים פיננסיים לשיווק ולפיתוח קרקע - הועדה מציעה להשתמש בשוק ההון לגייס כספים לפיתוח קרקע, ולהשקיע בני"ע "צמודי מחיר הקרקע", ו/או מחירי הדיור.

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847327-8
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס: 02-5847859

רעיון זה עלה בעבר, ויש לבדקו לעומק. אין התייחסות מעמיקה לנושא זה בדו"ח, ויש מקום לשאול אם זה אמור להיות חלק ממדיניות קרקעית.

6. מכרזים ללא מחיר מינימום - הועדה מציעה לפרסם מחיר מינימום במכרז, ואם אין היענות למכרז (או לאחוז ממחיר המינימום, כפי שיקבע מראש), אזי יש לפרסם מכרז חוזר תוך שבועיים.

לפני כשנתיים קיבלה הממשלה החלטה לבטל מחיר מינימום במכרזים. זאת, מכיוון שפרסום מחיר המינימום נחשב כמאיץ מחירי דיור בשוק עולה. לאחרונה כשהשוק נמצא במגמת ירידה, בוטל מספר גדול של מכרזים בגין אי-השגת מחיר מינימום (50% מהערכת השמאי).

ההצעה מקובלת עקרונית, ובתנאי שהשומות שישמשו בסיס למכרזים יוכנו בצורה מפורטת ומעמיקה, מכפי שנעשתה בעבר.

7. סחירות חוזי פיתוח - הועדה מציעה כי יש לאפשר סחירות מלאה של חוזי הפיתוח של ממ"י, שנחתמו בעקבות זכיה במכרזים. מהלך זה מיועד לשכלל את שוק המקרקעין. המהלך מבורך, ויש מקום לשקול מהלך דומה גם במכרזי משב"ש (חוזה הפרוגרמה), שיאפשר העברת חוזה פרוגרמה לחברה אחרת במקרים מסויימים.

8. שינוי יעוד של קרקע חקלאית - לפי ההמלצה, יותר שינוי יעוד של קרקע חקלאית רק לפי מפה שתאושר ע"י מועצת מקרקעי ישראל.

בהצעה זו, מקימה המועצה עוד רובד של מערכת תכנון, רובד שאינו נדרש. לפי חוק התכנון והבניה (תיקון 43), הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ולקחש"פ) מופקדת בנדון.

מה התועלת בהפקדת הנושא בידי המועצה, ויצירת מפה נוספת משלה?

לקיחת תפקיד תכנון לעצמה, עלולה להביא להתנגשות ולסתירות בין מוסדות התכנון, ולכן היא מיותרת, ואף מזיקה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

9. הפיצוי בשינוי יעוד קרקע חקלאית - לפי ההצעה, יווצר מדרג של פיצוי - 40% באזור עדיפות לאומית א', 30% באזור עדיפות לאומית ב' ו - 20% ביתר אזורי הארץ. על אף האחוזים, יש לזכור כי במונחים כספיים אבסלוטיים, ל- 20% במרכז הארץ ערך הכלכלי הגבוה ביותר באופן משמעותי.

אני תומך בהקטנת האחוז שניתן במרכז הארץ עוד יותר (לדוגמא 15%), אם אפשרי הדבר. יש לזכור כי בקיבוצים ובמושבים שונים (גליל ים, רמת רחל, בית נקופה וכדו') הפכו החברים למיליונרים בעקבות שינוי יעוד.

יש מקום לשאול, אם התעשרות זו על חשבון קרקעות המדינה מוצדקות.

ללא כל קשר לאחוזים שיקבלו החוכרים, יש לעגן מעבר הקרקעות לידי ממ"י לצורך פיתוח ושיווק בלו"ז קצר יותר. במצב הנוכחי, יש עיכובים רבים בכל הקשור להסדרים עם חוכרים ויש צורך ביעול התהליכים.

10. מיסוי מקרקעין - הועדה לא דנה בנושא מיסוי מקרקעין, וחבל ! יש מקום לרפורמה מקיפה במיסוי היחודי המוטל על מקרקעין - מס רכוש, מס ריכשה, היטל השבחה ומס שבח.

אני מציע, להמליץ על הקמת ועדת מומחים, כולל נציגי האוצר וממ"י, לבחון את הנושא, ולהגיש המלצות לממשלה תוך ארבעה חודשים.

בברכה,

חיים פיאלקוף

העתק: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847327-8

מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס: 02-5847859

ד"ר שאולוביץ

קראתי מאוד התייחסות לבדוק
ואולי רוצה דיון קצת מעמיק

בס"ד, א' באייר התשנ"ז
8 במאי 1997

כנראה שצריך דיון,
אלא עדיין חסר מאמר להתייחסות
אנא הכן לי תקציר
רמי

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

יאר נבנס
14 -05- 1997
יועץ כלכלי
ל שר הבינוי והשיכון

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות

כבוד השר,

הנדון: הסתייגויות משב"ש על דו"ח ועדת רוגן

ועדת רוגן ראויה לשבחים רבים, על עבודתה היסודית והמקיפה. המלצות הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל - מקובלות בדרך כלל על משרד הבינוי והשיכון, למעט מספר הסתייגויות חשובות אותן אביא בהמשך מכתב זה. למותר לציין, כי הח"מ מתכוון להצביע בעד אישור המלצות הועדה, אך אני מבקש, עם זאת, שממ"י תתן דעתה, בעת ההפעלה המעשית של הנחיות הועדה גם לדעות משב"ש.

1. משרד הבינוי והשיכון איננו נזכר כלל בדו"ח ועדת רוגן, וכנראה שזו איננה טעות מקרית. משב"ש היה, בידוע, בכל שנות קיומו, גורם מוביל ויציל בשיווק קרקעות למגורים, אך לא פחות גם ביצידת מלאי תכנון. משום כך, אי איזכורנו - תמוה.

2. יש, לדעתנו, לקבוע את חלוקת תחומי האחריות בין ממ"י לבין משב"ש. להערכתנו, חשוב שמשב"ש יהיה האחראי העיקרי על הבניה למגורים, כאשר רובן של הקרקעות למטרה זו - למעט בנייה יוקרתית - ישווקו על ידנו. ממ"י יהיה אחראי לשיווק הבניה היוקרתית, מלונאות, תעשייה, שטחי-מסחר וכדומה.

3. יש להקים פורום שיווק משותף לממ"י ולמשב"ש, שיטפל בתאום נושא התכנון והשיווק בין שני הגורמים. בראש הפורום יישב מנכ"ל ממ"י. הפורום חייב להתכנס לפחות פעם בחודש.

4. הצוות הבכיר של משב"ש מגלה ספקנות רבה לגבי יעילות אותן המלצות של ועדת רוגן הנוגעות להקמת "מנגנונים" להליכי התכנון. הניסיון מוכיח, שכל "המנגנונים" הללו לא הוכיחו עצמם, לפחות בתקופת משבר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

5. ההמלצה להרחיב את מספרן של החברות המנהלות מבורכת, אך גם כאן הניסיון הן במשב"ש והן בהפעלת חברות מנהלות בממ"י מוכיח, שיש צורך במשב"ש כגורם המוביל את פעילותן של חברות חיצוניות. למשב"ש יתרון רב בגלל ההתמקדות שלו בנושא המגורים, ולכן יוכל גם בעתיד לקדם את מלאי התכנון ולשווק אותו - באמצעות הכלים הישירים, ותוך הסתייעות בחברות חוץ.

6. אנחנו בודקים במשב"ש מסלולים נוספים להגדלת היצע הדירות, ע"י הכללת קרקעות פרטיות במסגרת הפרוגרמה של המשרד, ע"י הכללת פרוייקטים של קרקע בלתי מתוכננת (מקבת"ים), ע"י יצירת מסלולים חדשים שבהם התשלומים בגין רכישת קרקע אינם נעשים במזומן, וכן ע"י שימוש בכלים שונים כמו: מימון חלקי, קביעת לו"ז לבנייה, הנחיות בפיתוח מימון ביניים (לתשלום החזרי הוצאות פיתוח), ועוד.

7. גיוון והרחבת מסלולי השיווק, כפי שפורטו לעיל, יביא להגדלת היצע הדיור בטווח הקצר - וזאת בהבדל משיטות השיווק הנהוגות בממ"י.

8. איננו מתעלמים כמובן מהאנומליה, לפיה סמכויות תכנון מוקנות עתה ליותר מ-20 גורמים. לפי הערכתנו, ראוי שגוף צנטרליסטי אחד יהיה מופקד על נושא התכנון - וזהו המשרד לתשתיות לאומיות, בגלל הזיקה הישירה שלו לקרקעות המדינה.

9. אנו מאמצים, לכן, את הפתרון המוצע ע"י ועדת רוגן, ולפיו ייבחרו 30 פרוייקטים גדולים, הנמצאים תוך כדי תהליך התכנון - והם יטופלו ע"י השר לתשתיות לאומיות. יש לראות נושא זה, בעדיפות הגבוהה ביותר בגלל משבר שיווק הקרקעות, שעלול לגרום לנסיקת מחירי הדיור בתוך מספר חודשים מועטים.

10. <u>אנו מסתייגים</u> מהרעיון לצמצם את הביקושים להשקעה בדירות. צימצום כזה - ע"י הכבדת המיסוי - יקיף את היקף התחלות הבנייה, יכורסם את מלאי הדירות להשכרה ואת מלאי הדירות בכלל בארץ, אותו יש, לדעתנו להרחיב גם לקראת אפשרות של חידוש גלי העלייה.

11. אנו מסתייגים גם מן ההמלצה ל"מפת מדיניות", שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח. המהלך לכשעצמו יוסיף קושי רב, על התהליך המייגע והארוך בלאו הכי של יצירת עתודות תכנון. בהמלצות ועדת רוגן גם נקבע, ש"המפה תסמן שטחים המיועדים להפשרה, ותהיה מבוססת על תוכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים". כפי שידוע לכולנו, מצב המלאי הסטטוטורי העכשווי הוא בכי רע, ורחוק מאד מלספק את צורכי המשק אפילו לטווח הקצר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

12. אנו מציעים גם כך בכך עם ההמלצה של ועדת רונן ותכניות שלנו, מאמצים לתוספת יחידות דיור בשטח עירוני ולמיחזור קרקע בערים הותיקות - ותשוב לתאם תכניות, בנושא זה, בין משב"ש וממ"י כדי לייעל ולזרז את ביצוע המטרה המשותפת.

13. המטרה האסטרטגית של ס/השר מאיר פרוש, להכין מלאי קרקעות ל - 10 שנים מקובל על דעת הכל - אך נתקלת בקשיי ביצוע. כפי שידוע לכולנו עלינו להקים ועדת שרים למטרה זו, שתהיה מעל לועדת המנכל"ים להאצת הבניה.

14. אנו ממליצים שהממשלה תאמץ את הקו המנחה, לפיו עליה רק ליצור תנאים בענף הבניה שיאפשרו המשך יציבות המחירים בשוק הדיור על ידי התאמת היצע הדירות לתנודות הביקוש ועידוד היזומה הפרטית, בענף הבנייה.

15. בסוגיות הנוגעות לחקלאים ולקק"ל מקובלים עלינו המלצות ועדת רונן וכאמור אצביע בעד אימוץ הדו"ח.

ב ב ר כ ה,

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

העתק: מאיר פרוש - ס/שר הבינוי והשיכון.
פרופ' מועז רונן - יו"ר הועדה
מר אמנון רביגוביץ - חבר הועדה
ד"ר צבי ליבר - חבר הועדה

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

21100

5.5.97

לכבוד
מר ש.מ. גרינברג
המנהל הכללי

הנדון: דו"ח הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל (דו"ח רונן)

אני מציעה לקיים דיון פנים משרדי על השלכות הדו"ח שבנדון על משב"ש בפרט ועל הפיתוח המרחבי בארץ בכלל.
הרושם המתקבל מקריאת הדו"ח הוא שמכיניו לא בדקו את הכלים שברשות המשרד, שפעלו בהצלחה רבה במשך עשרות בשנים להשגת היעדים הלאומיים הקשורים בפעילות הפיתוח.

להלן פירוט השגותי:

ההיבט החברתי

הדו"ח ממליץ על מספר מסלולים שיעודדו יצירת מלאי גדול של צמודי קרקע במושבים. במקביל מציעים מחבריו להפשיר קרקעות בשולי הערים לבניה צפופה בלבד ("בצפיפות מקסימלית").
חלקן הגדול של ערי ישראל זקוק להיצע דיור רחב על מנת לקלוט אוכלוסיה מגוונת משכבות חברתיות רבות. קשה להניח שניתן יהיה להבטיח את שיגשוגם על ישובי העולים, כגון לוד ורמלה אך ורק ע"י היצע צפוף.

כמובן שיצירת היצע חלופי של צמודי קרקע במושבים, העלולים אף להבטיח לעצמם שיווק אקסקלוסיבי באמצעות ועדות איכלוס, כפי שמקובל בישובים קהילתיים, יעמיק את הפערים החברתיים.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

יעילות קרקעית ושמירה על שטחים פתחים

עידוד פיתוח הבניה למגורים במושבים תגרום לשמוש בזבזני בקרקע. הצפיפות המירבית המוצעת במגזר הכפרי אינה עולה על 2 יחידות לדונם נטו.
לעומת צפיפות נמוכה זו, בניה בצפיפות בינונית/נמוכה במגזר העירוני, המאפשרת גם הכללת מגוון צמודי קרקע, מגיעה ל 7-8 יחידות לדונם נטו.

פריסה מרחבית

המנגנון המוצע עלול לגרום ליצירת פריסה רחבה ומפוזרת של ישובים עירוניים חדשים (מושבות) בסדר גודל ראשוני של 400-500 יח"ד.
הישובים הללו יזדקקו למערך מוסדות עצמאי ובזבזני. תעסוקה ושירותים רבים לא ינתנו בתוכם ותווצר יוממות רבה, שתעמיס מעמסה מיותרת על התשתית התחבורתית.
כמו כן ישובים קטנים ומפוזרים אינם יעילים בכל הקשור לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית ועלות תחזוקתם השוטפת של הישובים הללו גבוהה במיוחד.
יש להניח שרבים מהם ימשיכו בעתיד לגדול בצורה סטיכית ומפוזרת, בדגם שאיפין את צמיחתן של המושבות.

"מפת מדיניות"

על פי המוצע בדו"ח תוכן "מפת המדיניות" שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח. המהלך כשלעצמו יוסיף קושי נוסף על התהליך המייגע והארוך של יצירת עתודות תכנון.

כמו כן מצוין ש"המפה תסמן שטחים המיועדים להפשרה ותהיה מבוססת על תכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים". כפי שידוע מצב המלאי הסטטוטורי העכשוי הוא בכי רע והוא רחוק מלספק את צרכי המשק אפילו לטווח קצר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

<u>הליכי תכנון</u>

משרד השיכון, שבמשך שנים היה הגורם המוביל והיעיל ביותר ביצירת מלאי תכנון, איננו נזכר אפילו בפרק העוסק בנושא זה.
כל המנגנונים המוצעים בדו"ח לא הוכיחו את עצמם כלל ובעיקר לא בתקופות משבר ו"כשלי שוק".

<u>חברות מנהלות</u>

ההצעה להרחיב את מספרן של החברות המנהלות מבורכת כשלעצמה.
אך נסיון שנצבר במשב"ש במשך שנים ארוכות מחד ושל הפעלת חברות מנהלות של מ.מ.י. מאידך מוכיחים שיש צורך במנגנון פנים משרדי המוביל את פעילותן של חברות חיצוניות.
ספק אם המנגנון שקיים במ.מ.י יוכל להתמודד עם המשימה.
נסיון העבר הוכיח את היתרון שיש למשב"ש בקידום מלאי תכנון למגורים, אם באמצעות הכלים הישירים ואם באמצעות חברות חוץ, על כן חשוב שחלק מהמשימות יוטלו עליו, תוך שימוש מושכל במנגנונים חיצונים.

<u>מעמדו של משב"ש בדו"ח</u>

הרושם המתקבל הוא שמכיני הדו"ח לא ראיינו את הפקידות הבכירה במשב"ש ולא ניסו להבין את יתרונות הכלים שהמשרד מציע ושהוכיחו את יעילותם במשך שנים, אם בתחום התכנון ואם בתחום שיווק הקרקע.
כלים אלו של המשרד הם היחידים שעמדו למדינה בפועל בשעות משבר כגון תקופות העליה ולהבדיל תקופות עלית מחירי הדיור.

בכבוד רב

ס. אלדור

העתק: הרב מ. פרוש, ס/השר
מ. רובינשטיין
ח. פיאלקוף

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

שבועון (245)
ריענות
16.05.97 יום ו'

מקרקע מינהל לקרקע פרטית

ועדת רונן, ועדה ציבורית שמינה שר התשתיות הלאומיות, אריאל שרון, לבחינת המדיניות הקרקעית בארץ, הגישה באחרונה את המלצותיה וכבר הצליחה לחולל מהפכה ולהקים לה "אויבים" רבים המעוניינים לטרפד את המלצותיה, אשר החשובה שבהן בהיבט המקומי שלנו היא הוצאתם של דירות רבות בבתים משותפים הבנויים על קרקעות שינהל מקרקעי ישראל מבעלות המדינה לבעלות פרטית של התושבים.

כידוע אם המחנורר בדירה המצויה בבית משותף או בבית בודד הבנויים על קרקע שהוגדרה כקרקע מינהל, אינו נחשב מבחינה משפטית-קניינית לבעלים של הקרקע אלא לתוכר, שזאת למעשה זכות כמקרקעין הפחותה מזכות הבעלות, כאשר זכות החכירה שווה למעשה לשכירות לתקופה ארוכה, לרוב ל- 49 שנה. ועדת רונן אשר בחנה את המדיניות הקרקעית בארץ מסליצה במסגרת המלצותיה להעביר את הבעלות על 700 אלף דירות ובתים ומבצעים היוון מידי המדינה לבעלות פרטית, כך שכל מי שדירתו תיכלל במסגרת אותה מכסה הכוללת 700 אלף דירות יחשב לבעלים לכל דבר ולא יהיה עוד צורך בריצות אינסופיות למינהל מקרקעי ישראל לקבלת היתר על כל הרחבת דירה או סגירת מרפסת.

ההמלצה נובעת מהאפשרות התוקית של ממשלת ישראל, להעביר במסגרת חוק יסוד: מקרקעי ישראל עוד 100 אלף דונם קרקע לבעלות פרטית, עפ"י המצטייר מנתוני הועדה עולה כי ממשלות ישראל לדורותיהם העבירו כבר 50 אלף דונם ממקרקעי ישראל לבעלות פרטית ועל כן ניתן להעביר עוד כ- 50 אלף דונם, שנראה כי חלקם מגולם בהמלצה להעביר 700 אלף דירות ובתים מהנונים לבעלות פרטית.

יש לציין כי מבחינה מעשית דיירים שהיוונו את דירותיהם לא ירגישו בשינוי - מחכירה לבעלות - אולם מי שירגיש בשינוי האמור יהיו דווקא אותם דיירים בדירות ישנות שהתווה שלהם עם המינהל ל- 49 שנה עומד להסתיים, במצב זה אם ייושמו המלצות הועדה הרי ש- 5.5% מערך הקרקע שהיה עליהם לשלם, לצורך הארכת החוזה עם המינהל, הם כבר לא יצטרכו לשלם, כמו כן דיירים שמעוניינים להרחיב את דירותיהם הרי בכל השנים מעבר להיתרי הבניה והראות חוק התכנון והבניה, דיירים אלה היו כפופים אף להסכמת המינהל לכל הרחבה או סגירת מרפסת, כעת לאור ההמלצות לא יהיה עוד צורך בהסכמה שכזו.

אולם פרופ' בועז רונן, יו"ר הועדה, הצהיר באחרונה כי הועדה אינה מחליטת מתנות בחינם וכי תמורת העברת הבעלות בנכס לבעלות פרטית, יהיה על הדייר לשלם "תוספת בעלות", אשר תקבע לצורך העניין, שר התשתיות, אריאל שרון, מיהר והצהיר כי הוא תומך בהמלצות הועדה וכי הוא יעבירן במועצת מינהל מקרקעי ישראל

ראש עיר"ת כפ"ס, יצחק ולד ובתמונה:

"ישנה באופן כללי בעיה עם ההחלטה לאפשר לחברי המושבים להפוך את חלקותיהם לאיזורי תעשיה ומסחר, לדעתי זו שערוריה לאומית ממדרגה ראשונה. לא יתכן שבני המושבים קיבלו חלקות, של נגיח 50 דונם בזמנו לצורכי חקלאות והיום פתאום בחלקות אלה הם יפתחו תעשיה ומסחר, כאשר הערים הסמוכות להם נשענות בכלכלתן על תעשיה ומסחר ואלה אשר נותנים לערים את היותן"

שבעוד הערים משקיעות את כל זמנן וטרצם בפיתוח מרכזי תעשיה ומסחר וכל כוח העבודה מגיע מערים אלה, המושבים בסופו של דבר, קוצרים את כל ההישגים הכלכליים, על כן אני מציע לסמן את השטחים התעשייתים שבמושבים לערים הסמוכות או לחילופין, שההכנסות משטחים אלה יתחלקו בין המושבים לבין הערים".

בשורה התחתונה, דו"ח ועדת רונן הינו מסובך ומורכב, בחלקו ישנן השלכות גם לאיזורינו, אולם באופן כללי לא ניתן לנבא, כיצד ייושמו המלצותיה של הוועדה לאור גל ההתנגדויות המסיבי מצד ראשי המגזר החקלאי, קק"ל וגופים אחרים, אולם אל לנו לשכוח כי השר אריאל שרון, נותן להמלצות את גיבויו המלא, כך שגם את הניתוח המסיבי הזה, יש לקחת בחשבון.

רועי פרי

ובמסשלה, בינתיים כך נראה, אוייבים רבים קמו להמלצות בינהם ניתן לציין את הקרן הקיימת לישראל, אשר קובעת כי הקרקעות הם של העם היהודי לצמיתות ועל כן אין להעביר בהן בעלות.

נקודה נוספת החשובה לאיזורינו והמצויה, בין המלצותיה של ועדת רונן, היא ההמלצה לבטל את החלטת מינהל מקרקעי ישראל דוד, החלטה שמאפשרת למושבים ליזום בעצמם פרוייקטים למסחר, תיירות ותעסוקה.

כידוע, לאור החלטה זו גאו במושבים השונים ובמיוחד באיזורינו מבני תעשיה ומלאכה, אשר נפתחו בכל פינה ופינה כפסריות אחרי הנשם, דבר אשר פגע מאוד באיזורי התעשיה המצויים בשלושת ערינו.

יצחק ולד, ראש עיריית כפ"ס, מתח ביקורת חריפה על ההחלטה של המינהל, שכן ברוגמא הכפר-סבאית ידוע היטב, כי מושב נווה ימין פנע באופן קשה באיזור התעשיה של כפ"ס, וכך עשו מושבים רבים באיזורינו לאיזורי התעשיה האחרים.

למעשה, אם תיושם המלצה זו, הרי "המהפכה התעשייתית" והמעבר למושבים יפסק, ואולי נזכה לגאות מחודשת באיזורי התעשיה שבתוך עירנו, אולם יש לזכור כי התעשיה שכבר מצויה בתחומי המושבים, ככל הנראה, תישאר על כנה בסייג שכל מושבניק, שירצה לבנות לצד ביתו ימירות דיור נוספות, יצטרך לסלק קודם לכן את המחסן שבנה.

מבין שלושת ראשי הערים שבאיזורינו, ראש העיר אשר בלם מכולם בהתנגדותו החריפה להיתר, שקיבלו המושבים, בומנו, לאיתח תעשיה ומסחר בתחומם, היה יצחק ולד, ראש עיריית כפ"ס. פנינו לולד לצורך תגובה, לאור המלצות ועדת רונן וזה ציין כי: "מכלי להתייחס להמלצות הספציפיות של ועדת רונן, שבהם אינני בקיא לפי שעה, ישנה באופן כללי בעיה עם ההחלטה לאפשר לחברי המושבים להפוך את חלקותיהם לאיזורי תעשיה ומסחר, לדעתי זו שערוריה לאומית ממדרגה ראשונה. לא יתכן שבני המושבים קיבלו חלקות, של נגיח 50 דונם בזמנו לצורכי חקלאות והיום פתאום בחלקות אלה הם יפתחו תעשיה ומסחר, כאשר הערים הסמוכות להם נשענות בכלכלתן על תעשיה ומסחר ואלה אשר נותנים לערים את היותן. לא יתכן,

סגן שר הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
21. 07. 1997
דואר נכנס
מס' ..... תיק .....

בס"ד, ירושלים, י"ג באייר, תשנ"ז
20 במאי, 1997
סימוכין: 200519970017
3-2709

לכבוד
מר מרק דניאל
רח' בן יהודה 185/9
תל-אביב

שלום רב,

הנדון: הר איתן

הנני מאשר את קבלת מכתבך בנדון.

לנוכח העובדה שמדובר בבקשה להקצאת קרקע לעמותה ללא מכרז ליעוד שאינו מגורים, עליך לפנות בנדון למינהל מקרקעי ישראל.

בכבוד רב,

שמעון אינשטיין
עוזר סגן השר

העתקים: מר מאיר פרוש - סגן השר
הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847660-59
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847250

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
אגף שיווק וכלכלה

ז' אייר, תשנ"ז
14 במאי 1997
W14498

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
18 05. 1997
דואר יבנס
מס' 97-01154

לכבוד
מר שלמה תענך
השמאי הממשלתי

א.נ.,

הנדון: רכישת קרקע בנטפים

1. בהמשך להחלטת ממשלה מיום 27.12.96 בדבר פינוי כורדני (המצ"ב) ובהמשך לסיכום שהושג בין משב"ש לחברת אבני דרך בע"מ בהשתתפותך מעוניין המינהל לבצע את רכישת הקרקע (250 דונם) במחיר שנקבע ולהקצותה למשהב"ט לשם קליטת יחידה המתפנה מכורדני.

2. מצ"ב לאישורך סיכום הדברים אשר נרשם והופץ על ידי משרד הבינוי והשיכון (שהוסמך לשם כך על ידי הצוות הבינמשרדי לפינוי מחנות צבא) מיום 15.5.96 ואשר אושר ע"י חברת "אבני דרך בע"מ" ביום 31.10.96.

3. עם קבלת אישורך לסיכום, יפנה המינהל לאגף התקציבים במשרד האוצר בבקשה לתקצב את הרכישה.

ב ב ר כ ה,

יוסי ישראל
אגף שיווק וכלכלה

העתק: מר מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משב"ש
מר מירון חומש, סמנכ"ל מחוזות, ממ"י
מר אבנר רובינשטיין, מנהל מחוז צפון, ממ"י
גב שלומית שפינדל, ע/מנהל המינהל
מר ירון רביד, ע/מנהל המינהל
מר יצחק אלישע, חשב המינהל
מר ירון ביבי, רכז ממ"י ותכנון, אגף תקציבים
מר קובי הבר, רפרנט ביטחון, אגף תקציבים

לשכה ראשית: רחוב שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631. טלפון: 02-6208422, פקסימיליה: 02-6234960

ש מ ו ר

1122. <u>פינוי מחנה כורדני</u>

ראש הממשלה פותח.

שר הבטחון מציג את ההצעה.

השר אליהו סויסה וסגן השר מאיר פרוש מעירים.

ראש הממשלה מסכם.

מ ח ל י ט י ם:

א. להכיר בחשיבות פינוי מחנה כורדני בקרית מוצקין והעתקתו לאתרים חלופיים, לצורך ייעוד השטח המתפנה למגורים ותעסוקה לאור מצוקת השטחים לייעודים אלו באזור זה, על-בסיס סיכום הצוות הבינמשרדי לפינוי מחנות צה"ל שהוקם על-פי החלטת הממשלה מיום 31.8.93.

ב. להעתיק את יחידות צה"ל ממחנה כורדני למחנות חדשים שיוקמו בלשם, ציפורית ונטפים, על-פי צרכי צה"ל והחלטות הצוות הבינמשרדי לפינוי מחנות צה"ל.

ג. להטיל על מינהל מקרקעי ישראל לפעול ולעשות כל הנדרש לשם הקצאת כל הקרקעות הדרושות באתרים הנ"ל למשרד הבטחון, על-בסיס החלטות הצוות הבינמשרדי.

ד. להטיל על משרד הבטחון לפנות את יחידות צה"ל ממחנה כורדני על-פי לוח הזמנים כדלקמן:

למחנה משגב (לשם) - תוך 4 שנים שנים:
למחנה ציפורית - תוך 4-5 שנים;
למחנה נטפים - תוך 4-5 שנים.

לוחות הזמנים הנ"ל יחלו ממועד העברת התקציב ממינהל מקרקעי ישראל למשרד הבטחון (בהתאם לפריסת המימון שתסוכם) והקצאת הקרקעות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל למשרד הבטחון כאמור בסעיף 3 לעיל.

ה. להטיל על הצוות הבינמשרדי לסכם את השלבים לפינוי מחנה כורדני תוך זרוז ההליכים הנדרשים וכן להטיל על מינהל מקרקעי ישראל להעביר התקציב למשרד הבטחון עבור פינוי המחנה על-פי סיכומי הצוות הבינמשרדי.

ש מ ו ר

ו. 1) להטיל על משרד הבינוי והשיכון, בתאום עם הגורמים הרלבנטיים, להכין ולהגיש תוך חצי שנה ממועד החלטה זו, תכנית מפורטת לשטח המחנה שיפונה שתכלול כפחות את ייעודי הקרקע להלן:

3,500 יחידות דיור בבניה רוויה
140,000 מ"ר תעסוקה
70,000 מ"ר משרדים.

2) לפעול על-פי חוק לקידומה של התכנית לשטח המתפנה.

.1123 <u>תמיכה בענף הספנות</u>

ראש הממשלה פותח.

שר התחבורה מציג את ההצעה.

השרים אריאל שרון ודוד לוי מעירים ושואלים.

המשך הדיון נדחה.

.1124 <u>הסכם עם קנדה לכינון אזור סחר חופשי</u>

ראש הממשלה פותח.

שר התעשיה והמסחר מציג את ההצעה.

שר החוץ מעיר.

ראש הממשלה מסכם.

מ ח ל י ט י ם:

א. לאשרר את ההסכם לכינון איזור סחר חופשי בין ישראל לבין קנדה.

(5)

משרד הבינוי והשיכון
סמנכ"ל בכיר ומנהל מחוז מרכז

ע"ינ" מתנ"ל

כ"ו באייר, תשנ"ו
תאריך : 15.5.96
סימוכין: מוד-335

סיכום פגישה מיום 1.2.96 בנושא רכישת קרקע בסמוך למחנה נטפים
שטח B (כ- 250 דונם רצ"ב תשריט השטח)

השתתפו: ע. הדר, א. קלנר, ש. תענך, מ.יצחקי.

בהמשך לדיוני הועדה הבינמשרדית לפינוי מחנות צבא והחלטותיה התקיימה הפגישה בה הוצגה שומת השמאי הממשלתי מר תענך המתייחסת לקרקע הנדונה, ע"ס של 12,000 $ לדונם (ללא מע"מ).

לאחר דיון בהערכת השמאי ובמחיר הנדרש ע"י בעלי הקרקע, הוצע שעל רקע עמדות הצדדים יוסכם על מחיר רכישה לפי 14,400 $ לדונם וזאת במקרה ויוחלט להרחיב את שטח המחנה הצבאי גם על השטח הנדון.

רשם: עדי הדר

העתק: למשתתפים
מר דרור צבן - סמנכ"ל ממ"י

רח' החשמונאים 113, תל אביב 67011, ת.ד. 20133

(1)

31.10.96

אבני דרך בע"מ

לכבוד
מר עדי הדר
סמנכ"ל ומנהל מחוז מרכז
משרד הבינוי והשיכון
רח' החשמונאים 113
תל אביב, 67011

בפקס ובדואר

פקס :- 03-5633126

א.נ.,

הנדון : קרקע בסמוך למחנה נטפים בשטח B .

1. אנו מסכימים לאמור במכתבך מיום 15.5.96 בדבר סיכום פגישה מיום 1.2.96 לפיו בגין מכירת שטחים בקרקע שבנדון, נקבל את הסך של 14,400 $ לדונם בצירוף מע"מ.

2. נודה על עזרתך בהבאת העניין לידי גמר.

בכבוד רב
אבני דרך בע"מ

משרד הבינוי והשיכון

02-847666/77

לשכת הדובר

13.5.97 יום שלישי, ו' אייר, תשנ"ז

סקירת מידע מתקשורת

הארץ יומי (212) תל אביב

13.05.97 יום ג'

הרב לוי: עלינו לזרז ולסייע במהלכי ההתישבות

מאת חגי הוברמן
סופר הצופה

אלפים נוספים מקרו אתמול את הנבעה לביקור הדרגתי ושתילת עצים. עד כה כבר עלו לנבעה 10 משפחות המתגוררות בסוכות.

"כאן, על הנבעה החרשה, חיכנה שכונה חדשה - חמודת קרומים. אני מודה לקב"ה, על שנתן לנו את האפשרות להשיט יד מסייעת לבניינה של ארץ ישראל" - כך הבריז אתמול סגן שר־השיכון, חיים מאיר שורדש, בהשתתפו בטקס שנערך בגבעת חמד בקרומים, במהלכו הוכרז על הקמת השכונה החדשה.

אתמול מקרו את הנבעה כמה מאות אנשים, אשר צערו קודם לכן מתחת הרכבת סכסניה לקורמים, מהלך של גן ק"מ. גן שנה אחרי שרכבות גרמו את התחנה הישנה בסכנעי ההתנחלויות המפורסמים של גוש־אמונים.

שר התחבורה, הרב יצחק לוי, אמר בטקס כי "התפקיד שלנו הוא לזרז ולסייע במהלכים של ההתיישבות". הרב לוי גם הכריז כי "צריכים לקרוא לעם ישראל להגיד בסעיתו של הסכם אוסלו" ותוסיף: "לא נפסיק את הבניה בהר חומה, בקרומים, ובכל מקום ביש"ע - ובנגב גם כחברון".

רבים מהנוכחים לא הצליחו להגיע לטקס, שכן הגישה לנבעה החרשה היתה בלתי־נוחה. כלי רכב פרטיים התקשו להגיע. אחד מראשי הישוב אמר כי ההחלטה על מקום הטקס נבעה מכך שלא לקיים מקום את יומו השכונה החדשה, גם אם רבים לא יגיעו. בנוסף לכך התחיל הטקס באיחור ניכר, ורבים המתינו במרומי הנבעה, בשמש הקופחת בחמסין ששרר אתמול.

סרם לכן ביקר סגן שר־השיכון ביצהר, בנבעה בה נהרסו הבתים, גילוות אליו ראש המינהל לבניה כפרית במשרד השיכון. סגן השר חיזק את המתיישבים.

הארץ יומי (189) תל אביב

13.05.97 יום ג'

משרד השיכון מתנגד לסעיפים מרכזיים בדו"ח ועדת רונן

מאת זיו מאור

משרד הבינוי והשיכון מתנגד לכמה סעיפים מרכזיים בדו"ח ועדת רונן שיעלה להצבעה שוב בשבוע הבא במועצת מקרקעי ישראל, כך עולה ממכתב ששיגר מנכ"ל המשרד שלמה גרינברג ליו"ר הוועדה פרופ' בועז רונן. העתק נשלח גם לשר התשתיות אריאל שרון.

בין הסעיפים המרכזיים להם מתנגדים במשרד השיכון כלולות גם ההמלצות לגבי הקמת מנגנונים לייעול הליכי התכנון. גרינברג כותב, כי ניסיון המשרד מוכיח שכל המנגנונים האלו לא הוכיחו עצמם בתקופות משכר.

המלצה מרכזית נוספת לה מתנגד משרד השיכון היא לגבי צמצום הביקשים להשקעה בדירות.

מסתפקים ביציבות מחירים

במשרד טוענים, כי יש צורך אמיתי בעידוד רכישת דירות להשקעה שיהוו כסיס לשוק השכירות. הוועדה ראו את צמצום הרכישה להשקעה כתנאי הכרחי לעמידה ביעד ירידת המחירים של 20% ב-4 שנים. במשרד השיכון מסתפקים, כותב גרינברג, בשמירה על יציבות המחירים.

המשרד מתנגד גם למפת שהוצגה על ידי יועץ השר, מאיר בן מאיר, שתהווה בסיס לשתרוך קרקע לפיתוח - הכוללת ששתים מצומצמים יחסית באזורי הביקוש. לדעתו של גרינברג, ניתן לבנות בשמתים אלה כ-600 אלף יחידות דיור והמהלך עצמו יוסיף קושי רב על התהליך הארוך של יצירת עתודות תכנון.

יש לציין, כי גם במינהל התכנון במשרד הפנים הביעו התנגדות לאותה מפת.

ל"הארץ" נודע כי מנהלת מינהל התכנון, דינה רצ'כסקי, כתבה במכתב לשר הפנים, כי הטפה המנחה הוכנה כתופזה, ללא עבורת רקע, ללא תיאום וללא ביקורת. לדעתה, למפה אין כל בסיס משפטי או נוהלי והיא מנסה לקבוע את המינהל כגוף התכנוני הבכיר על חשבון מינהל התכנון.

יש לציין כי במכתבו דווקא משכח גרינברג את המונה להי פוך את המינהל לגוף התכנוני המרכזי. גרינברג גם תומך בהקמת ועדת שרים, מעל לוועדת המנכ"לים, שתטפל בהכנת מלאי קרקעות.

קביעת תחומי אחריות

גרינברג כותב, כי יש לקבוע את חלוקת תחומי האחריות בין המינהל למשרד השיכון, כאשר האחרון יהיה אחראי על תחום המגורים למעט שוק היוקרה.

גרינברג כותב על התוכניות וההמלצות של משרד השיכון, שהן למעשה מסקנות ועדת פרוש שגיבשה כמה רעיונות לזירוז ויעול הליכי התכנון. בין היתר, כותב גרינברג, יעסוק גם המשרד כמו המינהל, בשיווק מתחמי קרקע בלתי מתוכננת כדי להגדיל את היקפי הקרקעות לבניה.

גרינברג מציין בסוף מכתבו, כי הסגיות הנוגעות לחקלאים ולקק"ל מסוכלות על המשרד וכי יצביע במועצת המינהל בעד קבלת המלצות ועדת רונן.

בהצבעה קודמת של הוועדה, שתתכנס שוב בשבוע הבא, נפלה ההצעה לקבל את הדו"ח ברוב של 9 נציגי הקק"ל מול 8 נציגי הממשלה. מהתצבעה נעדרו נציגת האוצר ונציגת משרד הפנים רצ'כסקי.

יש לציין כי לא ברור עדיין מה תהיה הצבעת רצ'כסקי ויית־כן שגם משרד החקלאות, שנציגו הצביעה עם הממשלה, תשנה את הצבעתה בשל חילוקי דעות בין שר התשתיות לשר החקלאות. בכל מקרה בו לא יצביעו כל נציגי הממשלה מה אחר ונציגי הקק"ל יישארו איתנים בהתנגדותם, תיפול ההחלטה.

משרד הבינוי והשיכון

לכבוד:
מאיר טלמח גרינברג-מנכ"ל

2-847666/77

לשכת הדובר

6.5.97 יום שלישי, כ"ט ניסן, תשנ"ז

סקירת מידע מתקשורת

הארץ

יומי (189)

תל אביב

06.05.97 יום ג'

מנכ"ל משרד השיכון: יש לעודד רכישת דירות להשקעה

מאת זיו מאור

משרד השיכון חייב לעודד רחים לרכוש דירות להשקעה, אמר מנכ"ל משרד השיכון, למת גרינברג, כישיבה של מר נת מקרקעי ישראל שלשום. כריו, הדירות ישמשו להשכ- ". עמדתו של גרינברג מנוגדת אות הדעת שהוגשה למינהל ל ידי ועדת רונן. הוועדה ראתה כישת הדירות להשקעה את ר הגורמים העיקריים לעליית מחירי הדיור. כדי להוריד את הביקושים בשוק ואת המחירים, המליצה הוועדה על מסלול של מכירת אגרות חוב או קרקעות לבנייה עתידית, שישמשו את הרוצים לרכוש דירות להשקעה.

את הצורך בעידוד רכישת די- רות להשקעה מנמק גרינברג באפשרות לחידוש גלי העלייה לישראל, מה שיביא שוב למח- סור בדירות מגורים, כפי שהיה בראשית שנות ה-90'. לדבריו, פעולות להקטנת הביקושים יביאו להורדה נוספת בהתחלות הבנייה, דבר שלא יאפשר הורדת מחירים ב-5% לשנה, כפי שממ- ליצה ועדת רונן.

עם זאת, ציין גרינברג כי מש- רד השיכון החליט לקבל את דו"ח רונן בהצבעה במועצה, מכיוון שבסך הכל מדובר בדו"ח רציני ומקיף שמסרותיו העיק- ריות – הגדלת מלאי הקרקע לב- נייה והורדת המחירים, מקובלות על המשרד.

גרינברג התייחס גם לסענות החקלאים לקיפות. לדבריו, מס- פיק פיצוי של 20% משווי הקרק- עות במרכז הארץ.

השר שרון הודיע כי יכנס שוב את מועצת מקרקעי ישראל בש- בוע הבא, להצבעה נוספת על הדו"ח.

שלשום נפלה ההצעה בהצב- עה של 8 מול 9, בגלל היעדרו- תם של דינה רצבסקי ממינהל התכנון ואיתי אייגס ממשרד האוצר, האמורים להצביע עם שרון, ולהביא לאישור ההחלטה.

הארץ

יומי (189)

תל אביב

06.05.97 יום ג'

עובדי המדינד ייחודיים מח את העיצו

מאת חיים ביאו

ועדי העובדים הבלתי ייחודיים ב-15 טו להוריף מהבוקר את העיצומים, לאו משרד האוצר, שהתקיימה אמש בירוש צאות.

החל מהיום, בנוסף לאי קבלת קהל, פוניות ואי טיפול בדברי דואר, העובדי סו את השיבושים הבאים: עובדי משו סניף המשרד בנמל התעופה בן גוריו הקליטה לעולים, ואת הסבסוד לתעשי

עובדי משרד התחבורה לא יאפשרו נ במשרדי התעשייה והמסחר והחקלאות ויצוא, עובדי משרד הבינוי והשיכון לא תאות לזכאי דיור ותשלומים לקבלנים הדתות לא יעבירו כספים לישיבות, ישראל לא יאשרו תוספות בנייה, עובד לא יתייצבו לעבודה ביום ששי בנים הממשלה, ועובדי משרד הפנים ימשיכו כונים חרשים, הארכת תוקפם של דרכ והות.

העיצומים אינם כוללים את משרדי רה והרווחה, שעובדיהם מקבלים תוספו

ברעת ועדי העובדים לקיים משמרו הממשלה וליד לשכת שר האוצר, בתג במו"מ.

הממונה על השכר באוצר, יוסי קוצ'י בנימוק שאינו מוכן לדון עם עובדים הנ קומו השתתף בדיונים המשנה לממונה, לים לפנות לבית הדין לעבודה או למו בניסיון להגיע לפתרון המכמוד ולהחמ

ידיעות אחרונות

יומי (258)

תל אביב

06.05.97 יום ג'

מחלוקת שיכון-תשתיות

האם כדאי לעודד רכישת דירות למטרות השקעה?

מחלוקת בין משרד השיכון ובין משרד התשתיות סביב דו"ח ועדת רונן, בשאלה האם כדאי למדינה לעודד רכישת דירות למטרות השקעה.

תשובת משרד השכון: כן, יש לעודד. בתשתיות אומרים לא, ואפילו ממליצים להכביד נטל המס על המשקיעים בדירות – במגמה להוריד את הביקושים בענף המגורים, וכך אולי גם לסייע בהורדת מחירי הדירות.

ועדת רונן מקדישה פרק מיוחד לנושא רכישת דירות למטרות השקעה. הוועדה ממליצה להכביד את המיסים, כדי להוריד את התשואה ממנה ייהנו בעלי דירות, לאחר שישבירו אותן. במקום השקעה ישירה ברכישת דירות, מציעה ועדת רונן לאפשר למשקיעים לקנות זכויות במקרקעין, על-ידי גידרות

לשכת הדובר

ום שלישי, ו' אייר, תשנ"ז

סקירת מידע מתקשורת

(212)

13.05. יום ג'

רב לוי: עלינו לזרז ולסייע במהלכי ההתישבות

אלפים נוספים פקדו אתמול את הגבעה לביקור הורהות ושתילת עצים. עד כה כבר עלו לגבעה 10 משפחות המתגוררות בסוכות.

ת חגי הוברמן
יסר הצופה

ל הגבעה החדשה,
נה חדשה – חמדת
מודה לקב"ה, על
ת האפשרות להרשיט
לבניינה של ארץ
בך הר[illegible] אתמול סגן
הר[illegible]איר סחרש,
בטקס שנערך כגבעת
ים, במהלכו הכריז על
נה החדשה.

פקדו את הגבעה כמה
, אשר צערו קורם לכן
בת סבסטיה לקודמים,
ו ק"מ. 33 שנה אחרי
שו את התחנה הישנה
תנחלויות המפורסמים
נים.

כורה, הרב יצחק לוי,
כי, "התפקיד שלנו הוא
יע במהלכים של
. הרב לוי גם הכריז כי
רוא לעם ישראל להכיר
הסכם אוסלו" והוסיף:
את הבנית בהר חומה,
בכל מקום ביש"ע –
ברון".

הצועדים לא הצליחו
ם, שכן הגישה לגבעה
ה בלתי־נוחה. כלי רכב
קשו לו[illegible] אחר מראשי
כי החלטה על מקום
מרכזון לקיים סקס את
ה החדשה, גם אם רבים
נוסף לכך התחיל הסקס
, ורבים המתינו במרומי
מש הקופות בחמסין
ל.

ן ביקר סגן שר־השיכון
עה בה נרשו הבתים.
ראש המינהל לבניה
רד השיכון. סגן השר
תיישבים.

יומי (189)

תל אביב

13.05.97 יום ג'

משרד השיכון מתנגד לסעיפים מרכזיים בדו"ח ועדת רונן

מאת זיו מאור

משרד הבינוי והשיכון מתנגד לכמה סעיפים מרכזיים בדו"ח ועדת רונן שיעלה להצבעה שוב בשבוע הבא במועצת מקרקעי ישראל, כך עולה ממכתב ששיגר מנכ"ל המשרד שלמה גרינברג ליו"ר הוועדה פרופ' בועז רונן. העתק נשלח גם לשר התשתיות אריאל שרון.

בין הסעיפים המרכזיים להם מתנגדים במשרד השיכון כלו לות גם ההמלצות לגבי הקמת מגגונים לייעול הליכי התכנון. גרינברג כותב, כי ניסיון המשרד מוכיח שכל המגגונים האלו לא הוכיחו עצמם כתקפות משבר.

המלצה מרכזית נוספת לה מתנגד משרד השיכון היא לגבי צמצום הביקושים להשקעה בדי־רות.

מסתפקים ביציבות מחירים

במשרד סועגים, כי יש צורך אמיתי בעידוד רכישת דירות להשקעה שיהוו בסיס לשוק השכירות. בוועדה ראו את צמצום הרכישה להשקעה כתנאי הכרחי לעמידה ביעד ירידת המחירים של 20% ב-4 שנים. במשרד השיכון מסתפקים, כותב גרינברג, בשמירה על יציבות המחירים.

המשרד מתנגד גם למפה שהוצגה על ידי יועץ השר, מאיר בן מאיר, שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח – הכוללת שטחים מצומצמים יחסית באזורי הביקוש. לדעתו של גרינברג, ניתן לכנות בשטחים אלה כ-600 אלף יחידות דיור והמהלך עצמו יוסיף קושי רב על התהליך הארוך של יצירת עתודות תכנון.

יש לציין, כי גם במינהל התכנון במשרד הפנים הביעו התנגדות לאותה מפה.

ל"הארץ" נודע כי מנהלת מינהל התכנון, רינה רצ'בסקי, כתבה במכתב לשר הפנים, כי המפה המנחה הוכנה כתופזה, ללא עבודת רקע, ללא תיאום וללא ביקורת. לדעתה, למפה אין כל בסיס משפטי או נוהלי והיא מנסה לקבוע את המינהל כגוף התכנוני הבכיר על חשבון מינהל התכנון.

יש לציין כי במכתבו דווקא משבח גרינברג את הכוונה להפוך את המינהל לגוף התכנוני המרכזי. גרינברג גם תופר בהקמת ועדת שרים, מעל לוועדת המנכ"לים, שתטפל בהכנת מלאי קרקעות.

קביעת תחומי אחריות

גרינברג כותב, כי יש לקבוע את חלוקת תחומי האחריות בין המינהל למשרד השיכון, כאשר האחרון יהיה אחראי על תחום המגורים למעט שוק היוקרה.

גרינברג כותב על התוכניות וההמלצות של משרד השיכון, שהן למעשה מסקנות וועדת פרוש שגיבשה כמה רעיונות לזירוז ויעול הליכי התכנון. בין היתר, כותב גרינברג, יעסוק גם המשרד כמו המינהל, בשיווק מתחמי קרקע בלתי מתוכננת כדי להגדיל את היקף הקרקעות לבנייה.

גרינברג מציין בסוף מכתבו, כי הסוגיות הנוגעות לחקלאים ולקק"ל מטבלות על המשרד וכי יצביע במועצת המינהל בעד קבלת המלצות וועדת רונן.

בהצבעה קודמת של הוועדה, שתתכנס שוב בשבוע הבא, נפלה ההצעה לקבל את הדו"ח ברוב של 9 נציגי הקק"ל מול 8 נציגי הממשלה. מהצבעה נעדרו נציגת האוצר ונציגת משרד הפנים רצ'בסקי.

יש לציין כי לא ברור עדיין מה תהיה הצבעת רצ'בסקי ודיתכן שגם משרד החקלאות, שנציגתו הצביעה עם הממשלה, תשנה את הצבעתה בשל חילוקי דעות בין שר התשתיות לשר החקלאות. בכל מקרה בו לא יצביעו כל נציגי הממשלה פה אחד ונציגי הקק"ל יישארו איתנים בהתנגדותם, תיפול ההחלטה.

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

בס"ד, א' באייר התשנ"ז
8 במאי 1997

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות

כבוד השר,

הנדון: הסתייגויות משב"ש על דו"ח ועדת רונן

ועדת רונן ראויה לשבחים רבים, על עבודתה היסודית והמקיפה. המלצות הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל - מקובלות בדרך כלל על משרד הבינוי והשיכון, למעט מספר הסתייגויות חשובות אותן אביא בהמשך מכתב זה. למותר לציין, כי הח"מ מחכוון להצביע בעד אישור המלצות הועדה, אך אני מבקש, עם זאת, שממ"י תתן דעתה, בעת ההפעלה המעשית של הנחיות הועדה גם לדעות משב"ש.

1. משרד הבינוי והשיכון איננו נזכר כלל בדו"ח ועדת רונן, וכנראה שזו איננה טעות מקרית. משב"ש היה, כידוע, בכל שנות קיומו, גורם מוביל ויעיל בשיווק קרקעות למגורים, אך לא פחות גם ביצירת מלאי תכנון. משום כך, אי איזכורנו - תמוה.

2. יש, לדעתנו, לקבוע את חלוקת תחומי האחריות בין ממ"י לבין משב"ש. להערכתנו, חשוב שמשב"ש יהיה האחראי העיקרי על הבניה למגורים, כאשר רובן של הקרקעות למטרה זו - למעט בנייה יוקרתית - ישווקו על ידנו. ממ"י יהיה אחראי לשיווק הבניה היוקרתית, מלונאות, תעשייה, שטחי-מסחר וכדומה.

3. יש להקים פורום שיווק משותף לממ"י ולמשב"ש, שיטפל בתאום נושא התכנון והשיווק בין שני הגורמים. בראש הפורום יישב מנכ"ל ממ"י. הפורום חייב להתכנס לפחות פעם בחודש.

4. הצוות הבכיר של משב"ש מגלה ספקנות רבה לגבי יעילות אותן המלצות של ועדת רונן הנוגעות להקמת "מנגנונים" להליכי התכנון. הניסיון מוכיח, שכל "המנגנונים" הללו לא הוכיחו עצמם, לפחות בתקופת משבר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

5. ההמלצה להרחיב את מספרן של החברות המנהלות מבורכת, אך גם כאן הניסיון הן במשב"ש והן בהפעלת חברות מנהלות בממ"י מוכיח, שיש צורך במשב"ש כגורם המוביל את פעילותן של חברות חיצוניות. למשב"ש יתרון רב בגלל ההתמקדות שלו בנושא המגורים, ולכן יוכל גם בעתיד לקדם את מלאי התכנון ולשווק אותו - באמצעות הכלים הישירים, ותוך הסתייעות בחברות חוץ.

6. אנחנו בודקים במשב"ש מסלולים נוספים להגדלת היצע הדירות, ע"י הכללת קרקעות פרטיות במסגרת הפרוגרמה של המשרד, ע"י הכללת פרוייקטים של קרקע בלתי מתוכננת (מקבת"ים), ע"י יצירת מסלולים חדשים שבהם התשלומים בגין רכישת קרקע אינם נעשים במזומן, וכן ע"י שימוש בכלים שונים כמו: מימון חלקי, קביעת לו"ז לבנייה, הנחיות בפיתוח מימון ביניים (לתשלום החזרי הוצאות פיתוח), ועוד.

7. גיוון והרחבת מסלולי השיווק, כפי שפורטו לעיל, יביא להגדלת היצע הדיור בטווח הקצר - וזאת בהבדל משיטות השיווק הנהוגות בממ"י.

8. איננו מתעלמים כמובן מהאנומליה, לפיה סמכויות תכנון מוקנות עתה ליותר מ-20 גורמים. לפי הערכתנו, ראוי שגוף צנטרליסטי אחד יהיה מופקד על נושא התכנון - וזהו המשרד לתשתיות לאומיות, בגלל הזיקה הישירה שלו לקרקעות המדינה.

9. אנו מאמצים, לכן, את הפתרון המוצע ע"י ועדת רונן, ולפיו ייבחרו 30 פרוייקטים גדולים, הנמצאים תוך כדי תהליך התכנון - והם יטופלו ע"י השר לתשתיות לאומיות. יש לראות נושא זה, בעדיפות הגבוהה ביותר בגלל משבר שיווק הקרקעות, שעלול לגרום לנסיקת מחירי הדיור בתוך מספר חודשים מועטים.

10. <u>אנו מסתייגים</u> מהרעיון לצמצם את הביקושים להשקעה בדירות. צימצום כזה - ע"י הכבדת המיסוי - יקיף את היקף התחלות הבנייה, יכווץ את מלאי הדירות להשכרה ואת מלאי הדירות בכלל בארץ, אותו יש, לדעתנו להרחיב גם לקראת אפשרות של חידוש גלי העלייה.

11. אנו מסתייגים גם מן ההמלצה ל"מפת מדיניות", שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח. המהלך לכשעצמו יוסיף קושי רב, על התהליך המייגע והארוך בלאו הכי של יצירת עתודות תכנון. בהמלצות ועדת רונן גם נקבע, ש"המפה תסמן שטחים המיועדים להפשרה, ותהיה מבוססת על תוכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים". כפי שידוע לבולנו, מצב המלאי הסטטוטורי העכשווי הוא בכי רע, ורחוק מאד מלספק את צורכי המשק אפילו לטווח הקצר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

12. אנו מציעים גם בד בבד עם ההמלצה של ועדת רונן ותכניות שלנו, מאמצים לתוספת יחידות דיור בשטח עירוני ולמיחזור קרקע בערים הותיקות - וחשוב לתאם תכניות, בנושא זה, בין משב"ש וממ"י כדי לייעל ולזרז את ביצוע המטרה המשותפת.

13. המטרה האסטרטגית של ס/השר מאיר פרוש, להכין מלאי קרקעות ל - 10 שנים מקובל על דעת הכל - אך נתקלת בקשיי ביצוע. כפי שידוע לכולנו עלינו להקים ועדת שרים למטרה זו, שתהיה מעל לועדת המנכל"ים להאצת הבניה.

14. אנו ממליצים שהממשלה תאמץ את הקו המנחה, לפיו עליה רק ליצור תנאים בענף הבניה שיאפשרו המשך יציבות המחירים בשוק הדיור על ידי התאמת היצע הדירות לתנודות הביקוש ועידוד היוזמה הפרטית, בענף הבנייה.

15. בסוגיות הנוגעות לחקלאים ולקק"ל מקובלים עלינו המלצות ועדת רונן וכאמור אצביע בעד אימרץ הדו"ח.

ב ב ר כ ה,

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

העתק: מאיר פרוש - ס/שר הבינוי והשיכון.
פרופ' בועז רונן - יו"ר הועדה
מר אמנון רבינוביץ - חבר הועדה
ד"ר צבי ליבר - חבר הועדה

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

ו' אייר תשנ"ז 13.5.1997

לכבוד
השר אריאל שרון, יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל
וחברי מועצת מקרקעי ישראל

שר נכבד וחברים נכבדים,

הנדון: דין וחשבון של הועדה לרפורמה במדיניות
מקרקעי ישראל ("דו"ח רונן")

אנו - ראשי תנועות ההתיישבות במדינת ישראל, הפועלים באמצעות מטה "ההתישבות החקלאית"[1] - מבקשים בזה להעלות בפניכם את טענותינו באופן מלא, בכתב ובעל פה, בטרם תקבלו כל החלטה הנוגעת להמלצות הדו"ח שבנדון; ודורשים שלא תתקבל כל החלטה על ידכם ל"אימוץ" הדו"ח שבנדון, או ל"יישומו", לפחות ככל שהן נוגעות למגזר החקלאי - טרם שנישמע בפניכם, בנוגע לנדון, ובטרם תשקול המועצה את הענין לגופו, בעצמה, ותקבל החלטות על יסוד שיקוליה היא.

1. (א) דו"ח רונן עוסק בנושאים שבבסיס המדיניות הקרקעית של מדינת ישראל, ומוצעת בו רפורמה רדיקלית בתחומים מרכזיים הנוגעים למקרקעין שבניהול מינהל מקרקעי ישראל, בנושאים אשר להם השלכה רחבה וגורלית בתחומים הכלכליים והחברתיים, הנוגעים להתיישבות החקלאית.

(ב) ב- 4.5.1997 הגיש שר התשתיות הלאומיות למועצה הצעה להחלטה המאמצת את דו"ח ועדת רונן. הצעתו נדחתה.

(ג) נודע לנו כי שר החקלאות ושר התשתיות הלאומיות הקימו ועדה אשר תדון בפרק החקלאי שבדו"ח ותעביר מסקנותיה לשרים אלה עד ה- 4.7.1997.

(ד) בכמה מהמלצות ועדת רונן יש משום פגיעה בזכויותינו וציפיותינו הלגיטימיות; ובחלק מהמלצות הדו"ח יש משום הפליה חמורה של המגזר החקלאי בהשוואה למגזר העירוני.

2. (א) בפתח דבר נאמר: מועצת מקרקעי ישראל היא המוסמכת על פי חוק לקבוע את המדיניות הקרקעית לפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל. מועצת מקרקעי ישראל אינה רשאית להתנער מחובתה להפעיל שיקול דעת עצמאי, לפני קבלת החלטות עקרוניות ותשובות מסוג ההמלצות שבדו"ח הועדה - זאת, לאחר בדיקת כל הרקע והנתונים הרלוונטיים, ושמיעת כל הצדדים הנוגעים בדבר. "אימוץ" הדו"ח ללא דיון עצמאי מלא של המועצה, משמעו קבלת מדיניות ללא הפעלת שיקול הדעת הראוי.

(ב) לועדת רונן אין כל סמכות להחליט בענינים שבתחום סמכות המועצה; מה גם שאין היא ועדת משנה של המועצה, ואף לא מונתה על ידה.

(ג) מועצת מקרקעי ישראל מנועה **מלדון** ב"יישום" דו"ח ועדת רונן, הנוגע בהיבטים כלכליים חברתיים חשובים ומרכזיים ומתייחס אף לנושאים בעלי חשיבות מרכזית להתיישבות החקלאית, מבלי שתקיים דיון מלא ומעמיק

---

1 תנועת המושבים, התאחדות האיכרים, התנועה הקיבוצית המאוחדת, הקיבוץ הארצי, איגוד המושבים של הפועל האזרחי, משקי חירות בית"ר, העובד הציוני, הקיבוץ הדתי, פועלי אגודת ישראל, האיחוד החקלאי, המרכז החקלאי, מרכז המועצות האזוריות.

בנושאי הדו"ח, תוך הפעלת שיקול דעת עצמאי מלא, ומבלי שתשמע את עמדת כל הגורמים הנוגעים בדבר ובכללם המגזר החקלאי.

(ד) בהחלטות הרות גורל כגון אלה, הנוגעות לשיקולי **מדיניות** כבדים בנוגע לניהול הקרקעות, אין כל מקום לחברי המועצה להתבסס על החלטת הועדה, ולהתעלם מחובתם לשקול שיקולי מדיניות עצמאיים מבלי שהיא עצמה תשמע את טענותינו לגבי מכלול הנושאים בהם דן הדו"ח שבנדון.

3. היקפה של זכות הטיעון בעניינו רחב במיוחד - הן לאור חשיבות העניין, הן לאור עוצמת הפגיעה בזכויותינו ובציפיותינו הלגיטימיות והן לאור אופי ההחלטות בנושא זה.

4. ונדגיש - אף שנשמעו נציגנו בפני הועדה, אין בכך כדי לשחרר את המועצה הנכבדה מחובתה לשמוע טיעוניהם; שכן -

(א) הרשות המוסמכת היא זו עליה מוטלת חובת השמיעה; ואין היא יכולה להסתפק ב"שמיעה" ששמע גורם אחר. על אחת כמה וכמה נכונים הדברים שאין אנו עוסקים אפילו בועדת משנה של המועצה אלא בוועדה אשר לא מונתה על ידה.

(ב) יתירה מזו - טענותינו בפני ועדת רונן **לא** התייחסו למכלול הנושאים בהם החליטה הועדה. דו"ח הועדה עוסק במספר נושאים אשר כלל לא קיבלו התיחסות מצדנו ומבלי שהועדה הפנתה תשומת לבנו לכך שבכוונתה להחליט בהם (למשל, גריעת נחלות בלתי מאויישות במושבים ובקיבוצים מתקן הנחלות המאושר לאותו ישוב; עיבוי וציפוף באיזורי המגורים במושבים ובקיבוצים).

(ג) ביתר שאת נכונים הדברים כשאנו עוסקים בנושאים מובהקים של מדיניות, בעלי השלכה רחבה ומעמיקה על ניהול קרקעות המדינה, ועל האינטרסים הפרטיים של מגזר שלם, עליו אנו נמנים.

(ד) אף אם היה מקום להיעזר בועדת מומחים כועדת רונן, ברי שטיעונינו בנוגע לשיקולי מדיניות מקומם אך ורק בפני מועצת מקרקעי ישראל ואין כל משמעות לטענות הנוגעות למדיניות שנטענו בפני ועדה שכזו. בענייני מדיניות כגון אלה אין כל אפשרות להמיר את שיקול דעת המועצה בשיקול דעת אנשי מקצוע, ואין למועצה להתחשב בדעתם. על כן, אין תחליף לזכות טיעון **מלאה** בפני המועצה.

(ה) כאמור, האמור הוא למעלה מן הצורך; שכן, לגופו של ענין לא יהיה שיקול דעת המועצה ראוי אם לא תובא עמדתנו **לפניה** בטיעון מלא.

5. זאת ועוד - כאמור, דו"ח הועדה עוסק במספר נושאים אשר כלל לא קיבלו כל התיחסות מצדנו ומבלי שידענו, שעה שהופענו בפני הועדה, על הכללתם הצפויה בדו"ח. ללא ידיעה מלאה על הנושאים שייכללו בדו"ח לא יכולה היתה להתממש זכות הטיעון - אף אם היתה זכות זו מוענקת על ידי המועצה גופה.

6. מעבר לכל האמור, נדגיש כי גם לאור הבהרות נציגי שר התשתיות הלאומיות בפני נציגינו, כי לפני דיון במועצה יינתן לנו לפרט את השגותינו ולטעון לגביהם, מנועה המועצה להחליט בנושא טרם מוצה הדיון עמנו.

7. עוד ייאמר כי, לאור החלטת המועצה מ- 4.5.1997, גוברת חומרת הדרישה הנוגעת לקבלת החלטה לאמץ את הדו"ח, תוך שינוי החלטה קודמת של הרשות.

8. נדגיש שאין באמור לעיל כדי למצות את טענותינו כנגד "אימוץ" דו"ח רונן על ידי המועצה; טענות אשר מבקשים אנו להעלות בפני המועצה באופן מלא - בכתב ובעל פה.

לאור כל אלה, הנכם מתבקשים שלא להחליט כל החלטה בדבר אימוץ מסקנות דו"ח ועדת רונן ו/או יישומו טרם שתינתן לנו אפשרות להביא בפניכם את עמדתנו.

בכבוד רב,

אריה גצלר, מזכיר האיחוד החקלאי

בשם - תנועת המושבים, התאחדות האיכרים, התנועה הקיבוצית המאוחדת, הקיבוץ הארצי, איגוד המושבים של הפועל האזרחי, משקי חירות בית"ר, העובד הציוני, הקיבוץ הדתי, פועלי אגודת ישראל, האיחוד החקלאי, המרכז החקלאי, מרכז המועצות האזוריות.

<u>העתקים:</u>
חה"כ שלום שמחון, מזכיר תנועת המושבים
דב הלמן, מזכיר התנועה הקיבוצית המאוחדת
צבי בן משה, מזכיר התנועה הקיבוצית המאוחדת
שלמה רייזמן, מנכ"ל התאחדות האיכרים
יצחק בר-לבב, מזכיר העובד הציוני
עמירם אפרתי, מזכיר הקיבוץ הארצי
אבשלום (אבו) וילן, מזכיר הקיבוץ הארצי
אריה גצלר, מזכיר האיחוד החקלאי
דני תמרי, מזכיר הקיבוץ הדתי
שרגא נוי, מזכיר פועלי אגודת ישראל
עזריאל צדוק, מזכיר איגוד המושבים של הפועל המזרחי
חיים אבו דרם, מזכיר משקי תנועת החרות - ביתר
שמואל ריפמן, יו"ר מרכז המועצות האזוריות
שמחה אסף, מזכ"ל המרכז החקלאי

לשכת הדובר
ם שלישי, ו' אייר, תשנ"ז
סקירת מידע מתקשורת
(212)

13.05 יום ג'

ב לוי: עלינו לזרז ולסייע במהלכי ההתישבות

אלפים נוספים פקרו אתמול את הגבעה לביקור הזדהות ושתילת עצים. ער כה כבר עלו לגבעה 10 משפחות המתגוררות בטוטה.

זני הוברמן
- הצופה

הגבעה החדשה, חדשות – חמדת מ[illegible]קביה, על האפשרות להרשיט בניינה של ארי"ך הבריז אתמול פגן ורב מאיר פרדש, קם שנערך בגבעת במהלכו הוכרז על החרשה.

ון את הגבעה כמה אשר צערו קורם לכן סבסטיה לקדמים, ל"מ. 33 שנה אחרי את התחנה הישנה חלויות הספורסמים ב.

ה, הרב יצחק לוי, התפקיד שלנו הוא במהלכים של רב לוי גם הכריז כי לעם ישראל להכיר סכם אוסלו" והוסיף: הבניה בדר תומה, ל מקום ביש"ע – ון".

ו[illegible] לא הצליחו שכן הגישה לגבעה בלתי"נגוזה. כלי רכב להגיע. אחר מראשי התחלטה על מקום רצון לקיים סקס את חרשה, גם אם רכים ף לכך התחיל המקס ים המתינו במרומי ז הקופחת כחמסין

יקר פגן שר"השיכון בה נרשו הבתים. ח המינהל לבניה השיכון. סגן השר שבים.

יומי (189)
תל אביב

13.05.97 יום ג'

משרד השיכון מתנגד לסעיפים מרכזיים בדו"ח ועדת רונן

מאת זיו מאור

משרד הבינוי והשיכון מתנגד לכמה סעיפים מרכזיים בדו"ח ועדת רונן שיעלה להצבעה שוב בשבוע הבא במועצת מקרקעי ישראל, כך עולה ממכתב ששיגר מנכ"ל המשרד שלמה גרינברג ליו"ר הוועדה פרופ' בועז רונן. העתק נשלח גם לשר התשתיות אריאל שרון.

בין הסעיפים המרכזיים להם מתנגדים במשרד השיכון כלולות גם ההמלצות לגבי הקמת מנגנונים לייעול הליכי התכנון. גרינברג כותב, כי ניסיון המשרד מוכיח שכל המנגנונים האלו לא הוכיחו עצמם כחסכוניים משבר.

המלצה מרכזית נוספת לה מתנגד משרד השיכון היא לגבי צמצום הביקושים להשקעה בדירות.

מסתפקים בציבות מחירים

במשרד טוענים, כי יש צורך אמיתי בעידוד רכישת דירות להשקעה שיהוו בסיס לשוק השכירות. בוועדה ראו את צמצום הרכישה להשקעה כתנאי הכרחי לעמידה ביעד ירידת המחירים של 20% ב-4 שנים. במשרד השיכון מסתפקים, כותב גרינברג, בשמירת על יציבות המחירים.

המשרד מתנגד גם למפה שהוצגה על ידי יועץ השר, מאיר בן מאיר, שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח – הכוללת שטחים מצומצמים יחסית באזורי הבר־קוש. לדעתו של גרינברג, ניתן לבנות בשטחים אלה כ-600 אלף יחידות דיור והמהלך עצמו יוסיף קושי רב על התהליך הארוך של יצירת עתודות תכנון.

יש לציין, כי גם במינהל התכנון במשרד הפנים הביעו התנגדות לאותה מפה.

ל"הארץ" נודע כי מנהלת מינהל התכנון, רינה רצ'בסקי, כתבה במכתב לשר הפנים, כי המפה המנחה הוכנה כחופזה, ללא עבודת רקע, ללא תיאום וללא ביקורת. לדעתה, למפה אין כל בסיס משפטי או נוהלי והיא מנסה לקבוע את המינהל כגוף התכנוני הבכיר על חשבון מינהל התכנון.

יש לציין כי במכתבו דווקא משבח גרינברג את הכוונה להפוך את המינהל לגוף התכנוני המרכזי. גרינברג גם תומך בהקמת ועדת שרים, מעל לוועדת המנכ"לים, שתטפל בהכנת מלאי קרקעות.

קביעת תחומי אחריות

גרינברג כותב, כי יש לקבוע את חלוקת תחומי האחריות בין המינהל למשרד השיכון, כאשר האחרון יהיה אחראי על תחום הסגורים למעט שוק היוקרה.

גרינברג כותב על התוכניות וההמלצות של משרד השיכון, שהן למעשה מסקנות וועדת פרוש שניבשה כמה רעיונות לזירוז ויעול הליכי התכנון. בין היתר, כותב גרינברג, יעסוק גם המשרד כמו המינהל, בשיחזוק מתחמי קרקע בלתי מתוכננת כדי להגדיל את היקף הקרקעות לבנייה.

גרינברג מציין בסוף מכתבו, כי הסוגיות הנוגעות להקלאים ולקק"ל מקובלות על המשרד וכי יצביע במועצת המינהל בעד קבלת המלצות וועדת רונן.

בהצבעה קודמת של הוועדה, שתתכנס שוב בשבוע הבא, נפלה ההצעה לקבל את הדו"ח ברוב של 9 נציגי הקק"ל מול 8 נציגי הממשלה. מההצבעה נעדרו נציגת האוצר ונציגת משרד הפנים רצ'בסקי.

יש לציין כי לא ברור עדיין מה תהיה הצבעת רצ'בסקי ויש כן שגם משרד החקלאות, שנציגו הצביעה עם הממשלה, תשנה את הצבעתה בשל חילוקי דעות בין שר התשתיות לשר החקלאות. בכל מקרה בו לא יצביעו כל נציגי הממשלה פה אחד ונציגי הקק"ל יישארו איתנים בהתנגדותם, תיפול ההחלטה.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

21108

8 במאי 1997

58

לכבוד
מר ש.מ. גרינברג
המנהל הכללי

הנדון: דו"ח "רונן"

בהמשך למכתבי הקודם ברצוני להרחיב את התיחסותי לנושא היווצרות מספר רב של ישובים עירוניים פרבריים חדשים, מצב שהמלצות הדו"ח עלולות לעודד.

כפי שידוע, נושא ריבוי הישובים מטריד את הממשלה. בימים אלו, עם צאת דו"ח רונן, יושבת ועדה אחרת המנסה לצמצם את מספרם.

על כן מומלץ מאוד לתת עדיפות לאותם המושבים שיסכימו להצטרף כשכונות לערים הסמוכות.

מהלך זה יסייע לתיפקודן העתידי של הישויות הללו ויבטיח אינטגרציה חברתית.

בכבוד רב,

סופיה אלדור

העתק: הרב מ. פרוש, ס/השר
מ רובינשטיין
ח. פיאלקוף

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וביצוי ערים

21100

5.5.97

לכבוד
מר ש.מ. גרינברג
המנהל הכללי

הנדון: דו"ח הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל (דו"ח רונן)

אני מציעה לקיים דיון פנים משרדי על השלכות הדו"ח שבנדון על משב"ש בפרט ועל הפיתוח המרחבי בארץ בכלל.
הרושם המתקבל מקריאת הדו"ח הוא שמכיניו לא בדקו את הכלים שברשות המשרד, שפעלו בהצלחה רבה במשך עשרות בשנים להשגת היעדים הלאומיים הקשורים בפעילות הפיתוח.

להלן פירוט השגותי:

ההיבט החברתי

הדו"ח ממליץ על מספר מסלולים שיעודדו יצירת מלאי גדול של צמודי קרקע במושבים. במקביל מציעים מחבריו להפשיר קרקעות בשולי הערים לבניה צפופה בלבד ("בצפיפות מקסימלית").
חלקן הגדול של ערי ישראל זקוק להיצע דיור רחב על מנת לקלוט אוכלוסיה מגוונת משכבות חברתיות רבות. קשה להניח שניתן יהיה להבטיח את שיגשוגם על ישובי העולים, כגון לוד ורמלה אך ורק ע"י היצע צפוף.

כמובן שיצירת היצע חלופי של צמודי קרקע במושבים, העלולים אף להבטיח לעצמם שיווק אקסקלוסיבי באמצעות ועדות איכלוס, כפי שמקובל בישובים קהילתיים, יעמיק את הפערים החברתיים.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

יעילות קרקעית ושמירה על שטחים פתחים

עידוד פיתוח הבניה למגורים במושבים תגרום לשמוש בזבזני בקרקע. הצפיפות המירבית המוצעת במגזר הכפרי אינה עולה על 2 יחידות לדונם נטו.
לעומת צפיפות נמוכה זו, בניה בצפיפות בינונית/נמוכה במגזר העירוני, המאפשרת גם הכללת מגורן צמודי קרקע, מגיעה ל 7-8 יחידות לדונם נטו.

פריסה מרחבית

המנגנון המוצע עלול לגרום ליצירת פריסה רחבה ומפוזרת של ישובים עירוניים חדשים (מושבות) בסדר גודל ראשוני של 400-500 יח"ד.
הישובים הללו יזדקקו למערך מוסדות עצמאי ובזבזני. תעסוקה ושירותים רבים לא ינתנו בתוכם ותווצר יוממות רבה, שתעמיס מעמסה מיותרת על התשתית התחבורתית.
כמו כן ישובים קטנים ומפוזרים אינם יעילים בכל הקשור לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית ועלות תחזוקתם השוטפת של הישובים הללו גבוהה במיוחד.
יש להניח שרבים מהם ימשיכו בעתיד לגדול בצורה סטיכית ומפוזרת, בדגם שאיפין את צמיחתן של המושבות.

"מפת מדיניות"

על פי המוצע בדו"ח תוכן "מפת המדיניות" שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח. המהלך כשלעצמו יוסיף קושי נוסף על התהליך המייגע והארוך של יצירת עתודות תכנון.

כמו כן מצוין ש"המפה תסמן שטחים המיועדים להפשרה ותהיה מבוססת על תכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים". כפי שידוע מצב המלאי הסטטוטורי העכשוי הוא בכי רע והוא רחוק מלספק את צרכי המשק אפילו לטווח קצר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

הליכי תכנון

משרד השיכון, שבמשך שנים היה הגורם המוביל והיעיל ביותר ביצירת מלאי תכנון, איננו נזכר אפילו בפרק העוסק בנושא זה.
כל המנגנונים המוצעים בדו"ח לא הוכיחו את עצמם כלל ובעיקר לא בתקופות משבר ו"כשלי שוק".

חברות מנהלות

ההצעה להרחיב את מספרן של החברות המנהלות מבורכת כשלעצמה.
אך נסיון שנצבר במשב"ש במשך שנים ארוכות מחד ושל הפעלת חברות מנהלות של מ.מ.י. מאידך מוכיחים שיש צורך במנגנון פנים משרדי המוביל את פעילותן של חברות חיצוניות.
ספק אם המנגנון שקיים במ.מ.י יוכל להתמודד עם המשימה.
נסיון העבר הוכיח את היתרון שיש למשב"ש בקידום מלאי תכנון למגורים, אם באמצעות הכלים הישירים ואם באמצעות חברות חוץ, על כן חשוב שחלק מהמשימות יוטלו עליו, תוך שימוש מושכל במנגנונים חיצונים.

מעמדו של משב"ש בדו"ח

הרושם המתקבל הוא שמכיני הדו"ח לא ראיינו את הפקידות הבכירה במשב"ש ולא ניסו להבין את יתרונות הכלים שהמשרד מציע ושהוכיחו את יעילותם במשך שנים, אם בתחום התכנון ואם בתחום שיווק הקרקע.
כלים אלו של המשרד הם היחידים שעמדו למדינה בפועל בשעות משבר כגון תקופות העליה ולהבדיל תקופות עלית מחירי הדיור.

בכבוד רב

ס. אלדור

העתק: הרב מ. פרוש, ס/השר
מ. רובינשטיין
ח. פיאלקוף

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

מעריב
(331) יומי
תל אביב
05.05.97 יום ב'

מאבקי משרד התשתיות

הבולדוזר התעייך

שר התשתיות אריאל שרון מצטייר בחודשים האחרונים כלוזר ■ הוא נאלץ לוותר על מינוי יוסי אנטוורג כראש מינהל מקרקעי ישראל ולא הצליח להרכיב מועצה חדשה ■ אתמול ספג שרון תבוסה נוספת: מועצת מינהל מקרקעי ישראל דחתה את עיקרי המלצות ועדת רונן, למרות הוויתורים הרבים ללובי החקלאי ■ ועוד לא הזכרנו את הקיפאון המוחלט בחברת החשמל וברכבת

שרון. חאם נאש לזו
צילום: יוסי אלוני

מאת רביב דרוקר

והפעם שמתכנן שר התשתיות אריאל שרון נגלה אתמול מסלה מכאיבה במיוחד. שרון מצטייר בתבוסה זו, שנייה תוך יומיים, כמי שיש לו שמעמיק לרשוץ את הראש בקיר.

בחודש יולי נצטנס שרון לתפקידו כשר תשתיות. שבעה חודשים הוא חיכה בסבלנות והכין את המהפכה הגדולה, שלושה ראשי חץ היו בתוכנית של שרון: מינוי מנכ"ל חדש למינהל; יישום המלצות ועדת רונן, שמירוש שינויים מרחיקי לכת בשוק הנדל"ן, וסיגיה של מועצת חדשה למינהל מקרקעי ישראל.

תמונת המצב עד עכשיו אפס משלוש. ביום שישי נאלץ שרון לוותר על מועמדו לתפקיד מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל, יוסי אנטוורג. לשעבר מנכ"ל דור אנרגיה, היה מועמד מבורך. הבישלון במינוי הוא תוצאה בראש וראשונה של העיתוי, כלומר, פרשת בראונרדקי.

נטוש את אנטוורג במערכה

אולם, ללא ספק גם לשרון יש חלק לא קטן בכך. שרון לא ראה להסכיד לשרים עד כמה מעורבותו של אנטוורג במרשת החשבונות הפיקטיביות היא ענינה ותראי שאין בה כדי לפטול אותו לתפקיד.

אי אפשר להתחמק מהתחושה ששרון הלך לקראת הבישלון בעיניים פקוחות, בדיוק כמו כדורגלן שיורע שהוא עומד להחטיץ בעיטת 11 וכבל ואת בועט. שרון לא ערך שיחות שידול רציניות עם שרי המשלה, לא עשה שימוש בתקשורת ובעצם השאיר את אנטוורג לבד בסערה.

התוצאה – 6 חברים אחרי מינוי, שרון עדיין לא הצליח למצוא מנכ"ל למינהל מקרקעי ישראל, המינהל משותק, אין לו מנכ"ל, אפילו לא סמלא מקום והתמונה הכללית נראית עגומה מתמיד.

גם המסרה השנייה, מינוי מועצת מינהל חדשה, חיתה אמורה להיות תרופת הרגעה אמיתית אבל אז בצר אנשי הקסל.

שרון ידע שהקרן הקיימת לישראל מתנגדת להמלצת ועדת רונן לפיה יועברו 700 אלף דונמים ובתים מבעלות המינהל לבעלות פרטית. קק"ל מוענת בשם האידיאולוגיה ונלחמת בעצם על קיומה שלה. בלי הקרקעות חללו ייישמט עוד בחוק אחד לפעילותה. בדי להתגבר על ההתנגדות, גיבש שרון יחד עם קק"ל הצעת פשרה, לפיה קק"ל תקבל קרקעות שוויות בכפרים אלו שיעברו לבעלות המדינה.

למרות הפשרה, קק"ל ביקשה עוד שחות. אבל שרון העלה בכל זאת את הנושא להצבעה. הוא ראה ששני נציגי ממשלה אינם נוכחים, דינה רבינוביץ מפשרד הפנים ואיתי אייזנס ממשרד האוצר, נמצאים בארץ. לא מוגנים לשער שאפשר היה לעשות מאמץ גדול יותר חלבאים להצבעה.

שרון ראה שלנציגי קק"ל יש רוב, אבל מסיבות שפמורות עימו הוא בכל זאת בחר להעלות את הנושא להצבעה ולא שקל אפילו להפריד את

שרון בחר ללכת ראש בראש עם קק"ל ובבך שיחק לידי המתנגדים האמיתיים, החקלאים

ההמלצה השנויה במחלוקת משאר ההמלצות שוונות לקונצנזוס. האם שרון רוצה להראות לכולם כמה קשה לו האם מתם נמאס לו שהרברים לא זזים בקצב שהוא רוצה לשרון שחרונים.

בחוקי הישיבה הוא איים על הקק"ל שיישם את ההמלצה האמורה רוך חקיקה. אחר כך נמלך כרעתו והודיע שבשבוע הבא הוא יכנס ישיבה נוספת של המועצה ובה יוכאר שוב ההמלצות לאישור. לא ידוע מה מפתיע אם יש מישהו בלשכת שר התשתיות כבר מזמין מוניות סטיישל לרצבסקי הארינס. בישיבה הבאה אף אחד מנציגי הממשלה לא ייעדר.

שרון תקע לעצמו גול עצמי אמיתי. הוא שיתף לידי החקלאים, המתנגדים האמיתיים של הרע"ם. במקום להעביר את מה שלא היתה שום בעיה להעביר הוא הערים ללכת ראש בראש עם נציגי הקק"ל, אותם נציגים בדיוק שתומכים בשאר המלצות הד"ח ועדת רונן בהתלהבות.

"הפשרות היא עוד עיכוב ביישום המלצות ועדת רונן וכל עיכוב מאפשר לחקלאים עוד קצת זמן להילחם בכמה שנראה להם כמו גזירות אמיתיות.

הדפסר 9.8 אתמול במועצת המינהל אינו גילוי הלוריחת הראשון של שרון מאז נכנס לתפקיד. על חברת החשמל סיתר לרבר, שהון בחר משום מה לא להתעמת שם עם הנפרדות הזשוכות באמת.

גם ברכבת לא נעשה כלום, אפילו לא הוחרחה של רכבת ישראל מרשות הנמלים והרכבות. היום יימע שרון בקרונוע של רכבת ישראל על מ הרכבת כמ"מ ת"ל"א, אותו מ רכבת שהיה אמור להיות מופעל כבר לפני שלוש שנים ורק הולך אחורה בינתיים. אישה המלחמה ששרון הכניס לעשות למובת תקציבי הרכבת?

לזכותו של שרון אפשר ליפר שהוא בהחלט מנסה. יכול מאוד להיות שבשבוע הבא הוא יתחיל לראות ברכה בעמלו.

בינתיים אפשר להגיד, לא בלי כאב, ששרון הוא הלוזר הגדול של החודשים האחרונים וההפסדים שלו כואבים הפעם לכולנו.

נדמה ששרון הלך לקראת הבישלון בעיניים פקוחות, בדיוק כמו כדורגלן שיודע שיחמיץ את בעיטת ה-11

שגראתה הקלה מכולן, עדיין לא הוגשמה. שרון רוצה להחזיר את מסמר החברים במועצה ובעיקר להוסיף מסמר נציגים למשרד התשתיות. בינתיים זה חשוב.

אתמול הגיע הבישלון הגדול מכולם. שרון הביא למועצה את עיקרי המלצות ועדת רונן. הצעת החלטה שהוא הביא עימו כבר עוקרה ומרוסה לא מעט בגלל לחצים של חלוני החקלאי.

בעקבות, לחצי החקלאים הוצאו מן הדו"ח ההמלצות הפסיק לחלק במרכז הארץ מגרשים מוזלים לבני מושבים, ולכפל את ההחלטה שמאפשרת למושבים וקיבוצים במרכז הארץ ליזום פרוייקטים לתיירות, תעסוקה ומסחר. למעשה ההמלצה החדרה שעוחרת בדרך, המונעת לכאורה כמגזר החקלאי, היא ההמלצה להחזיר את שיעור הפיצוי למושבניקים וקיבוצניקים עם המשרת ארמוחיהם מ-85% ל-65%.

אפשר לנחש ששרון לא בא במצב רוח עליז במיוחד, אם כן, לישיבת המועצה. אחרי שמע שבוע אנטוורג, הלחצים של החקלאים, ישיבת המועצה

THE JERUSALEM POST
(169) יומי
ירושלים
05.05.97 יום ב'

ILA rejects planned land reform

By Jerusalem Post Staff

The Israel Lands Administration's board of directors yesterday rejected the Ronnen Committee's recommendation on land reform, the National Infrastructure Ministry said. The report, which is a blueprint for comprehensive measures aimed at accelerating land privatization and vastly expanding the supply of commercial real estate, was rejected by nine participants, while the eight others at hand supported it.

The report's opponents, according to Israel Radio, were mainly representatives of the Jewish National Fund, who contend that Israeli soil should generally continue to be owned by the Jewish people collectively, as it has been until now.

The JNF, though directly in charge of only 17 percent of national soil, nevertheless owns large parts of real estate in top-market locations, including downtown Jerusalem, Tel Aviv and Haifa.

Two ILA directors, the representatives of the Treasury and the Interior Ministry, did not show up for the meeting. They were expected to support the report's endorsement.

Infrastructure Minister Ariel Sharon – the driving force behind the report – said he will bring it for a renewed vote next week, saying he is determined to see the Ronnen recommendation fully endorsed. At the same time, Sharon and Agriculture Minister Raphael Eitan agreed their respective ministries would jointly explore the report's implications to the farming sector, and exclude from next week's vote those parts of the Ronnen report which pertain to the conversion of agricultural land into residential real estate.

בלומברג
יומי (175)
תל אביב
05.05.97 יום ב'

היחלשותו של הבולדוזר

שר התשתיות, אריאל שרון, ויתר בסוף השבוע על מועמדותו של יוסי אטוורג לתפקיד מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל. במשך שתי ישיבות ממשלה, לא הצליח שרון, שידוע בכינויו "הבולדוזר", להעביר את המועמד המועדף עליו. בכלל, עושה רושם שכינוי הבולדוזר הולך ומתרחק בצעדים איטיים אך בטוחים משרון. הדבר משתקף גם בעבודתו של משרד התשתיות, מאז החל לתפקד, לפני פחות משנה.

משרד התשתיות אמנם מינה ועדה חשובה בניוחד, ועדת רוזן, שהגישה המלצות משמעותיות מאוד לגבי עתיד ניהול קרקעות המדינה. ואולם, כדי ליישם את המלצות הוועדה החשובה הזו, צריך גם אדם מתאים שיעמוד בראש המינהל.

בעקבות כך, ציפו רבים ששרון יפעל בנחישות כדי להעביר בהצלחה את מינויו של אטוורג. בעבר ידע שרון טוב מאוד לעשות זאת, כאשר עניין חשוב זה או אחר עמד על הפרק, בעיקר בתקופות כהונותיו הקודמות כשר.

ייתכן שבמקרה הזה שרון לא הבין כראוי את שיעורי הבית: קודם כל, שרון, לפחות על פי דבריו, לא ידע עד הרגע האחרון, כלומר עד לישיבת הממשלה הראשונה שדנה בנושא, כי אטוורג שילם בעבר כופר כדי לבטל את חלקו כפרשת החשבוניות הפקטיביות של הליכוד. במשך חצי שנה חיפש כאמור שרון אחרי מנכ"ל למינהל. האם כל התקופה הזו לא הספיקה לו כדי ללמוד היטב כל מועמד ומועמד, במיוחד כאשר מדובר בפרשה שפורסמה כאמור ברבים בתקשורת, כולל תשלום הכופר של אטוורג.

שרון לא ניצל את פסק הזמן כדי לדבר עם השרים ולשכנעם שאטוורג הוא המועמד הנכון לתפקיד (כפי ששרון עצמו סבור). היו לו שבועיים לעשות זאת, מאז ההחלטה הקודמת של הממשלה לדחות את הדיון במינוי בעקבות היוודע ה"גילוי" בדבר פרשת החשבוניות. לשרון היה חומר מצויין ביד כדי לשכנע את השרים; כגון: חוות דעתו של היועץ המשפטי למשלה כי יוכל להגן בבג"צ על עתירות כנגד המינוי וחוות דעתו של שר המשפטים לשעבר, ע"ד חיים צדוק (איש מפלגת העבודה), לפיה אין שום בעייה למנות את אטוורג לתפקיד.

הביקורת מופנית גם כלפי יתר שרי הממשלה. ושאלת השאלה האם מה שהסיקה הממשלה מפרשת בראן, הוא הימנעות מקבלת החלטות, וממינוי אישים לתפקידים, גם כאשר יש הסכמה על התאמתם לתפקיד.

גם חלק מהשרים לא ממש הכינו שיעורי בית: אחד השרים אמר, כי אם החכמה אותה מינהל אטוורג היתה תורמת בשעתו למפלגת העבודה, ולא לליכוד, אולי לממשלה הנוכחית לא היתה בעייה למנות אותו לתפקיד. מסתבר, שהתברה חרגה גם למפלגת העבודה. שר אחד, נתן שרנסקי, שכח שהוא עצמו ביקש רק לפני מספר שבועות למנות את אטוורג למנכ"ל משרד התמ"ס.

■ דוד חיון

ידיעות אחרונות
יומי (258)
תל אביב
05.05.97 יום ב'

שרון לא הצליח להעביר את דו"ח רונן במועצת המינהל

על חודו של קול. שרון

שר התשתיות מתכוון להגיש את ההמלצות לאישור מחדש של המועצה – בשבוע הבא

עופר פטרסבורג

מועצת מינהל מקרקעי ישראל דחתה את המלצות ועדת רונן

נציגי קק"ל במועצה, שהתנגדו לדעיון הבעלות הפרטית על קרקעות, הצליחו לסכל את קבלת הדו"ח • השר שרון מתכוון להביא את הדו"ח לדיון נוסף במועצה בשבוע הבא

■ עופר פטרסבורג

מועצת מינהל מקרקעי ישראל דחתה אתמול את המלצות דו"ח ועדת רונן, בעקבות התנגדות נחרצת של נציגי קק"ל במועצה.

היה זה כישלון נוסף לשר התשתיות, אריאל שרון, שיום את הקמתה של ועדת רונן. כסוף השבוע נכשל גם המועמד שלו למנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל, יוסי אטוורג.

כתבנו מציין עוד, כי הפרק החקלאי בהמלצות ועדת רונן לא הובא לדיון במר עצת המינהל, בהתאם להסכמה של השר שרון עם שר החקלאות. השניים החליטו להקים ועדה משותפת שתבחן את ההמלצות החקלאיות בסדר אישורן.

ההמלצה העיקרית של ועדת רונן היתה האפשרות להעברת בעלות של דירות לידי דייריהם. צעד זה זוכה להתנגדות עזה מטעם קק"ל.

בדיון אתמול הצליחו נציגי קק"ל לשכנע את כוונת שרון והמלצות ועדתו על חדרו של קול – 9 נגד 8. יצוין, כי נציגי משרדי הפנים והאוצר נעדרו מהדיון.

לאחר הדיון אתמול החליט השר שרון להביא את נוסח ההחלטה להצבעה מחודשת בשבוע הבא. הוא ציין, כי הוא נחוש ברעתו להעביר את דו"ח הוועדה במועצה.

בועז רונן. המלצות במו ולוקת

שרון. כישלון שני בשלושה ימים

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

בס"ד, א' באייר התשנ"ז
8 במאי 1997

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות

כבוד השר,

הנדון: הסתייגויות משב"ש על דו"ח ועדת רונן

ועדת רונן ראויה לשבחים רבים, על עבודתה היסודית והמקיפה. המלצות הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל - מקובלות בדרך כלל על משרד הבינוי והשיכון, למעט מספר הסתייגויות חשובות אותן אביא בהמשך מכתב זה. למותר לציין, כי הח"מ מתכוון להצביע בעד אישור המלצות הועדה, אך אני מבקש, עם זאת, שממ"י תתן דעתה, בעת ההפעלה המעשית של הנחיות הועדה גם לדעות משב"ש.

1. משרד הבינוי והשיכון איננו נזכר כלל בדו"ח ועדת רונן, וכנראה שזו איננה טעות מקרית. משב"ש היה, כידוע, בכל שנות קיומו, גורם מוביל ויעיל בשיווק קרקעות למגורים, אך לא פחות גם ביצירת מלאי תכנון. משום כך, אי איזכורנו - תמוה.

2. יש, לדעתנו, לקבוע את חלוקת תחומי האחריות בין ממ"י לבין משב"ש. להערכתנו, חשוב שמשב"ש יהיה האחראי העיקרי על הבניה למגורים, כאשר רובן של הקרקעות למטרה זו - למעט בנייה יוקרתית - ישווקו על ידנו. ממ"י יהיה אחראי לשיווק הבניה היוקרתית, מלונאות, תעשייה, שטחי-מסחר וכדומה.

3. יש להקים פורום שיווק משותף לממ"י ולמשב"ש, שיטפל בתאום נושא התכנון והשיווק בין שני הגורמים. בראש הפורום יישב מנכ"ל ממ"י. הפורום חייב להתכנס לפחות פעם בחודש.

4. הצוות הבכיר של משב"ש מגלה ספקנות רבה לגבי יעילות אותן המלצות של ועדת רונן הנוגעות להקמת "מנגנונים" להליכי התכנון. הניסיון מוכיח, שכל "המנגנונים" הללו לא הוכיחו עצמם, לפחות בתקופת משבר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

5. ההמלצה להרחיב את מספרן של החברות המנהלות מבורכת, אך גם כאן הניסיון הן במשב"ש והן בהפעלת חברות מנהלות בממ"י מוכיח, שיש צורך במשב"ש כגורם המוכיל את פעילותן של חברות חיצוניות. למשב"ש יתרון רב בגלל ההתמקדות שלו בנושא המגורים, ולכן יוכל גם בעתיד לקדם את מלאי התכנון ולשווק אותו - באמצעות הכלים הישירים, ותוך הסתייעות בחברות חוץ.

6. אנחנו בודקים במשב"ש מסלולים נוספים להגדלת היצע הדירות, ע"י הכללת קרקעות פרטיות במסגרת הפרוגרמה של המשרד, ע"י הכללת פרוייקטים של קרקע בלתי מתוכננת (מקבת"ים), ע"י יצירת מסלולים חדשים שבהם התשלומים בגין רכישת קרקע אינם נעשים במזומן, וכן ע"י שימוש בכלים שונים כמו: מימון חלקי, קביעת לו"ז לבנייה, הנחיות בפיתוח מימון ביניים (לתשלום החזרי הוצאות פיתוח), ועוד.

7. גיוון והרחבת מסלולי השיווק, כפי שפורטו לעיל, יביא להגדלת היצע הדיור בטווח הקצר - וזאת בהבדל משיטות השיווק הנהוגות בממ"י.

8. איננו מתעלמים כמובן מהאנומליה, לפיה סמכויות תכנון מוקנות עתה ליותר מ-20 גורמים. לפי הערכתנו, ראוי שגוף צנטרליסטי אחד יהיה מופקד על נושא התכנון - וזהו המשרד לתשתיות לאומיות, בגלל הזיקה הישירה שלו לקרקעות המדינה.

9. אנו מאמצים, לכן, את הפתרון המוצע ע"י ועדת רונן, ולפיו ייבחרו 30 פרוייקטים גדולים, הנמצאים תוך כדי תהליך התכנון - והם יטופלו ע"י השר לתשתיות לאומיות. יש לראות נושא זה, בעדיפות הגבוהה ביותר בגלל משבר שיווק הקרקעות, שעלול לגרום לנסיקת מחירי הדיור בתוך מספר חודשים מועטים.

10. <u>אנו מסתייגים</u> מהרעיון לצמצם את הביקושים להשקעה בדירות. צימצום כזה - ע"י הכבדת המיסוי - יקיף את היקף התחלות הבנייה, יכווץ את מלאי הדירות להשכרה ואת מלאי הדירות בכלל בארץ, אותו יש, לדעתנו להרחיב גם לקראת אפשרות של חידוש גלי העלייה.

11. אנו מסתייגים גם מן ההמלצה ל"מפת מדיניות", שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח. המהלך לכשעצמו יוסיף קושי רב, על התהליך המייגע והארוך בלאו הכי של יצירת עתודות תכנון. בהמלצות ועדת רונן גם נקבע, ש"המפה תסמן שטחים המיועדים להפשרה, ותהיה מבוססת על תוכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים". כפי שידוע לכולנו, מצב המלאי הסטטוטורי העכשווי הוא בכי רע, ורחוק מאד מלספק את צורכי המשק אפילו לטווח הקצר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. סל. 7-02-5847106, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

12. אנו מציעים גם בד בבד עם ההמלצה של ועדת רונן ותכניות שלנו, מאמצים לתוספת יחידות דיור בשטח עירוני ולמיחזור קרקע בערים הותיקות - ותשוב לתאם תכניות, בנושא זה, בין משב"ש וממי"י כדי לייעל ולזרז את ביצוע המטרה המשותפת.

13. המטרה האסטרטגית של ס/השר מאיר פרוש, להכין מלאי קרקעות ל - 10 שנים מקובל על דעת הכל - אך נתקלת בקשיי ביצוע. כפי שידוע לכולנו עלינו להקים ועדת שרים למטרה זו, שתהיה מעל לועדת המנכל"ים להאצת הבניה.

14. אנו ממליצים שהממשלה תאמץ את הקו המנחה, לפיו עליה רק ליצור תנאים בענף הבניה שיאפשרו המשך יציבות המחירים בשוק הדיור על ידי התאמת היצע הדירות לתנודות הביקוש ועידוד היוזמה הפרטית, בענף הבנייה.

15. בסוגיות הנוגעות לחקלאים ולקק"ל מקובלים עלינו המלצות ועדת רונן וכאמור אצביע בעד אימרץ הדו"ח.

ב ב ר כ ה,

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

העתק: מאיר פרוש - ס/שר הבינוי והשיכון.
פרופ' בועז רונן - יו"ר הועדה
מר אמנון רבינוביץ - חבר הועדה
ד"ר צבי ליבר - חבר הועדה

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון

02-847666/77

לשכת הדובר

6.5.97 יום שלישי, כ"ט ניסן, תשנ"ז

סקירת מידע מתקשורת

הארץ
יומי (189)
תל אביב
06.05.97 יום ג'

מנכ"ל משרד השיכון: יש לעודד רכישת דירות להשקעה

מאת זיו מאור

משרד השיכון חייב לעודד אזרחים לרכוש דירות להשקעה, כך אמר מנכ"ל משרד השיכון, שלמה גרינברג, בישיבת של מר עצת מרקעי ישראל שלשום. לדבריו, הדירות יאפשו להשכ' רה. עמדתו של גרינברג מנוגדת לזעות הרשת שהוגשה למינהל על ידי ועדת רונן, הועדה ראתה ברכישת הדירות להשקעה את אחד הגורמים העיקריים לעליית מחירי הדיור. כדי להוריד את הביקושים בשוק זאת המחירים, המליצה הוועדה על מטלול של מכירת אגרות חוב או פרקעות לבניית עתידית, שיקשו את הרוצים לרכוש דירות להשקעה.

את הצורך בעידוד רכישת דיר רות להשקעה מנמק גרינברג כאפשרות לחידוש גלי העלייה לישראל, מה שיביא שוב למוד מוד בדירות מגורים, כפי שהיה בראשית שנות ה-90. לדבריו, מעולות להקטנת הביקושים יביאו להורדה נוספת בהתחלות הבנייה, דבר שלא יאפשר הורדת מחירים כ-20% לשנה, כפי שמפ־ליגה ועדת רונן.

עם זאת, ציין גרינברג כי מש־רד השיכון החליט לקבל את דו"ח רונן בהבעה מסוגנת, מכיוון שכפי הבל מדובר בדו"ח רציני ומקיף שמפרוטיו העיק־ריות - הצרלת מלאי המרקע לכ־ניית הדירות המחירים, מקבלות על המשרד.

גרינברג הוסיף גם לטענות המקלאים לקיפוח לדבריו, מפי פיצוי של 20% משווי המרקע קות במרכז הארץ.

השר שיון הודיע כי יכנס שוב את מועצת מרקעי ישראל בשי בוע הבא, להבעה נוספת על הדו"ח.

שלשום נפלה הבעה כמבכ־עה של 8 מול 9, בגלל היעדרד תם של דינה רבינסקי מפינחל התכנון ואיתי איינס ממשרד האוצר, האמורים להצביע עם שרון, ולהביא לאישור הוחלטה.

הארץ
יומי (189)
תל אביב
06.05.97 יום ג'

עובדי המדינה הבלתי ייחודיים מחריפים את העיצומים

מאת חיים ביאור

ועדי העובדים הבלתי ייחודיים ב-15 משרדי ממשלת הגלי־לי להודיע מהנוסר את העיצומים, לאחר שפגישתם עם נציגי משרד האוצר, שהתקיימה אמש בירושלים, התפזרה ללא הר־צאות.

הגל מהיום, כנוסף לאי קבלת קהל, אי הינצות לפניות של־מניות ואי טיפול בדברי דואר, העובדים הבלתי ייחודיים ינק־טו את השינוים הבאים: עובדי משרד הקליטה יסגרו את סניף המשרד בנמל התעופה בן גוריון, ולא יעבירו את סל הקליטה לעולים, האת הסכמה לתעשיינים המעסיקים עולים.

עובדי משרד התחבורה לא יאפשרו מבחני תיאוריה בבתי־נת במשרדי התעשייה והמסחר והחקלאות לא יוצאו איסורי יבוא ויצוא, עובדי משרד הפנים והשיכון לא יאפשרו תשלום משכנ־תאות לזכאי דיור ותשלומים לקבלנים ולמסקים; עובדי משרד הדתות לא יעבירו כספים לישיבות, עובדי מינהל מרקעי ישראל לא יאשרו תוספות בנייה, עובדי משרד ראש הממשלה לא יתייצבו לעבודה ביום שני בניסיון לשכנע את ישיבת הממשלה, ועובדי משרד הפנים ימשיכו להימנע מהנפקת דר־כונים חדשים, הארכת תוקפם של דרכונים, והוצאת תעודות זהות.

העיצומים אינם כוללים את משרדי הביטחון, המשפ־טים והעבו־דה הדתית, שעובדיהם מקבלים תוספות שכר ייחודיות.

בדעת ועדי העובדים לקיים משמרות מחאה מול בית ראש הממשלה וליד לשכת שר האוצר, בתגובה על המבוי המתוח כסולם.

המסונה על השכר באוצר, יוסי קצ'יב, לא נכח אמש בנר"מ, בניסוק שאינו מוכן לדון עם עובדים הנעסקים בעיצומים, ובמ־קומו השתתף בדיונים המשנה למסונה, יוסי כהן. באוצר שוקי לים לפנות לבית הדין לעבודה או לטוסר לבוררות מוסכמת, בניסיון להביע לפתרון הסכסוך ולהפסקת העיצומים.

10,000 העובדים הבלתי ייחודיים דורשים שהאוצר יפצה הסכם פלסני שנה, לפיו תוספת השכר שקיבלו ביולי '94 בסך 154 שקלים, תיבוטל ע"י בסך 51 שקלים ובסה"כ 205 שקי לים יהפכו לתוספת אחידה החל מ-1 באפריל השנה. האוצר מוכן לכך, בתנאי שהמעבר לתוספת אחידה לא יהיה כרוך בהגדלת העלות.

ידיעות אחרונות
יומי (258)
תל אביב
06.05.97 יום ג'

מחלוקת שיכון-תשתיות

האם כדאי לעודד רכישת דירות למטרות השקעה?

מחלוקת בין משרד השיכון ובין משרד התשתיות סביב דו"ח ועדת רונן, בשאלה האם כדאי למדינה לעודד רכישת דירות למטרות השקעה.

תשובת משרד השכון: כן, יש לעודד. בתשתיות אומרים לא, ואפילו ממליצים להכביר נטל המס על המשקיעים בדירות - בסגנה להוריד את הביקושים בענף המגורים, וכך אולי גם לסייע בהורדת מחירי הדירות.

ועדת רונן מקריאה פרק מיוחד לנושא רכישת דירות למטרות השקעה. הוועדה המליצה להכביר את המיסים, כדי להוריד את התשואה מסגנה ייהנו בעלי דירות, לאחר שישכירו אותן. בסטים השקעה ישירה ברכישת דירות, מציעה ועדת רונן לאפשר למשקיעים לקנות יחידות במרקעין, על־ידי ניירות ערך צמודות למחירי המרקע.

מנכ"ל משרד השיכון, מאיר שלמה גרינברג, מסר ל-"מסון": "אנחנו מתנגדים לגישת ועדת רונן בנושא זה, ולדעתנו על המדינה דווקא לעודד את אזרחיה לרכוש דירות גם לצורך השקעה: דירות אלו ישמשו כחלקן להשכרה ויגדילו מלאי הדירות במדינה, בשעה יבואו גלים חדשים של עלייה".

במשרד השיכון מציינים נתון אבסורדי, לפיו בעל דירה בעיר אחת, המשכיר אותה לצורך שכירת דירה, בעיר אחרת ולמשל ת"א-יפו, נאלץ לשלם מס הכנסה עבור דירתו (מגובה הכנסה ממיים), אך הכנסת הגמו שלו אינה מכסה על התשלום לשכירת הדירה החלופית.

יתד נאמן
בני ברק
יום א' 04.05.97 (273)
סקירה שוטפת

ר. אפיק

דונם פה ודונם שם - מלחמת הקרקעות

* מלחמת קרקעות מתנהלת בין יהודים לערבים. מצד אחד הימין היהודי, מצד שני אילי הון פלשתינאים. שני הצדדים מעוניינים לרכוש ולהשתלט על כמה שיותר שטחים.
* מירון חומש, מ"מ מנהל מינהל מקרקעי ישראל, מספר על הגוף האמור לעצור השתלטויות לא חוקיות, ולגלות ערבים הפועלים במסווה של עמותות צדקה. "לפעמים לוקח שנים עד שאנחנו מאשרים העברת זכויות" - הוא אומר בראיון ליתד נאמן - "אך יש יהודים תאבי בצע, המעליימים מכירות לערבים, וקשה לגלותם. המצב בשליטה" - הוא מסכם - "אך בהחלט יש מקום לדאגה".

ר. גיל

לא בולם מחכים בשבלות למימוש הסכמי שלום והבטחות על תנייר. יש נדרשים שאצה להם מדרך, שאינם מוכנים לשול סיכונים, והם מגמים בדרכים עקיפות ומתוחכמות לא־ישרים אידאולוגיות מריניות. המלחמה החמה האמיתית, המתנהלת מתחת לפני השטח - ועל כל שטח פנוי - עברה לפסים אחרים, ומנהלים אותה גיסרים אחרים, אולי פחות מפורסמים, ומרבה יותר אמצעים.

קשה שלא להיזכר בנושא הזיכרון־מסורתי "גאולת קרקעות", ובסיסמת הקרל מלפני 50 שנה ויותר: "תנם פה ודונם שם" - ולהבין שהפלשתינאים הגלישו להשיב ליתר דיים באותן שטחים, חרתי משטע. אלא שאז, תרסו ילדי הציונים על כל גרגיהם את פרוטותיהם ל"קרקפה הגדולה", ומרוסה לפי דרגה: הנדרשו לסכומים גדולים, ואילו הפי עם, מרוב המלחמות של בעלי הון עשירים וכספים גדולים, כאשר מן הצד הפלשתינאי אולי נמצאים גם בכספי תמיכה מן הטעיב... מן הצד היהודי, מושבים חיות כחיים גדולים יפגיים בעיר ולשמאל שכת כבר את א"ז, הערשים המומים לרכוש עוד ועוד קרקעות מסוכרים ערבים.

הפלשתינאים, הערבים בראנה אחר "השתלטות" היהודית על שטחים בחבל ובסביבת ירושלים, החליטו לעשות מעשה. ביחוד שבדור להם שיתוף פעולה לא יבוא בנקל ועוד בעלי קרקעות יהודים סיבם לפחות, הם פועלים בפסיות של אגודות צדקה ומרגונים שונים, ומחיריים את המסכת רק כשהעסקת מנוחות, במסגרת "גאולת הקרקעות" הערבית. לעתים מוכנים הבלי שונינאים לשלם פי שלושה וארבעה מן השווי הראלי, מחירים אסטרונומיים, העיר לוחשי לט על עוד קרקע ולפבדע עובדות רשמית.

רק לאחרונה נודע בעיתונות, שוויתה פנייה של אנשי עסקים ים לאנשי נדל"ן תל־אביביים ליצות רכוש פנוי בנתיבו ולל אביב ובדרומה, ואפילו ברמת אביב. גם הא־ נה חעוק הנמוד ל"בית האנייה" המפורסם, באחר הנתנה המרכזית הישנה, עניין אותם. באמצעות מתווכים, הזל להתנגל בין חצר־ ים משא ומתן. המיוגים לא הפסיקו לאחתי מם. כשבצר הנשרי הריחו שמשהו לא בסדר. ברגע שגילו, שמאנשי החוות העסקית התיימה מסתתרים פלשתינאים לוגוגים בעלי הון, כלום את הסדרים.

בעלי דירות ויוספים נדאגו לבלוגן, שמת־ נוכה לעודה שמרמה על מכירת דירתם. הגיעו מני מיעוטים. חושב נמת ויחה בעצבו, עכ"ל ומכטא, כי אנשי העסקים הלבושים בדרך מאר, בעלי המרגדים והנוצצת, שבאו לקנות את רכושו, לא היו אלא ערבים...

ביוגעני הרבשה מעורבים נדרסים אנשי־ ישראל"ים, ניסו חוק חצר הרשות המלשינית, לרכוש כמה שיותר קרקעות בשטחי ישראל. בעלי הון פלשתינים עושים כמעט הכל כדי לחתום על עוד עסקאות, יש עסקאות הנחתמות בשעות הקטנות של הלי־ לה, בחשאי, מבלי שהבין היהודי הישר בכחי־ נה האמיתית. בעלי הקרקע החרשים, ערבים, מוכרים לאחר מעשה למקומות מרוחקים בדרום אמריקה, אוסטרליה או אפריקה. בפי מסר מקרים, אף הקולה שנוכרים בכירים בישות המלשתינית החיסו מסרים בקהיר והשכונות בבגש שחיר, שוולם מסגיותיהם הון הבעלות איראנית.

הבעלות בישלו רשמי, על־ידי אילי הון סעודים ופלשתינאים היא נשק חדש, ויש אף עסקאות הנסגרות רק דרך הטלפון. עמותות צדקה רבות הן קנין המים, והמסחר מאמצים ערביים להשתלט על אזורים יעודיים מזה בכרים ברשות המקומית - גם בתל אביב. לצורך כך, מגרים מתל"ל המשמרים עשי רחת מיליוני דולרים. ירוע על ניסיונות גר־ עוים לקנות בניינים שבניהול חכרת עמידר, ובשכונות ברום תל אביב.

בצד הזיכרי יודעים היטב, שנסלחמה הון כל המרבה במסחן - סגנ. ז טלחמת כיס בכיס, ובעלי המאה יוצאו ברכות המים גם לבעלי רעה, ומי שמנכן לשלם אינו מהסס להכמיל מחירים. חנגמה למלחמת הכיס הזו שה היא אבו רים, שם האמורה פלשתינים ויהודים על 10 דונם. היהודים הציע מגו אלף דולר לדונם קרקע חקלאית, לשנודע להם שבעל הקרקע חכמיל את המחיר עד 250 אלף דולר לדונם בפניהם של המעוניים שרכשו את הקרקע לא בע אף שריר. כשר שילמו מכין חקילין את הסוזר הנזלא ואם אכן שילמו את ואחרי המופקע שנ"ש, מי יודעון, זו היתה רק פתיחתה של הפעלת מחיריים וחברתיתקרים.

בעלי קרקעות ערבים, שקלטו את הסתר־ נגיאל הארץ הטמון במלחמת הקרקעות הזו, החלו לחבור קרקעות לערבים בשחיר. בעל ארמון נכיח לחם הדרוע שיטחר את ארמ־ חיון ב־3.5 מיליון דולר. מדרגה - לעיבר את הארץ בהחתים, ואין לו מסך שיאו קפדנים.

הנדרים הנחתומים הרשמיים זה עוות, וכל אחר מדרגו לוחוף. הזאדים, מגדים, חייבים לעמוד בסרן ובדמת המחיר"ים, במחיר בשאינם מתכונים לוחזו על אף שעל. מעי קיעים יהודים וגם חרדים) נמוקים מתל־ כדי להגיל קרקעות, ריש להם אפילו מגדרות המרכזות על חוקה חוקית בסאנו על לחחת מגעת מנכסי הערבים בנמוח ירושלים, עד שנת 2,000.

חנחונים המצטברים מוכיחים, שמרוכר בגנשים הנוהגים לכבע את תבניותיהם. כבר עתה, חעליחו בעלי הון יהודים להחזיק נב־ מעט שליש מהנכסים ברובע המוסלמי בעיר העתיקה. יש ניסיונות לרכוש מוכנים בראש אל־עמוד, ולא מזמן נתחמה עסקה לרכישת 30 דונם של מסעים בנוגע בית נפאמת, בשחי כמיליון הנר דולרים.

אף כאלו הון חדיש נחנים כתף, ודע לאמיגה מדע כי יזומנים בלנים מיעוי לרכוש מאות דונמים באזור כפר רמה בגליל, וכן דונמים לא מעטים באזור ירוע וכרמת הנולן.

האם יש עוד מישהו שאכפת לו מהשתי לטאת ערבית על קרקעות, פרט לגורמים פרטיים המשלה, לממלה ובירי מי הסמכ־ רות למשלה?

פנינו למרון חומש, ממלא מקום מנהל מינהל מקרקעי ישראל - הגוף המופלם על לטעלת מיפס אחזו מאדמות המדינה, והאמור להמליץ פרט בעניינים. למרון חומש, כמו גם לשאר אנשי המינהל, לא חדשנו שום שונות. הוא אומר כי בטיגהל, שחיקה כש־ נת הפס תעסרמת, מוריעים לנושא הבוער, ויש אפילו נוף בחמתו, המעיל נגד המחלי סרות חלתי חוקיות.

"מרוכר בנעצות המינהל - נוף ציבורי, חקונע את המריניות שלפיה מעל כיום מינהל מקרקעי ישראל" - אומר מירון בראיון ליתר נאמן. הנוף, בראשחו של שר הנשחיות הלאומיות אריאל שרון, הוא עצי מאי, והאוניות לו מנחלקת שווה בשווה בין הטרן הכיתות לבין אנשי מאשלה. המעבדה מונה 26 איש, מהם 12 מהנלאי הטרן ואכיטה, ו־12 מקרים מאשלה"ם. אין בה, פרט לסרוק, אנשי מינהל, וכבל נטשא שמעצת המנהל מסתיבה ניש לו משמעות כספית ווקצ"ית - גם לו אין סמכות בלי עדיה, והוא מתיבב עפ"י חוק התקציב לזחיתת שר האוצר. מירון מבור שהעניינים נמנגים בשליטה, ושהמעצה עשה הכל מרי לגלות ולבלום מעשים לא חוקיים.

ש. אילו כלים יש בידיכם, אילו סמכויות, כדי להתמודד עם הבעיה?

ת. כשפלוני מוכר לאלמוני נכס הנמצא על שקע המינהל, הוא חייב לצרף חוות לטמכים, שיוכיח באמת מי הוא מועל ואב־ רה או עמותה, לכי הוא משתייך, עם אישור עמיך ריק.

ע. ואיך נגיע לדעת שהמסמכים אמיתיים, שאין זיוף.

ת. אינני מומחה וקיות. קשה לאחר זיר־ מים, לפרות שעיר בה לא נתקלנו בזיופים.

ש. מה עשיתם כדי לגלות אם נרוכר כוכרה אמיתית או כמסווה של איל הון פלשתיני, לפשלן.

ת. אנו מעריכים קשיים אדירים על הפנים, ובדרך כלל מצליחים לעצר כל עסקה שאינה ועקת. אם מרוכר בחברה או נאמנות, אינני מאשרים חעברת זכויות אוטומטית. בחחום הזה אנחנו נוקשים מאוד, ומחיבים להביא מסמכים מתאימים לפרעצת מקרקעי ישראל. ברוב המקרים, הבקשה נפ־ ללת בגימוקים שונים עוד בשחיא מגיעה לפינהל. לפעמים, לוקח חודשים ואפילו שנים קר לאישור, מה שמקשה מאוד על ההשתלטויות, שמתן כה חשוקים.

ש. בכמה בקשות מרוכרת עפ"י הסמכות ודנה שוו מבה.

ת. אין בדשות רבות. מרוכר בסביבות מע־ מות בלבד.

מר חומש אינו מתייחס לגלות כל ניסיון השתלטות או כל עבדה על החוק. יש שני שרשים, שרוא מודה שאינם מחוים חמחזה, וכל נוסחן שיעשה לא יעזר לו לגלותם. האור הוא בחחום הקרקעות הפרטיות, וחשני - מכירות מצד גורמים יהודיים, המשתמשים פעולה עם ערבים.

בעניין הראשון, הוא אומר: "מרוכר בנ־ עיה המגרה בעיקר בחוך הערים, שם יש קרקעות פרטיות. ראשית, לפשל - דיבה הרקע פרטית, ואין לי מושג מה מתרחש שם. יש מוכרים, שאם יציעו להם סכום גדול, יחפחו ויסכרו לערבים".

ושוב, ביחון שלא מרוכר במשרד הקרקעות, אין לסיון ורך לדעת איזה יהודי מכר ולא ריוות. "אם פלוני מכר דירה לערבי" - הוא שאר מיטוראיה מצוינה - "ולא ריוות, ספיחי שלא יאשרו את בקשתו, איראפשר לעלות על הרגיל. יש ורבה תרגילים מן חסוג הזה, וכל מילותי הנבטים הקיימים. אין לנו מושג מה מספרן של עסקאות אלה, שנעשו מיבנים הסוג של היהודים".

ש. מה המניע של הערבים?

ת. יש יהודים שאינם רוצים לשלם עבור הנוכרה, ומרוכר לעתים בסכומים גבוהים ביחוד, בעיקר בחוך ירושלים ותל אביב ובפרבריה הם נמוכים יחחר. לצערנו, יש יהודים המוכנים הנוכרה בצע לעשות עסקאות מפוקפקות.

ש. מה עושים כשנגלים את העסקה לאחר מעשה?

ת. לעתים היא מתגלה רק אחרי שנים. יש הליכים משפטיים, ומרוכר בחליך משפטי ארוך ומייגע. אני מסוגל, שחרוב הגדול של היהודים לא נכלל בקטגוריה הזו.

ש. מה ניתן לעשות נגד בעלי הון פלי־ שתינים וערבים, שמרכים בטחרת איך נלח־ מים בחופעה?

"הדרך היחידה" - אומר מירון - "היא לאמץ את הנוף השוויצי, ולהעבירו גם בישראל. הוא מעין זה לא יאפשר לאחרים לו לקנות קרקעות. הבעיה הוא, שאנחנו נחונים בין הסמים לים, ובעצם החיקוי נוגע גם לאנשינו. יש יחידים חע"ניקים, שעוברים בית בישראל, אך רק אחרי מספר שנים עולים לארץ. אנו ייחקק חוק בנשמה זה, לכאורה נידה לעצמנו מרגל, וגם יהודים שאינם חושבי ישראל לא יוכלו לרכוש קרקעות".

מירון שרע לכך, שיש שטחים מבוקשים יחחר יפחות. היהודים מוכרים, לכשל, שמ־ חים בחבורן וכירושלים. הפלשתינאים מע־ ריפים את ח"א, חיפה ושם מרכזות נוספות, לאחרונה, היו ניסיונות רבישה מצד ערבים ברום ח"א ובימ, ומספר מכנים בצפון ח"א נרכשו על־ידי ערבים. בחיפה חיה ניסיון לרכוש וילה שמיוחדת על הכרמל בשוזר כפול. היהודים, כאמור, עומדים מחב־ רון ומביבתה.

ש. בפשרר הביני והשיכון מתיחסים לנושא ברצינות, ומשתחים עתה הכנות אפשרגיות לבניעת השתלטות על קרקעות. בנמשרד הפנים הלאומיות הבמשרד הש־ כון, מנסים לעצור הפתלטות ברוגים על הגליל והנגב. מה תכניותיכם המעשיות לה־ נשרן

ת. בסקסות מעריים לפורענות, פוקחים שכע עיניים ומעריכים קשיים נוסים על אלו הקיימים. כאמור, הענין המוקל הישב, ואין ניסיונות הפתלטות מתחשבים שבבעלות־ נו.

ש. מדוע אין מעסיקים נוסי הקרקע

ת. מי אמר שלא - פחם מירון, ואינו מוכן לפרש.

ש. באופן כללי, אתה מרגיש מתנגד תקיים

ת. אני יהודי, הענייניים אמנם בשליטה, אך בהחלט יש מקום לדאגה.

רוכרת מינהל מקרקעי ישראל, חגית ארז, מקבלת תגובה לשאלות "יתד":

העברת זכויות בקרקעות שבניהול מינהל מקרקעי ישראל לתרשב ור, מחייבת הליך מיחד. הליך זה מכבד, שהעברת זכויות כזו מתאפשרת אך ורק למי שעל־פי "חוק השבות", רשאי לעלות למדינת ישראל, בנו־ קרים שכתם יפתבר שומבקשים הם נכרים, מוכא הבושא לדיון ולהחלטת מרעצת מקרקעי ישראל, שעיר בה נעמתה למקרים נוריים מאוד, בגין נסיבות מיוחדות.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וביטוי ערים

21100

5.5.97

לכבוד
מר ש.מ. גרינברג
המנהל הכללי

הנדון: דו"ח הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל (דו"ח רונן)

אני מציעה לקיים דיון פנים משרדי על השלכות הדו"ח שבנדון על משב"ש בפרט ועל הפיתוח המרחבי בארץ בכלל.
הרושם המתקבל מקריאת הדו"ח הוא שמכיניו לא בדקו את הכלים שברשות המשרד, שפעלו בהצלחה רבה במשך עשרות בשנים להשגת היעדים הלאומיים הקשורים בפעילות הפיתוח.

להלן פירוט השגותי:

ההיבט החברתי

הדו"ח ממליץ על מספר מסלולים שיעודדו יצירת מלאי גדול של צמודי קרקע במושבים. במקביל מציעים מחבריו להפשיר קרקעות בשולי הערים לבניה צפופה בלבד ("בצפיפות מקסימלית").
חלקן הגדול של ערי ישראל זקוק להיצע דיור רחב על מנת לקלוט אוכלוסיה מגוונת משכבות חברתיות רבות. קשה להניח שניתן יהיה להבטיח את שיגשוגם על ישובי העולים, כגון לוד ורמלה אך ורק ע"י היצע צפוף.

כמובן שיצירת היצע חלופי של צמודי קרקע במושבים, העלולים אף להבטיח לעצמם שיווק אקסקלוסיבי באמצעות ועדות איכלוס, כפי שמקובל בישובים קהילתיים, יעמיק את הפערים החברתיים.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וביטוי ערים

יעילות קרקעית ושמירה על שטחים פתוחים

עידוד פיתוח הבניה למגורים במושבים תגרום לשמוש בזבזני בקרקע. הצפיפות המירבית המוצעת במגזר הכפרי אינה עולה על 2 יחידות לדונם נטו.
לעומת צפיפות נמוכה זו, בניה בצפיפות בינונית/נמוכה במגזר העירוני, המאפשרת גם הכללת מגוון צמודי קרקע, מגיעה ל 7-8 יחידות לדונם נטו.

פריסה מרחבית

המנגנון המוצע עלול לגרום ליצירת פריסה רחבה ומפוזרת של ישובים עירוניים חדשים (מושבות) בסדר גודל ראשוני של 400-500 יח"ד.
הישובים הללו יזדקקו למערך מוסדות עצמאי ובזבזני. תעסוקה ושירותים רבים לא ינתנו בתוכם ותווצר יוממות רבה, שתעמיס מעמסה מיותרת על התשתית התחבורתית.
כמו כן ישובים קטנים ומפוזרים אינם יעילים בכל הקשור לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית ועלות תחזוקתם השוטפת של הישובים הללו גבוהה במיוחד.
יש להניח שרבים מהם ימשיכו בעתיד לגדול בצורה סטיכית ומפוזרת, בדגם שאיפין את צמיחתן של המושבות.

"מפת מדיניות"

על פי המוצע בדו"ח תוכן "מפת המדיניות" שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח. המהלך כשלעצמו יוסיף קושי נוסף על התהליך המייגע והארוך של יצירת עתודות תכנון.

כמו כן מצוין ש"המפה תסמן שטחים המיועדים להפשרה ותהיה מבוססת על תכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים". כפי שידוע מצב המלאי הסטטוטורי העכשוי הוא בכי רע והוא רחוק מלספק את צרכי המשק אפילו לטווח קצר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

<u>תליכי תכנון</u>

משרד השיכון, שבמשך שנים היה הגורם המוביל והיעיל ביותר ביצירת מלאי תכנון, איננו נזכר אפילו בפרק העוסק בנושא זה.
כל המנגנונים המוצעים בדו"ח לא הוכיחו את עצמם כלל ובעיקר לא בתקופות משבר ו"כשלי שוק".

<u>חברות מנהלות</u>

ההצעה להרחיב את מספרן של החברות המנהלות מבורכת כשלעצמה.
אך נסיון שנצבר במשב"ש במשך שנים ארוכות מחד ושל הפעלת הברות מנהלות של מ.מ.י. מאידך מוכיחים שיש צורך במנגנון פנים משרדי המוביל את פעילותן של חברות חיצוניות.
ספק אם המנגנון שקיים במ.מ.י יוכל להתמודד עם המשימה.
נסיון העבר הוכיח את היתרון שיש למשב"ש בקידום מלאי תכנון למגורים, אם באמצעות הכלים הישירים ואם באמצעות חברות חוץ, על כן חשוב שחלק מהמשימות יוטלו עליו, תוך שימוש מושכל במנגנונים חיצונים.

<u>מעמדו של משב"ש בדו"ח</u>

הרושם המתקבל הוא שמכיני הדו"ח לא ראיינו את הפקידות הבכירה במשב"ש ולא ניסו להבין את יתרונות הכלים שהמשרד מציע ושהוכיחו את יעילותם במשך שנים, אם בתחום התכנון ואם בתחום שיווק הקרקע.
כלים אלו של המשרד הם היחידים שעמדו למדינה בפועל בשעות משבר כגון תקופות העליה ולהבדיל תקופות עלית מחירי הדיור.

בכבוד רב

ס. אלדור

העתק: הרב מ. פרוש, ס/השר
מ. רובינשטיין
ח. פיאלקוף

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

9/5/97

לאורה !

מעניינת המנהרה של המנכ"ל בנושא: הסתיות משפטים על פנחס ועדת רובן.

המנהרה הועבר בפקסים ל:

1. השר אורי שרון.
2. הרב פרוש - הבית.
3. פרופ' בועז רובן 09-7419826
4. פנינה אלפנר.
5. רוביגשטיין משה - הבית היהודי.
6. אביל בר-קיימא } בפקסים
7. אלעד פניאלי. } 03-6388130
8. שלמה סגל
9. שירה לימרמן
10. לבנה אלפרתי.
11. מירון רוזנבלום
12. אביגלית

יש לשלוח ל: לבני לבר 03-5234432 - פקס
אמנון רובינשטיין 03-5673148 - פקס
בטלפון 03-5234811 - או שלנה ביום אחר. יש לנסות ביום אחר.

שבת שלום
ושבוע טוב.

סיגל.

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

בס"ד, א' באייר התשנ"ז
8 במאי 1997

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות

כבוד השר,

הנדון: הסתייגויות משב"ש על דו"ח ועדת רונן

ועדת רונן ראויה לשבחים רבים, על עבודתה היסודית והמקיפה. המלצות הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל - מקובלות בדרך כלל על משרד הבינוי והשיכון, למעט מספר הסתייגויות חשובות אותן אביא בהמשך מכתב זה. למותר לציין, כי הח"מ מתכוון להצביע בעד אישור המלצות הועדה, אך אני מבקש, עם זאת, שממ"י תתן דעתה, בעת ההפעלה המעשית של הנחיות הועדה גם לדעות משב"ש.

1. משרד הבינוי והשיכון איננו נזכר כלל בדו"ח ועדת רונן, וכנראה שזו איננה טעות מקרית. משב"ש היה, כידוע, בכל שנות קיומו, גורם מוביל ויעיל בשיווק קרקעות למגורים, אך לא פחות גם ביצירת מלאי תכנון. משום כך, אי איזכורנו - תמוה.

2. יש, לדעתנו, לקבוע את חלוקת תחומי האחריות בין ממ"י לבין משב"ש. להערכתנו, חשוב שמשב"ש יהיה האחראי העיקרי על הבניה למגורים, כאשר רובן של הקרקעות למטרה זו - למעט בנייה יוקרתית - ישווקו על ידנו. ממ"י יהיה אחראי לשיווק הבניה היוקרתית, מלונאות, תעשייה, שטחי-מסחר וכדומה.

3. יש להקים פורום שיווק משותף לממ"י ולמשב"ש, שיטפל בתאום נושא התכנון והשיווק בין שני הגורמים. בראש הפורום יישב מנכ"ל ממ"י. הפורום חייב להתכנס לפחות פעם בחודש.

4. הצוות הבכיר של משב"ש מגלה ספקנות רבה לגבי יעילות אותן המלצות של ועדת רונן הנוגעות להקמת "מנגנונים" להליכי התכנון. הניסיון מוכיח, שכל "המנגנונים" הללו לא הוכיחו עצמם, לפחות בתקופת משבר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

5. ההמלצה להרחיב את מספרן של החברות המנהלות מבורכת, אך גם כאן הניסיון הן במשב"ש והן בהפעלת חברות מנהלות בממ"י מוכיח, שיש צורך במשב"ש כגורם המוביל את פעילותן של חברות חיצוניות. למשב"ש יתרון רב בגלל ההתמקדות שלו בנושא המגורים, ולכן יוכל גם בעתיד לקדם את מלאי התכנון ולשווק אותו - באמצעות הכלים הישירים, ותוך הסתייעות בחברות חוץ.

6. אנחנו בודקים במשב"ש מסלולים נוספים להגדלת היצע הדירות, ע"י הכללת קרקעות פרטיות במסגרת הפרוגרמה של המשרד, ע"י הכללת פרוייקטים של קרקע בלתי מתוכננת (מקבת"ים), ע"י יצירת מסלולים חדשים שבהם התשלומים בגין רכישת קרקע אינם נעשים במזומן, וכן ע"י שימוש בכלים שונים כמו: מימון חלקי, קביעת לו"ז לבנייה, הנחיות בפיתוח מימון ביניים (לתשלום החזרי הוצאות פיתוח), ועוד.

7. גיוון והרחבת מסלולי השיווק, כפי שפורטו לעיל, יביא להגדלת היצע הדיור בטווח הקצר - וזאת בהבדל משיטות השיווק הנהוגות בממ"י.

8. איננו מתעלמים כמובן מהאנומליה, לפיה סמכויות תכנון מוקנות עתה ליותר מ-20 גורמים. לפי הערכתנו, ראוי שגוף צנטרליסטי אחד יהיה מופקד על נושא התכנון - וזהו המשרד לתשתיות לאומיות, בגלל הזיקה הישירה שלו לקרקעות המדינה.

9. אנו מאמצים, לכן, את הפתרון המוצע ע"י ועדת רונן, ולפיו ייבחרו 30 פרוייקטים גדולים, הנמצאים תוך כדי תהליך התכנון - והם יטופלו ע"י השר לתשתיות לאומיות. יש לראות נושא זה, בעדיפות הגבוהה ביותר בגלל משבר שיווק הקרקעות, שעלול לגרום לנסיקת מחירי הדיור בתוך מספר חודשים מועטים.

10. <u>אנו מסתייגים</u> מהרעיון לצמצם את הביקושים להשקעה בדירות. צימצום כזה - ע"י הכבדת המיסוי - יקיף את היקף התחלות הבנייה, יכווץ את מלאי הדירות להשכרה ואת מלאי הדירות בכלל בארץ, אותו יש, לדעתנו להרחיב גם לקראת אפשרות של חידוש גלי העלייה.

11. אנו מסתייגים גם מן ההמלצה ל"מפת מדיניות", שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח. המהלך לכשעצמו יוסיף קושי רב, על התהליך המייגע והארוך בלאו הכי של יצירת עתודות תכנון. בהמלצות ועדת רונן גם נקבע, ש"המפה תסמן שטחים המיועדים להפשרה, ותהיה מבוססת על תוכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים". כפי שידוע לכולנו, מצב המלאי הסטטוטורי העכשווי הוא בכי רע, ורחוק מאד מלספק את צורכי המשק אפילו לטווח הקצר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106-7, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

12. אנו מציעים גם בד בבד עם ההמלצה של ועדת רונן ותכניות שלנו, מאמצים לתוספת יחידות דיור בשטח עירוני ולמיחזור קרקע בערים הותיקות - ותשוב לתאם תכניות, בנושא זה, בין משב"ש וממי"י כדי לייעל ולזרז את ביצוע המטרה המשותפת.

13. המטרה האסטרטגית של ס/השר מאיר פרוש, להכין מלאי קרקעות ל - 10 שנים מקובל על דעת הכל - אך נתקלת בקשיי ביצוע. כפי שידוע לכולנו עלינו להקים ועדת שרים למטרה זו, שתהיה מעל לועדת המנכל"ים להאצת הבניה.

14. אנו ממליצים שהממשלה תאמץ את הקו המנחה, לפיו עליה רק ליצור תנאים בענף הבניה שיאפשרו המשך יציבות המחירים בשוק הדיור על ידי התאמת היצע הדירות לתנודות הביקוש ועידוד היוזמה הפרטית, בענף הבנייה.

15. בסוגיות הנוגעות לחקלאים ולקק"ל מקובלים עלינו המלצות ועדת רונן וכאמור אצביע בעד אימרץ הדו"ח.

ב ב ר כ ה,

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

העתק: מאיר פרוש - ס/שר הבינוי והשיכון.
פרופ' בועז רונן - יו"ר הועדה
מר אמנון רבינוביץ - חבר הועדה
ד"ר צבי ליבר - חבר הועדה

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847106, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

21108

8 במאי 1997

לכבוד
מר ש.מ. גרינברג
המנהל הכללי

הנדון: דו"ח "רונן"

בהמשך למכתבי הקודם ברצוני להרחיב את התיחסותי לנושא היווצרות מספר רב של ישובים עירוניים פרבריים חדשים, מצב שהמלצות הדו"ח עלולות לעודד.

כפי שידוע, נושא ריבוי הישובים מטריד את הממשלה. בימים אלו, עם צאת דו"ח רונן, יושבת ועדה אחרת המנסה לצמצם את מספרם.

על כן מומלץ מאוד לתת עדיפות לאותם המושבים שיסכימו להצטרף כשכונות לערים הסמוכות.

מהלך זה יסייע לתיפקודן העתידי של הישויות הללו ויבטיח אינטגרציה חברתית.

בכבוד רב,

סופיה אלדור

העתק: הרב מ. פרוש, ס/השר
מ רובינשטיין
ח. פיאלקוף

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

21100

5.5.97

לכבוד
מר ש.מ. גרינברג
המנהל הכללי

הנדון: דו"ח הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל (דו"ח רונן)

אני מציעה לקיים דיון פנים משרדי על השלכות הדו"ח שבנדון על משב"ש בפרט ועל הפיתוח המרחבי בארץ בכלל.
הרושם המתקבל מקריאת הדו"ח הוא שמכיניו לא בדקו את הכלים שברשות המשרד, שפעלו בהצלחה רבה במשך עשרות בשנים להשגת היעדים הלאומיים הקשורים בפעילות הפיתוח.

להלן פירוט השגותי:

ההיבט החברתי

הדו"ח ממליץ על מספר מסלולים שיעודדו יצירת מלאי גדול של צמודי קרקע במושבים. במקביל מציעים מחבריו להפשיר קרקעות בשולי הערים לבניה צפופה בלבד ("בצפיפות מקסימלית").
חלקן הגדול של ערי ישראל זקוק להיצע דיור רחב על מנת לקלוט אוכלוסיה מגוונת משכבות חברתיות רבות. קשה להניח שניתן יהיה להבטיח את שיגשוגם על ישובי העולים, כגון לוד ורמלה אך ורק ע"י היצע צפוף.

כמובן שיצירת היצע חלופי של צמודי קרקע במושבים, העלולים אף להבטיח לעצמם שיווק אקסקלוסיבי באמצעות ועדות איכלוס, כפי שמקובל בישובים קהילתיים, יעמיק את הפערים החברתיים.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

הליכי תכנון

משרד השיכון, שבמשך שנים היה הגורם המוביל והיעיל ביותר ביצירת מלאי תכנון, איננו נזכר אפילו בפרק העוסק בנושא זה.
כל המנגנונים המוצעים בדו"ח לא הוכיחו את עצמם כלל ובעיקר לא בתקופות משבר ו"כשלי שוק".

חברות מנהלות

ההצעה להרחיב את מספרן של החברות המנהלות מבורכת כשלעצמה.
אך נסיון שנצבר במשב"ש במשך שנים ארוכות מחד ושל הפעלת חברות מנהלות של מ.מ.י. מאידך מוכיחים שיש צורך במנגנון פנים משרדי המוביל את פעילותן של חברות חיצוניות.
ספק אם המנגנון שקיים במ.מ.י יוכל להתמודד עם המשימה.
נסיון העבר הוכיח את היתרון שיש למשב"ש בקידום מלאי תכנון למגורים, אם באמצעות הכלים הישירים ואם באמצעות חברות חוץ, על כן חשוב שחלק מהמשימות יוטלו עליו, תוך שימוש מושכל במנגנונים חיצונים.

מעמדו של משב"ש בדו"ח

הרושם המתקבל הוא שמכיני הדו"ח לא ראיינו את הפקידות הבכירה במשב"ש ולא ניסו להבין את יתרונות הכלים שהמשרד מציע ושהוכיחו את יעילותם במשך שנים, אם בתחום התכנון ואם בתחום שיווק הקרקע.
כלים אלו של המשרד הם היחידים שעמדו למדינה בפועל בשעות משבר כגון תקופות העליה ולהבדיל תקופות עלית מחירי הדיור.

בכבוד רב

ס. אלדור

העתק: הרב מ. פרוש, ס/השר
מ. רובינשטיין
ח. פיאלקוף

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

יעילות קרקעית ושמירה על שטחים פתחים

עידוד פיתוח הבניה למגורים במושבים תגרום לשמוש בזבזני בקרקע. הצפיפות המירבית המוצעת במגזר הכפרי אינה עולה על 2 יחידות לדונם נטו.
לעומת צפיפות נמוכה זו, בניה בצפיפות בינונית/נמוכה במגזר העירוני, המאפשרת גם הכללת מגוון צמודי קרקע, מגיעה ל 7-8 יחידות לדונם נטו.

פריסה מרחבית

המנגנון המוצע עלול לגרום ליצירת פריסה רחבה ומפוזרת של ישובים עירוניים חדשים (מושבות) בסדר גודל ראשוני של 400-500 יח"ד.
הישובים הללו יזדקקו למערך מוסדות עצמאי ובזבזני. תעסוקה ושירותים רבים לא ינתנו בתוכם ותווצר יוממות רבה, שתעמיס מעמסה מיותרת על התשתית התחבורתית.
כמו כן ישובים קטנים ומפוזרים אינם יעילים בכל הקשור לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית ועלות תחזוקתם השוטפת של הישובים הללו גבוהה במיוחד.
יש להניח שרבים מהם ימשיכו בעתיד לגדול בצורה סטיכית ומפוזרת, בדגם שאיפין את צמיחתן של המושבות.

"מפת מדיניות"

על פי המוצע בדו"ח תוכן "מפת המדיניות" שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח. המהלך כשלעצמו יוסיף קושי נוסף על התהליך המייגע והארוך של יצירת עתודות תכנון.

כמו כן מצוין ש"המפה תסמן שטחים המיועדים להפשרה ותהיה מבוססת על תכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים". כפי שידוע מצב המלאי הסטטוטורי העכשוי הוא בכי רע והוא רחוק מלספק את צרכי המשק אפילו לטווח קצר.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 5847617, 02-5820585 פקס 02-5823502

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ג בניסן, תשנ"ז
30 באפריל, 1997
סימוכין: 300419970010 /ש

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות
יו"ר מועצת מינהל מקרקעי ישראל

כבוד השר,

הנדון: נושאים לדיון במועצת מקרקעי ישראל
סימוכין: מכתבי מיום 30.4.97

בהמשך לישיבה שהתקיימה ב- 5.3.97 עם סגן שר הבינוי והשיכון מצורף בזה חומר רקע בנושאים כדלקמן:

- רשימת ישובים בהם מבקש משב"ש לגבות עבור הקרקע בהתאם לניצול בפועל.
  דבר זה תואם את נושא השיחה שלנו בערב חג על דירה גדלה (דירה בשלבים)
- בקשה לפטור מתשלום עבור קרקע על בניית דיור מוגן לקשישים (הוסטלים).
- בקשה לדחיית תשלום עבור הקרקע לבתים הנבנים להשכרה.

חוזר אני ומבקש להעלות נושאים אלה בישיבה הקרובה של המועצה.

בכבוד רב

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר
מר גיורא רום - מנכ"ל המשרד לתשתיות לאומיות
מר מאיר בן מאיר - נציב המים
מר ברטי ברודו - מנכ"ל מ.מ..י
מר חיים פיאלקוף - עוזר סגן השר
גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 02-5847106
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847688

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

דחיית תשלום עבור הקרקע לפרוייקטים

<u>של בנייה להשכרה</u>

משרד הבינוי והשיכון בונה 600 יח"ד במסגרת תוכנית בנייה להשכרה עבור זכאים ב- 6 ישובים (מצ"ב רשימה מפורטת).

יח"ד אלו יהיו בבעלות המדינה ויושכרו לזכאים חסרי דירה על-פי כללי המשרד על-פי רוב בשכר דירה מופחת.

המשרד מבקש לקבל פטור מתשלום עבור הקרקע לפרוייקטים אלו.

אם בעתיד ימכרו יחידות דיור אלו לדייריהם או לזכאים אחרים, ישולם מרכיב הקרקע על-פי הערכת שמאי באותה עת.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847578, פקס. 02-5847569

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך: כב' בניסן התשנ"ז
29 באפריל 1997

מספר: שצ - 1756

בנייה להשכרה - פרוט הפרוייקטים

אשדוד רובע ז'	- 175 יח"ד
בית שמש זנוח	- 230 יח"ד
קרית ספר	- 75 יח"ד
ביתר רובע A	- 75 יח"ד
קרית גת	- 50 יח"ד
ס ה " כ	605 יח"ד

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847578, פקס. 02-5847569

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

פטור מתשלום עבור קרקע לבניית דיור
מוגן לקשישים (הוסטלים)

משרד הבינוי והשיכון בונה פרוייקטים של דיור מוגן לקשישים בממון מלא ברחבי הארץ בהיקף של כ- 2,800 יח"ד (מצ"ב רשימה מפורטת).

יח"ד אלו נמצאות בבעלות המדינה ומושכרות/תושכרנה לזכאים חסרי דירה בשכ"ד מופחת של כ- 130 ש"ח לחודש.

המשרד מבקש לקבל פטור מתשלום עבור הקרקע לפרוייקטים אלה בהיותם מוסדות ציבור שמופעלים ללא כוונת רווח.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847578, פקס. 02-5847569

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך: כב' בניסן התשנ"ז
29 באפריל 1997

מספר: שצ - 1752

דיור גיל הזהב (הוסטלים)

ישוב	מס' יח"ד
ירושלים (פ. זאב)	86
ירושלים (פ. זאב מזרח)	92
ראשון לציון	79
חיפה	81
פרדס חנה	93
נהריה	81
נתניה (עמליה)	89
יהוד	56
אשדוד (י"ג)	105
יבנה	86
אשקלון	133
קרית גת	107
בית שמש	91
כפר סבא	103
אילת	103
באר-שבע	133
אור עקיבא	80
עכו	98
חיפה (ס. לוקס)	79
נתנאל (רזיאל)	87
לוד	92
תל-אביב - יפו	116
חיפה (ר. אלון)	82
קרית אונו	96
קרית אתא (סירקין)	99
קרית ביאליק	160
קרית עקרון	19
רמת השרון	100
נס ציונה	104
מזכרת בתיה	104
ס ה " כ	2,834

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847578, פקס. 02-5847569

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך: כב' בניסן התשנ"ז
29 באפריל 1997

מספר: שצ - 1754

תשלום עבור הקרקע בהתאם לניצול
אחוזי בנייה בפועל

משרד הבינוי והשיכון מבקש כי התשלום עבור הקרקע יהיה בהתאם לניצול אחוזי בנייה בפועל (ולא לפי המותר בתב"ע) במקרים כדלקמן:

- פרוייקטים הנכללים במסגרת תוכנית "דירה נטו" (מצ"ב נספח).

- ישובי עדיפות לאומית.

יש לציין כי תוכנית "דירה נטו" היא תוכנית יעודית עבור זכאי משרד הבינוי והשיכון ומיועדת להביא לחסכון במחיר הדירה, בין היתר בעקבות "עקור" הרווח היזמי.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-5847578, פקס. 02-5847569