מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד ראש הממשלה

יחידה/אגף

קרקעות

לשכת מנכ"ל וינשל - 1976/ג - 1976/ו

(ינשלק מחוץ ב)

מחלקה/שם מינהל ונכסים

תיק מס' 8301/1 גל

הועבר לביצוע
2.7.75

2 בלוגים

החוג למדיניות קרקעית
ירושלים ת.ד. 283

ט"ז בתמוז תשל"ה
25 ביוני 1975

לכבוד
מר ד' וינפל

אדון נכבד,

הנני מתכבד להזמינך לפגישת החוג שתתקיים ב-11 ליולי 1975 בין השעות 10.00 - 12.00 לפנה"צ באולם הישיבות של הקרן הקיימת לישראל, בנין המוסדות.

הפגישה תוקדש להמשך הדיון על הרצאתו של מר נ' גולדמן בנושא: "תפקיד המשפט בפתרון בעיות עיור", שנערכה בפגישת החוג האחרונה.

הנני מצרף בזה את שכתוב ישיבת החוג הנ"ל הכוללת הרצאתו של מר נ' גולדמן, לעיונך.

הנך מוזמן להשתתף בדיון.

בכבוד רב

א.פוזננסקי
מרכז החוג

לוטה

שכתוב פגישת החוג מיום 2.5.75

לאר ד. יונסל

מכון לחקר שימושי קרקע

ירושלים ת.ד. 283

החוג למדיניות קרקעית

פגישה מיום ו' 2/5/75

הנושא: "תפקיד המשפט בפתרון בעיות עיור".

שכתוב פגישת החוג למדיניות קרקעית

הנושא: הרצאת מר נ.גולדמן ממשרד המשפטים "תפקיד המשפט בפתרון בעיות עיור"

מר ש. בן שמש

היו"ר: רבותי בשלושת הישיבות האחרונות שלנו דנו בנושא שנקרא מחיר וערך קרקע. הגענו לכל מיני מסקנות, לא יותר מאשר מסקנות בלתי מחייבות כגוף לחוג, כי זה גם מנהגו של החוג. הוא דן בבעיות אבל דוחה את ההכרח להגיע לדעה אחידה. אבל זה היה דיון ממצא על אופי מחיר שבין היתר הוא גם תוצאתי. אחת הסיבות לו זו בעית תכנון ופיתוח. ואז הגיע תורו של חבר החוץ גולדמן להרצות את הרצאתו שהיא כבר על הכוונת במשך כמה חדשים. על האספקטים השונים של האורבניזציה כשלפניו בעיות התכנון, ואם הבינותי מבחינת הרקע המשפטי והתחוקתי והתכנון, בניגוד למחיר, בידי הצבור. ומשום כך אנשים ונציגי מחלקות ואגפים במשרדים שונים שמפעלים את הקיתוח והתכנון צריכים להפנות בענין זה שאלה חמורה לציבור, איפה הציבור בענין זה? זה בידו, זה בשליטתו. מדוע הוא לא עושה את כל הפעולות המכוונות את המכשיר הנפלא הזה שנקרא תכנון שיעזור לפתור בעיות שונות הקשורות במדיניות קרקעית. ומכאן הנושא. אחרי הרצאתו של גולדמן אני מציע לעבור לשאלות למרצה ואחר כך להבעות דעה שונות וככל שתרבנה הדעות, הרי זה משובח.

מר גולדמן בבקשה.

מר נ.גולדמן: אני מקוה שתוכלו לשמוע את קולי. המטרה של השיחה הזאת, המטרה שהצבתי לעצמי, היא להגדיר את תפקיד המשפט בפתרון בעיות עיור ואורבניזציה. אין צורך להסביר לאנשים כמוכם כי אחד האתגרים החשובים והקשים של תקופתנו הוא למצוא דרך שבה יכולים רבבות בני אדם לחיות בצוותא בעיר. כל מדע וכל מקצוע, פילוסופיה, סוציולוגיה, כלכלה, הנדסה ואמנות – חייב להרום את חלקו לפתרון בעיה זו. מגמתי היא לבחון מה המשפט יכול להרום למשימה זו. המשימה, כפי שאמרתי, היא ליצור מסגרת פיזית ואנושית שבתוכה האדם יכול לחיות חיים שקטים שלווים, ובטוחים תוך ניצול הפוטנציאל האנושי הטמון בו.

לפני שמנתחים את תפקיד המשפט בפתרון בעיות העיור, צריכים קודם כל לשקול מהו תפקיד המשפט בחברה בכלל. לפי נסיוני מעטים מאוד האנשים, ובמיוחד המשפטנים, שמפסיקים לשניה אחת את עבודתם ושואלים את עצמם מה בכלל הם עושים. עבודת הפרקליט, למשל, מלווה מתח נפשי רב. הוא נמצא במירוץ מתמיד נגד הזמן– להגיש סיכומים במועד, להגיש ערעור בזמן, להיות מוכן להופעה בפני בית המשפט, ולמצוא בעוד מועד תקצידים שיעזרו לו בניהול המשפט. מגיעים למצב שבו כל יום הוא היום האחרון לביצוע פעולה מסוימת. תוך כדי עבודה כזאת מעטה מאוד ההזדמנות לעצור לרגע אחד ולשאול – למה מכוון כל המאמץ הגדול הזה. לפי נסיוני המצב דומה אף באוניברסיטה. העולם האקדמי מפתח רעיונות על חוקים קיימים ומבקר אותם אבל איננו שואל לשם מה נועדה כל המערכת.

עשיתי ניסוי עם קבוצות שונות של סטודנטים. לקחתי שתי קבוצות של סטודנטים למשפטים, בקשתי מהם לרשום על חצי עמוד נייר מהם חמשת הדברים החשובים ביותר שהם רוצים להשיג בחיים שלהם. כל אחד רשם לפי טעמו: אשה וילדים, עבודה מכניסה ומהנה, מעמד בחברה. לכל אחד יש דברים שהוא רוצה להשיגם, ואז שאלתי אותם באיזו מידה המשפט, שאליו הם עומדים להקדיש את רוב שעות העבודה שלהם, מסוגל להרום למען השגת היעדים האלה. הם הופתעו מאוד כמעט הוכו בתדהמה לא מפני שלא ידעו את התשובה, אלא משום שבכלל לא חשבו שיש צורך לשאול את השאלה הזאת.

עכשיו נחזור לענייננו. כל הזמן המשפטנים וקובעי המדיניות האחרים,עוסקים במשפט ולא מפסיקים ושואלים – מה יכול המשפט בכלל להשיג. זו מגמת ההרצאה שלי – להפסיק רגע ולשאול מה יכול המשפט לעשות בפתרון בעיות העיור.

לפי תפיסתי המשפט איננו דבר שעומד בפני עצמו; הרי הוא קשור עם האדם. לפעמים אנו שוכחים את הקשר הזה.

המשפט איננו יותר מאשר כלי עבודה בידי האדם הרוצה להפעיל אותו. על כן, כי מי שעוסק בפתרון בעיות עיור, הרי המשפט הוא אחד מכלי העבודה עומדים לרשותו. איזה סוג של כלי? הוא כלי אותו מפעלים בשלב השני; כלי שיעזור לאדם להגשים את הפתרון הרעיוני שקבע לעצמו; כלי שבאמצעותו יכול להפוך תכנית מפיסת נייר למציאות חייה.

אבל חשוב להדגיש שהמשפט איננו יותר מכלי. באמצעות כלי בלבד, יהיה הכלי טוב ככל שיהיה, לא ניתן לפתור בעיות חיים. המשפט דומה למשור. יש לי משור טוב; אבל אין זה מבטיח שאוכל לעשות רהיטים. לזה דרושים הרבה דברים אחרים. עצים טובים, תכנון, יכולת ביצוע ועוד ועוד.

וכך זה בפתרון בעיות העיור ואורבניזציה. נחוץ הרבה יותר מאשר משפט וחוק טוב. דרושה מנהיגות, העמדת הנושא בראש סדר העדיפויות, יכולת כספית, אמצעי ביצוע טכניים יעילים, האומץ לעמוד בפני לחצים ולקבל הכרעות בלתי פופולאריות, ואז, כאשר כל הדברים האלה קיימים, נכנס המשפט לתמונה ועוזר לאיש העוסק בעיור לפתור את הבעיות.

אני אומר את הדברים האלה כדי לנפץ אחת ולתמיד את האשליה המקובלת מאד בישראל שעל ידי חקיקת חוקים אנו פותרים בעיות חיים. זוהי אשליה מאוד נוחה ומאוד מסוכנת. היא נוחה מאוד למנהיגות, כי אז יכולה לומר שטיפלה בבעיה. והיא גם נוחה לאחר מכן, כי אם הבעיה לא נפתרה אפשר לומר - "החוק לא היה טוב, רציתי לעשות אבל החוק מנע הגשמת התוכניה מנע ביצוע. אשליה זו גם מסוכנת מאוד כי היא מסירה את תשומת הלב מהבעיה החברתית אל הבעיה משפטית. אנו לא מביטים על הבעיה עצמה אלא אל האמצעי.

לפני שנה הוגשה לכנסת הצעת חוק המדגימה את האשליה הזו - הצעת חוק הרשויות המקומיות (תורנים לאנטנות טלבזיה), תשל"ד - 1974. הצעת החוק נושאת את כל הסימנים של כשלון מראש. אני מנסה לתאר לעצמי מה ארע. הממשלה עמדה בפני בעיה אסטטית של חיים בתוך העיר. לפתור את הבעיה הזאת דרושים פתרונות טכנולוגיים, אמצעים כספיים, האומץ לכפות פתרון על אוכלוסיה שלא כל כך מעוניינת בו. אם כל הדברים האלה היו קיימים באמת היה מקום להצעת החוק. מצד שני פוחדת הממשלה להגיד - "טוב, ונעזוב את הנושא". היא מוכרחה לעשות משהו. על כן היא אוחזת בדרך הקלה ביותר - להציע חוק, לחוקק חוק.

ההתמודדות עם הצד המעשי, להבדיל מהמשפטי, איננה רצינית בכלל. למשל, ביצוע החוק מופקד בידי הרשויות המקומיות. אלה אינן מסוגלות לעמוד בפני בעיות הרבה יותר דחופות וחיוניות. האם באמת מישהו מתאר לעצמו שהרשויות המקומיות יעלו על הגגות ויסירו אנטנות טלביזיה? הרי אין להם הכוח למנוע בנית שיכונים שלמים בניגוד לחוק. את הפתרון הטכנולוגי יש לחפש בתורנים אזוריים וחיבור כל הבתים בכבלים תת קרקעיים לתורן האזורי או העירוני. נושא זה אכן נזכר בחוק. אבל נאמר כי פרטים על הסדר כזה (שלא יודעים כיצד להפעיל אותו) ייקבעו בחוק עזר! זה בדיוק כאילו הממשלה קבעה באמת אינני רוצה לעסוק בנושא זה. אני מביא הצעת חוק זו כדוגמא של האשליה שניתן לפתור בעיות אנושיות, חברתיות מעשיות על ידי חקיקת חוקים, כאשר אין לנו כל שאר הדברים הדרושים לפתרון הבעיה.

אפשר לקחת דוגמא הפוכה - חוק הדרכים (שלוש) - 1966. נראה לי, כמו שעומד ומביט מן הצד, כי החוק זה הצליח לפתור אורבניות, הבעיה של המודעות הגדולות שצמחו לכל אורך הכבישים הבינעירוניים. אני זוכר שכשנסעו מתל-אביב צפונה, כל הדרך להרצליה היו מודעות גדולות. בארצות הברית זוהי ממש בעיה רצינית.

אצלנו הבעיה היתה מצומצמת יחסית. היתה גם החלטה של השלטון המרכזי לחסל את התופעה אמצעי הביצוע היו קיימים. היתה נכונות להפעיל, להכנס לקרקע ולהסיר את השלטים אם הבעלים לא הורידו אותם. ואז בא החוק למילא את תפקידו. הוא יצר את המסגרת הארגונית הדרושה, הוא המיל את האסורים על חופש האזרח לעשות מה שהוא רוצה עם הקרקע שלו, והוא נתן לרשות המבצעת (למע"ץ במקרה זה) את הסמכויות הדרושות לה לבצוע התפקיד. נדמה לי שזו דוגמה של חוק שהצליח.

כשאנו מדברים על תפקיד החוק בפתרון בעיות חיים, אני רוצה להזכיר עוד נקודה והיא חוסר היעלות המכוונת של החוק, של המשפט. יש פילוסוף אמריקאי שאמר:
By its very nature, law is doomed to be inefficient; in democratic societies, law is often made or kept inefficient with painstaking deliberation".

כל כך למה? מפני שהמשפט מסבעו נועד לשרת מטרות נוגדות. ניקח לדוגמא מהמשפט הפלילי. תפקיד המשפט הפלילי הוא לברר את האמת ולהביא להרשעתם של עבריינים. האם כללי המשפט נועדים לזה בלבד? מישהו שדד בנק ואומר שבזמן ביצוע העברה היה בבית עם אשתו. חוקרי המשטרה חוקרים את האשה והיא אומרת, שבאותה שעה כלל לא היתה בבית עם בעלה אלא במקום אחר. האם אפשר להביא את האשה לבית המשפט כדי שתומר זאת? אי אפשר. יש כלל בדיני הראיות שבן זוג אחד אינו יכול להעיד נגד השני, המשפט משרת אינטרסים נוגדים. שלמות המשפחה יחסים תקינים בין בעל ואשה, חשובים לו יותר מאשר עצם הרשעת הבעל בדין. דוגמא אחרת - במשפט של אונס השופט מאמין באמונה שלמה לדברי הנתקפת. הוא לא מאמין לאף מילה של הנאשם. ואין עד אחד, כי בדרך כלל לא אונסים במקומות שבהם יש עדים. האם השופט יכול להרשיע את הנאשם? הוא אינו יכול, כי יש כלל שבעבירות מין חייב להיות סיוע לעדות המתלוננת. שוב שהמשפט דואג לדברים שונים. הוא דואג גם להרשעתם של עבריינים מין, אבל הוא גם דואג לכך שאנשים חפשים מפשע לא יורשעו. עדיף לו שהפושע יצא זכאי מאשר שאדם חף מפשע ידון על עבירה מינית כתוצאה מעלילה. על כן דרוש יותר מאשר עדות המתלוננת, אפילו אם מאמינים לעדותה בצורה מלאה.
הדבר דומה גם בעניני עיור.

השלטונות רוצים לפעול, לשנות מהר את פני העיר, להרוס בנינים, להביא אנשים מאזור אחד לשני, להפקיע קרקעות, ולבנות. מצד אחד, המשפט נותן לשלטון את הכוח לעשות את כל הדברים האלה. אולם אותו חוק שמסמיך את השלטון לעשות הדברים אלה. גם משרת מטרה נוגדת. הוא בא גם להגן על הפרט. הוא מאפשר הגשת התנגדויות לתכניות, הוא קובע סדרה שלמה של ערעורים וערריים ופניות לבית המשפט. הוא מחייב מתן הודעה, תקופות המתנה, תשלום פיצויים, דברים שעומדים כביכול בניגוד לביצוע המהיר והיעיל של מדיניות שיקום העיר.

כשמדברים על המשפט תמיד צריכים להביא בחשבון את ניגוד הענינים הזה.

עכשיו אביא דוגמא של יעילות המשפט דווקא. ודאי שמעתם שבפעם הראשונה אנשים ברחובות שבנו בניגוד על לחוק נשלחו לבית סוהר. שלושה בנינים נבנו על מגרש קטן שעליו מותר היה לבנות בית אחד. הנאשמים בנו דברים אחדים בלי היתר בכלל, אבל זאת נשאיר בצד. בנין נוסף אחד הם בנו על פי היתר שקבלו מעיריית רחובות שלא על פי הוראות התוכנית. אשר לבנין השלישי - כאן אפילו הועדה המקומית היתה קצת זהירה היא הסכימה אמנם לבניה בניגוד לתכנית, אבל אמרה שהדבר כפוף לאשור הועדה המחוזית. כמובן, שהועדה המחוזית סרבה לתת את האישור. אז אמרה ועדה מקומית ברחובות, באם ועדה מחוזית מסרבת, ניתן אנו את ההיתר בלי אשורה. הבונים נדונו לתקופות מאסר בפועל עד תקופה של 9 חדשים. ואתם אומרים - זה מראה שהחוק הוא יעיל. אבל החוק קובע שאין לבנות בלי היתר. באו הנאשמים לפני בית המשפט העליון ומענו - כל מה שאזרח חייב לעשות הוא לקבל היתר. ההיתר הזה ניתן לו על ידי הוועדה המקומית רחובות. אמנם הועדה לא היתה צריכה לתת לו את ההיתר הזה, ואולי במישור האזרחי אין תוקף להיתר, אך בתחום הפלילי - איך אפשר לשלוח אדם למאסר בעבירה של בניה ללא היתר כשיש לו היתר חתום על ידי הרשות השלטונית המוסמכת להוציא היתרי בניה? אגיד את האמת, חשבתי שזו טענה מצויינת. אבל בית המשפט היה יותר יעיל ממני וקבע שאם ההיתר ניתן שלא כדין הוא בטל מעיקרו ואין בידי הבונים היתר, אלא פיסת נייר חסרת ערך. ולענין זה אין גם הבדל כשמדובר בהליכים פליליים לשלוח אדם למאסר.

בית המשפט גם קבע שהגיע הזמן לשלוח אנשים למאסר בגין עבירות אלה, ועשה חשבון שיהיה הקנס גבוה ככל שיהיה עדיין כדאי לבנות בלי היתר או בניגוד להיתר, כי גם אחרי תשלום הקנס הגבוה ביותר העבריין יוצא נשכר. לכן הנאשמים נשלחו למאסר.

אבל רבותי, שלושת הבנינים האלה עדיין קיימים שם. אמנם הוצא צו הריסה אך משפחות רבות שילמו את מיטב כספם לגור בבתים אלה ולא בנקל ייהרסו. בית המשפט קבע שאת צו ההריסה יש להשהות בינתיים כדי לתת לכל אחד מהדיירים את ההזדמנות להופיע בפני בית המשפט ולטעון את טענותיו.

עכשיו נחזור לבעיותינו. מה יכול המשפט להרוס לפתרון בעיות העיור? הדבר הראשון שהמשפט צריך לעשות הוא לייצור את המסגרת הארגונית לפעולות מוסדות התכנון והשלטון המקומי. למשל, אם יש מועצה ארצית לתכנון ולבניה או יש ועדה מקומית לתכנון ולבניה זה רק מפני שהחוק מקים גופים אלה. אבל שוב, אין לשכוח כי החוק לא יכול לעשות יותר מאשר לתרגם ללשון מחייבת את הרעיונות של קובעי המדיניות. אם הרעיונות האלה מיושנים, יהיה מיושן גם החוק.

אם אנו לוקחים את חוק התכנון והבניה, אנו רואים שהחוק יוצר קשר הדוק ביותר בין הרשות המקומית בתור גוף פוליטי מקומי ובין מוסדות התכנון, בעיקר בדרג המקומי אבל גם בדרג המחוזי והארצי. מן הקבוצות השונות המיוצגות במועצה הארצית, מהווים נציגי השלטון המקומי הקבוצה השניה בגודלה. יש שאומרים שזה הרעיון של שנות השלושים כאשר ראו את התכנון כפעולה מקומית בלבד. הקשר הזה בין רשות מקומית ומוסד תכנון מקומי מביא לכך שבהרבה מקרים מודרכת הועדה המקומית על ידי שיקולים לא נכונים. ישנן הכרעות תכנוניות הדרושות ידע מקצועי ובמיוחד גישה בלתי חלויה. הכרעות אלה מתקבלות לא פעם על סמך שיקולים פוליטיים מקומיים. כך אנו רואים שהעתיד נמכר כדי לממן את ההווה. כל וועדה מקומית מהססת לנקוט בפעולה בלתי פופולארית, כיוון שעין אחת תמיד צריכה להיות מופנית כלפי הבחירות הבאות וקרבות. אבל אין כל טעם אחר כך להגיד שהחוק הוא מיושן. החוק משקף את הקונצפציה הרעיונית של המחוקק. ואם הקונצפציה הזאת מיושנת, גם החוק לא יהיה מועיל.

התפקיד השני של החוק בבעיות העיור, להעניק למוסדות השלטון את הכוח הדרוש להם לביצוע תפקידיהם. אם רוצים לבנות בית ספר בתוך עיר, החוק חייב להעניק למוסדות את הזכות להפקיע את הקרקע הדרושה לכך. אם רוצים שחנויות תהינהסגורות בשעה מסויימת, החוק חייב להסמיך את הרשות המקומית לחוקק תקיקת משנה בענין שעות הסגירה והפתיחה של חנויות. אם רוצים למנוע בניה בלתי חוקית, הרי הרשויות לא יכולות לעשות זאת לבד. החוק חייב להסמיך אותן להכנס לחצרים פרטיים ולפעול.

אבל שוב, מצד אחד, חיוני שיהיו סמכויות כאלה בידי השלטון אך הקובע הוא היכולת של השלטון להשתמש בסמכויות. זה אינו דבר שנקבע בחוק וזה אינו דבר שהחוק מבטיח. ההסדר הנכון הוא שהיכולת הזאת צריכה להיות קיימת קודם ואז צריך לבוא החוק ולתת את הכוח החוקי והסמכות.

אם ניקח דוגמא של תכנון ארצי. אנו קוראים את החוק ולומדים שאחת ממטרותיו העיקריות היא להנהיג שיטה של תכנון ארצי ומחוזי. תכנון מפורט על פי עקרונות שנקבעו למעלה בתכנית הארצית. ושוב, כך נדמה לי כמי שמביט מהחוץ, ההזדמנות הזו הוחמצה. בסך הכל אושרו חמש תכניות ארציות חלקיות ביותר, תכנון מחוזי כמעט ואינו קיים. התוצאה היא שבמקום שהעקרונות ייקבעו למעלה ולמטה בשטח יפעלו בהתאם, מה שנקבע למטה בשטח קובע בסופו של דבר את העקרונות, כי אי אפשר להתעלם ממציאות שנוצרה במשך שנים.

התפקיד השלישי של המשפט הוא להטיל הגבלות על חופש הפרט למען טובת הכלל. פעם חשבו שאדם חופשי לעשות עם נכסיו כטוב בעיניו. כיום חלפה הקונצפציה הזאת, השמרנית, המסורתית. כיום מורשה אדם לפתח את הקרקע שלו רק על פי תכנון מאושר ובהתאם לרשות שניתנה לו על ידי השלטון.

משפט זה שמבליט ענין זה ואת הניגוד בין עדנים שונים, הוגש לפני כעשר שנים על ידי בעל קרקע חקלאית באבו גוש. העותר רצה שהועדה המחוזית בירושלים תתיר לו להקים ביתו על אדמתו. הוא טען כי זכותו של בעל קרקע באזור חקלאי להקים את ביתו על יד השדות שלו. זו הקונצפציה הכפרית המסורתית שלו. בית המשפט היה חייב להסביר לו שחוקי התכנון הגבילו במידה ניכרת את זכויות הבעלים לעשות כרצונם בקרקע שלהם וכי כיום אין בכלל מקום לדבר על חרות בעל הקרקע לעשות ברכושו כעולה על רוחו. אבל זה לא רק ענין של אבו גוש. הרבה יהודים דוגלים בקונצפציה המיושנת דומה.

בנקודה הזאת של הטלת הגבלות נראה שהחוק הוא די יעל. אפשר להטיל הרבה הגבלות על הפרט ובלבד שהן נועדו בתום לב לקדם אחת המטרות האמיתיות שבהן דוגלים דיני העיור.

ועוד משפט להדגים את הכלל. לפני כעשר שנים, עם קבלת חוק איסור גידול חזירים, העבירו העותרים את דירי החזירים שלהם לכפר עיבלין, שהוא אחד הכפרים שבהם מותר לגדל חזירים. בעיבלין יש בית שחיטה לחזירים המנוהל לא על ידי אותם עותרים אלא על ידי קבוצה אחרת. מבחינה טופוגרפית-פיזית לא היתה גישה בין דירי החזירים של העותרים לבין בית השחיטה. וכמובן שהם לא יוכלו להוציא את החזירים מהכפר עיבלין משום שברגע שיחצו את גבול הכפר עומד שם שר הפנים מוכן לתפוס את החזירים ולהחרים אותם. לכן בקשו העותרים להקים בית שחיטה משלהם. בקשתם נדחתה מן הטעם שלפי תכנית בנין העיר, מותר להקים בכפר הזה לא יותר מבית שחיטה אחד, והרי הוא כבר קיים. על כן אין לאשר הקמת בית שחיטה שני.

העותרים טענו כי בקביעת הוראה כזו חרגה הועדה המחוזית מסמכותה מפני שההוראה היתה מבוססת על מה שעשוי לקרות עקב פיקוח וסריגי לקוי, אחרי הקמת בית נחירה שני בכפר, בעוד אשר עצם הקמת בית שחיטה שני בכפר-מבחינת המיקום וההתאמה לסביבה-אינה פוגעת בעקרונות התכנון הטוב. אף על פי כן, קבע בית המשפט כי מותר לכלול בתכנית את ההוראה הנדונה (דהיינו, הגבלה על מספר בתי השחיטה) כאשר המטרה היא למנוע מראש מקור פוטנציאלי של סכנה לבריאות הציבור. הסכנה הזאת איננה צריכה לבוא במישרין מהאופי הפיזי של הבנין. סכנה זו יכולה לבוא מן הדברים שיווצרו בתוך הבנין, מן הבשר שעשוי להיות נגוע אם משרד החקלאות אינו יכול להשתלט ולפקח ביעילות על יותר מאשר בית שחיטה אחד.

לדעתי, פסק דין כזה פותח אפשרויות רבות מבחינה הטלת הגבלות על הבניה ועל השימוש בקרקע. הוא מחיר כמעט כל הגבלה בתנאי שאותה הגבלה באמת מיועדת למנוע פגיעות אפשריות באיכות החיים ובאיכות הסביבה.

התפקיד הרביעי של המשפט הוא ההיפך של התפקיד השלישי. דיברתי קודם על המטרות הנוגדות שהמשפט צריך לשרת. התפקיד הרביעי הוא לקבוע את הגבלות להתערבות השלטון בחיי האזרח. יש גם הוראות בחוקים, אבל התפקיד המשפטי הזה מבוצע בעיקר על ידי בתי המשפט, אשר אינם נותנים למוסדות התכנון לנצל את הסמכויות הרחבות המופקדות בידיהם כדי להגשים מטרות שאינן מטרות שהמחוקק דגל בהן.

בהקשר זה הדוגמא מצויינת נמצאת במשפט שהוגש על ידי אמה ברגר המנהיגה הרוחנית של כת הנוצרית גרמנית. האשה הזאת, קצת כמו הקרן הקימת, מאמינה ברכישת קרקעות בישראל והיא מרכזת את הפעולות שלה באזור זכרון יעקב. היר רכשה שם הרבה קרקעות. כל הדבר נעשה בדיוק בהתאם לחוק. אם דרוש אישור מהאגף למטבע חוץ, היא מבקשת ומקבלת את האישור בין היתר היא רכשה את הנכס הידוע כפנסיון דורה שוורץ. המועצה המקומית בזכרון יעקב ניסתה בדרכים שונות למנוע את מכירת הפנסיון אך נכשלה. אז החליטה המועצה (אם כי לא בצורה גסה כפי שאני מנסח את הדברים) אחד - להפקיע את הקרקע ולקחת אותה חזרה מאמה ברגר; שנית-למצוא יעוד צבורי שיכול להצדיק את ההפקעה;שלוש-בהתאם ליעוד הציבורי שייקבע, לבקש מאת הועדה המקומית לזום שינוי בתכנית המתאר של המקום.

וכך נעשה. נערכה הצעת תכנית, שלפיה נועד הפנסיון למרכז קהילתי ולהפקעה. קרקעות אחרים גם הוכנסו לתכנית לקשת אותה ולטשטש קצת את מטרתה האמתית. התכנית עברה את כל השלבים; אמה ברגר התנגדה; הוועדה המחוזית שמעה את התנגדויותיה ודחתה אותן; כיוון שמדובר בשינוי בתכנית קימת, הדבר היה טעון אישור משר הפנים; אישורו ניתן. לבסוף הגיע הענין לבית המשפט העליון.

בהחליטו לבטל את התכנית הדגיש בית המשפט כי הוא לא יתן את ידו לביצוע ההפקעה כאשר המטרה אינה טהורה. הוא יבדוק, כך אמר בית המשפט, לא רק את הצורה החיצונית של התכנית אלא גם המהות הפנימית, " את הקליפה ואת התוך גם יחד". אם ימצא בית המשפט כי השיקול האמיתי שעמד מאחורי התכנית היה שיקול פסול, אז יבטל את מעשה הקומר התכנוני.

כשאני אומר שהמטרה היתה פסולה אינני קובע אינני קובע שום עמדה לגבי רכישת קרקעות על ידי זרים, האם הדבר הוא טוב או רע. אבל זה ענין עבור המחוקק לשקול. הוא איננו ענין עבור מוסדות לתכנון. על כן קבע בית המשפט כי מטרה זו של מניעת רכישת קרקעות על ידי אמה ברגר־אין בינה ובין מטרות תכנון ולא כלום. ולכן ביטל בית המשפט את התכנית.

הייתי צריך להרחיב את הדיבור על גישת בית המשפט לבעיות העיור, אבל הבאתי פסקי דין אחדים במהלך הדברים שלי ואם תרשו לי, אגיע לסיכום.
העליתי בפניכם (במיוחד בקטע ההתחלתי) אחדות מן המחשבות שמטרדות אותי בדבר תפקיד המשפט בכלל ובדבר תפקיד המשפט בפתרון בעיות העיור בפרט. איננו בטוח אם התמונה שלכם, של המשפט הוא עכשיו יותר ברורה או יותר מטושטשת. אבל נדמה לי שהיה חשוב לתת ביטוי להעיונות אלה. מצד אחד הם רעיונות די יסודיים. שעוסק בבעיות עיור חייב גם להביא בחשבון את ההגבלות של המשפט, לשקול מה יכול המשפט לעשות ומה הוא אינו מסוגל להשיג.

נדמה לי שחלק מהרעיונות האלה לא חדרו להכרתם של האנשים העוסקים בנושא זה - ובמיוחד להכרתם של אלה שהם משפטנים! על כן (וכך אני משלה גם את עצמי) היה חשוב להעלות ענינים אלה בפניכם. גם לי עצמי היה חשוב למצוא ביטוי לרעיונות אלה. תודה.

<u>היו"ר</u>: תודה רבה. רבותי, אני חושב שגולדמן עשה עמנו חסד בזה שהוא ניגש לדבר מבחינה משפטית. אני מסכים לסיכום שלו שאינני יודע אם הוא בנה לנו קו מחשבה חדש. אבל עשה טוב מאד בכך שהוא טשטש לנו כמה אשליות וכמה מושגים רווחים בקהל בקשר למקומו של המשפט בתכנון ובביצוע ובכל ההליכים הקשורים לזה. לגבי הענין שהזכרת את אמה ברגר, אני רוצה להעיר שתי הערות:

ראשית, שאנו חלוקים עליה, ראשית אנו מסכימים אתה שאם היא רוצה לקנות היא יכולה לקנות קרקעות, אבל שחסכים אתנו שגם לקרן הקימת מותר לקנות קרקעות בראשון לציון ואנו משתדלים להקדים אותה בכל מקרה. דבר שני שאנו עושים עם אמה ברגר, אם היא חושבת שמותר לה לקנות קרקעות בישראל, אנו בגרמניה לא קונים קרקעות.

הייתי מבקש משחר שפירא שהוא מצוי גם בנסיונו וגם בעבודתו היום יומית בפירושים היום יומיים של חוק התכנון והבניה 1965, אם הוא רוצה להשלים את הדברים מבחינת הביצוע, לאו דווקא היורידי המשפטי, אבל היורידי הפורמלי, ואחר כך אולי נעבור לשאלות שהתייחסנה גם לדבריו של גולדמן וגם לדבריו של שפירא.

<u>מר שפירא</u>: מתקרב עכשיו מועד העשור לחוק התכנון וחושבני שזו הסיבה שנתעוררו בציבור כמה וכמה דיונים על חוק התכנון והבניה. לפני כשבועיים התקיים דיון בכפר הירוק. ביום הראשון היתה התקפה כלליה לא מתוכננת של אנשים שנאלצו לעבוד אתו, נאלצו להשתמש בו יום יום, והחוק הזה גרם להרבה מאוד התמרמרויות שלא מצאו תמיד את הביטוי והניסוח המדויק והמוחלט והבהיר לשאלה: מה גורם החוק הזה? אלה שערכו את הדיון הזה בעצם לא ציפו לאוירה החוקפנית הזאת. ביום הראשון היתה התנפלות כלליה על החוק הזה עם פסילה כמעט מוחלטת שלו מבלי לשים את האצבע על פרטים מסויימים. (כיון שהאנשים לא היו מוכנים לדבר הזה לא הצליחו להסביר בצורה מוחלטת ובהירה מה בעצם קורה עם החוק הזה.)

אני רואה את הענין הזה של התמוטטות המערכת התכנונית, באספקט יותר רחב. האמת היא שבכל החברה המערבית מערכות התכנון מתמוטטות. העדות הבולטת ביותר אם תקחו את הטיים של השבוע הזה, תמצאו מה קורה ברומא. רובעים שלמים הולכים ונבנים תוך התעלמות מוחלטת מחוקי התכנון, מכל המערכת התכנונית והמשפטית, והדברים מגיעים לכך שיש כ-8000 צווי הריסה על בניני ענק. לתופעה זו יש אצלנו הד. ועובדותאלו המגיעות לדיווח יום יומי בעתונים, מפתיעה בכך שזה לא רק ענין לדיון בחוגי המקצוע אלא ברמה של אדם ברחוב.

מה שנראה לי, שיותר מדי קל לפטור את החוק מאחריות ולהגיד - החוק בעצם איננו אשם. החוק הוא כלי בידי אלה שקובעים את המגמות והמדיניות. אם החברה רוצה מערכת תכנונית חזקה היא תחוקק חוק. אם אינה רוצה, אינה מחוקקת. יותר מדי קל להתנער מאחריות לדברים אלה באמצעות המגמה לתלות את האשמה בעצם לא בחוק אלא באלה שמחוקקים אותו.

ואם זה אינו מוצא חן בעיניהם הם יכולים לחוקק חוק אחר. אבל זו לא רק שאלה של יכולה אלא גם של חובה.

ברצוני לציין כאן דבר אחד. בחברה שלנו רצון העם בא לידי ביטוי בדבר הכנסת. והכנסת מדברת רק בלשון אחת. אמנם היא מקיימת דיון כללי אם הולכים דיונים עם ארה"ב או לא ורושמת לפניה גם החלטות. אבל מחוץ למישור הזה, אם העם רוצה שדברים ייעשו או לא ייעשו, להביע מורת רוח או שביעות רצון מדבר מסויים, הוא עושה זאת בכנסת דרך החוק. אין דרך אחרת. לכן, אם רוצים שייעשה משהו במשטר החיצוני, אם הכנסת אינה מרוצה ממשהו שמתרחש במישור החברתי או הכלכלי, היא מחוקקת חוקים בכיוון הזה. אם היא אינה מרוצה מן הפער העדתי שקיים בין שכבות שונות, היא מחוקקת חוקים בכיוון זה.

גם בתחום החכנון, אם הכנסת אינה מרוצה מהמשטר התכנוני השורר במדינה הזאת, הדרך היחידה שלה לעשות את הדבר הזה היא באמצעות חוק. וכאן במקום הזה עומד לרשותנו חוק מיושן, ולא מספיק שיהיה קיים חוק נייטראלי בעניני תכנון ובניה. אם אני רוצה לציין אשמת אחת חמורה בחוק הזה, זו הנייטראליות שלו. כמו שלא יכולה להיות נייטראליות בעניני פער עדתי. יש היום חוקי קנין, איך קונים ואיך מוכרים, יש מערכת שלמה של חוקים כלכליים וכספיים המטפלים במערכת הכלכלית שלנו ומביאה לחלוקת הכנסות, וזוהי מערכת נייטראלית. כתוצאה מסנה נוצרו אצלנו שכבות נחותות, והכנסת מחוקקת חוקים באופן מיוחד לא נייטראליים אלא חוקים שתפקידים לגונן לעזור ולסייע לאותם דפוקים בנושא הזה. חוק תכנון הבניה שייך לאותה המערכת של חוקים נייטראליים שאינם מתמודדים עם הנושא התכנוני ואינם מספקים לו את ההגנות הדרושות, משום שלגורמים החזקים בחברה הקפליסטית. כמו שאמר פעם פרנס, בחברה קפיטליסטית לכל אדם יש זכות למות ברעב ולשון מתחת לגשר. אז גם בחברה הזאת לכל אחד יש זכות להגיש תכנית והתוצאה היא שוב שבפועל אין תכנון מקיף ואם רוצים להתמודד עם זה אין זה מספיק לומר שהחוק מאפשר לעשות את הדברים האלה. חוק כזה לא מספיק לנו, ליצור מנגנון בתוך החוק. ורק במערכת חוקית אפשר לעשות את הדבר הזה במדינה דמוקרטית שבה הכנסת קובעת את הדברים האלה, וזה על ידי חקיקת חוק בנושאים אלה, וחוקים שמגוננים על מעשים מסויימים ומונעים דברים אחרים. חוקים שבמפורש אינם נייטראליים ואינם שווים לכל צד של הבעיה.

כאן אני רוצה לפרט מה הפגמים העיקריים שאני רואה, ואעשה זאת בקיצור. חוק תכנון הבניה אומר, אתה רוצה - אתה יכול לעשות תכנית, אבל אם אינך רוצה, אתה לא עושה תכנית. למרות הקבועה בחוק שתוך שלוש שנים מיום חקיקת החוק היה צריך לעשות תכניות מיתאר מקומיות ותוך חמש שנים לערוך את כל התכניות.

אתן דוגמא אחת, הממצה את הגישה הנייטראלית בפקודת בנין ערים שקדמה לחוק הזה היתה מערכת של הגנה על האזרח או על מי שעשוי להיפגע על ידי תכנית. וקבעו שם נוהל מסויים כיצד מכינים תכנית חדשה. היהי קבוע שכל העשויים להיפגע, וכל אלו שנכסיהם נמצאים במישרין בתחום התכנית גובלים סה. חייבים להודיע להם על ידי מכתב רשום בדאר כדי לוודא שאמנם היגעה אליהם הידיעה הזאת שנערכה תכנית לגבי הנכסים שלהם. רשויות התכנון מצאו שזה יוצר מיגבלה די קשה. באמת בכל ההוצאות הגדולות של הרשות המקומית היה צריך להוסיף אלפיים או שלושת אלפיים לירות בולי דואר רשום במקום בולים סתם, ועוד כעשרים או שלושים אלף, לרשויות המקומיות היה הרבה יותר נוח לקבוע שהם מפרסמים בילקוט הפרסומים ומודיעים הודעות סתומות בעתונים שכמעט אף אחד לא מבין את תכנן, שזו דרך להודיע זאת לציבור. "ידוע שכל אדם שקם בבוקר קורא את העתון הרשמי".. אז עשו את החיים למתכננים יותר קלים.

כאשר הייתי חבר בוועדה המחוזית ירושלים הנהיגו את הדבר הזה בתוך הקלה גדולה על תהליך התכנוני. עשינו את הדברים קלים על חיי המתכננים שהיום אינם צריכים להסתבך. למתכננים ניתן כיום כמעט חופש מוחלט לקבוע כל מה שהם רוצים מתוך הנחה שהם רוצים את טובת הציבור, פשוט מקילים עליהם הקלה עצומה ומשחררים אותם מכל בירוקרטיה וכל סיבוך הנובע מכך.

זה היה אחד הדברים הבולטים ביותר שהציגו כמה חוק זה מקל על תכנון. הגלגל המשיך להסתובב ובעצם במידה מסויימת חזר קצת לאחור. היום כשרוצים את השתתפות הציבור בתכנון ורוצים את כל הסיסמאות שכולנו מעלים ברמה, מסתבר שהדברים האלה אינם מספיק טובים אותם מכשולים שכביכול שמו הם אותם מכשולים שמונעים את שיתוף הציבור בתכנון. כי הציבור, מאז שהפעילו את החוק היה אמור להראות שמצמצמים את החופש של המתכננים, פתאום התהפך הגלגל. מסתבר שהחוק גם טוב לצמצם את זכויות המתכננים, אבל גם טוב להביא את הציבור לשיתוף פעולה. רבותי, זו אחיזת המקל משני הקצוות. אם חוק זה הוא באמת להבטיח חופש תכנון מוחלט זה דבר אחר. אם מגמה זו טובה או לא אני מוכן להתווכח עליה, אבל זו מגמה אחת. אם המגמה היא לשתף את כל הציבור, להביא כל אדם לידיעה, זו מגמה אחרת. את המקל הזה אי אפשר לתפוס בשני הקצוות.

אם תשאל את אנשי התכנון ואנשים שעמדו בעיקר מאחורי החוק הזה, הם טוענים היום שהחוק הזה עונה לשני הדברים גם יחד. זו נייטרליות של החוק. זה חוק שעונה לכל צורך. חוק כזה אינו טוב לנו. זה חוק של משטר קפיטליסטי שמתיר לכל אדם להתעשר אבל גם למות ברעב מתחת לגשר.

אני רוצה להצביע על הפגמים העיקריים של חוק התכנון והבניה. חוק זה הוא חוק סיכום טוב למערכת המשפטים ולחוק התכנוני שהיה נכון באירופה ליברלית, קפיטליסטית של המאה הקודמת. כחוק סיכום למערכת התכנונית ההיא הוא חוק טוב. הוא אינו חוק שיכול לענות לצרכים של התכנון והפיתוח בסוף האלף השני, מאה שנה לאחר התקופה שהחוק הזה היה טוב.

<u>היו"ר:</u> אתה רוצה להגיד שהוא נולד זקן.

<u>מר ש.שפירא:</u> החוק הזה בעצם מנסה ליצור כאילו, תהליך תכנון ופיתוח אופטימלי אחיד. הוא מניח כאילו שכל הבעיות של התכנון והפיתוח מצטצמות במסלול אופטימלי מצומצם וצר מאוד אחד ויחיד החוק מתוכנן לתהליך זה, הצרה היא שאי אפשר לצמצם את כל הפעולות של התכנון והפיתוח לאותו תהליך מצומצם.

אני רואה בזה שלושה דברים: החוק הזה מניח בעצם טכנולוגיות בניה, מיושנות. איך היו בונים בנינים? בית בודד ועוד בית בודד על ידי קבלן, וטכנולוגיה של שפיכת בטון מתוך דליים. החוק הזה עונה על מערכת שיווק של הבנינים בהנחה שהמוצרים של בנינים אלה מועברים לצרכים שלהם דרך מערכת שיווק של שוק הקבלנים הפרטי. והדבר העיקרי, איך הם רואים את התהליך של התכנון והפיתוח. מה היתה המתכונת של התכנון הופיתוח בארץ בשנות העשרים והשלושים, שבעצם אז נוסחו החוקים והקונצפציות שלהם? אדם היה הולך, קבלן היה למשפחה ערבית שהיו לה בעיות כספיות, והם החליטו שהם מוכרים נתח קרקעי מאדמותיהם, את הקרקע הזאת שהיתה רשומה לפי הסגולות החקלאיות שלה, נתח של חמישה, עשרה, מקסימום עשרים דונם, כל זה היו מכינים תכנית פרצלציה למגרשים, מניחים כביש אחד, רחוב אחד, אולי היו קובעים גינה ציבורית, והיו חמישה עשר מגרשים. המגרשים היו נמכרים לקבלנים, הם היו בונים בתים. בשנות השבעים זה היה התכנון האופטימלי של תכנון ופיתוח.

היום בעיות אלה שונות לגמרי. התהליך הוא אחר. הטכנולוגיה היא אחרת לגמרי. היום יש מנופים עצומים, שיטות מורכבות שהיום הן מיושנות ורוצים לחדשן.

ומה קורה בשכונות שהן כבר מלאות ומאוכלסות והן צריכות ציוד חדש והתחדשות ובניה מחדש? מה קורה להן? האם חוק התכנון עונה להן? תשאלו את אנשי אגף התכנון, מנהל הכללי של משרד הפנים - הם טוענים שהחוק הזה עונה לזה. נכון שהחוק הזה אינו מונע. זה לא מספיק. התהליך התכנוני צריך להתחיל בדחיפה בתמריץ משום שאם לא ייעשה הדבר הזה, וזה מה שקורה לשכבות נחשלות. אם לא יגנו עליהן הן תמשכנה לשקוע ולהתמוטט עד שבסוף תהיה מהפכה.

<u>היו"ר:</u> תודה רבה שחר שפירא. הבא אחריו פרופסור ישי אפרת. אני רוצה להזכיר לו שבישבות אחרות של החוג, בהתיחסות לנושאים אחרים הוא הביע ספקות אם בכלל חוק ארצי אחד יכול להתמודד, בהקשר הדברים של שחר שפירא, אם הוא יכול להתמודד עם הבעיות העומדות היום בפני התכנון הפיזי במדינה בכלל ובמדינת ישראל עם כל הבעיות שלה בפרט.

בבקשה פרופסור אפרת.

<u>פרופ' י. אפרת:</u> הערה אחת למשפטנים שמאחורי החוק. אולי מוזר לעמוד לפני התופעה שמצד אחד יש במדינה איזו עליה חברתית מקצועית בצורה של שופטים, משפטנים בדרגים שונים, העליה הזאת מוכרת, מעריכים אותה, מתחשבים בה, וכאשר שומעים את הדברים שגולדמן מציג, אז בתפקידם המעשי והממשי בכל הנושאים האלה, העירוניים והתכנוניים, נוצר ניגוד משווע. הניגוד נובע מזה שמצד אחד יש לנו ענין עם אנשי רוח, אנשים בעלי חזון, רעיונות, גישה, ראיה כוללת. מצד שני, הם עוסקים בדברים או מתיחסים אל הנושאים של מניעה, של ויתורים ברמה המקומית שבין אדם ושלטון כמובן הצר. ותרומתם לנושאי פיתוח, לנושאי כינוי לעיור, בכלל עיצוב המדינה, היא במשך כל השנים כמעט אפסית. אינני זוכר שופט עליון או משפטן דגול שאמר משהו לגבי פיתוח המדינה.

נזכור גם שנושא המשפט הוא נושא עתיק יומין. כל המקורות שלנו תמיד דוברים במשפט, בנסיון בחיים. מדינת ישראל לא זכתה לתרומה מהסקטור הזה. אם אני משווה עם אדריכלים, מהנדסים אנשי חקלאות, אנשי מים - אולי פחות חכמים ופחות משכילים מהמשפטנים, הם עשו למען הענין פי אלף מאשר המשפטנים. כך הרושם. אולי אני טועה. אולי חובאנה דוגמאות שתראנה משהו יוצא דופן מצד העליה החברתית הזאת.

חיזקתי הרגשה זאת לאור הדברים שנאמרו. אני גם קורא פסקי דין של בית המשפט העליון, שוב הנסיון להסתגרות, הנסיון להגבלה, אין תרומה, אין הצעדה קדימה של ענין בקרב הדרג המשפטי ודבר זה מאוד מפריע.

עכשיו לגבי חוק התכנון והבניה. הוראה אחת בסיסית, כרגע שניסו ליצור חוק כזה ראינו את אי היכולת של ההתמודדות של הסקטור הזה בדבר כה חשוב כמו תכנון ובניה. הראיה של הנושא הזה מצד המשפטנים היתה כה מצומצמת, כה מפגרת כה אנכרוניסטית שבעצם כל מה שיכלו לעשות ומר שחר הציג זאת נכון, זוהי קומפילציה של דברים שנעשו בעבר עם איזה שיפורים כביכול. הכשלון העיקרי בחוק זה,הוא שניסו באותם האמצעים שהיה בידי המחוקקים עד 1965, הם ניסו לטפל באמצעים-אלה בנושאים ארציים ואזוריים שהם בעלי ערכויות שונות לגמרי. יש קונצפציות ויש רעיונות, וגישות, ויש מדע וראיה כוללת, וכל התכנון הארצי ניסו לטפל בנתוני גוש חלקה וכסף. המישור הזה של התכנון הארצי הוא רמת תכנון הרבה יותר גבוה. אילו המשפט במדינה, עם השופטים היו מתפתחים בהתאם לצרכים והיו הולכים קדימה וקצת מעיזים בתחום החזון וכולי, היו יכולים להשתלב עם נסיונות של ראיה כוללת, אבל לא, הם נשארו בכליהם המצומצמים. עכשיו היו צריכים להתמודד עם תכנון ובניה ולכן הכניסו את התכנון הארצי והאזורי למסגרת חוקית שבכלל איננה מתאימה. אני יכול לחוקק חוק לפיזור האוכלוסיה. יכול אני לחייב פיזור אוכלוסיה? אני יכול לחייב בחוק את הניידות של שימושי הקרקע למיניהם? מאוד קשה. יש דברים שעומדים במישורים סוציולוגיים וכלכליים שהחוק בכלל איננו מתאים להם. הכניסו את כל זה, לשלוש שנים, חמש שנים, פיצויים - אלה דברים שבכלל לא מתאימים למערכת ערכים. ולכן כאן נוצר קונפליקט.

לפי דעתי החוק פועל במישור מקומי בין אזרח לרשות מקומית, במרכבים של גוש חלקה וכסף, הדברים האלה פחות או יותר עובדים. כלל שאנו עולים גבוה יותר הקונפליקטים גדולים יותר והאנכרוניזם גדול יותר ולכן הם אינם מתאימים. לכם צר לי שענף כה רציני כמו המשפט,המשפטנים במדינה הם מעולים, במוסדות וכולי, יש פער עצום, והפער הזה מתבטא גם באותו חוק שאנו דנים בו.

היו"ר: תודה רבה. נמצא בינינו היום, אני מרשה לעצמי להגיד - חבר אורח. והוא פרופ' שחר. ואני מבקש ושואל אם הוא רוצה להגיד את דברו בנושא הזה, אני בטוח שכולנו נשמח לשמוע את דבריו. אבל לפני כן אני רוצה לעורר את הבעיה. אני חושב, ואני מתאר לי שיהיה בענין זה הרבה להתווכח, כמו שחוק המקרקעין איננו קובע למרבית הפלא את היחס בין הציבור ובין הקרקע, זה חוק קרקעות פרטי, צריך שיהיה פעם חוק קרקעות ציבורי. אם הבינותי היטב את דבריך וגם את דברי שחר, אני חושב שחוק התכנון והבניין הוא לא יותר מאשר חוק שכני שעיקרו להסדיר את היחס בין הפרט ובין החוק, כשהדגש הוא על פתרון הבעיות שבין אדם לחברו, בן אדם לרשות המוסמכת.

פרופסור שחר, אתה מוכן להענות לבקשה?

פרופ' שחר: אתייחס לדברים שהושמעו לאחרונה על ידי... ולראותם מנקודת מבט שונה לחלוטין. הערכתי היא שנעשה נסיון לגולל את רוב המחדלים של המתכננים בישראל על המשפט ולחפש את השורש לאותה התמוטטות במרכאות ששחר שפירא עמד עליה, אני סבור שזוהי טענה שאין לה כל בסיס.

להערכתי חוק התכנון והבניה אינו משקף את המאה שעברה, אלא את התפיסה הליגלית של שנות הארבעים והחמישים שהיתה תפיסה משוכללת למדי והרבה ארצות עדיין לא הגיעו אליה. כך שלא הייתי רוצה שנגלגל זאת אחורה למאה שעברה. חוק התכנון והבניה כולל בתוכו אפשרויות פעולה שעדיין לא קיימות במדינות אחרות. הקושי הוא שהמתכננים בישראל א) לא מילאו תוכן במה שהחוק איפשר להם. אין לנו עד היום תכניות ארציות מאושרות. אלה שישנן הן חלקיות ונעשו באיחור. תכנית פיזור האוכלוסיה הגיעה זה עתה לדיון במועצה הארצית, אילו היתה מוכנה בזמן והיתה מאושרת והיתה עשויה ברמה כפי שמצפים מתכנית ארצית לפיזור אוכלוסיה, יתכן מאוד שהיה פה מכשיר חזק שאפשר היה לפרוק את הרעיונות הבסיסיים של התכנון הארצי על מסגרות שונות ומשרדים שונים. והדבר יורד לרמה מחוזית. עובדה שאין עדיין תכנית מאושרת בישראל. מחוז תל אביב שהוא המחוז הדינאמי ביותר נעצר כעת בשלבים הראשונים של הדיונים ברמה המחוזית. מאז חוק התכנון והבניה עברו עשר שנים.

הטענה הזאת לגלגל על שכם המשפטנים את מה שקורה בתכנון בארץ היא טענה סרק. הדבר נכון גם לגבי משכנות עוני. יש במסגרת החוק אפשרויות רבות לפעולה ואפשר לעבור סעיפים סעיפים ולראות שהחוק מאפשר. הבעיה היא רמת התכנון הנמוכה, חוסר העדכון שלו, הוא אינו יוזם, זו לא רק אשמת המתכננים. אולי אשמת נוספת. ועובדה שגם כאשר המתכננים מילאו את חובתם, והעלו חוק והעבירו אותו בכל האישורים הפורמליים הנדרשים, התקופה של התכנון לא נעשית באופן מלא. משרדי ממשלה שונים מרשים לעצמם להתעלם מתכניות גם כשהן עברו את הפרוצדורות הפורמליות שהחוק דורש אותן. זאת אומרת, זו גם הבעיה של התכנון עצמו לקוי וגם העדר אפשרויות האכיפה שהחוק מעניק על מוסדות ממשלתיים וציבוריים ארציים.

יש עוד נקודה שמר גולדמן העלה. מנסיוני הלא גדול, חוסר תיאום הבניה בשנים האחרונות עשה את הדבר ההפוך בדיוק.

ויש כמה וכמה דוגמאות, אולי אפילו בירושלים. העובדה שתכנית מיתאר מורשית מקנה זכויות לבעל הקרקע, גורמת לכך שקשה מאוד לתקן בשלב מאוחר יותר קונצפציות תכנוניות שאינן מתאימות. אני מדבר על דברים שכן נבנו במסגרת חוק הבניה. למשל - קומודור. כתוצאה משיטה תכנונית מסויימת בתקופה שלפני כך וכך שנים, הוכנה תכנית שעברה את כל הפרוצדורות הפורמליות. היום כמעט שאין דרך לתקן. הרגשתי היא שחוק תכנון הבניה מפקיד הרבה יותר על זכויות הפרט בגלל הקניית זכויות לקרקע בעקבות אישור תכנית, מאשר דאגה לזכויות המדינה שבה ההתפתחות כה מהירה. קונצפציות שונות מתגלות במהלך התכנון, שינוי בערכים. כל זה היום קשה מאוד לשינוי בגלל ההקפדה היתרה בחוק התכנון על זכות הקנין בעקבות החלטה ציבורית. לולא הקניית הזכויות על ידי אישור תכנית בעל הקרקע לא היה יכול לפעול אותו הדבר.

<u>א.פוזננסקי</u>: אני רוצה להצטרף להערכת המצב שניתנה על ידי פרופסור שחר. בפי היו כמה שאלות שהוא העמידן בצורה ברורה. עלי רק להוסיף כמה דברים שהייתי רוצה לשאול. מימי חמורבי עד היום הזה, מהלוחות החרותים, של חוקים לומדים על החברה. האם ההרצאה שלו התכוונה לזה שיש בזה מחדל של החברה, של משטר. אם כן, מה הפתרונות לפי דעתו בכיוון שינוי המצב ואיך ולתת את הביטוי במס אקסיבי ולא בפסיבי.

הדבר השני, התמונה שצייר המרצה לנו היא די עגומה. קשה פשוט היה לעכל שבן אדם שהוא עצמו משפטן רואה בכלי שהוא עובד עמו כלי שהינו רחוק מהמציאות, הוא נותן דוגמאות של חוקים שלא מתבצעים והוסיפו כאן את החוק של שיקום משכנות עוני ועוד. אז מה עם זה? האם קיים מוסד שנקרא מעקב של המחוקק? נגיד מבקר המדינה. למרות שהוא בא לעניין, אחרי מעשה שהוא בודק אותו, מוסר לציבור. לזכותו צריך להגיד שמעקבו אחרי הלקויים הוא טוב. אם הוא מבקר משהוא הוא יגיד - אני כבר ב-1958 אמרתי זאת וציינתי בדו"ח שלי ובקשתי תיקון זה. בכל מקצוע ויהיה איזה שהוא הוא דרוש מעקב. עריכת חוק מקרקעין לקח 15 שנה עד שחוקקו אותו, אז אולי אפשר להפסיק את החקיקה של חוקים חדשים ולהצטמצם למעקב אחר החוקים הקיימים ולהגיד - החוק הזה או חוק אחר הוא לא חוק טוב ואנו צריכים לתקן אותו. אחרת זוהי עבודה דון קישוטית.

שאלה שלישית, אני חושב שהמשפטנים לא מתייחסים לדברים שוספים. מינהל מקרקעי ישראל ממונה על קרקע ברוחבה ואורכה, כלומר בשטח. לרשויות המקומיות יש מימד שלישי לקרקע - גובה. איזה עסקים שחורים נעשים בענין זה הן מוכרות את הקרקע האמתית. הגיע הזמן לדרוש מהמשפטנים אינדכס של חוקים, לדאוג לביצוע ולמעקב, המוסד הזה קובע את החיים החברתיים. פעם אחת החוק מבטא את החברה ופעם שניה החוק משנה את התהליכים. אם החוק הוא רע אז הוא תורם למחדלים, הוא ממשיך לעזור למחדלים, והחוק הבא יהיה שוב ביטוי לאותם מחדלים. צריך להגיד האם אפשר לרשות מוניציפלית לתכנן את העיר לפי הכנסות פיסקליות והאם יש צורך לתת לקבלנים פרנסה ולהתחשב שקופת העיריה היא ריקה. אלה הן שאלותי ומבלי להכנס לדיון כדרכנו, אנו שואלים ואחר כך נכנסים לויכוח עצמו.

<u>נסים ברוך</u>: יש בחוק הרבה חסרונות, אולם למרות שיש בחוק חסרונות ויש ביקורת על החוק, הוא הרבה יותר טוב ממה שנראה ממבט ראשון. החוק הטיל תפקיד על מערכת שאינה מתפקידה. שום תכנון עירוני אינו יכול לעשות תכנון כוללני. המועצה הארצית לתכנון לעולם לא תוכל לקבל החלטות נבונות על פיזור אוכלוסיה. זה תפקיד של ממשלה, תפקיד הכולל בתוכו אספקטים כל כך רבים ואי אפשר לתת דרך החוק אספקט ולתת לו מעמד בכיר על שיקולים אחרים. לכן, מכל בחינה שהיא, ברגע שהחוק הזה מקיף מערכת תכנון כוללת, על חוקים שלא ניתנים לתכנון כולל. ולכן, כל זמן שזה לא ישונה, לא יוכל להתקיים.

הדבר השני שאני חושב שהחוק כן מאפשר, שהיום הוא נייטראלי, הוא מאפשר תהליכי שינוי. החוק מאפשר, כך אני מבין, כך אני מניח שהחוק מאפשר גמישות די רבה בקביעת תהליך התכנון ובקביעת האפשרויות של חלוקת והטלת סמכויות. היות ואף פעם לא השתמשו בחוק לשנות את חלוקת הסמכויות, להטיל יותר סמכויות לועדות מקצועיות, להטיל לועדות מקומיות יותר סמכויות מאשר מחוזיות. לחלק בצורה נכונה את הסמכויות של התכנון ולקבלת ההחלטות. כלומר תהליך התכנון הוא לא רק זה שאנשי מקצוע מכינים משתתפים בתהליך אלא גם המוקדים של ההחלטה וקבלת ההחלטה. החוק מאפשר זאת אבל לא מוצאים זאת לפועל. ולא רק שלא מוציאים זאת לפועל, משתמשים בתהליך התכנון למטרות חברתיות שאם הדוגמא שנקטת היא דוגמא של חזירים, אני חושב שזו דוגמא מסוכנת מאוד. כולנו יודעים למה זה נעשה, כולנו יודעים מה היתה המגמה, ואסור שישתמשו בחוק תכנון ובניה כדי להגיע לזה.

לדבר אחד אני לא מסכים, וזה הענין של קדושת הרכוש הפרטי, בדרך הזאת נהרסו כל אפשרויות של השקעות שלא למטרות ציבוריות. אם מישהו מקבל החלטה שלגבי קרקע או לגבי בינוי ההשקעות הן למטרות ציבוריות, אז בסדר. אבל כל זמן שאתה רוצה אלמנט של השקעות פרטיות, עם שינוי מערכת הזכויות כל רגע תגרום לכך שלא ישקיעו. הבעיה של התכנון הפיזי ושינוי של תכנית מתאר אין בה שינוי בחלוקת הרנטות, אתה לוקח ממישהו ומעביר למישהו. אני קניתי דירה באיזה שהוא מקום, שילמתי עבורה. מישהו החליט שבונים מולי. הוא למעשה לקח מידי והעביר אותה לידי בעל קרקע שקבל את הזכות לבנות מול האף שלי. כל המערכת הזאת של הפיתוי והזכויות בחלוקת הרנטות זו אחת הבעיות המרכזיות הקשות

מאוד בכל מערכת תכנון ובחישובים של מערכת תכנון ולכן לא הייתי כל כך מזלזל בעסק הזה של קדושת הרכוש הפרטי. זו לא קדושת הרכוש הפרטי, אלא הקדושה שאותו דבר ששילמו עבורו לא יבוא מישהו שני ויקח אותו ממני בלי שיתן לי פצוי ויעבירו למישהו אחר. אני חושב שמערכת הפיצויים בענין זה אינה נותנת כל תשובה לענין זה, ולכן מתעוררות השאלות האלה.

ההערה האחרונה שלי היום ... אני חושב ששימוש במערכת משפט לעקיפת החוק... הנה הדוגמא של רחובות. הקבלן אינו חושב שהוא לא ידע שיש בעיות משפטיות, אבל אני חושב שעוד מישהו חשב.

<u>היו"ר</u>: אני שמח לקבוע, כי ההרצאה והדיון היו מאלפים. נקדיש לנושא עוד פגישה אחת.

אני מודה למרצה ולמשתתפים בדיון ומסיים את הפגישה.

החוג למדיניות קרקעית ירושלים
טל' 37030 ת.ד. 283
" 39972

לכבוד
מר ד' יונס

א"נ,

הנני מתכבד להזמינך לפגישה הנדחית של החוג אשר תתקיים ביום ששי 1/8/75 בין השעות 10.00 - 12.00 באולם הישיבות של הלשכה הראשית של הקרן הקיימת לישראל בירושלים.

נאלצנו לבטל את המועד הקודם הואיל והמרצה חברנו מר נ' גולדמן נקרא באופן בלתי צפוי מראש לדיון בבית המשפט. להזמנתנו הקודמת צורף שכתוב הרצאתו. איתך הסליחה על הדחייה.

הפגישה ב- 1/8/75 תוקדש לדיון על הרצאתו של מר נ' גולדמן בנושא: "תפקיד המשפט בפתרון בעיות עיור".

אשמח לראותך בין המשתתפים בפגישה והנוטלים חלק בדיון.

בכבוד רב

א.פוזננסקי
מרכז החוג.

מדינת ישראל
משרד השכון

ד ח ו ף

ירושלים, 9.6.75

לכבוד

_____

_____

_____

א.נ.,

הנדון: נתונים על קרקעות

בהמשך לסיור שרי השכון והחקלאות מה- 5/6/75 באחר _____

הננו לבקשכם להמציא לנו בדחיפות הפרטים ו מפורטים מטה המתיחסים לשטח הנ"ל:

1) גודל השטח ברוטו בדונמים _____

2) שם הבעל הרשום של השטח

3) זכויות החברה בשטח (בעלות פרטית, זכ ות מיוחדות ממ"י, זכויות חכירה וכ') _____

4) האם השטח מעובד - כן/לא

5) ע"י מי מעובד השטח ומה זכויות מעבד _____
א) הסכם לעיבוד עונתי כן/לא
ב) הסכם לעבוד רב שנתי כן/לא

6) סוג הגידולים (פרדס, מטע, גידול עונת וכ') _____

7) מקור המים להשקאת השטח (סמן בעיגול)
א. זכויות מים מחב' מקורות - מ ות מ ים לשנה _____
ב. באר מקומית
ג. מקור אחר _____

8) פרט מצב תכנית בנין עיר: _____

_____

_____

מ ב ר כ ה,

י. צור
הממו ו על הקרקעות

העתק:

שר השכון
מנהל אגף הפרוגרמות
מנהל מחוז המרכז

מדינת ישראל

משרד השיכון
היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך: כ"ד באייר תשל"ה
5 במאי 1975
מספר: יפ-2/11/1/1

אל: המנהל הכללי

הנדון: מקרקעין בהם רכשו חברות זכויות
<u>על ידי תשלום דמי חכירה ראשוניים</u>

בהמשך למכתבי מיום 30.4.75 אליך בנדון ולאחר ישיבה שקימתי עם היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל, הריני להביא לידיעתך דברים נוספים אלה:

1. אף חברה לא חתמה על הסכם בנוסח ההסכם מיום 27.6.72 שנחתם עם "שיכון עובדים";

יש לשקול איפוא אם מן הראוי לכוון את החברות במידת האפשר, לחתימת הסכם דומה.

2. הואיל ו"שיכון עובדים" התחייבה בהסכם מיום 27.6.72 להשלים הקמת המבנים על מגרשים מסוימים לא יאוחר מיום <u>31.3.76</u> ועל מגרשים אחרים לא יאוחר מיום <u>31.3.78</u> וניתן להניח כי החברה תבקש מהמינהל להאריך מועדים אלה -

אפשר יהיה להתנות את ההסכמה להארכת מועדים בתנאי שהחברה תבנה על המגרשים האמורים ליעדי משרד השיכון.

ב ב ר כ ה

בתיה אבלין
היועצת המשפטית

בא/עי

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 2600
ירושלים

ח' בסיון תשל"ו
6 ביוני 1976

אל : ה"ה א. אוזן, שר החקלאות, יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
מ. אונא
ר. ארזי
ש. בן שמש
ד. וינשל
מ. זורע
י. זיו-אב
ב.צ. חלפון
ד"ר מ. מנדלבום
מ. נצר
ז. צור
י. צור
ח. קוברסקי
א. קסוטו
ש. רייכמן
ש. שיכמן
מ. שמיר

בהמשך להזמנה לישיבת מועצת מקרקעי ישראל אשר התקיים ביום שני, ט"ז בסיון, תשל"ו (14/6/76), להלן סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מס' 166.

2. הוון דמי-חכירה שנתיים בגין קרקע המוחכרת לבניית בנינים רוויים המשמשים למסחר ולמשרדים.

3. הקצאת מגרשים למוסדות ציבוריים בתחום שטח ההפרשות לצרכי ציבור.

4. אינפורמציה שתימסר על ידי מנהל המינהל.

ההצעות בגין סעיפים 2 ו-3 מצורפות.

ב ב ר כ ה ,

מ. מנדלבום
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

העתקים: א. בידץ, ממלא מקום נציגי הממשלה במועצה
מ. גוררון ממלא מקום נציגי הקק"ל במועצה
תפוצה ברשימה.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

לדיון בישיבה
ביום 14/6/76

הנדון: החכרת מגרשים למוסדות ציבוריים בתחום שטח ההפרשות לצרכי צבור

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל על המדיניות לפיה יפעל המינהל בגין החכרת מגרשים למוסדות ציבוריים בתחום שטח ההפרשות לצרכי ציבור כדלקמן:-

1. מוסדות ציבוריים ישלמו למינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") דמי-חכירה סמליים בגין קרקע שהוחכרה להם למטרה ציבורית (להלן "הקרקע המוחכרת") ושנועדה בתכנית להפקעה כאמור בסעיף 189 לחוק התיכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, והועדה המקומית, כמשמעותה באותו חוק (להלן "הועדה"), אישרה למינהל כי לצורך פיצויים תיכלל הקרקע המוחכרת בהוראות סעיף 190 (א)(1) לחוק.

2. ייעשה הסדר עם הוועדה שיבטיח כי אם תופקע קרקע אחרת בתחומי התכנית, באופן ששטחי הקרקע המופקעת יחד עם שטחי הקרקע המוחכרת יעלו על השטח שמותר על פי החוק לוועדה להפקיעו מהמינהל ללא תשלום, תפצה הוועדה את המינהל עבור השטח העודף של הקרקע המוחכרת על ידי תשלום דמי-חכירה מקובלים עבורו.

3. בהחלטה זו "מוסדות ציבוריים" הם מוסדות שנקבעו לצורך זה על ידי הוועדה שנקבעה בהחלטת המועצה מס' 125 מיום 17/7/72.

דברי הסבר

1. עפ"י חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, קיים איסור על הועדה המקומית (להלן - "הועדה") להשכיר או להחכיר למוסדות אחרים מקרקעין, אשר הועדה לא נתנה כל תמורה כספית עבור רכישת זכויותיהם בהם, מאידך, רשאית היא להשכיר או להחכיר בחכירה ראשית או בחכירת משנה מקרקעין שהיא עצמה חכרה או רכשה בתמורה.

2. הועדה מבקשת להחכיר מקרקעין למוסדות חינוכיים שונים, הפועלים לטובת הצבור, המדובר הוא במקרקעין אשר הופרשו לה במסגרת ההפרשות לצרכי צבור.

3. לשם פתרון ממשי של הבעיה העולה מהעובדה שהעיריה מעונינת, מחד, להחכיר קרקעות למוסדות ציבוריים חשובים אלה, אך מאידך, נאסר עליה הדבר מכוח החוק, ולאור חשיבות המטרה מוצע, בענין החורג מן הרגיל, כי החכרת המקרקעין הנ"ל תיעשה תמורת דמי חכירה סמליים, בלתי ריאליים, מהטעם - שהמקרקעין הנ"ל נועדו להפרשות לצרכי צבור.

2/..

4. קיימות שתי דרכים אלטרנטיביות שהועדה תוכל, לפי ראות עיניה, לבחור באחת מהן :

א. הועדה תחכור מהמינהל את המקרקעין תמורת דמי חכירה סימליים, ולאחר מכן, תחכירם, גם היא, בחכירת משנה למוסד הצבורי תמורת דמי חכירה סימליים, עפ"י נוסח הסכם חכירה שיאושר ע"י המינהל.

ב. הועדה תמליץ בפני המינהל להחכיר במישרין את המקרקעין בחכירה ראשית למוסד הצבורי הרצוי תמורת דמי חכירה סימליים.

בכל אחת משתי הדרכים, יהיה על הועדה לחתום על כתב ויתור לפיו, היא תראה במקרקעין הנ"ל חלק מההפרשות לצרכי צבור ובחוזה החכירה תיקבע במפורש מטרת החכירה והיא תהיה אך ורק אחת מאלה המוגדרות "כצורכי צבור" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

5. הנושא הובא לדיון בועדת המשנה לקרקע עירונית אשר החליטה בישיבתה מיום 24/5/76 להמליץ בפני המועצה לאשר הצעה שתנוסח על ידי היועץ המשפטי לאוצר ברוח הדיון.

6. היועץ המשפטי לאוצר העביר ליועץ המשפטי של המינהל הצעת נוסח.

7. ההצעה לעיל היא ההצעה שנוסחה על ידי היועץ המשפטי של המינהל על יסוד הצעת הנוסח של היועץ המשפטי לאוצר.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

לדיון בישיבה
ביום 14.6.76

הנדון: הוון דמי-חכירה שנתיים בגין קרקע המוחכרת
לבניית בנינים רוויים המשמשים למסחר ולמשרדים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל על המדיניות לפיה יפעל המינהל בגין קרקע המוחכרת לבניית בנינים רוויים המשמשים למסחר ולמשרדים, כדלקמן:-

החלטת המועצה בישיבתה מספר 139 מיום 10/9/73, בדבר שינויים בתנאי החכרת קרקע לשיכונים ציבוריים רוויים, תחול גם על קרקע המוחכרת לבניית בנינים רוויים המשמשים למסחר ולמשרדים.

ד ב ר י ה ס ב ר

על קרקעות המינהל נבנים, בעיקר באזורי פיתוח, מרכזים מסחריים, בהם קומת הקרקע הינה מסחרית והקומות העליונות הינן משרדים. שיטת החכירה הנוכחית, (תשלום דמי חכירה ראשוניים, ודמי חכירה שנתיים), חייבת מערכת גביה קבועה ומעקב על העברת זכויות, ונראה לנו שע"י החלת שיטת ההוון על אוביקטים אלו, נגדיל את שעורי התשלום החד פעמיים, ונקל בעתיד, הן על המערכת המינהלית במינהל, והן על ההוכרים.

2. מוצע להחיל שעורי תשלום זהים לשכונים הרוויים, כלומר דמי חכירה של 5% לשנה, המהוונים ל-49 שנה מראש בשער ריבית של 5% (המהווים 91% מערך הקרקע).

3. יתר תנאי ההסכם, כולל שנויי יעוד וניצול, זהים לתנאים בהוזה המהוון לשכונים רוויים אשר אושר במועצה.

4. מוצע להחיל ההחלטה על מבנים רוויים.

5. תאריך התחולה, להקצאות שתיעשנה לאחר ההחלטה, ולהקצאות הנמצאות עתה בהליכי בניה.

6. ההצעה הנ"ל נידונה בועדת המשנה לקרקע עירונית בישיבתה מיום 24/5/76, אשר החליטה להמליץ בפני המועצה לאשר את ההצעה אולם מר ר. ארזי הסתייג בענין תקופת ההוון והציע כי ייעשה הוון לתקופה של 14 שנה עם זכות להוון נוסף. כמו כן בקש מר י. צור להקדיש מחשבה לאפשרות כי לגבי קרקעות אשר עליהן נבנים מרכזים מסחריים תחול השיטה בתנאים המוצעים רק כאשר הבנייה היא במסגרת תכנית ממשלתית ואילו כאשר הבנייה נעשית על ידי יוזמים פרטים, במיוחד בערים הגדולות, יהיה שוני בתנאי ההיוון.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 2600
ירושלים

א' בסיון, תשל"ו
30/5/76

אל: יו"ר מועצת מקרקעי ישראל וחבריה.

הנדון: דו"ח על החברות בהן מכהנים נציגי ממ"י כחברי מועצות מנהלים.

בהתאם לבקשת חברי המועצה, הננו מגישים בזאת דו"ח תמציתי על החברות הנ"ל, והאספקט הקרקעי שבפעולתן (דו"ח זה כולל 19 חברות. דו"ח על 2 נוספות יומצא בהקדם).

1. חברות לתכנון ולפתוח שטחים: חברת מבני תעשיה, החברה הכלכלית לירושלים, ערים, החברה הממשלתית לתיירות, החברה לפיתוח לוד, החברה לפיתוח חוף ים המלח סדום וערד.

הסכמי ממ"י עם החברות הנ"ל מתבססים על העקרונות הבאים:-

החברות מספלות בתכנון ובפיתוח השטח - תוך תאום עם ממ"י, המבוטא בחוזה. החברות ממנות את התכנון והפיתוח - ממקורות ממשלתיים ואחרים.

הקרקע מוקצית ע"י המינהל, לפי נוהליו המאושרים, תוך החזרת הוצאות התכנון והפיתוח לחברות, ע"י היזמים או משרדי הממשלה (מסו"ת, תיירות וכו').

2. חברות למשכנות עוני: חלמיש, שקמונה, ופרזות.

קיימים הסכמים בין ממ"י, חלמיש ושקמונה משנות 1961-2, אשר את דרך בצועם אנו בודקים עתה.

3. חברות בשתוף בעלים פרטיים: ק.ב.ע., אשדוד, החברה לפיתוח קיסריה, בהם קיימים הסכמים משנים קודמות.

4. חברות אחרות: - אחוזות-חוף, יפו העתיקה, קרתא, הרשות לפנוי ובנוי, מיוחדים/ אחרים פיתוח מזרח ירושלים, עמידר.

לכל אחת מחברות אלו קשרים מיוחדים עם המינהל כמפורט בתזכיר.

כללית, מעונין המינהל להשתית את פעילותו המשותפת עם חברות ממשלתיות על בסיס הסכמים לתכנון ולפיתוח כמפורט בסעיף 1 דלעיל.

ב ב ר כ ה ,

מאיר דורלע
מנהל המינהל

העתק: הנסו"ר
תיקי החברות

הנדון: חברות - סקירה כללית

הוכן ע"י א. חרסינה.

להלן הסבר על החברות שלממ"י מניות או שנציגיה משתתפים כחברים במועצת המנהלים לפי מנוי מיוחד של השר הממונה על כל חב' וחב'.

1. חברת אחוזות חוף בע"מ (מנשיה)

החברה הוקמה ב-1960 במטרה לפנוי משכנות העוני של "מנשיה" ביפו, להרוס את המבנים שבהן התגוררו אלפי משפחות במבנים רעועים ומסוכנים, ולפתח את השטח מחדש.

במנשיה התגוררו כ-3,500 משפחות בתנאי תת-דיור, ובמשך 15 שנה של טיפול פונו והועברו למקומות אחרים כ-3,300 משפחות. מינהל מקרקעי ישראל שילם במשך השנים כ-50 מיליון לירות לפנויים אלה (בחישוב של היוון כיום זה מסתכם מעל ל-200 מיליון ל"י).

ב-1974 חתם שר האוצר על הפקעת שטח של 490 דונם לביצוע תכנית הפיתוח.

לצרכי התכנון והפיתוח חולק השטח ל-3 שלבים, כאשר בשלב א' מפתחים כ-241 דונם ברוטו. בשלב ב' נמצאים בתכנון כ-218 דונם ברוטו, שלפיו יהיו 120,000 ממ"ר למגורים וכ-30,000 ממ"ר למסחר, משרדים ובניני צבור. שלב "ג" כ-30 דונם שטרם תוכננו. השטחים לניצול מהווים 32% והיתרה לש.צ.פ., כולל חוף הים והפארק.

הון המניות של החברה הינו 1,500,000 ל"י (ההון הנפרע -.1,250,000 ל"י) מחולק למניות בערך נומינלי של -.1 ל"י כל אחת שנפרעו ע"י הממשלה והעיריה שווה בשווה. לחברה מועצת מנהלים בת 16 חברים, 8 לממשלה, 8 לעיריה ומזה 4 נציגי ממ"י. ובהנהלה 6 חברים ומזה 3 נציגים לממ"י.

התקציב האדמיניסטרטיבי לשנת 1975/76 מסתכם ב-.205,000 ל"י ונושאים בו ממ"י והעיריה שווה בשווה.

הקרקע בבעלות המינהל וכל תקבוליה של המינהל. החברה מספקת כיום שרותים לפי הזמנות ע"י הצדדים או היזמים.

הערה: התעוררו ספקות לגבי התכנון שהוצע ע"י האדריכלים לשלב ב'. הוקמה ועדה הבודקת את התכניות מחדש.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר הפנים.

2. <u>החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ</u>

החברה נוסדה בשנת 1960 במטרה לפתח את גבעת יפו העתיקה במתכונת של מרכז לאמנות, בידור וכו', תוך שמירת סגנון הבניה המיוחד במקום, ולבצע את הפנויים הדרושים.

שטחי הקרקע שהחברה רשאית כיום לפעול בו הנו כ-110 דונם. מינהל מקרקעי ישראל מכר בזמנו לחברה כ-45 דונם, ואלו השטחים הנוספים נרכשו או נחכרו ע"י החברה מכנסיות וגורמים אחרים. לחברה הון מניות של 1 מליון ל' מחולק ל-100,000 מניות בנות 10 ל' כל אחת, מהן 8 מניות יסוד והשאר מניות רגילות.

לממ"י 27.5% מהון המניות הרגילות וכן 2 מניות מתוך 8 מניות היסוד. כל מנית יסוד מקנה לבעליה זכות למנות מנהל אחד בדירקטריון, כך של-ממ"י 2 נציגים.

החברה עסקה במשך השנים בהכנת ושיקום השטח ופינתה דיירים מכ-300 יח' דיור.

החברה מעבירה זכויות לאמנים ובעלי עסקים על פי רוב לפי חוזה ל-50 שנה, והחכירה עד כה לכ-125 מפעלים (סטודיות, מועדונים, חנויות למזכרות וכו'), ונותרו לחברה שטחים מעטים שאפשר להחכירם ללא הכשרה מיוחדת.

החברה מטפלת כיום בעיקר בפיתוח השטחים הצבוריים (גנים, אמפיתאטרון ועוד).

תקציב החברה המוצע לשנת 75/76 הינו -.1,167,000 ל' לעומת -.1,236,000 ל' בשנת 74/75. הגורם לתקציב המוקטן הינו קיצוצים שבוצעו במנגנון החברה בכ-50% בערך.

החברה עוברת כיום משבר בגלל התפטרותו של מנכ"ל החברה. נעשים מאמצים לתיקון המצב וכבר פורסם מכרז למנכ"ל.

החברה בדקה והכינה תכניות לפיתוח הפרויקט של נמל יפו והסביבה, על שטח של כ-400 דונם יבשתיים ועוד כ-400 דונם לייבוש מהים לצורך הקמת מרינה מודרנית, בתי-מלון, מפעלי תיירות וכיו"ב. ב-1971 הוחלט על ידי שרי החקלאות, האוצר, התיירות וראש עירית תל-אביב דאז, למסור את השטחים לידי חברת יפו העתיקה לטיפול בפיתוח הפרויקט בשיתוף עם משקיעים פרטיים. באוגוסט 73 אישרה ועדת השרים לעניני כלכלה את הפרויקט לפיתוח אזור נמל יפו והוכן נוסח הסכם להחימה בין החברה לפיתוח יפו העתיקה לבין חברת ע.ל. פתוח ובנוי בע"מ (קרמרמן ויהודאי) שלפיו יקימו ביחד ובחלקים שווים חברה לפיתוח אזור נמל יפו.

נוסח ההסכם, השמור במזכירות הממשלה, חתום בראשי תיבות על ידי נציגי העיריה, המינהל וחברת ע.ל. פיתוח ובנוי בע"מ.

ההסכם קבל תיקון בועדת השרים ושעון אישור ע"י עירית תל-אביב ו-ממ"י. העיריה טרם הביאה זאת לאישור מחדש.

לפי תנאי החוזה הנ"ל יצורף אליו חוזה מקרקעין בין המינהל לבין החברה.

מאז 1973 אין התקדמות בנושא זה.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר התיירות.

3. <u>החברה לפיתוח לוד בע"מ.</u>

החברה הוקמה ב-1964 במטרה לשקם את השכונות הנחשלות בלוד, להקים שכונות חדשות במקומן, להכין תשתית לאיזור מלאכה ותעשיה, לטפל ברח' הראשי (הרצל), ולידום ולבצע פקויקטים לפיתוח העיר.

החברה הינה ממשלתית. הון המניות הרשום הינו 5 מליון ל". ההון הנפרע הוא -.3,090,000 ל". מזה לממ"י 20%.

דירקטריון החברה מונה 10 חברים. ל-ממ"י 2 נציגים.

בשנת 1966 הוסכם עם המינהל על זכרון דברים, שלפיו המינהל התחייב להחכיר לחברה כ-400 דונם להקמת מבני מגורים ומבני מלאכה ותעשיה. אולם מאחר והתגלו קשיים בחברה, סוכם ב-1971 על תנאים חדשים, שלפיהם אמנם ישאר ממ"י כשותף בחברה וישלים את חלקו בהון המניות. כמו-כן ישתתף המינהל בהוצאות הפנויים עד ל-80% מערך הקרקע אך כל שטחי הקרקע הבלתי מנוצלים יוחזרו למינהל, ולהבא יועמד לרשות החברה שטחים לצרכי בניה על פי המלצת משרד השיכון.

דמי החכירה בגין השטחים הנ"ל יקוזזו כנגד כספים שהתחייב המינהל לשלם לחברה בגין הפנויים שבוצעו על ידה ובגין ההוצאות שהיו לחברה בתכנון ופיתוח השטחים באיזור התעשיה והמלאכה שהוחזרו למינהל.

עד סוף 1975 גמרה החברה הקמתן של 1,132 יח"ד ועוד 336 יח"ד נמצאות בבניה שתסתיים בשנת 1976. החברה התחילה בזמן האחרון בבנית עוד 120 יח' דיור חדשות.

החל מיוני 75 נמסר לחברה מטעם משרד השכון הטיפול בזוגות צעירים בלוד.

תקציב החברה לשנת 75/76 הינו 50,232,000 ל" (מזה -.526,000 ל" תקציב המינהלה).

לפי המאזן ל-31.3.75 ישנו לחברה רווח נקי (לפני תשלום המס על הכנסה) סך של -.1,346,733 ל".

הוחלט בדירקטריון על חלוקת דיבידנדות במזומנים 7% נטו ועוד 10% במניות הטבה מההון הנפרע.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר השיכון.

4. "אתרים" חב' לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ

החברה נוסדה בשנת 1969 במטרה לפתח את התיירות בתל-אביב יפו על ידי הקמת מרכזי תיירות, נופש, אמנות, בידור, ספורט וכיוב'.

החברה הינה ממשלתית-עירונית עם הון מניות של 5 מליון המתחלק ל-49,998 מניות רגילות בנות -.100 ל"י כל אחת ו-14 מניות יסוד בנות -.10 ל"י כ"א ועוד מנית הכרעה אחת בת -.60 ל"י שבידי שר התיירות.

בדירקטריון החברה - 14 חברים ומזה לממ"י נציג אחד, שמונה ע"י שר התיירות.

לאחר אישור במועצת מקרקעי ישראל, נחתם עם החברה הסכם בראשי תיבות (החוזה הסופי טרם נחתם), שלפיו מעימיד המינהל את החזקה הבלעדית לצורך פיתוח ברצועת חוף בגודל של כ-250 דונם וכן כל קרקע נוספת שתווצר מיבוש הים (לא כולל את ה-250 דונם הצפוניים שהועדו בזמנו ל"מרינה סיטי". ההסכם בין חברת "אתרים" ו"מרינה-סיטי נמצא עתה בשלבי ביטול) ל-49 שנה עם אופציה ל-49 שנה נוספות עם הזכות להקנית והענקת זכויות להחכרת משנה (בהסכמת המינהל) לתקופה ארוכה או קצרה, כאשר התמורה בעד הזכויות לא תהיינה פחותות מאלה שיקבע המעריך הממשלתי.

כל ההכנסות והתקבולים שחברת "אתרים" תפיק, ישמשו תחילה לכסוי ההוצאות וההשקעות, כולל הרבית על ההשקעות, והסכומים שישארו לאחר כסוי כל ההשקעות וההוצאות ויחשבו כרווחים יהיו שייכים לממ"י.

תקציב שנתי

החברה עשתה אומדן של ההוצאות וההכנסות לשנת 75/76 שלפיו ההוצאות יהיו -.11,058,200 ל"י (מזה -.709,000 ל"י הוצאות ניהול כלליות), ואילו אומדן ההכנסות נקבע ל-.9,656,300 ל"י, דהיינו, גרעון של כ-.1,400,000 ל"י.

תחזית ההוצאות לשנת 76/77 לסיום העבודות ההכרחיות מראה על גרעון של כ-4 מליון ל"י. לאור המצב התקציבי, החליטה החברה להקטין את המשך פיתוח שוברי גלים נוספים, ולהתרכז בשלב זה בגמר העבודות החיוניות שהחברה חייבת לבצען בהתאם להסכמים. יו"ר הדירקטריון (ראש העיריה) אמור להפגש עם אנשי האוצר במגמה למציאת פתרון למצבה הכספי של החברה.

החברה הקימה עד כה בחוף תל-אביב 3 שוברי גלים ובנתה, בשותפות עם חב' "כלל", מרכז תיירות בכפר "אתרים" בת"א שבו הוקמו והוחכרו כ-170 חנויות שונות. הוקם קולנוע שטרם הופעל וחניון תת-קרקעי ל-360 מכוניות, וכן גן וסיילת על שם צ'רלס קלור על שטח של כ-200 דונם.

בדיון הדירקטריון על תקציב לשנת 76/77 הובאה הצעת מנכ"ל החברה לכסוי הגרעון והמשך ביצוע עבודות חיוניות והן:

א. כסוי חלקי של הגרעון ע"י הגדלת הון המניות, מכירת מזנון בחוף וניהול משא ומתן עם "החברה לפיתוח מפעלי תיירות" לקבלת הלואה של מליון ל".

ב. עבודות תשתית נוספות כגון: הקמת שובר גלים מס. 4 (כ-2 מליון ל") ועוד כ-2 מליון ל" לתאורה, גשר להולכי רגל בככר אתרים וחלק מהטיילת בין מלון הילטון לפאל.

ג. 4 מליון ל" לפנויים בשטח התערוכה (עיר ימים). התקציב לסעיף זה אושר ע"י משרד התיירות והממשלה.

ד. <u>עבודות בתקציב גורמים אחרים</u>: שהתחייבו בזמנו לבצע עבודות שיפור על חשבונם כגון: בנית מדרגות ירידה לים, בנית טיילת בקטע המלונות פלז'ה, דיפלומט ורמדה, בנית כביש עוקף לפארק קלור וחניה למכוניות. וכן חיבור רח' הירקון לרציף הרבט סמואל לתנועה דו סטרית.

הוחלט לקבל הצעה המוצעת ל-76/77 מותנה להשגת התקציב הדרוש ממשרד התיירות והעיריה.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר התיירות.

5. "ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ.

החברה הוקמה ב-1973 והתחילה לפעול ב-1974 בפיתוח חולות ראשון-לציון, מבשרת ציון ומרכז תעשייתי "אפק" במזרח פתח-תקוה, תכנון "אפק" נפסק בשלב של ת.ב.ע. וכל ההוצאות שבוצעו בפרויקט כוסו ע"י ממ"י.

מטרות החברה הן: להכין תכניות פיתוח, תשתית עירונית, ולפתח את האזורים שיוסכם עליהם בין שר החקלאות ושר השיכון.

הון המניות של החברה הינו 2 מליון ל"י המתחלק ל-2 מליון מניות רגילות בנות 1 ל"י כל אחת.

חלוקת המניות:

מדינת ישראל (על-ידי שר החקלאות ושר השיכון)	1,999,994 מניות
רשות הפיתוח, שכון ופתוח לישראל, חב' פרזות לפיתוח ירושלים, חב' קרתא לפיתוח מרכז ירושלים, הרשות לבנוי ופנוי ואיזורי שיקום, חפושי נפט בע"מ (כל אחד 1 מניה).	6 מניות

בדירקטוריון החברה - 8 חברים שמונו על ידי השרים הממונים.
(2 - משרד השיכון, 1 - משרד הפנים, 1 - משרד התחבורה,
1 - נציג הצבור, 2 - ממ"י) פלוס המנכ"ל.

תקציב החברה

לשנת 75/76 הינו: חולות ראשון-לציון	16,261,000.- ל"י
מבשרת ציון	13,059,000.- ל"י
המשרד הראשי	1,070,000.- ל"י
השקעות ורכוש קבוע	344,000.- ל"י
ס"ה תקציב מצטבר ל-31.3.76	30,734,000.- ל"י

באופן מעשי הוצאו לעבודות, סכומים קטנים יותר, וכס"ה ההוצאות לשנת התקציב 75/76 הסתכמו ב-11 מליון ל"י . (מזה סך של -.900,000 ל"י לאחזקת החברה.)

הסכם עם ממ"י (טרם נחתם סופית). נקבע שממ"י מעמיד לרשות החברה קרקעות כברת-רשות בלעדית לתקופה של 10 שנים.

החברה תישא בכל הוצאות התכנון והפיתוח אשר שולמו לחברה על-ידי היזמים בעת הקצאת הקרקע. הקצאת הקרקע תעשה לפי נוהל המינהל.

בתום תקופת 10 השנים או בתום תקופה מוארכת, תחזיר החברה למינהל כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל והיזמים.

2/...

פעולות החברה

א. בחולות ראשון-לציון - כ-6,000 דונם אדמות ממ"י. בשלב זה מטפלת החברה באתר שכונה "א" בלבד שזה כ-380 דונם, כ-2,500 יח' דיור שמחציתן מיועדות לצרכי משרד השיכון ומחציתן להקצאה, במכרזים פומביים לבניה חפשית.

החברה מכינה את החומר למכרזים להקצאת קרקע למכירה חופשית. הבניה הצבורית תופעל רק לאחר זאת. בנוסף לכך עוסקת החברה בתכנון פרויקטים של תשתית כללית בשטח זה, וכן נבדקות האפשרויות להקמת מרכז מטרופוליטני באזור.

ההוצאה למכרז של שלב א' הוקפאה לשנה, מסיבות שונות.

ב. מבשרת ציון

כולל שטח מועצה מקומית מבשרת ציון ומעוז ציון א ו-ב, ופיתוח שכונות חדשות סביבן. הוגשה כבר תכנית הכוללת תוספת של 4,000 יח' דיור בנוסף על 900 היח' הקיימות, וכן מרכז אזרחי וקרית חנוך.

ג. [illegible]

הנהלת החברה מקיימת ברורים ומו"מ לקבלת הטיפול בפרויקטים נוספים כגון: תכנון ופיתוח אזורי שיקום במחוז המרכז, פיתוח עין-כרם ועוד.

בשכ' א' ובה כ-200 יח"ד הוחל בעבודות פיתוח ובשבועיים הקרובים יפורסמו מכרזים פומביים להקצאת השטחים.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר, שר החקלאות ושר השיכון.

6. "חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ

החברה הוקמה ב-1961 כחברה משותפת לממשלה, משרד השכון ועיריית תל-אביב, במטרה לחסל את משכנות העוני בתחומה של עיריית תל-אביב-יפו.

בשנת 1960/61 נחתם הסכם בין העיריה ומשרד השיכון שלפיו התחייב כל צד להשקיע סכום של 5 מליון ל"י. עד 1967 ריכזה החברה את הפעולות באשר חברת "עמידר" התעסקה בפנוי השטחים והבניה בוצעה על-ידי משרד השיכון.

החל משנת 1967 הורחבו פעולות החברה והיא עברה בהדרגה לטיפול בכל הפעולות על-ידי מנגנון עצמי. כגון: בניה, אחזקת הדירות שניבנו, פנויים, תיקון, עבודה קהילתית, רכישת דירות מיד שניה ועוד.

תקציב החברה לשנת 1975 הסתכם מעל ל-200 מליון ל"י ומזה תקציב מינהלי כ-7 מליון ל"י.

החברה נקלעה לקשיים כספיים בגלל חוב העיריה של כ60 מליון ל"י, לבסוף נקבע הסדר בין שר השיכון והעיריה שלפיו יכסה משרד השכון את החוב לחברה, העיריה יוצאת מהשקעותיה בחברה ונשארת עם מניות ההנהלה בלבד.

בדירקטריון החברה 14 חברים (7 ממשלה ו-7 עיריה), מזה נציג אחד של ממ"י.

בהנהלת החברה 8 חברים (4+4) מזה 1 נציג ממ"י.

הסכמי קרקע בין ממ"י והחברה

בשנת 1962 הוסכם שממ"י יעמיד לרשות החברה קרקעות:

א. ברכישה, כאשר החברה תשלם במזומן את מחצית ערך הקרקע התפוסה, ואילו את מחצית השניה תשלם לאחר גמר הפנוי. הקרקע תוערך כפנויה ולאחר ניכוי הסכומים שהחברה השקיעה, התשלום לממ"י, פנויים, הריסה והוצאות הפיתוח, יחולק העודף, באם יהיה כזה, בין ממ"י 60% ולחברה 40%.

ב. קרקעות בחכירה

החברה תשלם לממ"י מיום הקצאת הקרקע עד לחתימת החוזה עם המשתכן דמ"ח בשעור של 10 ל"י לדונם וכן כל המסים והוצאות הפיתוח החלות על הקרקע. המשתכנים ישלמו את דמ"ח מיום חתימת החוזה בהתאם לתעריף שנקבע בין ממ"י ומשרד השיכון.

2/...

בנוסף לזה נמסר לטיפול החברה, כסוכנת ממ"י, שטח של כ-500 דונם ביפו לביצוע פנויים, שיקום ופיתוח. ממ"י ישא בכל ההוצאות הכרוכות בפעולות אלה ותשלם לחברה דמי עמלה כפי שיקבע מדי פעם. ס"ה אותרו בשטח זה כ-1,500 יח' דיור לפנוי ועד סוף 75 פונו כ-1,000 יח', ובהשקעה של כ-10 מליון ל' (לא כולל הוצאות ההריסה).

במרץ 74 הציע מנהל ממ"י לשנות את ההסכמים הנ"ל כאשר השטחים ימסרו לחברה רק בהכירה ודמ"ח יהוונו ל-49 שנה, ויקוזזו עד 80% מההוצאות לפנויים. דירקטריון החברה לא הסכים לשנוי המוצע. כיום מוקצות קרקעות לחברה בנוסף לא+ב הנ"ל, רק לפי המלצת משרד השיכון.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר השיכון.

7. שקמונה - חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ

החברה נוסדה בשנת 1961 כחברה משותפת לממשלה ועירית חיפה.

מטרת החברה (כפי שהוגדרה בתזכיר ההתאגדות מיום 24.10.61) לשיקום משכנות העוני אשר בתחום שיפוטה של עירית חיפה, במבנים קיימים או במבנים שהוקמו על ידי החברה או על-ידי מוסדות צבוריים או על-ידי גורמים פרטיים בשיתוף החברה עם מוסדות וגורמים אלה.

הון המניות הינו 9,000,010 ל"י ומתחלק:

הממשלה	6,000,000 ל"י
עירית חיפה	3,000,000 ל"י
מניות נדחות	10
ס"ה	9,000,010 ל"י

מועצת המנהלים כוללת 16 דירקטורים מהם 8 נציגי הממשלה, אחד מהם נציג ממ"י ו-8 נציגי העיריה.

הנהלת החברה מורכבת מ-8 מנהלים, מהם 4 נציגי הממשלה ו-4 נציגי העיריה. אין נציג ממ"י בהנהלה.

תקציב פעולות (הוצאות) שאושר על-ידי הדירקטריון לשנת 75/76 לבניה חדשה, רכישת דירות מיד שניה, פצוי למפונים והלואות, עומד ע"ס של -.71,280,000 ל"י (מזה תקציב תפעולי -.1,640,000 ל"י ותקציב מנהלי -.1,710,000 ל"י.

תכנית המימון הממשלתית כפי שהוקצבה על-ידי משרד השיכון עומדת ע"ס -.69,375,000 ל"י (כולל בניה חדשה, מבנים בהקמה, דירות נ"ר (הלואות להטבת הדיור).

בתזכיר ההתאגדות נקבע שמימון החברה יהיה 70% ממשלתי ו-30% העיריה.

החל משנת 1972 הורחבו פעולות החברה לטיפול בבעיות הדיור לאיזורי הקריות, מעוטים וזוגות צעירים.

הסכמי קרקע ב-1.4.63 נחתם הסכם בין ממ"י והחברה שלפיו יעמיד המינהל לרשות החברה קרקעות שבבעלותו או שהמינהל ירכשן למטרות הנ"ל עבור החברה כאשר אופן ניצול השטחים והצפיפות יקבעו במשותף.

תנאי מסירת הקרקע זהות לתנאים שנקבעו עם חברת "חלמיש", ברכישה ובחכירה. (ראה סעיף 6 הנ"ל), ועל-מנת לאפשר לחברה להתחיל בהקמת שכונים למפונים מידית, הסכים המינהל לרכוש מהעיריה קרקעות בשכונות שונות שהועדו למטרות אלו.

בשנת 1971 התעוררו במינהל ספקות באם יש מקום להמשיך מסירת שטחים לחברה באותם התנאים כבעבר, אולם הבעיה לא הגיעה לידי סיכום.

2/...

קיימת אי בהירות לגבי גודל השטחים שהחברה קבלה לידה וההתחשבנות בגינם, ובדיון שהתקיים ב-25.2.76 החליט מנהל המינהל לקבוע איש מיוחד (מבחוץ) שיבדוק את כל הנושא, כולל ההתחשבנות הכספית עם החברה שלא ברורה, באופן יסודי כיום.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר השיכון.

8. <u>החברה הממשלתית לתיירות</u>

החברה נוסדה בשנת 1956.

מטרות החברה ודרכי פעולתה, כפי שהוגדרו, הן לעודד ולטפח את התיירות בישראל על-ידי יזום, ארגון, מימון, תכנון, עדוד ובצוע של באיזורים שהוגדרו כאזורי תיירות בישראל.

הון מניות החברה:

100 מניות רגילות של 1 ל״י כל אחת
הוקצו 99 מניות למדינת ישראל
1 " לרשות הפיתוח.

בדירקטריון החברה 12 חברים (מזה נציג אחד ל-ממ"י.

קיימת הנהלה פעילה הכוללת את המנכ"ל ומספר יועצים.

נציג ממ"י משתתף בהנהלה ודואג ליצוג האינטרסים של המינהל.

<u>הסכמי קרקע</u>

זה לא מכבר נחתם הסכם גג המסדיר את היחסים בין המינהל והחברה.

בהתאם להסכם זה, יועמדו לרשות החברה בהקצאה כללית כל המקרקעין המיועדים לתיירות לשם תכנון בכל רמותיו, בעוד שהעסקות הקרקעיות עם יוזמי הפרויקטים ומבצעיהם - תערכנה לכל פרויקט בנפרד במועדו בהתאם לתכניות ובתנאים המקובלים בממ"י ועל בסיס הסכם הגג.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר התיירות.

9. <u>החברה הכלכלית לירושלים בע"מ</u>

החברה נוסדה בשנת 1948 ומטרתה לפתח את העיר ירושלים וסביבותיה על-ידי פיתוח קרקעות וקידום מפעלים של תעשיה, מסחר, מלאכה, לידום ולעודד ולעזור לפיתוח מפעלים כלכליים בירושלים.

הון המניות הרשום של החברה הינו 25,000,000.- ל"י

הון המניות המונפק ונפרע 14,585,800.- ל"י

המניות מחולקות כדלקמן: 4,467 מניות יסוד בנות 100 ל"י כ"א
245,533 " רגילות בנות 100 ל"י כ"א
ס"ה 250,000 מניות

חלוקת המניות בין הבעלים:	מניות יסוד	מניות רגילות	ס"ה מניות
מדינת ישראל	3.292	138.049	141,341
קרן קיימת לישראל	750	1,864	2,614
עיריית ירושלים	200	259	459
חברת הכשרת הישוב	50	239	289
חברת העובדים	125	146	271
קרן למפעלים קונסטרוקטיביים	50	60	110
קרן הנאמנות של האוניברסיטה העברית	-	535	535
שונים	-	239	239
ס"ה	4,467	141,391	145,858

בדירקטריון החברה 12 חברים. 9 מהם מונו ע"י שר האוצר וביניהם נציג אחד של ממ"י.

1 מטעם קק"ל
1 " חברת העובדים
1 " עיריית ירושלים

תקציב החברה לשנת 75/76:

בניה ופיתוח	77,715,000 ל"י
תקציב שוטף - החזקת רכוש	
הלואות ועוד	11,148.000 ל"י
תקציב הוצאות המינהלה	1,800,000 ל"י
ס"ה	90,663,000 ל"י

מקרקעין

לחברה שני הסכמים נפרדים עם ממ"י.

א. הסכמי גג הקובעים את דרך הטיפול בתכנון ופיתוח אזורי תעשיה - כאשר הקרקע המפותחת נמסרת אחר-כך בחכירה ליזמים שונים.

במסגרת זו יש לחברה הסכמים לגבי אזורים בעטרות, הר-חוצבים, תלפיות, ושטח הלשון בגבעת שאול.

ב. הסכמי חכירה כמו כל יזם אחר, על בסיס המלצות מסו"ת, וזאת לגבי הקמת מבני תעשיה ומלאכה להשכרה ולמכירה, הן כמבני מלאי בלתי מיועד מראש והן כבניה ספציפית עבור מפעלים.

במסגרת זו חכרה החברה מהמינהל 497 דונם (בעטרות 247.6 ד', בתלפיות 187.4 ד', הר-חוצבים 62 דונם).

רוב הקרקע נוצלה על-ידי החברה באחוזי בניה גבוהים.

השר הממונה על החברה: שר האוצר.

10. <u>החברה לפתוח חוף ים-המלח, חבל סדום וערד בע"מ</u>

החברה נוסדה בשנת 1955.

מטרת החברה - לפתח אזור עין-בוקק - חמי זוהר כאתר מרפא ונופש שיכלול בתי מלון, מרכזים רפואיים ומרכז בידור. כנ"ל במוקדים נוספים כמו מצפה שלם וקליה.

בעלי המניות והלוקתן:

בעלי המניות	מניות יסוד	מניות רגילות	ס"ה מניות	אחוז בהון מונפק
ממשלת ישראל	1 - - - -	1,086.669	1,086,670	81.3
חברת עובדים העברים השתופית הכללית בע"מ	- - - 1 -	19,999	20,000	1.5
האגודה לשפור נוף הארץ ופתוח אתרים הסטוריים	- - 1 - -	49,999	50,000	3.7
מפעלי ים המלח בע"מ	- - 1 - -	69,999	70,000	5.2
רשות הפיתוח, מינהל מקרקעי ישראל	- 1 - - -	100,000	100,001	7.5
מועצה אזורית "חמר"	1 - - - -	10,000	10,001	0.8
ס"ה	1 1 2 1 1	1,336,666	1,336.672	100

בדירקטריון החברה 12 + 1 (המנכ"ל), מזה לממ"י - נציג אחד.

תקציב הפיתוח הינו 3,936,000 ל", מזה תקציב אדמיניסטרטיבי -.1,341,000 ל".

<u>קרקעות:</u> יש טיוטת הסכם (שעדיין לא נחתמה) ליעוד קרקעות לאתרי התיירות, מלונאות, מרפא ונופש.

לפי הסכם זה, ימסרו על-ידי ממ"י 3,000 דונם שטחי קרקע לחברה, בשלב זה כברת רשות בלעדית.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר התיירות.

11. חברת מבני תעשיה בע"מ

החברה הינה ממשלתית ונוסדה בשנת 1961.

מטרות החברה הוגדרו: תכנון ופיתוח תעשיה באיזורי פיתוח, תכנון והקמת מבנים למפעלי תעשיה ומלאכה - להשכרה ולמכירה.

הון המניות של החברה (נכון ל-31.1.76)

רשום

219,999 מניות רגילות בנות -.100 לי כ"א	ס"ה 21,999.900 לי
90 מניות יסוד בנות -.1 לי כ"א	ס"ה 90 לי
10 מניות נדחות בנות -.1 לי כ"א	ס"ה 10 לי
ס"ה הון רשום	-.22,000,000 לי

נפרע

192,275 מניות רגילות בנות -.100 לי כ"א	-.19,227,500 לי
90 " יסוד " -.1 לי כ"א	-.90 לי
8 " נדחות " -.1 לי כ"א	-.8 לי
ס"ה	-.19,227,598 לי
מבקשי מניות נוספות (מדינת ישראל)	-.28,020.644 לי
ונופקו כבר ס"ה נופקו	-.47,248,242 לי

בדירקטריון החברה 5 נציגי משרד המסחר והתעשיה
2 נציגי האוצר
1 נציג ממ"י
ס"ה 8 (פלוס המנכ"ל)

כיו"ר הדירקטריון משמש מר א. קלנג.

תקציב החברה

תקציב פיתוח לשנת 76/77	293 מליון לי
תקציב שוטף (רגיל)	48.800
ס"ה	341,800 מליון לי

קרקעות

בשנים 62-65 נמכרו לחברה ע"י ממ"י כ-640 דונם קרקע בכל הארץ. במשך השנים נחתמו בין החברה ו-ממ"י הסכמי גג על כ-56,000 דונם לתכנון ופתוח לתקופה של 4-5 שנים.
(לפי טענת מנכ"ל החברה נעשו הסכמי גג על כ-31,000 בלבד).

רוב השטחים הם באיזורי הפיתוח שבדרום הארץ ובצפונה.

נוסף לכך נמסרו לחברה בהסכמים לפיתוח, שטחים בחכירה ישירה על כ-1,650 דונם. (כ-150 מזה נמסרו לחברה כאופציה וברובם טרם מומשו.).

בגמר פיתוח השטחים, מוקצית הקרקע כמקובל במינהל, החברה עצמה יכולה גם היא להיות יזם לניצול השטח, ובמידה וברצונה לאחר מכן להעביר זכויות על השטח המבונה או על חלק ממנו, חותמת ממ"י חוזה חכירה ישירות עם היזם, כמקובל.

<u>הקמת מבניה</u>

ס"ה שטחים מבנים בנויים	521,000 מ"ר
מזה שטח מכור	84,000 מ"ר
בבניה כיום	159,000 מ"ר

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר המסחר והתעשיה.

12. קרתא - חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ

החברה נוסדה בשנת 1972.

מטרת החברה: פנוי, תכנון ופיתוח איזור ממילא בירושלים ופרויקטים עירוניים - ממשלתיים במרכז העיר.

הון המניות הינו 1,000,000 מחולק למליון מניות רגילות בנות 1 ל"י כ"א.

חלוקת המניות:

ממשלת ישראל	739,996	מניות
עיריית ירושלים	259,999	"
הרשות לבנוי ופנוי אזורי שיקום	1	"
נהמים כפסנס.מ.י. בע"מ	1	"
חברה כלכלית לירושלים	1	"
חפושי נפט (השקעות) בע"מ	1	"
"פרזות" חב' ממשלתית עירונית	1	"
	1,000,000	

בדירקטריון 11 חברים. 7 נציגים מונו ע"י האוצר (מהם נציג אחד של ממ"י), ו-4 נציגים מונו ע"י העיריה.

יו"ר הדירקטריון הינו מר אליעזר רונן וסגנו מר ט. קולק.
מנכ"ל החברה - מר ציון אוריאלי.
תקציב החברה לשנת 1975/76 - 38,737,000 ל"י
מזה מינהל ושרותים - 1,070,000 ל"י

הסכמי מקרקעין עם ממ"י

א. הסכם מ-12 לדצמבר 72 לרכישת השטח של 100 דונם בערך שהופקעו בממילא ב-30.8.70.

ב. הסכם מיום 12.12.73 לחכירת 7 חלקות בגוש 30014 בגודל של 4,100 ממ"ר להקמת דירות מגורים כדיור חלוף למפוני ממילא.

ס"ה שטח המקרקעין שבידי החברה 106,506 ממ"ר, מזה הוחכרו על-ידי ממ"י 104.100 ממ"ר.

החברה מטפלת בפרויקט הסדרי התנועה ברחוב בן-יהודה (גם רכישת דיור חלוף) ותכנון ופיתוח מתחם שמידט.

קדום פרויקט מתחם שמידט, נמצא בידי ממ"י, זה מספר שנים.

השר הממונה: שר האוצר.

13. <u>קבוצת בוני ערים בע"מ (ק.ב.ע.) - אשדוד.</u>

ק.ב.ע. בע"מ נתאגדה ואושרה עפ"י פקודת החברות ב-1 לאוקטובר 1957 כחברה פרטית וב-3 לדצמבר 1964 נעשתה לחברה ציבורית. עם פרסום חוק החברות הממשלתיות החדש (תשל"ה-1975) נעשתה ק.ב.ע. לחברה ממשלתית.

<u>מטרת החברה</u>

(עפ"י המבוא לתזכיר ההתאגדות שלה), לאמץ ולקבל את הזכויות וההתחיבויות של היוזמים בהמשך לזכרון הדברים שבין מדינת ישראל לבין היוזמים (ה"א פ. קלוצניק ועובד בן-עמי). מיום 4.8.59 וההסכמים הנוספים שנעשו בכל הנוגע להקמת "עיר-דרום" וסביבתה, החברה מתרכזת בהפעלת זכיון אשדוד עפ"י מערכת החוזים שבין הממשלה לבינה, (החוזה המתוקן מ-10.12.61) ובכללם הסכם הקצאת שטחים עם מינהל מקרקעי ישראל מיום 21 למרץ 1967.

במסגרת זו הכינה החברה תכנית מיתאר לכל העיר אשדוד וכן תכניות מפורטות. החברה מכינה תשתית לאיזורי מגורים ותעשיה ומוכרת חלקות עם פיתוח מלא וכנגד התחיבות בניה של לקוחות.

<u>הון המניות:</u> הרשום 30,000,000.- ל"י

הנפרע 12,700.000.- ל"י (מזה 10,000.- ל"י האגודה לקידום ההשכלה).

חלוקת הון החב'

חלוקת הון המניות	אחוזים בהון המניות	אחוזים בחלוקת דיבידנדים
1. מדינת ישראל (באמצעות החברה לנאמנות במקרקעין -אשדוד	53%	47.7%
2. האגודה לקדום ההשכלה	-	10%
3. החב' הישראלית למסחר והשקעות (כיום חלק מ"כלל")	13.5%	12.1%
4. כ-40 אגודים ובודדים מארה"ב	7.4%	12.1%
5. שכון עובדים בע"מ	7.9%	6.6%
6. עובד בן-עמי בע"מ	7.2%	6.5%
7. פי.א.סי. החברה הכלכלית (דיסקונט)	5.5%	5.0%
8. החב' לנכסים ולבנין בע"מ (דיסקונט)	5.5%	5.0%

הדירקטריון- מחולק לשתי קבוצות. קבוצה א' מייצגת את בעלי המניות הפרטיים, וקבוצה ב' את הממשלה באמצעות החברה לנאמנות במקרקעין - אשדוד. בכל קבוצה 13 דירקטורים ובס"ה 26 דירקטורים. לממ"י 3 דירקטורים בחברה.

תקציב החברה לשנת 1975/76 - 28,824,000.- ל"י (מזה תקציב מינהלי -.1,450,000 ל"י.)

מקרקעין - שטחי הזכיון הם כ-50,000 דונם שחולקו לשני שלבים ובכל אחד מהם כ-25,000 דונם.

לפי ההסכם עם מ.מ.י. מיום 21.3.67 חולקו שטחי הזכיון כדלהלן:

שלב א

שטחים לניצול (לפני /ההפרשה) של 40% /לציבור	למדינה 9,995ד'	לחברה 9615ד'	ס"ה 19,610ד'	
שטחים צבוריים כלליים	" 2,695ד'	" 2695ד'	" 5,390ד'	
	ס"ה למדינה 12,690ד'	לחברה 12,310ד'	"25,000ד'	

שלב ב'

שטחים לניצול כ-	18,880 דונם
שטחים צבוריים	5,390 דונם
כ-ס"ה	24,270 דונם.

משטחי שלב ב' מיועדים לחברה 40% מהשטחים, ולמדינה 60%.

כל השטחים שבידי החברה מהווים יתרות מהקצאות שלב א' של הזכיון והם נרכשו ממינהל מקרקעי ישראל, על פי תנאי הזכיון הנ"ל ושולמו במלואן. שטחי שלב ב'- טרם נרכשו ועתה מתנהל מו"מ על תנאי מסירתם.

ליום 31 למרץ 1975 היה מצב מלאי הקרקעות כדלהלן:

ס"ה שטחים

בשלב א' - מגורים	8,219 ד'	תעשיה	4091 ד'	ס"ה כללי	12,310 דונם
המכירות	" 5392	"	2632 ד'	" "	3,024 דונם
יתרה ברוטו	" 2827ד'	"	1,459ד'	" "	4,286 דונם
נטו (מעוגל)	" 1,210	"	930 ד'	" "	2,140 דונם

רוב שטחי המגורים נמצאים באיזור הסכנה של הכור האטומי המיועד בניצנים, וכן בחלקות בלתי מחולקות עם ממ"י במרכז העיר (סיטי) ובאיזור המיוחד ליד הנמל - ועדיין לא תוכננו ולא נמכרו.

פעולות מיוחדות

א. המשך המדיניות של פיתוח אזורי העיר השונים תוך איגוף המרכז (הסיטי) מכל עבריו והמשך העבודות על מנת להמשיך ולהחזיק בעיר באופן קבוע תשתית אורבנית מוכנה לקליטה מתמשכת נוספת.

ב. המשך פיתוחם של איזורי תעשיה חדשים על מנת להבטיח תעסוקה למלוא מספר האוכלוסיה הצפויה על פי היעדים של תכנית המתאר.

ג. הגדלת מאמץ מיוחד להסדרת נושאי בעלות ורישום ויצירת פנקס המקרקעין של העיר אשדוד.

השר הממונה - שר האוצר.

14. "פרזות" חברה ממשלתית עירונית לשכון בירושלים בע"מ

החברה נוסדה בשנת 1962 כחברה משותפת לממשלה ולעיריית ירושלים.

מטרת החברה הוגדרה - לטיפול בבעיות דיור בירושלים (לא כולל שכונות המעוטים).
הון המניות של החברה - המונפק והנפרע הינו -.7,000,806 ל"י.
בעלי המניות וחלוקתן:

בעלי המניות	מניות יסוד בנות 100 ל"י מספר המניות	ס"ה בל"י	מניות ההנהלה בנות 100 ל"י מס. המניות	ס"ה בל"י	מניות רגילות בנות 100 ל"י מס. המניות	ס"ה בל"י	מניות נדחות בנות 1 ל"י כ"א מס. המניות	ס"ה בל"י	ס"ה כללי ס"ה מניות	ס"ה בל"י	ס"ה מניות	ס"ה בל"י
ממשלת ישראל	1	100 ל"י	8	800	49,995	4,999,500	3	3	50.007	5,000.403		
עיריית ירושלים	1	100 ל"י	8	800	19,995	1,999,500	3	3	20,007	2,000,403		
ס"ה	2	200	16	1,600	69,990	6,999,000	6	6	70,014	7,000,806		

בדירקטוריון החברה 16 חברים מזה לממ"י נציג אחד.
כיו"ר הדירקטוריון משמש מר י. ליפל מעיריית ירושלים.
תקציב החברה לשנת 1975 הינו 102,712,000 ל"י.
(מזה תקציב מינהלי -.1,251,468 ל"י.)
לחברה אין שטחי קרקע ואין לכן גם הסכמים עם המינהל על קרקע.
פתרונות דיור שבוצעו ע"י החברה בשנת 74/75.
נמסרו 356 דירות חדשות
67 " למתפנים
95 " (מיד שניה).
ס"ה 518 פתרונות דיור.

ניתנו הלוואות לרכישת דיור בסכום של 7½ מליון ל"י.
לשיפוצים למקרי סעד 1 " "
השתתפות בפנויים של שכונות ימין משה ושמאע -.450,000 ל"י
כמו-כן טפלו בפתרונות דיור לזוגות צעירים כדלהלן:

580 דירות נמסרו ברכישה
135 " בשכר דירה סוציאלי
32 " בשכר דירה רגיל
8 " במסגרת משותפת עם העיריה
585 הלוואות לרכישת דירות

ס"ה פתרונות 1340

אין פעילות מתוכננת מיוחדת.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר השכון.

15. <u>החברה לפיתוח קיסריה בע"מ</u>

חברת פיק"א שרכשה קרקעות במקומות שונים בארץ עוד משנות ה-20, החליטה בשנת 1958 לסיים את פעולותיה, והעבירה את רוב הקרקעות לקק"ל והשאירה לעצמה רק את קרקעות קיסריה, שהינן ברובן בבעלות המדינה והוחכרו לפיק"א ע"י ממשלת המנדט.

ממשלת ישראל הכירה בזכויות החכירה של פיק"א.

בכדי לאפשר פיתוח שטחי "קיסריה" ועל-מנת לצאת מסבך הטענות והתביעות על הקרקעות של גורמים שונים, הוחלט להפקיע את כל אדמות "קיסריה" לפי פק. לצרכי צבור 1943, כאשר פיק"א התחיבה לשלם לממשלה כל הסכומים הכרוכים בהפקעות אלו.

בשנת 1962 נחתם הסכם חדש עם חב' פיק"א שלפיו החכירה המדינה לפיק"א את כל אדמות קיסריה (שטח של 29,000 דונם) לתקופה של - 100 שנה (החל משנת 1948) עם הארכה אוטומטית ל-100 שנים נוספות.

מטרת החכירה היתה, לאשר לפיק"א ולמורשים על ידה לפתח את האדמות להתישבות כפרית, עירונית, תעשיה, ספורט וכיו"ב.

בשנת 1967 נחתם הסכם משולש - בין מדינת ישראל, פיק"א וקרן "קיסריה" שלפיו הסכימה המדינה להעברת כל הזכויות והחובות באדמות "קיסריה" מפיק"א לקרן "קיסריה" ללא תמורה, וקרן "קיסריה" שמטרותיה כפי שהוגדרו בתזכיר החברה הינו לקידום התנוך הגבוה בישראל - תבוא במקומה של חב' פיק"א. קרן קיסריה מנוהלת בידי הברון רוטשילד ושר האוצר ונציגיהם. (למינהל אין נציגות בהנהלת הקרן).

בהסכם שנחתם לאחר מכן בין ממשלת ישראל ובית רוטשילד נאמר, שמוקמת שותפות שווי זכויות בין ממשלת ישראל ובית רוטשילד. שתוף זה יעשה באמצעות החברה לפיתוח קיסריה בע"מ, אשר השליטה עליה תועבר לממשלת ישראל ולבית רוטשילד. החברה תשמש המכשיר אשר באמצעותו יבוצע פיתוח קיסריה.

בתזכיר "קרן קיסריה" (הרשומה כחברה פרטית) שנחתם על ידי שר האוצר והברון רוטשילד בו נאמר, שמתפקידי החברה לפתח ולנצל את קרקעות "קיסריה" כולל אפשרות מכירת שטחים, השכרתם, ביצוע חליפין, קרן קיסריה, העבירה את הביצוע של כל פעולות אלה בשמה לחברת לפיתוח קיסריה בע"מ, אשר בה מספר נציגים זהה לברון רוטשילד ולממשלת ישראל, ונציג ממ"י משתתף בדירקטריון ובועד הפועל.

הון המניות המקורי של החברה נקבע ל-.500,000 ל"י מחולק ל-500,000 מניות בנות 1 לירה כל אחת.

השר הממונה: שר האוצר. מנוי הדירקטורים בידי מנהל המינהל.

16. <u>החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ</u>

החברה נוסדה בשנת 1966 ומטרתה הוגדרה לפיתוח עכו העתיקה. החברה הינה ממשלתית ובדירקטריון שלה 10 מנהלים כדלהלן:

1 נציג עיריית עכו
2 נציגי משרד התיירות
3 נציגי מינהל מקרקעי ישראל (האחד מהם האפוטרופוס לנכסי נפקדים).
1 נציג רשות הגנים הלאומיים
1 נציג האגודה לשיפור נוף הארץ
1 נציג החברה הממשלתית לתיירות
1 נציג משרד הפנים
1 נציג חברת "עמידר"

<u>הון המניות:</u>
60.000 מניות רגילות בנות -.10 ל"י כ"א
11 " יסוד " -.10 ל"י כ"א

<u>תקציב החברה</u> לשנת 75/76 - 600,000 ל"י ומזה -.150,000ל"י תקציב אדמיניסטרטיבי.

<u>מקרקעין</u>
לחברה 15 חוזי חכירה ל-99 שנה עם רשות הפיתוח על נכסים של 23,000 מ"ר בהם השקיעה החברה עד כה ומתוכננת השקעה נוספת בשטחים אלה.

החברה מחזיקה גם בשטח המבצר ללא חוזה, וכן מתכננת פיתוח השטח ברח' הדרומי.

לחברה חוזים עם ועד הנאמנים של העדה המוסלמית בעכו על 15,000 מ"ר.

<u>פעילות מתוכננת:</u>

תכנון הרחוב הדרומי. התחלת עבודות שחזור, שיפוץ הטיילת ואחזקת המבצר.

השרים הממונים על החברה הם: שר האוצר ושר התיירות.

17. <u>הרשות לפנוי ובנוי משכנות עוני.</u>

החוק להקמת הרשות נתקבל בכנסת ביולי 1965.

<u>תפקידי הרשות</u> (כפי שהוגדרו בחוק בנוי ופנוי של איזורי שיקום תשכ"ה-1965) הן: ליזום ולתכנן בינוי, שיקום וכן פנוי לשם בנוי ושיקום של משכנות עוני ושכונות נחשלות ושל מבנים המסכנים יושביהם, וכן לבצע כל פעולה שנתייחדה לה בחוק זה.

<u>חברי הרשות</u> שנקבעו בחוק יהיו:

1. שר השיכון או מי שהשר מינהו לכך - יו"ר הרשות.
2. נציג שר השיכון.
3. נציג שר האוצר.
4. נציג שר הבטחון.
5. נציג שר הבריאות.
6. נציג שר הסעד.
7. נציג שר העבודה.
8. נציג שר הפנים.
9. נציג שר התחבורה.

כמנהל הרשות שימש מר צ. תירוש ממשרד השיכון שעזב את הרשות לפני מספר חדשים ובמקומו משמש כיום כמנהל הרשות, מר זאב ברקאי ממשרד השיכון.

לממ"י נציג ברשות.

הון מניות - אין לחברה.

למעשה תקציב הרשות הוא חלק מתקציב משרד השיכון. אין כיום מנגנון לרשות. עובדי הרשות הם עובדי אגף הפרוגרמות של משרד השיכון.

למרות שבחוק הרשות (סעיף 12) נאמר שהרשות תכין מדי שנה תקציב להוצאות מינהליות שלה וכן תכנית לפעולותיה במסגרת התקציבים של משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, הדיון בתקציב ואישורו על ידי הממשלה והכנסת יהא כדרך הדיון והאישור הנהוגים לגבי התקציב של משרדי הממשלה - התנגד משרד השיכון כל הזמן לקיום הרשות כגוף סטטו טורי בעל תקציבים.

הואיל ואין בידי הרשות תקציבים, התרכזו עיקר הפעולות בסקרים.

אין הסכמי מקרקעין בין ממ"י והרשות. שר השיכון התנגד לרכישת מקרקעין לטובת המדינה הואיל ובהתאם לסעיף 36, מקרקעין שהופקעו ינהגו בהם כפי שנוהגים ביתר מקרקעי ישראל.

<u>איזורי שיקום</u>: עד היום פורסמו הכרזות בדבר אזורי שיקום ב:

א. כפר שלם - הטיפול בידי חברת "חלמיש".

ב. הרובע היהודי העתיק בצפת - הטפול בידי משרד השיכון והאגודה "נחל נובע מקור חכמה".

ג. נחלאות (ירושלים) - אין כמעט טיפול. דנים בבטול ההכרזה.

כפי שנמסר לנו ע"י נציגי משרד השיכון - מגמת המשרד לא להפעיל כיום את הרשות הנ"ל.

18. פיתוח מזרח ירושלים

החברה נוסדה בשנת 1965.

מטרת החברה (כפי שהוגדרה בתזכיר ובתקנון), לפתח את אזור מזרח ירושלים המשתרע בין העיר העתיקה לבין העיר החדשה בצד המערבי והדרומי לחומת העיר העתיקה וכן לפתח חלקי העיר האחרים, ובכלל זה את ליפתא, מלחה, עין-כרם וסביבותיהם, שטחים מחוץ לתחום עירית ירושלים המצויים בערי יהודה, ואשר לפי דעת שר התיירות קשורים בירושלים מבחינת שירותים, על-ידי פיתוח קרקעות והקמת מרכזי תיירות, בידור ונופש, קרית אמנים, מרכזי מלאכה, מסחר ושיקום מפעלים ועבודות הקשורות או הדרושות ועשויות להועיל לכל אחת מהמטרות הנ"ל.

הון המניות של החברה הוא 12,000 המתחלק ל-12,000 מניות בנות 1 ל"י כדלהלן:

מדינת ישראל 7,995 מניות	7.995.- ל"י
עירית ירושלים 4,000 מניות	4,000.- ל"י
רשות הפיתוח 1 מניה	1.-
חברה כלכלית ירושלים 1 מניה	1.- ל"י
פתוח חוף ים המלח וחבל סדום 1 מניה	1.- ל"י
החברה לפיתוח אילת 1 מניה	1.- ל"י
החברה הממשלתית לתיירות 1 מניה	1.- ל"י
ס"ה	12,000.- ל"י

חברי הדירקטריון

4 נציגים מטעם ממשלת ישראל (מזה 1 נציג של ממ"י). סרם מונו הנציגים הנוספים. 4 נציגים מטעם עירית ירושלים.

לחברה הנהלה מצומצמת בת 3 חברים (אחד מהם נציג ממ"י).

תקציב החברה לשנת 1975/76 היה -.6,500,000 ל"י

מקרקעין

בידי החברה שטחי מקרקעין בחכירה ובבעלות בשטח כולל של כ-100 דונם. מתוך זה כ-2 דונם ב"חוצות היוצר" החכור ממינהל מקרקעי ישראל, בגוש 30031 ל-49 שנה (עד שנת 2015).

מטרת חכירת שטח ה הוא להקמת מרכז לאומנות שימושית (בתי-מלאכה, אולפנים גלריות, מסעדה, מזנונים וכיו"ב).

החברה פעלה גם מטעם ממ"י בפנוי שכונת שמאע בגוש 30020 (בנים לאומיים, ירושלים).פנויים אלה מופיעים אמנם גם בדו"ח פעולות של חב' "פרזות" (ראה סעיף 14 בדו"ח). אולם חברת פיתוח ירושלים ביצעה את הפנויים על-ידי נתינת תוספת כספית מיוחדת. התוספת ניתנה על רקע הסוציאלי המיוחד מתוך קרן מענקים שמשרד השיכון ועירית י-ם הקימו במיוחד לשם כך, והפעולה הושלמה והסתיימה.

לפי החלטת הממשלה מטפלת החברה בהתקנת שרותי תשתית ברובע המוסלמי בעיר העתיקה בירושלים. הפרויקט מקיף בשלב ראשון את אזור השווקים המרכזיים. הממשלה אישרה לשם כך תקציב מיוחד בסך של 10 מליון ל"י לשנים 1976/7 - 1977/8.

השרים הממונים הם: שר האוצר ושר התיירות.

19. סקירה על חברת "עמידר" - פעולותיה ויחסיה עם ממ"י.

עמידר היא חברה לאומית לשיכון עולים בישראל (בע"מ). היא חברה ציבורית שנוסדה במאי 1949 ע"י הסוכנות היהודית לארץ ישראל. הקרן הקיימת לישראל וחמש חברות שיכון ציבוריות. במרוצת הזמן מכרו המוסדות מניותיהם וממשלת ישראל רכשה את כולן.

ב-31.3.74 החזיקה הממשלה בכ-75% ממניות החברה וקרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל ב-25% מהמניות.

במאי 1975 החליט דירקטריון החברה, בעקבות פניית קרן היסוד, לאשר את העברת מניות קרן היסוד לממשלה, החל מספטמבר 1975 מדינת ישראל היא בעליה של החברה (מניה אחת מוחזקת בידי החברה הכלכלית לישראל בע"מ וארבע מניות בידי יחידים).

מינהל החברה

דירקטריון - מספר חבריו לפי תקנון החברה בין 8 ל-20. חברות בדירקטריון היא לתקופה של 3 שנים.

בדצמבר 1974 מנה הדירקטריון 19 חברים: 15 נציגי ממשלת ישראל, ביניהם יו"ר הדירקטריון ומנהל החברה.

עמדיר הוקמה לשם בניית שיכונים שנועדו להשכרה או למכירה לעולים חדשים. מתפקידה היה לטפל גם בהשכ/ה של דירות שבאותם השיכונים ובמכירתן, במתן משכנתאות לרוכשים, ולנהל את הבתים שהושכרו.

במרוצת הזמן הפסיקה החברה את פעולות הבניה, וניהול המשכנתאות הועבר ל"טפחות" בנק למשכנתאות לישראל בע"מ. על עמידר הוטל לטפל באיכלוס ובניהולם של שיכונים שנמסרו לידיה ע"י הממשלה. כן נתמנתה החברה לסוכנת של מינהל מקרקעי ישראל לגבי נכסי הדיור העירוניים, רשות הפתוח שבניהולם ושל כמה חברות ציבוריות לגבי בתים שבבעלותן.

הרכוש שבידי עמידר:

	מספר הדירות
דירות שבבעלות עמידר	79,800
דירות המנוהלות עבור ממ"י	31,843
דירות המנוהלות עבור חברת שו"פ	17,352
דירות המנוהלות עבור גופים צבוריים שונים	9,690
ס"ה	138,685

2/...

הנכסים שבהם מטפלת "עמידר" בעבור ממ"י, הם רכוש של רשות הפיתוח, המושכר בדרך כלל בתנאי שכירות מוגנת, תמורת ניהול הרכוש משלמת ממ"י לעמידר עמלה בשעור של 17% מדמי השכירות ודמי המפתח שהיא גובה בעבורו, 5% מפדיון המכירות ו-10% מהוצאותיה על תחזוקת הרכוש, ועבור טיפולה בפינוי דיירים ממבנים המיועדים להריסה כגון בתים מסוכנים, ממבנים ארעיים שנתקבלו ומדירות באזורים שהוכרזו כמשכנות עוני המיועדים לבינוי מחדש או להוות עתודה קרקעית - התשלום בגין הפינוי נע בין -.500 ל"י ל-.1,000 ל"י ליחידת דיור. נכסי דיור ר"פ מנוהלים ב-8 מחוזות עמידר בארץ (מתוך 9) ובלמעלה מ-20 סניפים. כן מטפלת עמידר בשלושה נושאים נוספים עבור ממ"י והם:

א. הדירות שבבעלותה כחוכרי המינהל.

ב. פינויים יזומים בנוסף לפינוי המבנים המסוכנים.

ג. טיפול בשיכונים ציבוריים במסגרת צוות משותף משה"ש, המינהל ועוד.

השרים הממונים הם: שר האוצר ושר השיכון.

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים
ת.ד. 2600

כח' באייר תשל"ו
28 למאי 1976

ה"ה זאב צור, חבר מועצת מקרקעי ישראל
ישראל דורון, ראש עיריית עכו
יוסף האס, מנהל מחוז חיפה של מינהל מקרקעי ישראל
בצלאל צלנר, מ"מ מנהל מחוז חיפה של משרד השיכון

<u>עכו - הקצאת קרקע ללא מכרז</u>

הנני מביא לידיעתכם החלטת מועצת מקרקעי ישראל, שנתקבלה בישיבתה מספר 167 מתאריך 10/5/76, בראשותו של שר החקלאות - יו"ר המועצה, כדלקמן:-

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ובהמשך להחלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצו עלידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה, במסגרת המדיניות שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל, לשחרר את המינהל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי, בגין קרקעות שתימסרנה לבנייה בעכו, למועמדים, לפי המלצות המינהל ואשר יאושרו על ידי ועדה כדלקמן :-

1. <u>הרכב הועדה</u>

חברי הוועדה יהיו :-

א. מר זאב צור, חבר מועצת מקרקעי ישראל, יו"ר

ב. נציג עיריית עכו

ג. נציג משרד השיכון

ד. נציג מינהל מקרקעי ישראל

2. <u>סמכויות הוועדה</u>

סמכויות הוועדה הן לדון ולהחליט על שחרור מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי בגין קרקעות בעכו.

3. <u>דרכי דיון</u>

הבקשות לשחרור ממכרז חובאנה בפני הוועדה על ידי מינהל מקרקעי ישראל בצירוף הנמקות והמלצות.

החלטות הוועדה יירשמו בפרוטוקול.

4. <u>מניין חוקי</u>

שלשה חברי הוועדה ובתוכם יושב ראש הוועדה יהוו מנין חוקי לקיום ישיבה.

ב ב ר כ ה ,

מ. מנדלבוים
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

העתקים: המנהל הכללי של
משרד השיכון, ירושלים.
הנמ"צ
חיק מינויים
חיק אישי האס

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 2600
ירושלים

כה' באייר תשל"ו
25 במאי 1976

אל : ה"ה א. אוזן, שר החקלאות, יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
מ. אונא
ר. ארזי
ש. בן שמש
ד. וינשל
מ. זורע
י. זיו-אב
ב.צ. חלפון
ד"ר מ. מנדלבום
מ. נצר
ז. צור
י. צור
ח. קוברסקי
א. קסוטו
ש. רייכמן
ש. שיכמן
מ. שמיר

בהמשך להזמנה לישיבת מועצת מקרקעי ישראל אשר תתקיים ביום שני, כ' בסיון תשל"ו (31.5.76), אני שולח לכם את החומר המתייחס לסעיפים הבאים של סדר היום :-

לסעיף 2

שינויים בתנאי החכרת קרקע לשיכונים ציבוריים רוויים שנחתמו לגביהם חוזים לפני 1.4.74 - משחכני העבר - הצעת הוועדה שמונתה על ידי המועצה ביום 12.4.76.

לסעיף 3

"יד אשכול" - הקצאת הבנין בשדרות בן מימון בירושלים אשר שימש בזמנו לדיור לראש הממשלה.

ב ב ר כ ה ,

מ. מנדלבום
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

העתק: מר א. בידץ, מ"מ נציגי הממשלה במועצה
מר מ. גורדון, מ"מ נציגי קק"ל במועצה
תפוצה ברשימה.

מינהל מקרקעי ישראל
האגף העירוני
ירושלים

כ"ד אייר תשל"ו
24 במאי 1976

אל: יו"ר המועצה מקרקעי ישראל

חברי מועצה מקרקעי ישראל

הנדון: הון משתכני העבר

מועצת מקרקעי ישראל ביסיבחה ביום 12.4.76 המילה על ועדה בהרכב ה"ה; ז. כהן, השמאי הממשלתי הראשי, י. קורץ, משרד האוצר ומ. טלמון, מינהל מקרקעי ישראל, לעבד, בהמשך לדיוני המועצה, את ההצעה להון משתכני העבר ולהגישה למועצה.

הועדה הכינה את ההצעה על בסיס הצעת מר י. צור שהוצגה במועצה, ותוך כדי הכנת ההצעה, גובשה בועדה גם הצעה אלטרנטיבית, ובזאת מובאות שתי ההצעות.

... ר.ב. שתי ההצעות.

ז. כהן השמאי הממשלתי הראשי ראש שומת מקרקעין משרד המשפטים	י. קורץ אגף הוקציבים משרד האוצר	מ. טלמון מנהל האגף העירוני מינהל מקרקעי ישראל

	אלטרנטיבה א׳ המתבססת על הצעת מר י. צור	אלטרנטיבה ב׳
1. תחולת החכירה	תחולת החכירה תהיה אחידה לכל השכונים, מוצעת תחולת חכירה אחידה החל ב-1.4.77 וכלה ב-1.4.2026, דהיינו ל-49 שנה עם זכות ל-49 שנה נוספות. לחוזים שייחתמו לפני 1.4.77 תחוסף התקופה ל-49 השנים הראשונות. חוזים שייחתמו לאחר המועד יסתיימו אף הם ב-1.4.2026.	תחולת החכירה תהיה ליתרת תקופת החכירה המקורית. בצאת מוסב מועד אחיד לסיום החכירה של כל בנין גם לאלה שלא יצטרפו לתכנית.
2. התשלום	בסיס התשלום יהיה לוח היובל ובהתאם לרשימת השיכונים שותאם ללוח יובל החכירה, שעור התשלומים יהיה הסכום המהוון ל-49 שנה בנכוי של ½% לכל שנת חכירה שנותרה להוכר בחוזה המקורי.	בסיס התשלום יהיה לוח יובל החכירה, ובהתאם לרשימת השיכונים שותאם לטבלת היובל. שעור התשלום יהיה מכסת דמי החכירה השנתיים, משולמים מראש ליתרת תקופת החכירה בהוון 5% לשנה. שעור התשלום לכל משתכן זהה, פחות יותר, לשעור התשלום בהצעה א׳. לפי דגם של חוכר שנותרו לו 30 שנות חכירה.
3. ערכי התשלום	מוצע שהתשלום יהיה חד-פעמי ובמזומן, ולא לקבוע כל הסדרי תשלומים.	כנ"ל.
4. חסימה	בהנחה שמרבית המצטרפים לתכנית יצטרפו להוון בעת העברת זכויותיהם מוצע לא לקבוע חסימה כלשהי.	כנ"ל.
5. תקבולים צפויים	בדיקה שנעשתה הראתה שהתשלומים הנדרשים מהחוכר בעת הצטרפותו להוון הינם כ-150% מהתשלום עבור דמי הסכמה בעת העברת זכויות. על סמך הנחה זו, ובהנחה שכל המעבירים זכויותיהם יצטרפו להוון, וכן קבוצה מהומצמת הצטרף להוון בשנתים הראשונות באופן וולונטרי, יהיה הערך המהוון של התקבולים במטגרת הוון משתכני העבר פחות בערך ב-10% מהערך המהוון של התקבולים הנוכחיים המתקבלים מדמי ההסכמה ומדמי החכירה השנתיים, למשך 30 שנה כשהחסכון בהוצאות גביה מחושב ב-15%. במידה וכתוצאה מהטברה נאותה, יצטרפו להוון בשנים הראשונות חוכרים נוספים, ילכו ויתאזנו הערכים הנוכחיים.	התקבולים בהצעה זו זהים להצעה א׳ אך מועד חידוש היובל בהצעה זו יוקדם ותקבולי היובל השני יוקדמו ב-20 שנה לערך. אי לכך בטווח רב שנתי להצעה זו עדיפות כספית מכרעת.
6. תמריץ	לאור הסכום הנמוך הנדרש מהמשתכן, והואיל ורוב המצטרפים יצטרפו לתכנית בעת העברת זכויותיהם לא מוצע להעניק כל תמריץ.	כנ"ל.

7. <u>הנחות מדמי הסכמה</u>	מוצע צמצום או בטול מערכת ההנחות מדמי הסכמה, כפי שיוחלט ע"י המועצה, על פי הצעה שתוגש ע"י המינהל.	כנ"ל.
8. היקף התחולה של <u>ההון.</u>	עמדת רוב חברי הועדה, ומטרד השיכון היא שהתכנית צריכה לכלול את כל השיכונים הציבוריים הרווייים, כמסמעותם בהחלטת המועצה - ספטמבר 1973. עמדת מר ז. כהן היא שאין לכלול בתכנית שיכונים שבעתיד נראה לעין יהיה צורך לכללם במסגרת פנוי ושיקום.	כנ"ל. אולם יש לקחת בחשבון שבהצעה זו ס"ה תקופת התכירה קצרה יותר.
9. <u>יובל מוקדם</u>	לחוכר שנותרו 7 שנים להשלמת תקופת התכירה הראשונה, יאופשר לצרף שנים אלו לתקופת התכירה הנוספת על בסיס תנאי יובל התכירה.	כנ"ל.
10. <u>כללי</u>	ההצעות דלעיל מתבססות על ההנחה שתקופת ההסדרות לתכנית תארך כ- 10-12 שנה. מוצע בתום שנה ממועד הפעלת התכנית לבדוק כנ"ל. מחדש את כל הנאמר.	כנ"ל.

ז. כהן

י. קורץ

מ. טלמון

מט/גב

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

לדיון בישיבה
ביום 31/5/76

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן "המועצה") כדלקמן :-

1. על אף האמור בסעיף ב.5. של החלטת המועצה מיום 17.5.65 מסמיכה המועצה את מינהל מקרקעי ישראל להחכיר ל"יד לוי אשכול" את חלקה 192 בגוש 30025, בשדרות בן-מימון בירושלים, עם הבנין הבנוי על החלקה, לתקופה של 49 שנה, עם זכות חידוש לתקופה נוספת של 49 שנה, בדמי-חכירה שנתיים שישולמו מראש, מהוונים לכל משך תקופת החכירה הראשונה, לפי שער ריבית של 5% לשנה.

2. תנאי החכירה לתקופת החכירה השנייה ייקבעו על ידי המועצה או על-ידי הגוף שיבוא במקומה, שלוש שנים לפני תום תקופת החכירה הראשונה, כפוף להחיקה שתהייה בתוקף.

דברי הסבר

1. בישיבת הממשלה מספר 507 מיום 23.3.69 הוחלט להציב יד לזכרו של ראש הממשלה המנוח לוי אשכול ז"ל. הפעולות שהוחלט עליהן כוללות ריכוז ארכיוני של המנוח.

2. בעקבות ההחלטה הנ"ל נוסדה אגודה עותומנית "יד לוי אשכול" אשר מטרותיה הוגדרו כדלקמן :-

א. לאסוף, לרכז, למיין, לשום, לערוך ולפרסם את הכתבים, המכתבים, הנאומים, המסמכים וחומר תיעודי אחר הנוגעים לתולדות חייו ולזכרו של המנוח לוי אשכול ז"ל.

ב. לעסוק בסידורו ובריכוזו של ארכיון המנוח לוי אשכול ז"ל .

ג. להעמיד את החומר התיעודי הנוגע לתולדות חייו ולזכרו של המנוח לוי אשכול ז"ל לרשות מוסדות המדינה, מוסדות מחקר בתולדות הציונות ותנועת העבודה הישראלית ולרשות חוקרים אחרים בתולדות היישוב היהודי בארץ.

ד. לעשות פעולות אחרות המשמשות את המטרות דלעיל.

3. עבודת איסוף וריכוז החומר מארכיונו של לוי אשכול ז"ל הולכת ומסתיימת והנהלת "יד לוי אשכול" המליצה על נקיטת צעדים להשגת הבית שבו התגורר לוי אשכול ז"ל עד יום מותו, כדי להפכו למקום ריכוז של תעודות ומסמכים וכן לחצוגת פריטים שהיו שייכים או קשורים עם המנוח - דוגמת בית בן-גוריון בתל-אביב. המלצה זו הובאה בפני שרי האוצר, החקלאות והמשפטים אשר אימצו אותה במילואה.

4. הבית בשדרות בן-מימון 46 נרכש בזמנו ונרשם בשם מדינת ישראל לצורך מגורי ראש הממשלה הראשון דוד בגן גוריון ז"ל. ראשי הממשלה האחרים המשיכו לגור באותו בית עד למינויו של יצחק רבין כראש ממשלה כאשר הועמד לדיורו בנין אחר.

מר ז. ורשל

אודיע לך בזאת, כי אין צורך
לחתום בפנקס יצ"ו, בסיכום זה רק
כי הרישום תחולנה בלוחות הרישום
של המינהל. 36 כה לפי נאמר
הרשם, ולכן הנני מודיעה לך
להודיע לך על שם המרכזים הנ"ל
ותלמי אפשר יהיה לה"ל אלא
לפי שם הרשם
ובכן נוכל לבצע את הפעולות
ד. שלמון
23/5/76

18.5.1976

ים-6/14

לכבוד
מר מ. סלמון
מנהל האגף העירוני, מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

א.ג.,

הנדון: קרקע להקמת מרכזי קליטה

הריני להתיחס למכתבך מיום 30.3.76 אל חשב משרד השיכון בנדון.

במכתב זה הנך מאשר כי כפוף לאישור הנהלת (עיסקות) וכפוף לתשלום ערך הקרקע על ידי משרד השיכון, יחכיר המינהל את השטחים הנדונים לסוכנות היהודית.

כידוע התחייב כבר משרד השיכון לשלם את דמי החכירה עבור הקרקע למינהל, בהתאם להסדרים המקובלים.

אודה איפוא אם תודיעני אם ההנהלה (עיסקות) אישרה עבור את החכרת השטחים לסוכנות ומתי אפשר לצפות כי יומצאו לה חוכמי החכירה.

בברכה,

בחיה אבלין
תיועצת המשפטית

העתק: ד. בן יהודה חשב המשרד
ז. ברקאי מנהל אגף הפרוגרמות

מינהל מקרקעי ישראל
לישכת המנהל

ב' אייר תשל"ו
2 מאי 1976

לכבוד
גב' סנטה יוספטל
המרכז החקלאי
שדי שאול המלך 8
תל - אביב

ג.נ.,

הנדון: רישום משבצות חקלאיות

1. בהמשך לשיחותינו הקודמות בנדון ולפניותי הקודמות אליך בבקשה להציע לנו מועמד מקרב ההתישבות העובדת לרכוז הטיפול בנושא הנדון במינהל מקרקעי ישראל, ברצוני להודיעך כי המכרז החיצוני שערכנו למשרה זו לא העלה דבר.

2. הנני חוזר ופונה אליך בבקשה להציע למשרה זו איש מתאים מקרב ההתישבות העובדת העונה לכישורים המפורטים בהצעת המכרז המצ"ב.
מובן מאליו שמינויו הסופי של המועמד ייעשה בדרכים המקובלות ע"פ הוראות נציבות שירות המדינה.

3. מובטחני כי יימצאו מקרב אנשי ההתישבות העובדת רבים וטובים העונים על הכישורים הנדרשים למשרה זו, אשר יוכלו למלא את התפקיד על הצד הטוב ביותר ולהביא לקדום הטיפול ברישום המשבצות החקלאיות, אם אכן מייחס המרכז החקלאי לפעולה זו לפחות אותה חשיבות שאנו מייחסים לה.

4. כמו כן הנני חוזר, בהזדמנות זאת, על הצעתי כי המרכז החקלאי ייזום הקמתם של גופים אזוריים טכניים שיעסקו בוישומן של המשבצות החקלאיות כקבלני חוץ של מינהל מקרקעי ישראל.

בכבוד רב,

מאיר זורע
מנהל המינהל

העתק: מר א. אוזן, שר החקלאות
חברי מועצת מקרקעי ישראל - ז. נגל
מר י. צור, יו"ר הדירקטוריון של קק"ל
ד"ר רענן וייץ, ראש המחלקה להתישבות
מר ש. בן-שמש, מנכ"ל קק"ל
מר ר. איילנד, מנכ"ל משי' החקלאות
מר י. אדמוני, מנכ"ל המח' להתישבות
מר א. ברום, ברית התנועה הקיבוצית
מר ד. רביב, המרכז החקלאי
מר נ. חובב, המרכז החקלאי
מר מ. אשל, המרכז לתכנון, משי' החקלאות
מר מ. ריין, כאן
מזכיר תנועת המושבים
מזכיר אחוד הקבוצים והקבוצות
מזכיר הקבוץ המאוחד
מזכיר הקבוץ הארצי
מזכיר הקבוץ הדתי
מזכיר אגוד מושבי הפועל המזרחי
מזכיר מושבי העובד הציוני
מזכיר המח' להתישבות של תנועת החרות
מזכיר המח' להתישבות של פועלי אגודת ישראל
מזכיר האחוד הקקלאי
מנכ"ל התאחדות האכרים
חברי ההנהלה המורחבת של מינהל מקרקעי ישראל

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל
ת.ד. 2600
ירושלים

ירושלים, כ"ז בניסן תשל"ו
27 באפריל 1976

אל : ה"ה י. צור
ר. ארזי
ש. בן שמש
ד. וינשל
מ. זורע
ד"ר מ. מנדלבום
ח. קוברסקי
א. קסוטו
ש. שיכמן

הנכם מוזמנים לישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית, אשר תתקיים ביום שני, כ"ד באייר, תשל"ו (24.5.76) בשעות 14.00-16.00 במשרדנו, רח' שמאי 6 בירושלים.

<u>להלן סדר היום:</u>

1. <u>הורן דמי חכירה שנתיים בגין קרקע שנבנו עליה בנינים רוויים המשמשים למסחר ולמשרדים</u>, הצעה מצורפת

2. <u>הקצאת מגרשים למוסדות בתחום שטח ההפרשות לצרכי ציבור</u>, הצעה מצורפת.

3. <u>קוטג'ים במבשרת ירושלים</u> - אינפורמציה שתימסר על ידי מנהל המינהל

ב ר כ ה ,

מ. מנדלבום
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה

העתק: ה"ה מ. ברקאי
ז. כהן
א. פרזנסקי
י. קורץ
הנמ"צ

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה - לקרקע עירונית

הצעה להחלטה

לדיון בישיבה
ביום 24.5.76

הנידון: הוון דמי-חכירה שנתיים בגין קרקע המוחכרת לבניית בנינים רוויים המשמשים למסחר ולמשרדים

ממליצים בפני מועצת מקרקעי ישראל כי שיטת התשלום על ידי הוון דמי-החכירה השנתיים אשר המועצה החליטה עליה בישיבה מספר 139 מיום 10.9.73 תחול גם על הקרקע המוחכרת לבניית בנינים רוויים המשמשים למסחר ולמשרדים.

ד ב ר י ה ס ב ר

****

על קרקעות המינהל נבנים, בעיקר באזורי פיתוח, מרכזים מסחריים, בהם קומת הקרקע הינה מסחרית והקומות העליונות הינן משרדים. שיטת החכירה הנוכחית, (תשלום דמי חכירה ראשוניים, ודמי חכירה שנתיים), חייבת מערכת גביה קבועה ומעקב על העברת זכויות, ונראה לנו שע"י החלת שיטת ההוון על אוביקטים אלו, נגדיל את שעורי התשלום החד פעמיים, ונקל בעתיד, הן על המערכת המינהלית במינהל, והן על החוכרים.

מוצע להחיל שעורי תשלום זהים לשכונים הרוויים, כלומר דמי חכירה של 5% לשנה, המהוונים ל-49 שנה מראש בשער ריבית של 5% (המהווים 91% מערך הקרקע).

יתר תנאי ההסכם, כולל שנויי יעוד וניצול, זהים לתנאים בחוזה המהוון לשכונים רוויים אשר אושר במועצה.

מוצע להחיל ההחלטה על מבנים רוויים.

תאריך התחולה, להקצאות שתיעשנה לאחר ההחלטה, ולהקצאות הנמצאות עתה בהליכי בניה.

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לקרקע עירונית

הצעה לדיון ולהחלטה

הנדון: הקצאת מגרשים למוסדות ציבוריים בתחום שטח ההפרשות לצרכי ציבור

ההצעה מוסברת בתזכיר שהוגש למנהל המינהל על ידי היועץ המשפטי של המינהל, כדלקמן :-

1. עפ"י חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, קיים איסור על הועדה המקומית (להלן - "הועדה") להשכיר או להחכיר למוסדות אחרים מקרקעין, אשר הועדה לא נתנה כל תמורה כספית עבור רכישת זכויותיהם בהם, מאידך, רשאית היא להשכיר או להחכיר בחכירה ראשית או בחכירת משנה מקרקעין שהיא עצמה חכרה או רכשה בתמורה.

2. הועדה מבקשת להחכיר מקרקעין למוסדות חיוניים שונים, הפועלים לטובת הצבור. המדובר הוא במקרקעין אשר הופרשו לה במסגרת ההפרשות לצרכי צבור.

3. לשם פתרון ממשי של הבעיה העולה מהעובדה שהעיריה מעוניינת, מחד, להחכיר קרקעות למוסדות ציבוריים חשובים אלה, אך מאידך, נאסר עליה הדבר מכוח החוק, ולאור חשיבות המטרה מוצע, בענין החורג מן הרגיל, כי החכרת המקרקעין הנ"ל תיעשה תמורת דמי חכירה סמליים, בלתי ריאליים, מהטעם - שהמקרקעין הנ"ל נועדו להפרשות לצרכי צבור.

4. קיימות שתי דרכים אלטרנטיביות שהועדה תוכל, לפי ראות עיניה, לבחור באחת מהן :

   א. הועדה תחכור מהמינהל את המקרקעין תמורת דמי חכירה סימליים, ולאחר מכן, תחכירם, גם היא, בחכירת משנה למוסד הצבורי תמורת דמי חכירה סימליים, עפ"י נוסח הסכם חכירה שיאושר ע"י המינהל.

   ב. הועדה תמליץ בפני המינהל להחכיר במישרין את המקרקעין בחכירה ראשית למוסד הצבורי הרצוי תמורת דמי חכירה סימליים.

בכל אחת משתי הדרכים, יהיה על הועדה לחתום על כתב ויתור לפיו, היא תראה במקרקעין הנ"ל חלק מההפרשות לצרכי צבור ובחוזה החכירה תיקבע במפורש מטרת החכירה והיא תהיה אך ורק אחת מאלה המוגדרות "כצורכי צבור" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

5. רצוי לקבוע מראש את שמות מוסדות הצבור לגביהם חלה ההחלטה ומוצע כי היא תחול על מוסדות הצבור הבאים :

   א. מוסדות ארגון אמהות עובדות
   ב. מוסדות ויצ"ו
   ג. קרן החינוך לישראל
   ד. ג'וינט -מלבן
   ה. איל"ן

   קיימת גם הצעה להוסיף לרשימה הנ"ל את :
   א. הקרן לירושלים
   ב. קופות חולים
   ג. בתי כנסת

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 2600
ירושלים

כה' בניסן תשל"ו
25.4.76

אל: ה"ה א. אוזן, שר החקלאות, יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
מ. אונא
ר. ארזי
ש. בן-שמש
ד. ויינשל
מ. זורע
י. זיו-אב
ב.צ. חלפון
ד"ר מ. מנדלבום
מ. נצר
ז. צור
י. צור
ח. קוברסקי
א. קסוטו
ש. רייכמן
ש. שיכמן
מ. שמיר

הנכם מוזמנים לישיבת מועצת מקרקעי ישראל, אשר תתקיים במשרדנו בירושלים, ברחוב שמאי 6 ביום שני, י' באייר תשל"ו (10.5.76) בשעות 15.00-17.00.

<u>סדר היום:</u>

1. עכו - הקצאת מגרשים ללא מכרז - מינוי ועדת משנה.

2. עיסקות - מתן ארכות, בטולים חידושי עיסקות.

3. דמי-הסכמה בעת העברת זכויות חכירה בין אחים (לא כתוצאה מירושה).

4. הפסקת חכירה והגדלת דמי חכירה לחוכרים של אדמה חקלאית המשתמשים בקרקע לניגוד למדיניות המועצה.

הצעות החלטה לנושאים הנ"ל מצורפות.

<u>הערה:</u> נא לרשום לפניכם כי נקבעה ישיבת מועצה גם לתאריך ב' בסיון תשל"ו (31.5.76).

בכבוד רב,

מ. מנדלבום
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

מועצת מקרקעי ישראל

לדיון בישיבה ביום 10.5.76

הצעה להחלטה

הנידון: עכו - הקצאת מגרשים ללא מכרז - מינוי ועדה

בחוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ובהמשך להחלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצו על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה, במסגרת המדיניות שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל, לשחרר את המינהל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי, בגין קרקעות שתימסרנה לבנייה בעכו, למועמדים, לפי המלצות המינהל ואשר יאושרו על ידי ועדה כדלקמן:-

1. הרכב הועדה

חברי הוועדה יהיו: -

א. מר זאב צור, חבר מועצת מקרקעי ישראל

ב. נציג עיריית עכו

ג. נציג משרד השיכון

ד. נציג מינהל מקרקעי ישראל

2. סמכויות הוועדה

סמכויות הוועדה הן לדון ולהחליט על שחרור מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי בגין קרקעות בעכו.

3. דרכי דיון

הבקשות לשחרור ממכרז תובאנה בפני הוועדה על ידי מינהל מקרקעי ישראל בצירוף הנמקות והמלצות.

החלטות הוועדה יירשמו בפרוטוקול.

4. מניין חוקי

שלשה חברי הוועדה ובתוכם יושב ראש הוועדה יהוו מניין חוקי לקיום ישיבה.

ד ב ר י ה ס ב ר

****

בגלל בעיות איכלוס וכדי לקצר את זמן הטיפול בהקצאת קרקע בעכו, הציע מנהל מקרקעי ישראל כי תמונה ועדת משנה מיוחדת, דוגמת הוועדה הקיימת לגבי אילת, אשר תוסמך לאשר הקצאת קרקע בעכו ללא מכרז.

ההצעה הובאה בפני ועדת המשנה לשחרור ממכרז. הוועדה החליטה בישיבתה מיום 7.5.76 להמליץ בפני המועצה על מינוי ועדה כנ"ל.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להמלצה בפני המועצה

ההחלטה ועדת המשנה לקרקע עירונית מיום 5.4.76

הנידון: עיסקות - מתן ארכות, ביטולים, חידושי עיסקות

ממליצים בפני מועצת מקרקעי ישראל, כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל, תאשר במסגרת המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל"), כלליים בדבר הארכת עיסקות, ביטולים וחידושי עיסקות כדלקמן:-

כל עיסקא, בה המועמד לחכירה לא עמד באחד משלבי לוח הזמנים, טעונה הארכה, ביטול, או חידוש, לפי הכללים דלהלן:-

1. הארכה

1.1 המינהל רשאי להאריך חד-פעמית את לוח הזמנים עד 6 חדשים, ללא תשלום נוסף וזאת, במקרה שלפי שיקולי המינהל, ארכא זו מוצדקת ותאפשר למועמד לחכירה לעמוד בלוח הזמנים החדשים.

1.2 ארכה נוספת מעבר לששת החדשים כמפורט ב(1.1) תאושר על ידי המינהל בתנאים הבאים:

1.2.1 אם עלו מחירי הקרקע תהייה ההארכה מותנית בשומא חדשה.

1.2.2 לוח הזמנים יותאם למועמדים החדשים.

1.2.3 עלה מחיר הקרקע יתבקש המועמד לחכירה לשלם את ההפרש הנובע מהשומא החדשה. לעומת זאת יזכה אותו המינהל, בגין התשלומים ששולמו למינהל בגין החוזה הקיים, בהוספת ריבית בשיעור הנהוג בחשבונות סילוקין של החשב הכללי.

2. בטולים

2.1 עיסקה בה המועמד לחכירה לא עמד בתנאי לוח הזמנים, ולא הוארכה, כמפורט ב-1 ולעיל, תבוטל.

2.2 המינהל יחזיר למועמד לחכירה את הסכומים ששולם למינהל, בתוספת ריבית בשיעור הנהוג בחשבונות סילוקין של החשב הכללי, לפי כל תקופה, בניכוי דמי-חכירה שנגבים ובלבד שכלל התשלומים שישולמו למועמד לחכירה לא יעלו על 80% מהסכום שהיה מגיע למינהל מהמועמד לחכירה על-פי הערך הנוכחי של הקרקע.

2.3 מנהל המינהל, או מי שהוסמך על ידו לצורך זה, רשאי לאשר החזרה למועמד לחכירה השקעותיו, או חלקן, בפיתוח, אם מצא שהן מהוות נכס למינהל.

2/..

3. חידוש עיסקות

תוך שנה מביטול העיסקא רשאי מנהל המינהל, או מי שהוסמך על ידו לצורך זה, לאשר לאותו מועמד להכירה חידוש עיסקא, ללא הליכי מכרז, על בסיס שומא מעודכנת, בזיכוי התשלומים ששולמו למינהל כמפורט בסעיף הארכה (1.2).

4. ועדת ערר

המועמד להכירה רשאי, תוך שלשה חדשים מיום שנשלחה אליו הודעה בדואר רשום, לערור על הבטול ועל תנאיו בפני ועדת ערר שמונתה על ידי מועצת מקרקעי ישראל.

5. ממנים ועדת ערר אשר חבריה יהיו ה"ה ז. צור (יו"ר), א. קסוטו וש. שיכמן.

6. החלטת המועצה בישיבתה מספר 87 מיום 27.1.69, בדבר ביטול עיסקות עירוניות, בטלה.

[illegible]

7. [illegible]

[illegible]

8. [illegible]

[illegible]

9. [illegible]

[illegible]

10. [illegible]

[illegible]

11. [illegible]

[illegible]

דברי הסבר

הנידון: עיסקות - מתן ארכות, בטולים וחידושי עיסקות

הסכמי הפיתוח הנחתמים בין המינהל לבין מועמדים לחכור קרקע מתנים בצוע ההסכם על ידי המועמד תוך פרק זמן מוגדר מראש, בשלשה שלבים והם:-

הגשת תכניות, התחלת בנייה והשלמת בנייה. לוח הזמנים מהווה אחד מעיקרי ההסכם. אחרי שהמועמד מקיים את תנאי ההסכם נחתם איתו חוזה חכירה. הסכם הפיתוח מאפשר למינהל לבטלו אם המועמד לחכירה לא עמד בתנאי ההסכם.

כאשר המועמד לחכירה אינו עומד בלוח הזמנים עומדות בפני המינהל שלש אפשרויות והן :-

1. מתן ארכא נוספת

2. בטול העיסקא

3. חידוש העיסקא, אחרי בטולה, אך בתנאים חדשים - מעודכנים.

בישיבתה מיום 27.1.69 החליטה המועצה על התנאים לבטול עיסקות (ראה ניספח). הנסיון שהצטבר במשך הזמן מראה כי בטול ההסכם וקבלת הקרקע לרשות המינהל עלולים לגרום הן לדחייה במועד ההפעלה מחדש של השמוש בקרקע והן, לעתים, לפגיעה בלתי מוצדקת במועמד לחכירה.

המינהל הציע לכן כללים למתן ארכא, לבטול ולחידוש עיסקא. ההצעה הובאה בפני ועדת המשנה לקרקע עירונית, אשר בישיבתה מיום 5.4.76 אישרה את ההצעה בשינויים מסוימים, כמפורט לעיל.

העתק

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבתה מס' 87 מיום 27.1.69

הנדון: ביטול עיסקות עירוניות על ידי מינהל מקרקעי ישראל

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל על הנוהל בדבר ביטול עיסקות על ידי מינהל מקרקעי ישראל, בגין קרקע עירונית, כדלקמן:-

הפר החוכר או היורש סעיף מסעיפי חוזה הפיתוח או ההכירה והחליט המינהל לבטלו או בקש החוכר או היורש לבטל את חוזה הפיתוח או ההכירה כיוון שאין באפשרותו למלא את התנאים והמינהל הסכים לבטלו, יחולו על בטול החוזה ההוראות הבאות:-

1. החוכר או היורש יחזיר למינהל את הקרקע שנמסרה לו על פי ההסכם כשהיא פנוייה מכל אדם וחפץ, לפי דרישת המינהל ונקייה מכל שיעבוד ותביעות.

2. המינהל יחזיר לחוכר או ליורש כל סכום ששולם למינהל, אחרי ניכוי כל ההוצאות וההפסדים שנגרמו למינהל.

3. החזיק החוכר או היורש בקרקע מעל לתקופה הכתובה בחוזה הפיתוח ולפחות שנה אחת רשאי המינהל לגבות ממנו :

א) כל הפסד הכרוך בירידת ערך הקרקע.

ב) דמי-חכירה בעד כל התקופה בהתאם לתנאי החוזה.

ג) כל המסים וההיטלים החלים על החוכר או היורש בהתאם לחוזה הפיתוח שלא שולמו על ידו עד למועד החזרת הקרקע.

4. המינהל יחזיר לחוכר או ליורש את הוצאות הפיתוח, אשר חוייב בהן, בגין החזקת המגרש, על ידי רשויות ממשלתיות או עירוניות. כן רשאי המינהל להחזיר לחוכר או ליורש את ההשקעות הנוספות במידה שבוצעו לפי שיקולין של המינהל להעלאת ערך הקרקע.

5. ערער החוכר או היורש על התנאים שנקבעו על ידי המינהל, בסעיפים 3א), ב), ג) לעיל יובא בפני ועדה שמונתה על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

לדיון בישיבה
ביום 10.5.76

הנידון: דמי הסכמה בעת העברת זכויות בין אחים (לא כתוצאה מירושה)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960 קובעת מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת המדיניות שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל, תוספת לכללים בדבר שיעור חלקו של המינהל בעת העברת זכויות חכירה, שפורסמו בילקוט הפרסומים מס' 1747 משנת תשל"א עמוד 2458 ובילקוט הפרסומים מס' 2149 משנת תשל"ו עמוד 112, כדלקמן:-

(1) בפרק ג' סעיף 4 (א) - אחרי המלים "מבעל לאשתו ולהיפך" יבוא: "בין אחים לבין עצמם".

(2) בתוספת א', בסעיף 3 - אחרי המלים "מבעל לאשתו ולהיפך" יבוא: "בין אחים לבין עצמם".

(3) בתוספת ג' בסעיף ב - אחרי המלים "מבעל לאשתו" יבוא: "בין אחים לבין עצמם".

תוספות אלו תכנסנה לתיקפן שבועיים מהיום.

דברי הסבר

בהתאם להחלטות הקיימות, העברת זכויות חכירה בין אחים, גם אם נעשתה ללא תמורה, חייבת בתשלום דמי הסכמה (כתוצאה מירושה לא חלים דמי הסכמה).

בכדי לא לשלם דמי הסכמה במקרים כגון אלו, נוהגים כיום רבים כדלהלן: האח מעביר זכויותיו לאחד מהוריו ובאותו מעמד מעביר ההורה את הזכויות לבן השני.

מאחר ולא נראה לנו, כי מי שבוחר בדרך זו יהיה פטור, ומי שעושה העברה כנ"ל במישרין יהיה חייב, ומאחר ובמקרים כגון אלו ע"פ הנסיון, מדובר על העברות ללא תמורה המבוצעות מתוך סיבות משפחתיות מוצע לבטל בהן החובה לתשלום דמי הסכמה.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

לדיון בישיבה
ביום 10.5.76

הנידון: הפסקת חכירה והגדלת דמי חכירה לחוכרים של אדמה חקלאית המשתמשים בקרקע המינהל בניגוד למדיניות המועצה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל על הצעדים הבאים לביטול חוזה ולהגדלת דמי חכירה בגין שטח שהוחכר לשימוש חקלאי כאשר השימוש בו מנוגד למדיניות המועצה.

1. א) מדיניות מועצת מינהל מקרקעי ישראל (להלן – המועצה) היא לעזור למתיישב (להלן – החוכר) לבסס את קיומה של משפחתו בהתישבות החקלאית, על מכסת קרקע חקלאית המוחכרת לו לקיום משקו בעיבוד עצמי ולמגוריו (להלן – "קרקע חקלאית").

ב) למטרת הגשמת מדיניותה הנ"ל החליטה המועצה ביסיבתה ביום 30.7.73 על סעור דמי חכירה מתאימים עבור "קרקע חקלאית" שהוחכרה לחוכר (להלן – דמי חכירה מיוחדים), הנמוכים מאלו המקובלים בסוק.

2. א) כדי למנוע פגיעה בקיום המטרה הנ"ל מחליטה המועצה כי המינהל יפעל לביטול חוזה החכירה (או הרשות) ולסלוק ידו של החוכר (או המחזיק) ב"קרקע החקלאית" שהפר כלל אחד או יותר מן הכללים המפורטים בסעיף 3 להלן.

ב) נמנעה מהמינהל האפשרות לתרוץ ביטול חוזה החכירה (או הרשות) מחמת חוסר ניצ- לתביעה כאמור, יהיה החוכר (או המחזיק) חייב בתשלום דמי חכירה בסעור גבוה יותר מ"דמי החכירה המיוחדים" (להלן – דמי חכירה מוגדלים") הן עבור ה"קרקע החקלאית" והן עבור כל הקרקעות המינהל המוחכרות לו/מקרקע (או המוחזקות) למטרות חקלאיות.

האמור לעיל בא בנוסף, ומבלי לפגוע בזכות המינהל לפעול כלפי החוכר (או המחזיק) לפי ההסכם שבינו לבין המינהל ובהתאם להוראות המועצה (להלן – תנאי החכירה).

ג) "דמי החכירה המוגדלים" לא יעלו על 15 מונים מ"דמי החכירה המיוחדים" שנקבעו לאותם קרקעות אולם לא יפחתו מדמי החכירה הקבועים לגביהם בתנאי החכירה.

ד) שיעור"דמי החכירה המוגדלים" יקבע ע"י ועדת הביצוע שימנה מנהל המינהל כאמור בסעיף 5 (להלן – ועדת הביצוע).

3. ואלה הכללים:

א) אין לעשות ב"קרקע החקלאית" שימוש הנוגד את מדיניות המועצה;

ב) אין לעשות ב"קרקע החקלאית" שימוש הנוגד את תנאי החכירה;

ג) חוכר לא יעביר, לא יקנה ולא יסעבד זכות או טובת הנאה כלשהי שיש לו בקרקע המינהל או בחלק ממנה ללא קבלת היתר בכתב מהמינהל;

ד) אין לקיים שותפות בקרקע המינהל או ביבול אלא אם שותפות זו היא בין חוסבי אותו יישוב והשותפים מעבדים במידה שוה את הקרקע;

ה) אין להקנות זכות ארישות בקרקע המינהל או ביבול;

ו) אין להקנות זכות לרכישת היבול בשדה (גידול) בקרקע המינהל בכל צורה ובכל ---

ז) אין להעסיק עובדים בשכר – בין בקבלנות ובין בשכר עבודה יומי או חודשי – בין ע"י החוכר (או המחזיק) ובין ע"י קבלן מטעמו – לעיבוד קרקע המינהל או חלק ממנה בכל שלב משלבי העבודה הקשורה בגידול מסויים ובכל יום מימי העבודה כאמור, אלא אם נתמלאו בהם שני אלה:

2/.

(1) העובדים נשלחו ע"י לשכת התעסוקה ושכרם משולם בהתאם להוראות משרד העבודה.

(2) חוזה העבודה שביניהם מעיד בבירור על יחסי עובד ומעביד.

ה) אין להתיר סימוס במשבצת הייסוב למגורים, בין ארעיים ובין קבועים, פרט למגורים של החוכר ומשפחתו, ובגוף מחייסב למגורים של חברי אותו גוף בלבד - אלא על-פי רשות מפורשת ובכתב של המינהל.

4. הודעה על הפרה

א) הודעתו בכתב של מנהל המופנית אל ועדת הביצוע, המודיעה כי חוכר הפר כלל אחד או יותר מן הכללים המנויים בסעיף 3 לעיל, תשמש ראיה לכאורה כי החוכר אמנם הפר את הכלל האמור.

ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תפעל ועדת הביצוע לפי הודעה כנ"ל אם הגיעה ההודעה לועדה לאחר שחדל החוכר להיות חוכר או בר זכות אחרת באותן קרקעות.

ג) בתזכיר זה, "מנהל" -

(1) מנהל משרד איזורי של משרד החקלאות או מי שהוסמך לכך על ידו;

(2) מנהל מחוז של מינהל מקרקעי ישראל או מי שהוסמך לכך על ידו;

(3) מנהל חבל של המחלקה להתיישבות חקלאית של הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית או מי שהוסמך לכך על ידו;

(4) מנהל אגף חוזים ובטחונות של המחלקה להתיישבות חקלאית או מי שהוסמך לכך על ידו;

(5) עוזר שר החקלאות הממונה על ביצוע חוק ההתיישבות החקלאית (סייג לשימוש בקרקע זמים), תשב"ז-1967.

5. ועדת הביצוע:

מנהל המינהל ימנה ועדה שחבריה יהיו:

א) איש צבור שיקבע ע"י שר החקלאות - שישמש כיו"ר הועדה;

ב) נציג בכיר של מנהל מינהל מקרקעי ישראל, שישמש ממלא מקום קבוע של יו"ר הועדה בהעדרו;

ג) נציג של משרד החקלאות שיקבע ע"י שר החקלאות;

ד) נציג של המחלקה להתיישבות החקלאית של הסוכנות היהודית שיקבע ע"י ראש המחלקה להתיישבות;

ה) נציג התנועה אליה משתייך הייסוב שבתחומו נמצאת הקרקע.

רוב חברי הועדה שביניהם יו"ר הועדה או ממלא מקומו, יהוה מניין חוקי.

6. סמכויות ועדת הביצוע

א) ועדת הביצוע תדון בהודעתו של מנהל והחליט, לאחר שנה.ה לחוכר אפשרות להשמיע את דבריו, אם להגדיל את דמי החכירה המיוחדים לדמי חכירה מוגדלים, את שעורם של דמי החכירה המוגדלים ואת מועד התחלת החיוב בדמי החכירה המוגדלים.

ב) ועדת הביצוע תקבע את סדרי דיוניה וכן את הפרטים הדרושים לה להחלטותיה.

7. ועדת ערר

א) חוכר הרואה עצמו מקופח בהחלטת ועדת הביצוע או בשיעור דמי החכירה המוגדלים שנקבעו או במועד התחל החיוב בה יטאי תוך 30 יום מתאריך קבלת הודעה על החלטת ועדת הביצוע לערור בפני ועדת ערר.

ב) ועדת הערר תהיה בת 5 חברים שיתמנו ע"י המועצה, וביניהם מנהל מינהל מקרקעי ישראל שיהיה יו"ר הועדה.

ג) ועדת הערר תהיה מוסמכת לדון ולפסוק בעררים שיובאו בפניה בגין הטלת דמי החכירה המוגדלים, בגין שיעורם ובגין מועד התחלת החיוב בהם ולשם מיצוי מלא ונכון של החלטות המועצה בדבר הטלת דמי החכירה המוגדלים ושיעורם.

ד) ועדת הערר רשאית להפעיל את סמכויותיה באמצעות ועדות משנה שייבחרו מבין חבריה ולקבוע את נוהלי עבודתן של ועדות המשנה ובכלל זה את המנין החוקי הדרוש לקבלת החלטותיהן.

לר' 3 וינפל מנל

לשכה ראשית

23.4.76

אל : ה"ה י. צור, מ. אונא, ז. צור, א. קסוטו,
ש. שיכמן

ועדת המשנה לשחרור ממכרז

מצ"ב סיכום מספר 67 של ישיבת הוועדה הנ"ל
מיום 29.3.76.

ב ב ר כ ה ,

מ. מנדלבום
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה

העתקים: ה"ה מ. זורע, מ. טלמון, ש. סיטון

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לשחרור ממכרז

סיכום מספר 67

29/3/76

השתתפו ה"ה:- מ. אונא - מ"מ יו"ר
ז. צור
א. קסוטו
ש. שיכמן
חברי הוועדה

ד. וינשל - משרדה השיכון

מ. זורע -
מ. טלמון
מינהל מקרקעי ישראל

מ. מנדלבום - מזכיר מועצת מקרקעי ישראל וועדותיה

נעדר מר י. צור, יו"ר הוועדה, אשר הודיע כי לא יוכל להשתתף בישיבה וביקש כי מר מ. אונא ימלא את מקומו כיו"ר.

סדר היום :

א. אשור סיכומים מספרים 65 ו-66

ב. הצעות לשחרור ממכרז

1. עכו - הקצאת מגרשים - שחרור ממכרז - מינוי ועדה

2. יחרות תכנית "פקדון לשיכון 1969" - ירושלים (מעלות דפנה),ת"א (רמת אביב ב') וגבעתיים - בנייה על ידי חב' שכון ופיתוח

3. בנייה בירושלים באמצעות חברות למכירה חופשית, כתוספת לאמיסיה

4. חברת מבני תעשייה בע"מ שטח - שטח למרכז שירותים בעפולה עלית

א. אישור סיכומים מספר 65 ו-66

סכומים מס' 65 מיום 12.1.76 ומס' 66 מיום 10.1.76 אושרו.

ב. הצעות לשחרור ממכרז

נידונו ההצעות הבאות :-

1. עכו - הקצאת מגרשים - שחרור ממכרז - מינוי ועדה

בגלל בעיות איכלוס וכדי לקצר את הטיפול בהקצאת קרקע בעכו מציע המינהל כי תמונה ועדת משנה מיוחדת, דוגמת הוועדה הקיימת לגבי הקצאות באילת.

2/..

2. יתרון תכנית "פיקדון לשיכון - 1969" ירושלים (מעלות דפנה), תל-אביב (רמת אביב ג') וגבעתיים

2.1 בהתאם להחלטת ועדת השרים לעניני כלכלה מספר כל/156 מיום 31.8.70 הוצעו לציבור הרחב, מטעם משרד השיכון והמינהל 1626 יחידות דיור במסגרת תכנית פקדון לשיכון-1969. בהרשמה, שהסתיימה ביום 31.3.70 נרשמו 753 מועמדים. הרישום נעשה לדיור בירושלים (מבשרת ירושלים, רמת-שרת, ושמואל הנביא), באשקלון, בתל-אביב (רמת אביב ג'), בגבעתיים, בחיפה ובבאר-שבע (נאות המדבר), היחידות שלא נרשמו לגביהן מועמדים נשארו ברשות המינהל.

22.2 בעת הפעלת התכנית התעוררה בעייה של עודפי דירות, שלא נרשמו לגביהן מועמדים, בבנינים שאינם ניתנים לחלוקה.

2.3 בישיבת ההנהלה מיום 9.3.75 החליט מנהל המינהל להמליץ כי דירות עודפות אשר תיבנינה על ידי חברת שיכון ופיתוח תימסרנה ללא מכרז במכירה חופשית לפי שומת השמאי הממשלתי.

2.4 מוצע כי ההחלטה תחול לגבי דירות בירושלים - שמואל הנביא - מעלות דפנה (28 דירות), בתל-אביב - רמת אביב ג' (3 דירות) ובגבעתיים (30 - 40 דירות)

3. בנייה בירושלים - בשנת 1976 באמצעות חברות למכירה חופשית, כתוספת לאמיסיה.

במסגרת תכניות של משרד השיכון לבנייה מוגברת בירושלים בשנת 1976 מוצע לבנות 3500 יחידות דיור אשר תבוצענה כדלקמן:-

א. הפעלה ישירה של משרד השיכון	1200 יחידות
ב. הפעלה באמצעות חברות - תכנית האמיסיה	1300 "
ג. הפעלת בנייה ע"י הוצאת מכרז קרקע ברמות, ובאתרים אחרים שייקבעו יותר מאוחר.	500 "
ד. הפעלת בנייה באמצעות חברות למכירה חפשית כתוספת לבנייה באמיסיה	500 "

ה. בפגישת מנהל המינהל עם מנכ"ל משרד השיכון, ביום 16.2.76 סוכם להמליץ כי הבנייה כמפורט בסעיף ד' תשוחרר ממכרז.

4. חב' מבני תעשייה בע"מ - שטח למרכז שירותים בעפולה עלית

4.1 החברה מבקשת להקצות לה שטח של 5475 מ"ר בגושים 16774, 16778 לבנית מבני מלאכה לשרותים.

4.2 לאור התפתחותה של העיר, אשר קלטה עולים רבים מרוסיה דרוש מרכז שיספק שרותים לתושבים, אשר היום נאלצים לנסוע למקום המרוחק כ- 4-5 ק"מ ממקום מגוריהם.

4.3 מוצע כי חברת מבני תעשייה תבנה ביחנים שיוקצו לשרותים שונים כגון-- חייט,סנדלר, שען, מעבדת אלקטרוניקה, רפד חנויות לצרכי אוכל, לרהיטים, לביגוד, לספרים, סניף דאר, בנק, קיוסק, מסעדה וכו'.

4.4 נתקבלה המלצה ממשרד המסחר והתעשיה להקצות את השטח ללא מכרז. מיום 6.1.76

4.5 בישיבת ההנהלה המורחבת - עיסקות מיום 15.2.76 החליט מנהל המינהל להמליץ להקצות את השטח לחברה ללא מכרז.

החלטות

א. עכו - הקצאת מגרשים - שחרור ממכרז - מינוי ועדה

הוועדה ממליצה בפני מועצת מקרקעי ישראל למנות ועדת משנה, בראשותו של מר ז. צור ובהשתתפות נציגי משרד השיכון, העיריה ומינהל מקרקעי ישראל, אשר תוסמך לשחרר את המינהל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי, לפי המלצות של המינהל בכל מקרה ומקרה.

ב. בסימוכין להוראה בסעיף 6 של פרק ב' מהחלטת הממשלה בדבר מדינות הקרקע בישראל, שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, ובהתאם לסמכויות שניתנו לועדה ע"י המועצה בהחלטתה בישיבה מס. 97 מיום 9.3.70, מחליטה הועדה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי בגין הקרקעות והמועמדים ובהערות כדלקמן:-

1. יתרות תכניות "פקדון לשיכון - 1969" - הקצאת קרקע לחברת שיכון ופיתוח בע"מ לצורך מכירה חופשית של יתרות הדירות בתכנית הנ"ל, במבנים אשר אי אפשר להפריד אותם לדירות המיועדות למועמדים שנרשמו בתכנית ולדירות שאין לגביהן מועמדים, כדלקמן:-

   א. בירושלים - שמואל הנביא - מעלות דפנה - 28 דירות

   ב. בתל-אביב - רמת אביב ג' - 3 דירות

   ג. בגבעתיים - 30 - 40 דירות

2. בנייה בירושלים במסגרת תכניות משרד השיכון לבנייה מוגברת בירושלים בשנת 1976 - הקצאת קרקע לבניית 500 דירות למכירה חופשית באמצעות חברות הבנייה, כתוספת לאמיסיה בתכנית.

3. חברת מבני תעשייה בע"מ - קרקע לבניית מבנים לשרותים בעפולה עלית - בגושים 16774, 16678 - כ-5475 מ"ר.

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כה' בניסן תשל"ו
25 באפריל 1976

אל: מר מאיר זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

הנדון: יעול השמוש בקרקע

בהמשך לדיונים שהיו לנו על הערנותו של משרד השכון לשמוש יעיל בקרקע, הנני מצ"ב דו"ח שהוכן ע"י מחוז הגליל בקשר לשקום שכונת אליהו בבית שאן.
מפנה את תשומת לבך לעמוד מספר 6 ממנו תיווכח, כי באזור בו היו 608 יח"ד נבנו במהלך השקום 996 יח"ד. בנוסף לכך תוכל לראות כי נוספו מוסדות ציבור ושטחי מסחר באותה שכונה.

אם תמצא ענין מציע כי תעיין בשאר העמודים של הדו"ח.

בברכה,

דוד דינשל
המנהל הכללי

העתק: מר ז. ברקאי, מנהל אגף הפרוגרמות.

(1)

אפריל 76

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז הגליל

בית שאן - שכונת אליהו

א. כללי

עם תחילת מיפולו של המחוז בפינוי ושיקום השכונה, שנת 1969, כללה השכונה:

גושי מגורים	מספר הדירות	מספר המשפחות	מספר הנפשות	שטח כל גוש-בדונם	מוסדות ציבור ושירותים בכל השכונה
משבצת "א"	192	54	180	54	10 דירות - לגני ילדים
משבצת "ג"	176	92	364	125	3 דירות - לבית ספר
משבצת "ד"	192	153	431	37	2 דירות - לחנויות 2 מבנים - לחנויות
משבצת "ד"1	48	46	224	12	9 דירות - לבית כנסת 1 מבנה - לתחנת אם וילד
סה"כ	608	345	1199	228	

משבצת "א" — בתים טוריים גג אזבסט

שטח השכונה 54 דונם
32 מבנים × 6 דירות בכל מבנה סה"כ 192 דירת
שטח הדירה 32 מ"ר (2 חדרים)
מספרי המבנים 180 - 142
מספרי המשפחות שגרו במשבצת "א" 54.
מספר הנפשות -"- 180.

התפלגות המשפחות לפי מספר הנפשות

א.	11	משפחות	של 1	נפש	סה"כ	11 נפשות
ב.	15	-"-	של 2	נפשות	-"-	30 -"-
ג.	4	-"-	של 3	-"-	-"-	12 -"-
ד.	11	-"-	של 4	-"-	-"-	44 -"-
ה.	2	-"-	של 5	-"-	-"-	10 -"-
ו.	7	-"-	של 6	-"-	-"-	42 -"-
ז.	2	-"-	של 7	-"-	-"-	14 -"-
ח.	1	-"-	של 8	-"-	-"-	8 -"-
ט.	1	-"-	של 9	-"-	-"-	9 -"-
	54	משפחות				180 נפש

המשפחות מ- 7 נפשות ומעלה החזיקו ב- 2 דירות כל אחת.

מוסדות ציבור ושירותים

5 דירות שמשו למוסדות ציבור לפי הפרוט:

2 דירות לכיתות גן ילדים.

3 דירות לכתות בית ספר.

אכלוס המפונים

חלק גדול ממפוני משבצת "א" שוכנו בבתים שנבנו סמוך למשבצת זו (משבצת "ב") 10 מבנים = 192 י"ד מטפרים 529 —520.

בשטח הפנוי, משבצת "א", בנינו 40 יחידות דיור דו-משפחתיות (80 דירות) למשפחות ברוכות ילדים.

(3)

משבצת "ג" צריפים

שטח המשבצת 125 דונם.
88 צריפים × 2 דירות בכל צריף סה"כ 176 דירות.
שטח הדירה 31 מ"ר (2 חדרים)
מספרי הצריפים 1-85
מספר המשפחות שגרו במשבצת "ג" 92
מספר הנפשות שגרו -"- 364

התפלגות המשפחות לפי מסר הנפשות

א.	21	משפחות	של	1	נפש	סה"כ	21	נפשות
ב.	16	-"-	של	2	נפשות	-"-	32	-"-
ג.	8	-"-	של	3	-"-	-"-	24	-"-
ד.	10	-"-	של	4	-"-	-"-	40	-"-
ה.	9	-"-	של	5	-"-	-"-	45	-"-
ו.	11	-"-	של	6	-"-	-"-	66	-"-
ז.	7	-"-	של	7	-"-	-"-	49	-"-
ח.	5	-"-	של	8	-"-	-"-	40	-"-
ט.	3	-"-	של	9	-"-	-"-	27	-"-
י.	2	-"-		10	-"-	-"-	20	-"-
	92	משפחות					364	נפש

המשפחות מ- 7 נפשות ומעלה החזיקו ב- 2 דירות כל אחת.

מוסדות ציבור ושירותים.

5 צריפים שמשו למוסדות ציבור ושרותים לפי הפרו :
2 צריפים לחנויות.
2 צריפים לכתות בני ילדים.
1 צריף לבית כנסת.

(4)

משבצת "ד" בתים טוריים גג אזבסט

שטח המשבצת 37 דונם
32 מבנים × 6 דירות בכל מבנה סה"כ 192 דירות
שטח הדירה 32 מ"ר (2 חדרים)
מספרי המבנים 141 - 110
מספר המשפחות שגרו במשבצת "ד" 153.
מספר הנפשות -"- 431.

התפלגות המשפחות לפי מספר הנפשות

א.	71	משפחות	של	1	נפש	סה"כ	71	נפש
ב.	35	-"-	של	2	נפשות	-"-	70	-"-
ג.	9	-"-	של	3	-"-	-"-	27	-"-
ד.	7	-"-	של	4	-"-	-"-	28	-"-
ה.	4	-"-	של	5	-"-	-"-	20	-"-
ו.	7	-"-	של	6	-"-	-"-	42	-"-
ז.	3	-"-	של	7	-"-	-"-	21	-"-
ח.	8	-"-	של	8	-"-	-"-	64	-"-
ט.	5	-"-	של	9	-"-	-"-	45	-"-
י.	3	-"-	של	10	-"-	-"-	30	-"-
יא.	1	משפחה	של	13	-"-	-"-	13	-"-
סה"כ	153	משפחות					431	נפשות

המשפחות מ- 7 נפשות ומעלה החזיקו ב- 2 דירות כל אחת.

מוסדות ציבור ושירותים

12 דירות ו- 3 מבנים שמשו למוסדות ציבור ושרותים לפי הפרוט:
6 דירות לגני ילדים (קיימים עדיין בשטח)
6 דירות לבתי כנסת
2 מבנים ל- 10 חנויות
1 מבנה לתחנת אם וילד.

(5)

משבצת "ד"1 — בתים טוריים גג בטון

שטח המשבצת 12 דונם.
8 מבנים × 6 דירות בכל מבנה סה"כ 48 דירות.
שטח הדירה 32 מ"ר (2 חדרים)
מספרי המבנים 493 — 485
מספר המשפחות שגרו במשבצת"ד"1 46
מספר הנפשות —"— 224

התפלגות המשפחות לפי מספר הנפשות

א.	8	משפחות	של	1	נפש	סה"כ	8	נפשות
ב.	9	—"—	של	2	נפשות	—"—	18	—"—
ג.	4	—"—	של	3	—"—	—"—	12	—"—
ד.	1	—"—	של	4	—"—	—"—	4	—"—
ה.	6	—"—	של	5	—"—	—"—	30	—"—
ו.	6	—"—	של	6	—"—	—"—	36	—"—
ז.	3	—"—	של	7	—"—	—"—	21	—"—
ח.	2	—"—	של	8	—"—	—"—	16	—"—
ט.	1	—"—	של	9	—"—	—"—	9	—"—
י.	1	—"—	של	10	—"—	—"—	10	—"—
יא.	2	—"—	של	11	—"—	—"—	22	—"—
יב.	2	—"—	של	12	—"—	—"—	24	—"—
יג.	1	—"—	של	14	—"—	—"—	14	—"—
סה"כ	46	משפחות					224	נפשות

המשפחות מ- 7 נפשות ומעלה החזיקו ב- 2 דירות כל אחת.

מוסדות ציבור

2 דירות שמשו כבתי כנסת.

שכונת אליהו — בית שאן

טבלת השוואה

השכונה לפני הסיקום

גושי מגורים	מספר הדירות	סה"כ מוסדות ציבור ושירותים
משבצת "א"	192	10 דירות לגני ילדים
משבצת "ג"	176	3 דירות לכתות בי"ס
משבצת "ד"	193	2 דירות לחנויות
משבצת "ד" 1	48	2 מבנים לחנויות
		9 דירות לבתי כנסת
		1 מבנה לתחנת אם וילד
סה"כ	608	

השכונה כיום

גושי מגורים	מספר הדירות	סה"כ מוסדות ציבור ושירותים
משבצת "א"	136	20 כתות בי"ס (שאול המלך)
משבצת "ג"	328	16 כתות בי"ס (מעיינות)
משבצת "ד"	532	16 כתות בי"ס(מיוחד)
משבצת "ד"1		2 מועדוני נוער
		10 חנויות מבנית משה"ש
		10 חנויות מבניה פרטית
		2 קיוסקים
		14 כתות גן ילדים
סה"כ	996	4 כתות מעון יום לא מבנית משה"ש
		6 בתי כנסת 2מעל מקלטים 4 בדירות מותאמות
		4 מגרשי משחקים
		2 פסי ירק ציבוריים

(7)

ביה"ס עמון — שכונת אליהו

התפלגות הבניה לפי גדלי דירות

מספר הוראת ביצוע	שנת תקציב	מספר יחידות	שטח במ"ר									
			50	65	70	77	79	80	82	88	89	92
10013	66/67	24				24						
10099	67/68	24				24						
10164	68/68	32				32						
10164	68/69	2				2						
10196	68/69	54		54								
10236	69/70	24				24						
10237	69/70	20				20						
10197	69/70	48						48				
10253	69/70	48						48				
10240	69/70	28				28						
10271	70/71	72							72			
10271	70/71	36		36								
10240	69/70	24					24					
10349	71/72	64			36					28		
10508	73/74	20	4				16					
10458	73/74	32	8				24					
10493	73/74	24	6				18					
10584	74	48								48		
10688	74	80		80								
10690	74	62									62	
10686	74	48								48		
10900	75	14										14
10792	75	88		88								
10932	75	32									32	
10931	75	48		48								
סה"כ		996	18	306	36	154	82	96	72	124	94	14

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לישכת המנהל
ירושלים

תאריך: ג' אייר תשל"ו
3 מאי 1976

מספר:

1403

לכבוד
מר ד. ויינשל, מנכ"ל
משרד השכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: יעול השמוש בקרקע
מכתבך מיום 25.4.76

חן חן על מכתבך והאינפורמציה המאלפת על שכונת אליהו בבית-שאן.

כדאי, אגב, לבדוק אם אין נזק בציפוף-יתר. מדיניותנו אינה דוקא ציפוף בכל מחיר ואנו, כקו, בעד שכונות בעלות רווחה, שתעמודנה עשרות שנים.

עם זאת, רואה אני בדוגמה חריג אחד בתוך מכלול של ביצוע שרובו תת-ניצולי! אשמח לדון עמך על הבעיה בכללותה, בצירוף דוגמאות.

בכבוד רב,

מאיר זורע
מנהל המינהל

העתק: מר ז. בקראי, מנהל אגף הפרוגרמות
מר מ. טלמון, מנהל אגף קרקע עירונית, כאן

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

כ"ה בניסן תשל"ו
25 באפריל 1976

לכבוד
ש. צור
הימבותא בע"מ
ירושלים

אני מודה על שליחת כל הנתונים על הקרקע שהיתה בניהול הימבותא עד כה.

אבחנו בבדוק חומר זה, ואני תקוה כי יתאים להומר שבידינו.

הנהלת המשרד החליטה להעביר הניהול לחברת עמידר בניהול היחידה שבראשה עומד מר אב. לדי הנהלת עמידר הטכימה לקבל על עצמה הטיפול, והנושא נמצא בשלב של ניסוח סופי של ההסכם ביבינו.

בקרוב אודיעך רשמית על ההעברה הפורמלית של ניהול הקרקעות לידי עמידר.

בכבוד רב,

זאב ברקאי
סגנל אגף פרוגרמות

העתק: ד. ויינשל, המנהל הכללי, משרד השיכון

4.4.76

רב/132/ב/48

לכבוד
ח"כ שלמה לורנץ
רח' השומר 81
בני-ברק

א.נ.,

הנדון: מכירת גוש 4040 חלקי חלקות 7ב' 136,100,99,98

בישיבה שהתקיימה בין נציגי משרד השיכון, ומשרד האוצר (אגף התקציבים) ושר ויימן בה נדונה צורת המכירה של השטח מוכס:

א. בסיס המכירה כפי שנקבע בזמנו ההוות הערכה השמאי הממשלתי מיום 13.10.75 כלומר -.950 אלף ל"י.

ב. מכיוון שהקרקע מיועדת להשלמת בינוי למוסד חינוכי המוכר ע"י משרד החינוך והנמצא תחת פיקוחו, האומץ שיטת המכירה המקובלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל לגבי מוסדות כאלה. על פי מקובלות אלה הוחלט שהמוסד ישלם למשרד השיכון 2% לשנה מערך הקרקע כפי שסוכם בסעיף א' לעיל.

ג. תרשי העסקה, יסוכמו בין משרד השיכון והמוסד על פי עקרונות אלה, ועל פי הנוהלים המקובלים במשרד השיכון.

בכבוד רב,

דאן בלקאי
מנהל אגף הפרוגרמות

העתק: מר א. עופר, שר השיכון
מר ד. וייגשל, המנהל הכללי
מר ש. שטנר, אגף התקציבים, משרד האוצר
מר י. קורץ, אגף התקציבים, משרד האוצר
הלשכה המשפטית, משרד השיכון
יחידת הקרקע, אגף הפרוגרמות, משרד השיכון

מדינת ישראל

משרד המשפטים
השמאי הממשלתי הראשי
מנהל אגף שומת מקרקעין

תאריך: כז' טבת תשל"ו
31 דצמבר 1975
מספר: שמ/19/4

לכבוד
מר א. איזנשטיין
מזכיר מועצת השמאים
ירושלים

הנדון: מחמחים באגף שומת מקרקעין לשכת ירושלים והדרום

זאת להודיעך !

במסגרת עבודתי כשמאי ממשלתי ראשי, אומנו על ידי המחמחים דלהלן:

מר אריה ארגוב

מר בלעד יצחקי

מר חיים רון

מאחר ועומד אני לפרוש מנהול האגף לשומת מקרקעין ביום 11.1.75, אבקשך לרשום לפניך כי ביום פרשתי מנהול האגף הנחיים גם תקופת התמחותם תחת מיקוחי האישי.

בברכה

ח. בריסקמן
השמאי הממשלתי הראשי

העתק: מר ז. כהן
מר א. חדס
מר א. ארגוב
מר ג. יצחקי
מר ח. רון

חב/חס

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כב' בטבת תשל"ו
26 בדצמבר 1975

אל: מר ש. כהן, מנהל מחוז י - ם
מר צלנר, מנהל מחוז חיפה

הנדון: בצול יעיל של קרקע

מצ"ב העתק פניתו של מר מ. טלמון מנהל האגף לקרקע עירונים, של ממ"י.

המנכ"ל מבקש הערותיכם לדוגמאות המובאות על ידו במכתבו.

ב ב ר כ ה

לשכת המנהל הכללי

העתק: מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות.

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כב' בטבת תשל"ו
26 בדצמבר 1975

אל: מר ש. כהן, מנהל מחוז י - ם
מר צלנר, מנהל מחוז חיפה

הנדון: נצול יעיל של קרקע

מצ"ב העתק פנייתו של מר מ. טלמון מנהל האגף לקרקע עירוניים, של ממ"י.

המנכ"ל מבקש הערותיכם לדוגמאות המובאות על ידו במכתבו.

ב ב ר כ ה

לשכת המנהל הכללי

העתק: מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כב' בטבת תשל"ו
26 בדצמבר 1975

אל: מר ש. כהן, מנהל מחוז י - ם
מר צלנר, מנהל מחוז חיפה

הנדון: נצול יעיל של קרקע

מצ"ב העתק פנייתו של מר מ. טלמון מנהל האגף לקרקע עירונים, של ממ"י.

המנכ"ל מבקש הערותיכם לדוגמאות המובאות על ידו במכתבו.

ב ב ר כ ה

לשכת המנהל הכללי

העתק: מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מינהל מקרקעי ישראל
זגף קרקע עירונית
ירושלים

כ"ז בכסלו תשל"ו
1 בדצמבר 1975

אל: מר ז. ברקאי, מנהל אגף הפרוגרמות, משרד הסיכון

מאיר לאב מרקי
ב יד 9.12

הנדון: ניצול יעיל של קרקע

בשיחותינו עם הנהלותכם, חזרנו והדגשנו שהנכול היעיל של הקרקע, הינו באינטרס משותף של שני משרדינו.

לצערנו מרגש חדרה תודעה זו במידה מספקת למחוזותיכם.

הנני מביא בזאת שתי דוגמאות במקומות בהם קיים מחסור חמור בקרקע:

1. קריית מלאכי - ת.ב.ע. מס' 6/102/08/8 גוש 311 נבנות 24 יח"ד במקום 32 יח"ד כמתוכנן.

2. עכו - ת.ב.ע. מס' ג/37 1 במגרש 225 נבנות 4 קומות במקום 8 קומות כמתוכנן.

דוגמאות אלו הינן שתיה מתוך דוגמאות רבות.

למותר להסביר את הנזק העצום הנגרם לשני המשרדים כתוצאה מאי מיצוי זכויות בניה האוסרות בתכנון בנין עריס.

ב ב ר כ ה

מיכה טלמון
מנהל האגף

העתק: מר מ. זורע, מנהל המינהל
מר ד. ניינטל, מנכ"ל משרד הסיכון
מר י. דרכמלר, מנהל אגף תו"פ, כאן
מר ר. כרמי
מר י. נהרי, כאן
מר ז. בדר, מסה"ש
מנהל מחוז ירושלים, מה"י
מנהל מחוז ירושלים, מסה"ש
מנהל מחוז חיפה, מה"י
מנהל מחוז חיפה, מסה"ש

מדינת ישראל

משרד השיכון
המשרד הראשי
ירושלים

תאריך: י' בטבת תשל"ו
14 בדצמבר 1975

מספר:

אל: ד. רייבשל, המנהל הכללי

הנדון: אי נצול תכניות מאושרות לבנייה - מכתבו של מ. טלמון

מכתבו של מ. טלמון אלי בנושא אי ניצול יעיל של קרקע לא הפתיע אותי, לצערי.

לדעתי אין לנושא זה, קשר חד משמעי עם קיומו או אי קיומו של תדריך תכנון, וזאת ממספר סיבות, שאיני חושב שזה המקום להרחיב הדיבור עליהם. אציין רק, שהבעיה היא, גם כיום, אכיפת תדריך התכנון ולא רק קיומו או אי קיומו.

ידועים לי מקרים, שודאי נודעו לי באקראי, כי מנהלי מחוזות אשרו שינויים בביצוי בהשוואה לתכנון המאושר, עקב בעיות איכלוס שהתבהרו תוך כדי ביצוע הבנייה כגון בעיות של מספר רב של משפחות מרובות ילדים בבניין אחד או דברים דומים, דברים שלא היו נמנעים בשימה הקיימת של תדריכי תכנון.

כיום לא קיים כל נוהל המחייב את המחוז לבנות באתר לפי אחוזי הבנייה המותרים בו; "הסופס הכחול" רק נועד, בין השאר, לאשר כי הביצוי נעשה לפי תכנון מאושר, אך אינו קובע דבר ביחס לניצולת של תכניות מאושרות.

במידה והעבודה הנערכת כיום על ריכוז מידע על האתרים שנעשית ע"י אגף פרוגרמות וע"י סימה, תצליח, תדע ההנהלה משהו על מצב התכנון ועל קיבולת האתרים.

על מנת להבטיח ניצול יעיל של הקרקע לפי כוונות מ. טלמון יש לדעתי להוציא נוהל מיוחד למשרד השיכון, בו יקבעו העקרונות לחריגה אפשרית מתכנית קיימת ומאושרת, האחראי לאישור חריגות אלה. במידה ותאשר זאת, אציע עקרונות נוהל שכזה, כך שניתן יהיה להפעילו החל משנת התקציב הבאה.

בברכה,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

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

מדף 1040

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד השיכון
המשרד הראשי
ירושלים

תאריך: י' בטבת תשל"ו
14 בדצמבר 1975

מספר:

אל: ד. וייבטל, המנהל הכללי

הנדון: אי בצול הבניות מאושרות לבנייה - מכתבו של מ. שלמון

מכתבו של מ. שלמון אלי בנושא אי ביצול יעיל של קרקע לא הפתיע אותי, לצערי.

לדעתי אין לבנושא זה, קשר חד משמעי עם קיומו או אי קיומו של תדריך תכנון, וזאת משפר סיבות, שאיבי חושב שזה המקום להרחיב הדיבור עליהם. אציין רק, שהבעיה היא, גם כיום, אכיפת תדריך התכנון ולא רק קיומו או אי קיומו.

ידועים לי מקרים, שודאי בודעו לי באקראי, כי מנהלי מחוזות אשרו שינויים בביצוי בהתוואה לתכנון המאושר, עקב בעיות איכלוס שהתגלו תוך כדי ביצוע הבנייה כגון בעיות של מספר רב של משפחות שרובות ילדים בבניין אחד או דברים דומים, דברים שלא היו נמנעים בשיטה הקיימת של תדריכי תכנון.

כיום לא קיים כל גוהל המחייב את הפחות לבנות באתר לפי אחוזי הבנייה המותרים בו; "הסרטס הכחול" רק בועד, בין השאר, לאשר כי הביצוי נעשה לפי הכנון מאושר, אך אינו קובע דבר ביחס לביצולת של תכניות מאושרות.

במידה והעבודה הנערכת כיום על ריכוז מידע על האתרים שבעבית ע"י אגף פרוגרמות וע"י סימה, תצליח, תדע ההנהלה משהו על מצב התכנון ועל קיבולת האתרים.

על מנת להבטיח ביצול יעיל של הקרקע לפי כוונות מ. שלמון יש לדעתי להוציא גוהל מיוחד למשרד השיכון, בו יקבעו העקרונות לחריגה אפשרית מתכנית קיימת ומאושרת, האחראי לאישור חריגות אלה. במידה ותאשר זאת, אציע עקרונות גוהל שכזה, כך שביתן יהיה להפעילו החל משנת התקציב הבאה.

בברכה,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

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

לשכת המסחר והתעשיה
באר־שבע ואזור הנגב

CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY
BEER-SHEBA AND THE NEGEV DISTRICT

10.12.1975

לכבוד
מנהל לשכת המנכ"ל
משרד השכון,
ירושלים.

א.נ.,

להלן רשימת חברי ההנהלה של לשכת המסחר והתעשיה לנגב
אשר נבחרו באסיפה הכללית שנערכה ביום 27/10 ש.ז.

מר גבריאל ר. לוינסון - נשיא
מר שמואל אלוף - מזכיר
מר יעקב ילינק - גזבר
ד"ר מאיר אנגלרט
מר יעקב בקימר
מר איתן הילמן
מר עמרי סלמון
מר שלמה נדל
מר ירוחם עזרא
מר קלמן פורת
מר מיכאל ציזין
מר יורם שפירא

הלשכה תראה בחיוב אימוץ הקשר עם משרדך.

בכבוד רב,

דליה אברמזון
מזכירת הלשכה.

גרל/דא.

BEER-SHEBA, 53, HADASSA STREET, P.O.B. 578, TEL. 73390 באר־שבע, רחוב הדסה 53 ת.ד. 578 טל. 73390

מינהל מקרקעי ישראל
אגף קרקע עירונית
ירושלים

23.X.1975

י"ד בחשון תשל"ו
19 באוקטובר 1975

אל: מר ש. פלב, ממונה למנכ"ל, משרד השיכון

הנדון: הפרשי ערכי קרקע

1. חברות משכנות

בשיחות שהתקיימו לפני מספר חדשים בין ה"ה מ. זורע וד. וינשל, פסרתם על סידור ארעי שהסדרתם להתאמת מחירי קרקע לפי טבלאות חדשות לערכים חדשים על ידי "הכפלת מחירי הקרקע" בדירות שהוצאו למכירה ע"י החברות המשכנות, והובטח ע"י ד. וינשל להעביר הכספים למינהל.

בשיחותינו, בהן חבעתי לקבל את החשבונות ואת הכספים מסרת לי כאילו "אין יתרות כאלו".

אבקשך להעביר אלינו בהקדם את פירוט החשבונות, ואת יתרת המגיע עבור הקרקע.

2. בניה ישירה

בסיכומים קודמים סוכם שמסרדכם יעביר אלינו הפרשי ערך קרקע שבין הסכומים שנכללו בהוראות הבצוע בזמן הוצאתן לבין מחירי הטבלה בעת הוצאת הוראות האכלוס.

עד כה לא קבלנו כל זכוי בנדון.

אודה לך על טפולך המהיר בסני נושאים אלו.

ב ב ר כ ה

מיכה טלמון
מנהל האגף

העתק: מר מ. זורע, מנהל המינהל
מר ד. וינסל, מנכ"ל, משרד השיכון
מר י. שמאע, חשב המינהל
מר ד. בן יהודה, חשב משרד השיכון
מר י. קורץ, אגף התקציבים, משרד האוצר
מר י. נהרי, כאן

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: אגף קרקע עירונית
ירושלים

תאריך: ט' בחשון השל"ו
14 באוקטובר 1975

מספר:

אל: מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל, משרד השיכון, ירושלים

הנדון: בנית חברות
מכתב חשב משרד השיכון מיום 8.10.75

מכתבו של חשב משרדכם הנ"ל מתיחס כנראה רק לבניה הישירה של משרדכם המתבצעת באמצעות הוראות בצוע.

כפי שהובהר לנו לאחרונה מתבצעת בניה רבת מימדים על ידי חברות הבנית על שטחים שנכללו בהסכמי זכרון דברים בין משרדינו המחוזיים.

הנני להדגיש שהסכמי זכרון דברים אלו מיועדים רק לבניה ישירה של משרדכם, ואילו בנית חברות חייבת להיות מוסדרת באמצעות המלצות עמוד ממכרז, על כל הכרוך במגבלות הקשורות בהמלצות אלו.

אבקשך להודיע לנו בהקדם מרמים על בנית חברות שהחלה ללא הסדר עם המינהל, והתמלגותן לפי האתרים, החברות, מספר יח"ד וגודליהן.

כמו כן, אבקשכם להמנע מיצירת כל עובדות נוספות בשטח, כדי למנוע מצב של הפסקות עבודה בדרכים משפטיות.

ב ב ר כ ה

מיכה טלמון
מנהל האגף

העתק: מר מ. זורע, מנהל המינהל
מר ד. וינשל, מנכ"ל משרד השיכון
מר י. שמאע, חשב המינהל
מר ד. בן-יהודה, חשב משרד השיכון
מר י. קורן, אגף התקציבים, משרד האוצר

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

מדינת ישראל

הוועדה הבינמשרדית לייעול
משרדי הממשלה
ירושלים

תאריך ט"ז בחשון תשל"ו
21 באוקטובר 75

מספר

אל ה"ה: צ' רושנברג, נציבות שירות המדינה
ש' רותם, משרד הפנים
ח' מרקוביץ, אגף המדידות, משרד העבודה
י' קגן, אגף המדידות, משרד העבודה

הנדון: <u>מספר רישום זמני למקרקעין.</u>

ועדת השרים לעניני מנים ושירותים אישרה את הוראות ההפעלה שתוכנו על ידי צוות שטיפל בנושא.

תנכם מתמנים בזאת כועדת מעקב על ביצוע ההחלטה הנ"ל.

מר צבי רושנברג ירכז את הועדה.

בברכה,

י' ניצן
יו"ר הוועדה הבינמשרדית לייעול

העתק: פרופ' א' ברק, היועץ המשפטי לממשלה
ג' אבנר, מזכיר הממשלה
א' גוראל, מנהל כללי, משרד [redacted]
א' גפני, המנהל הכללי, משרד האוצר
ד' וינשל, המנהל הכללי, משרד השיכון
מ' זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל
צ' שרלו, המנהל הכללי, משרד המשפטים
ח' קובטקי, המנהל הכללי, משרד הפנים
מ' ורשהייסר, מרכז ועדת הייעול הבינמשרדית

קרית בן־גוריון רח' קפלן 3 ת"ד 776 ירושלים 91000 טל' 39241

EZRA ASHER
LAND VALUER – REAL ESTATE ADVISER
14, HILLEL ST. (I. L. D. C. Bldg.) ROOM 403
P.O.B. 660, Tel. 231669
JERUSALEM

עזרא אשר
שמאי מקרקעין - יועץ לעניני מקרקעין
רח' הלל 14 (בית הכשרת הישוב) חדר 403
ת.ד. 660, טל. 231669
ירושלים

Date 1975 אוקטובר 20 תאריך
ש"ו חשון תשל"ו

לכבוד
1 - יו"ר ועדת המכרזים
משרד ראש הממשלה
הקריה - בנין 3
ירושלים

רשום

2 - חלקה המרכזית לפשיסטיקה
משרד ראש הממשלה
הקריה - רוממה
ירושלים

לידי גב' דליה ברזוזת

א.נ.,

הנדון: מכרז מס. 2/75 - שמאות של דירות וקרקע.

בהקשר לנדון, נראה לי כי גורם ערך הקרקע כמבוקש (לתאריך 1.8.75) עשוי לשמש כגורם בעל חשיבות רבה.

לאור רציגות וחשיבות הענין ומאחר שלדעתי קשה למצוא שמאי היכול להיות בקיא ובעל ידיעות מקיפות במחירי קרקעות בכל חלקי הארץ, נראה לי כי נכון ייעשה אם גב' יסתייע בשמאים מקומיים, בהתאם לאזורים השונים.

בהזדמנות זו עלי לציין כי רצוי מאוד להיעזר ואולי אף לקבל את כל המידע הדרוש מאת לשכות השמאי הממשלתי שליד משרד המשפטים.

הח"מ יהיה מוכן, באם יתבקש, לסייע לגב' בידע האישי ובעזרת הארכיון שבמשרדו לגבי אזור העיר - ירושלים רבתי, חינם - ללא כל שכר.

בכבוד רב,

ע. אשר
שמאי מקרקעין

העתק: מר עמוס עירן, המנכ"ל - משרד ראש הממשלה, כאן.
מר צבי שרלו, המנכ"ל - משרד המשפטים, כאן.
מר דוד ווייגשל, המנכ"ל - משרד השיכון, כאן.
מר מ. אלמן, השמאי הממשלתי הראשי, כאן.
מר מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל, כאן.

19.10.75

ריכוז יח"ד בפרוגרמה 1975 שלא אושרו במינהל

היישוב	מס' יח"ד	יח"ד בניה ישירה	יח"ד אמיסיה	הופעל	לא הופעל
שדרות	-	-	-	-	-
נתיבות	96	48	48	96	-
אופקים	228	184	44	44	184
באר-שבע	228	176	52	-	228
ע ר ד	113	57	56	-	113
דימונה	-	-	-	-	-
ירוחם	88	-	88	32	56
מצפה	321	-	321	321	-
אילת	-	-	-	-	-
סה"כ	1074	465	609	493	581

יח"ד בפרוגרמה 1975 שלא אושרו במינהל

היישוב	מס' בית	מס' יח"ד	יח"ד בניה ישירה	אמיסיה יח"ד	אמיסיה חברה	נשלח למנהל	לא נשלח למנהל	הופעל	לא הופעל
נתיבות	2	16	16			×		16	
	5	16	16			×		16	
	6	16	16			×		16	
	4	16		16	משה"ב	×		16	
	14	16		16	משה"ב		×	16	
	15	16		16	משה"ב		×	16	
סה"כ		96	48	48				96	
אופקים	16	32		32	שו"פ		×	32	
	69-71	12		12	שו"פ		×	12	
	57	32	32				×		32
	58	24	24				×		24
	59	32	32				×		32
	61	32	32				×		32
	5	32	32				×		32
	6	32	32				×		32
סה"כ		228	184	44				44	184

היישוב	מס' בית	מס' יח"ד	יח"ד בניה ושירות	אמיסיה יח"ד	אמיסיה חברה	נעלח למנהל	לא נעלח למנהל	הופעל	לא הופעל
באר-שבע	9	32	32				×		32
	22	32	32				×		32
	23	16		16	אשטרום		×		16
	24	36		16	אשטרום		×		36
	54	16	16				×		16
	55	16	16				×		16
	56	24	24				×		24
	57	24	24				×		24
	58	16	16				×		16
	59	16	16				×		16
סה"כ		228	176	52					228
ערד	34	6		6	שו"פ		×		6
	35	6		6	שו"פ		×		6
	36	6		6	שו"פ		×		6
	73	19	19				×		19
	74	19	19				×		19
	75	19	19				×		19
	77	19		19	שו"פ		×		19
	78	19		19	שו"פ		×		19
סה"כ		113	57	56					113
ירוחם	3	16		16	שו"פ		×	16	
	4	16		16	שו"פ		×	16	
	91	16		16	שו"פ		×		16
	92	24		24	שו"פ		×		24
	93	16		16	שו"פ		×		16
סה"כ		88		88				32	56

היישוב	מס' בית	מס' יח"ד	יח"ד בניה ישירה	אמיסיה יח"ד	אמיסיה חברה	נשלח למנהל	לא נשלח למנהל	הופעל	לא הופעל
מצפה	11	32		32	שו"פ		×	32	
	12	32		32	שו"פ		×	32	
	13	32		32	שו"פ		×	32	
	14	40		40	שו"פ		×	40	
	15	16		16	שו"פ		×	16	
	16	16		16	שו"פ		×	16	
	17	16		16	שו"פ		×	16	
	18	16		16	שו"פ		×	16	
	19	16		16	שו"פ		×	16	
	21	21		21	שו"פ		×	21	
	22	21		21	שו"פ		×	21	
	23	21		21	שו"פ		×	21	
	24	21		21	שו"פ		×	21	
	25	21		21	שו"פ		×	21	
סה"כ		321		321				321	

רשימת מוסדות ציבור פרוגרמה 1975 שלא אושרו במינהל

היישוב	השכונה	תאור המוסד
שדרות	-	הרחבת בי"ס עץ - חיים
נתיבות	שכונה דרומית שכונה קיימת	2 חנויות בנית בית כנסת במקום בי"ס בצריף להריסה
אופקים	שכ' בן-גוריון	12 כיתות בי"ס יסודי ואולם התעמלות
באר-שבע	שכ' יא' שכ' ו' מצדה שכ' ב' המשולש	4 כיתות גן ילדים 2 כיתות גן ילדים 4 כיתות גן ילדים
ע ר ד	סלילים לבאות	12 כיתות בי"ס יסודי מכ"ד 2 כיתות גן ילדים
דימונה	צפון דוגמא צפון דוגמא שכ' דרומית	18 כיתות בי"ס יסודי ואולם התעמלות בית כנסת שלב ג' מרכז נוער ע"ש סטון
ירוחם	צפון מזרח	2 חנויות על מקלט
מצפה	מערב חדשה שכ' חדשה שכ' חדשה מצפה - אל	2 כיתות גן ילדים בית כנסת שכונתי 3 חנויות 4 כיתות נוספות לבי"ס דתי
אילת	צפון מערב צפון מערב צופית שכ' ד'	2 כיתות גן ילדים בטחוני 2 כיתות גן ילדים בטחוני 2 כיתות גן ילדים בית כנסת בטחוני

ירקון

ג' בחשון תשל"ו
8 באוקטובר 1975

אל : מר י. שמאע, חשב מינהל מקרקעי ישראל

מאת : חשב משרד השיכון

הנדון: <u>זיכויים עבור חכירת קרקע</u>

בהתאם לסיכומים שהיו בפגישתנו יתחלק חוב משרד השכון ליום 31.3.1975 והמסתכם בסך של 30 מליון ל"י, לשלש שנות תקציב. בשנה זו נשלם לכם- סך 10 מליון ל"י בלבד.

ע"ח חוב זה מגיע לכם עד 30.9.75 סך של	-	5 מליון ל"י
ע"ח שוסף (הוראות בצוע שהוצאנו - עד 30.9.75) סך	-	19 מליון ל"י
סה"כ מגיע לכם עד 1.10.75	-	24 מליון ל"י
שלמנו לכם עד כה סך של -	-	19 מליון ל"י
יתרה	-	5 מליון ל"י

את הסכום הזה נשלם לכם בחדש נובמבר 1975 יחד עם הסכומים שיצטברו לזכותם עד 31.10.75 כתוצאה מהעברת הוראות בצוע נוספות.

ב ב ר כ ה

ד. בן-יהודה

העתקים: מר מ. זורע, מנכ"ל מ.מ.י.
מר ד. וינשל, מנכ"ל משרד השכון
מר ש. פלג, משנה למנכ"ל משרד השכון
מר מיכה שלמון, מנהל אגף תמוש בקרקע, מ.מ.י.

כ"ו בתשרי תשל"ו
1 באוקטובר 1975

אל: ש. אלבק, מנהל מחוז המרכז

הנדון: עדכון מלאי קרקעות זמינות במחוז המרכז

לאחר הישיבה ב-24.9.75 בלשכתך ביטיתי לבדוק את הנתונים לגבי קרקע זמינה במחוז המרכז. לצערי הרב לא מצאתי את ידי ורגלי בנתונים המוגים. הנתונים שנמסרו לי ע"י המחוז בנכונים לסוף 1974 לא תואמים את הנתונים המופיעים בתכנית פיתוח השיכון לכד'.

יש על כן לבנות מיידית לסקר בעלויות קרקע ממינות ולא זמינות לפי סוג הבעלות. ידוע לי שמנ"י מנסה לארגן מבצע כזה. יש לשתף אתם פעולה, וזאת אתאם.

אך לפני ביצוע סקר מעין זה, אבקשך ליצור תיאום ראשוני בנושא על בסיס המידע הקיים וזאת עוד החודש. אבקשך על כן להיפגש עם מר י. צור, המטונה על הקרקעות באגף לצורך זה.

ב ב ר כ ה,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: א. ערפר, שר השיכון
ד. וייבשל המנהל הכללי
י. צור המטונה על הקרקעות

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: 12 באוקטובר 1975

מספר:

לכבוד
תנ"צ צבי בר
סגן מפקד משמר הגבול
מטה משמר הגבול
ר מ א ל ל ה

א.נ.,

הנדון: דיור לאנשי מג"ב באזור "גבעון"
מכתבך מיום 22.9.75

התכנית שרם גובשה ואושרה.

אם וכאשר תגיע התכנית לידי מימוש, יהיה מקום לדון בפניתכם וזאת בהתאם לנוהלים.

מעביר אני לכן העתק מכתבך לידיעת מנכ"ל משרד השיכון.

בברכה

אורי ביידץ
סגן מנהל המינהל

העתק: מר דק ויינשל, מנכ"ל משרד השיכון

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' 223171 (02)

מודף 1046

משטרת ישראל

מטה משמר הגבול
רמאללה, יז' תשרי תשל"ו
(22.9.75)
בא/01 - 5535

לכבוד
מר אורי ביידץ
ממונה"ל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים.

הנדון: דיור לאנשי מג"ב באזור "גבעון".
סימוכין: שיחתנו בע"פ.

1. בהמשך לשיחתנו בע"פ הביעו כ- 150 מאנשי מג"ב רובם קצינים רצונם לרכישת דירות באזור גבעון. (חלק בתי דירות וחלק דירות פרטיות).

2. נתינת הדירות לאנשי מג"ב באזור גבעון תהווה פתרון נאות כדוגמת שכוני הצנחנים והטייסים לרבים מאנשי מג"ב בחלקם הגדול ותיקים שטרם פתרו עד היום את בעיית דיורם.

3. לטפולך ותשובתך החיובית אודה.

בכבוד רב,
ובברכת מועדים לשמחה,
צבי עזר, תנ"צ
סגן מפקד משמר הגבול

10,72-6000/100

מ 1053/א

מדינת ישראל

20.10.75

משרד האוצר

אגף התקציבים

דחוף

משרד השיכון ירושלים
לשכת הסנהל הכללי
29. IX. 1975

תאריך: יח' בתשרי תשל"ו
23 בספטמבר 1975

מספר: 99/1/16

אל: מר מ. זורע , מנהל מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: קרקעות לבנייה ציבורית - הסדר התחשבנותם עם משרד השיכון וחברות בניה

1. בתקציב המינהל לשנת 1975 נכלל אמדן של כ-200 מיליון לי בסעיף החכרת קרקע לבניה ציבורית. מזה: כ-50 מיליון לי ישירות ממשרד השיכון,(ע"ח הבניה הישירה), כ- 80-90 מיליון לי ע"ח תקציבי איכלוס (משרד השיכון, "עמידר", שו"ם) והיתרה היתה אמורה להתקבל ישירות מחברות בניה„מומלצות", במסגרת הבנים האמיטיוניות.

מסתבר שביצוע הגביה עד כה הינו זעום ביותר, ומפגר במידה דרסטית לעומת תחזית הגביה. במידה ולא ינקטו צעדים מתאימים, ללא דיחוי, צפוי גרעון תקציבי ניכר.

2. לדעתי, הגורמים למצב זה הינם קודם כל היערכות לקויה מצד מערכת הגביה במינהל, שעליה הוערתי במכתבים קודמים וכן שינויים שערך משרד השיכון, במהלך השנה, בהסדרי התחשבנות עם חברות מומלצות, ללא כל כיסוי תקציבי ובניגוד להסדרים הקודמים שלפיהם נערך האמדן ואשר הואמו עימו. כל זאת, אני מניח בתיאום עם המינהל.

3. אנו רואים התפתחות זו בחומרה רבה. הן מבחינת תפקידו של המינהל בגביית של תקבולים מקרקעות הלאום (מנקודת ראות פיסיקלית ואף ציבורית) והן מבחינת ההריגה מהסדרי תקציב מאושרים על דעת משרד האוצר. אין לי ספק שגם ביצוע המדיניות ביחס למחירי הקרקע, עלול להתערער במשך הזמן.

4. בתנאים הנוכחים של תקציב המדינה לא תהיה כל הצדקה לאשר גרעון בתקציב המינהל אשר מקורו במחדל מינהלי ואיננו מחוייב המציאות. על כן במידה ולא תימצא בהקדם הדרך להסדרת הגביה, לא יהיה מנוס מקיצוץ ניכר בתקציב התוצאות של מינהל מקרקעי ישראל.

כמו כן לא נוכל לדון בהצעת התקציב לשנת 1976 בטרם יומצא לנו אמדן מבוסס ומתואם של התקבולים בסעיף זה.

5. אני מונה אליך בבקשה להורות לאחראים לנושא במשרדך לטפל ללא דיחוי בבעיה, כל זמן שניתן עדיין לישבה. אני עומד לרשותכם בכל הקשור בכך.

ב ב ר כ ה

ישראל קדרן
אגף התקציבים

משרד האוצר ירושלים
לשכת הסנהל הכללי
1 - X. 1975

העתק: הממונה על התקציבים
מנב"ל משרד השיכון
ש. גרינשפון - כאן
י. שמעי, חשב מינהל מקרקעי ישראל
מ. שלמון, מינהל מקרקעי ישראל

מדף 1040

אגף שמוש בקרקע

כ' בתשרי תשל"ו
25 בספטמבר 1975

אל: מר שניאור עלב, משרד השכון, ירושלים

הנדון: <u>התחשבנות כספית</u>

התסדר הכספי המושתת בינינו על בסיס פרסום "הוראות בצוע", לקוי ומחייב בדיקה.
עובדה היא, כי אנו נמצאים עתה במחציית השניה של השנה ו"מטח" הכסמים שלנו מודיעים לי כי עד כה לא קבלנו סכם אף הוראת בצוע אחת.

נבקשך לבדוק ולהודיענו כיצד קרה כזאת.

מצב זה מחזק את דעתנו כי בסיס חשוב כספי בדרך זו אינו בר ביצוע וכי עלינו לתפש דרך אחרת להתחשבנות בינינו ולהשחיחה על בסיס אחר.

בברכה,

מ.טלמון

העתק: מר מאיר זורע, מנהל המינהל, כאן.
מר ז.זינשל, מנהל כללי, משה"ש, ירושלים.
מר י.שמעא, חשב המנהל, כאן
מר א.בן יהודה, חשב משרד השכון.
מר י.קורן, הממונה על התקציבים.

ALBERT E. MATALON
TEL-AVIV, 16, ZAMENHOF ST.

אלברט א. מטלון
תל-אביב, רחוב זמנהוף 16

269149
TEL.: 228216 טלפון:

ה' באייר 18

16.9.1975

לכבוד
מר מאיר זורע, מנכ"ל
מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

א. נ.

הנידון: מכירת קרקעות המדינה.
גן-יבנה, שטח תיכנון
ובנין עיר גם/598

הנני מתייחס לתוכנית בנין ערים אשר נעשתה בשנת 1966 ומתייחסת לגושים: 544, 545, 546, 547, 564, 561, 569-1 בגן-יבנה.

קבוצת קבלנים מקומיים בשיתוף עם משקיעי חוץ מעוניינים מאד לרכוש את השטחים הנ"ל - בתנאים שלכם - לתיכנון ובניה מיידית, למטרות שיכון לפי תוכנית כל ארצית.

לדעתי, לפי התנאים כיום במשק ומצב בהשקעות חוץ בישראל, משקיעים פרטיים וחברות לא יהיו מוכנים להשקיע כסף, תכנון מרץ וזמן ב- ציונות או בתוכנית פיזור האוכלוסים ומיזוג גלויות... הם יהיו מעוניינים גם בביזנס - בהצלחה ובעשיית רווחים כל שהן.

הקירבה של גן-יבנה לאשדוד המתפתחת פלאים לעיר גדולה והקשר הישיר אליה, קוסמים ביותר למשקיעים ונראה להם כעסק טוב, מבטיח ומעניין.

נאמר לי ע"י המעוניינים, משקיעי חוץ אשר התנסו ועשו הרבה עד היום בישראל, "אנו מעדיפים להשקיע בפיתוח גן-יבנה ליד אשדוד אשר בבת-ים ובחולון אשר הגיעו לרוויה ומחנק".

רבותי, אני מוכן לארגן ולפתח את העסק הנידון לעיל, בתקוה שאקבל ממכם תשובה חיובית ועניינית - הבנה ורצון טוב, בהקדם האפשרי.

בהזדמנות זו שלוחה לכם ברכתי שתצליחו לקבל כסף טוב למדינה ממכירת מקרקעין למרות השפל השורר בענף זה בגלל הטלת מס רווחי הון על מכירת מקרקעין פרטיים לפי הרפורמה הבעל"ט.

בברכה ובכבוד רב,

מ. מטלון

העתק:
ארנון גפני, מנכ"ל משרד האוצר
דוד וייגשל, מנכ"ל משרד השיכון
מועצה מקומית גן-יבנה.

2.9.75

מס/170

לכבוד
מר שוימו ג'וזג'
שכון המסכון 1050/24
יבנה

א.ג.

הנדון: עתות מגרשים בגדרים 3603, 3606, 3608

בתשובה למכתבך מתאריך 25.8.75 בענין עיתות מגרשים במקום הנ"ל, הנני להודיעך, שבשנת 1971 משרד השיכון הטיל בעבודת המקום הנ"ל באמצעות הקבלן חב' החומר ובזמן הביצוע היתה התנגדות הרבה מצד דיירי הסביבה, ולמרות המקרבות המוסמכת המקומית של יבנה לא הצליחו לשכנע את המתנגדים ולאמר למשרדנו לסיים את עבודות העיתות בשטח.

לאור הנ"ל נאלצנו לשלם פיצויים לחב' המומר ולבטל את המכרז לעבודת הנ"ל.

אי לכך, באם המוסכים יתחייבו בכתב לאמר ביצוע עבודות העיתות, משרדנו יחפש אפשרות באמצעות המועצה להמליץ את עבודות העיתות.

בכבוד רב,

ש. אלבק
מנהל מחוז המרכז

העתק: מר מ. שיטרית - ראש המועצה המקומית יבנה
מנקר המדינה - ת"א
מר ויגנר - מנהל מטה"ש, ת"א
מר צ. אורן - מנהל אגף הכנון והנדסה, הקריה
מר מ. אברמובץ - מנהל המחלקה הטכנית
מר א. בלדמן - ס/מנהל המחלקה הטכנית
מר ז. זילבר - מהנדס מחוזי לכבישים ועיתות

עמ/אש

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: אגף שמוש בקרקע
ירושלים

תאריך: כ"ב באב תשל"ה
30 ביולי 1975

מספר:

אל: מר ד. וינשל, יו"ר הדירקטוריון, חב' "ערים"

בהמשך למכתב מנויו של מר מ. זורע מיום 4.5.75, הנני מגיש בזאת את מסקנות הועדה שנתמנתה לברור התערערות האמון, בין חברת "ערים" לחברת "אשור".

ב ב ר כ ה

מיכה טלמון
יו"ר הועדה

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' 223171 (02)
מדף 1046

מדינת ישראל

משרד - השיכון
האגף להכנון והנדסה
הקריה, תל-אביב

תאריך: 29.8.75

מספר:

אל: מר ד' וינשל - המנהל הכללי

מאת: צ' אורן

הנדון: חיוב חברות בתשלום עבור הקרקעות

בהתאם לממצאי דו"ח הועדה נבקשו אמצעים הבאים למנוע ליקויים בחיוב חברות עבור קרקעות.

האמצעים שנבקשו הם:

א. פורסם חוזר ע"י מר ש' פלג - משנה למנכ"ל המתייחס לנושא הזמנות בניה מחברות, חיוב עבור קרקע והוצאות פיתוח, רצ"ב החוזר.

ב. אגף תכנון והנדסה הוציא בחודש יוני חוזר (סופס כחול) המבטיח בקרה בנושא הנדון.

נראה לנו כי אמצעים אלה מבטיחים בקרה טובה לביצוע סדור של בדיקת חיוב החברות עבור הקרקע.

ב ב ר כ ה,

צ' אורן
מנהל האגף להכנון והנדסה

דס/דם

מדף 1040

מדינת ישראל

מינהל המקרקעין

מחוז ירושלים

מס' בכסלו תשל"ה
29 בנובמבר 1974

אל: מנהלי המחוזות
מנהלי המחלקות השונות

מאת: י. תלג – ממונה למנהל הכללי.

הנדון: הזמנות בניה מחברות – חיוב תיור קרקע והוצאות תחזוקה.

1. הזמנה מחברות במימון תל"ל על קרקע מ.מ.י (חוזים קדומה 49)

במסגרת הפעלת הסרוגדמה מראשות הרשות הכניה הציבוריות בניה ביעדים הבאים, המחוקאבים בתמוך מלא: עולים, עוני + מגנים, וכו' (חלק קטן), נתיקים (חלק קטן), התנחלויות עירוניות.

בתקרים הנ"ל מחדרנו מחלם במיחדין למינהל מקרקעי ישראל את דמי החכירה הראשונים כמוסכם. אי לכך, הדף המחיר המקובל בבנית חברות, יש לרשום את מחיר הקרקע כיומודה "עבודות חצוצעו ע"י מחדר המיכון", וזאת כדומה לעבודות מתוח מראש ינעיזו ביבר או חיעיחו ע"י מחדרנו.

באותם המקרים בהם תושגת החברה כי דמי החכירה הראשונים יולמו על ידה למ.מ.י יתוקן החשיב ההתאם לאחר בדיקתו של המונה על הקרקעות מחדר הרא"י.

2. לגבי בניה החברות ביעדים זו"א (אמיתיות), ותיקים (אמיתיות) וחח"ל, יש להוציא התלות למסירת קרקע כיי שהיה נהוג עד כה. מחיר חיוב הוצאות החברה בתחום בניה או חיעיחה ע"י מחדרנו, חייב יהיה להיות זהה לחיוב מחיר הסירה כמה הגתה החכחיר המוגש ע"י החברה לאחורו של מרכז הטלת החברות בגנת ההנדסה (מר מרחב).

ברכה
י. תלג
ממונה למנהל הכלל

העתק: מר י. חחס.
מר א. אורן.
מר ד. בן – יהודה.
מר א. לחובסקי.
מר מ. מרחב
מר י. צור
מר ב. סלומון
גב' סימה לפידות
מר י. גליק

משרד - השיכון
האגף לתכנון והנדסה
הקריה, תל-אביב

29.8.75

אל: מר ד' וינשל - המנהל הכללי

מאת: צ' אורן

הנדון: חיוב חברות בתשלום עבור הקרקעות

בהתאם לממצאי דו"ח הועדה נקטו אמצעים הבאים למנוע ליקויים בחיוב חברות עבור קרקעות.

האמצעים שננקטו הם:

א. פורסם חוזר ע"י מר ש' פלג - משנה למנכ"ל המתייחס לנושא הזמנות בניה מחברות, חיוב עבור קרקע והוצאות פיתוח, רצ"ב החוזר.

ב. אגף תכנון והנדסה הוציא בחודש יוני חוזר (טופס כתול) המבטיח בקרה בנושא הנדון.

נראה לנו כי אמצעים אלה מבטיחים בקרה טובה לביצוע מסודר של בדיקת חיוב החברות עבור הקרקע.

ב ב ר כ ה,

צ' אורן
מנהל האגף לתכנון והנדסה

דס/דמ

[illegible] - [illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible] - [illegible]

[illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [

משרד - השיכון
האגף לתכנון והנדסה
הקריה, תל-אביב

29.8.75

אל: מר ד' וינשל - המנהל הכללי

מאת: צ' אורן

הנדון: חיוב חברות בהשלום עבור הקרקעות

בהתאם לממצאי דו"ח הועדה נבקשו אמצעים הבאים למנוע ליקויים בחיוב חברות עבור קרקעות.

האמצעים שנבקשו הם:

א. פורסם חוזר ע"י מר ש' פלג - משנה למנכ"ל המתייחס לנושא הזמנות בניה מחברות, חיוב עבור קרקע והוצאות פיתוח, רצ"ב החוזר.

ב. אגף תכנון והנדסה הוציא בחודש יוני חוזר (טופס כחול) המבטיח בקרה בנושא הנדון.

נראה לנו כי אמצעים אלה מבטיחים בקרה טובה לביצוע מסודר של בדיקת חיוב החברות עבור הקרקע.

ב ב ר כ ה,

צ' אורן
מנהל האגף לתכנון והנדסה

דס/דמ

ירושלים, 21.8.75

אל : מ"מ צבי אורן - מנהל אגף תכנון והנדסה
זאב ברקאי - מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: מיזוג חברות בתשלום עבור קרקעות

1. בדו"ח מבקר המדינה מס' 25 עמ' 638 נאמר:

"... המשרד לא הקפיד לבדוק בעת עריכת התחשיבים, אם אמנם הוקצתה הקרקע לחברת הבניה, דבר שהיה מצדיק את כלילת מחירה במחיר יחידת דיור או שהקרקע הוקצתה למשרד והוא נושא בתשלום בעבורה.." בעקבות הבקורת מונתה ועדה מנימית "והוטל עליה לבדוק חוזים עם חברות בנית בהן הבנייה היא על קרקע של מס"י. מתפקיד הועדה לכלול בבדיקותיה חוזים, שנעשו גם בשנים קודמות ולוודא מי נשא בתשלומים כגון הקרקעות ובמידת הצורך לתבוע מהחברות את התשלומים ששולם להם שלא כדין".

אבקשכם לדווח לי בכתב על הצעדים שננקטו בעקבות ממצאי הועדה שפעלה בנדון.

2. מנהל אגף תכנון והנדסה מתבקש להעביר לאשורי הצעת נוהל אשר תבטיח בצוע מסודר של הבדיקה בעתיד.

ב ב ר כ ה,

ד. ויינשל
המנהל הכללי

נציב שירות המדינה

ירושלים, כ"ח באב תשל"ה
5 באוגוסט 1975

אל ה"ה: א. גוראל, המנהל הכללי, משרד העבודה
א. גפני, המנהל הכללי, משרד האוצר
ד. וינשל, המנהל הכללי, משרד השיכון
מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל
צ. טרלו, המנהל הכללי, משרד המשפטים
ח. קוברסקי, המנהל הכללי, משרד הפנים

הנדון: מספר רישום זמני למקרקעין

רצ"ל העתק החלטה מס' פש/22 של ועדת השרים לעניני פנים, שירותים ואיכות הסביבה מיום 21.7.75 בענין קביעת מספרי רישום זמניים למקרקעין.

ההחלטה מבוססת על המלצות צוות בינמשרדי שבדק את הנושא, בהשתתפות המשרדים הנוגעים בדבר.

הנכם מתבקשים לפעול בהתאם להחלטה זו ולתת הנחיות לעובדי משרדכם בדבר ההתארגנות הדרושה לשם כך.

בברכה,

יעקב ניצן
נציב שירות המדינה

העתק: פרופ' ב. ברק, היועץ המשפטי לממשלה
מר ג. אבנר, מזכיר הממשלה

מזכירות הממשלה

שמרר

פרוטוקול
ישיבת ועדת השרים לענייני פנים,
שירותים ואיכות הסביבה
י"ג באב תשל"ה - 21.7.75

בכתר השרים: י. בורג - יו"ר, ג. האוזנר.

בעדרו השרים: ש. הלל, מ. ידלין, ג. יעקבי, א. עופר, י. רפאל, ר. טוב-טוב.

א. בבאי	-	מינהל מקרקעי ישראל
ת. פנחסוביץ	-	משרד המשפטים
צ. רוטנברג	-	רשות שידורת המדיבה
ש. רותם	-	משרד הפנים
מ. גיר	-	המשנה למזכיר הממשלה

סדר היום: פש/22. מספר דיסרון זמני למקרקעין

./מספר

בפרוטוקול זה 2 דפים

פש/22. מספר רישום זמני לדקרקעין

סבן המנהל הראלי של אחוזת הבתים ברחה.

מ ה ל י ט י ם :

א. לאשר את הוראות ההפעלה בדבר קביעת מספר רישום זמני מוגיע למרקעין המהייבת מתוקף הזל מ-1.8.75, הסובמות הגרעון אחר הנתץ של חברי הממשלה.

ב. לחייב את הרשויות המקומיות לברר שמות לרחובות המספרים לבתים, מיד עם אישור התכניות על-ידי הרשות המקומית לתכנון, או לפני הכנלות הבתים, הכל לפי המוקדם יותר.

ה י ר י ב ה ב י ל ת

קביעת מספר רישום זמני למקרקעין

הוראות הפעלה

1. חלוקה לגושים

א. אגף המדידות יחלק את השטחים שאין בהם כיום חלוקה לגושים מוסדרים או שומה לגושים (זמניים) שיהוו בסיס לחלוקה סופית לגושים.

ב. מספור הגושים יקבע ע"י אגף המדידות.

ג. האבחנה בין סוגי הגושים השונים תהא ע"ס ספרת קידומת בוספת כדלקמן:-

ספרת קידומת 0 - לגושים מוסדרים סופית

ספרת קידומת 1 - לגושי שומה עירוניים

ספרת קידומת 2 - לגושים זמניים (כפריים)

ד. מפות הגושים בשטח כפרי לא מוסדר יהיו ע"ג מפות עם רשת קואורדינטית. גבולות הגוש יצוינו ע"י הקואורדינטית (נ.צ.).

ה. רצוי שבמשך הזמן ייעשה מאמץ להעביר גם את מפות הגושים המוסדרים והשומה למפות עם רשת קואודינטית.

ו. מפות הגושים שבתחום רשות מקומית תועבר לאותה רשות מקומית לקביעת חלקות ומספרן.

העתקים נוספים יועברו:-

א) אגף התכנון - משרד הפנים

ב) אגף רישום מקרקעין - משרד המשפטים

ג) אגף שומת מקרקעין - משרד המשפטים

ד) אגף מס רכוש - משרד האוצר

ה) מינהל מקרקעי ישראל

ו) משרד הטיכון

גופים אלה יחוייבו להתאים את רישומיהם למספרים החדשים (כולל ספרת הקידומת).

2. חלוקת לחלקות

א. כל גורם המבקש להגיש תכנית כלשהי לאישור ועדת בנין מקומית, יידרש:

(1) להגיש את התכנית ע"ג מפות עם רשת קואורדינטית

(2) לסמן את מספרי החלקות המוצעות ע"פ מספרים שיוקצו לו ע"י ועדת בנין ערים המקומית

ב. המספור הזמני של החלקות בכל גוש יתחיל ב-2000 ומעלה.

ג. מספור זמני זה ילווה את החלקות ע"י כל הגורמים עד לרישומם הסופי בספרי האחוזה.

ד. את המספרים לחלקות יש לתת מן החלקה הצפון - מערבית לכוון מזרח, וממזרח חזרה לכוון מערב וכך הלאה.

3. <u>חלוקה לחלקות משנה</u>

א. כל חלקה המכילה בנין יש לחלקה לחלקות משנה, על בסיס תשריט הבנין המאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כך שלכל חדר או תא או מערכת חדרים או תאים שנועדו לשמוש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל מטרה אחרת, יינתן מספר שיהווה מספר חלקת המשנה.

לא יינתנו מספרים לרכוש המשותף או לחלק או לחלקה מסנו.

ב. לבנין שאינו רשום לפי חוק בתים משותפים יש לתת מספרים לחלקות המשנה, כאשר מספר 1 יתחיל מן היחידה הנמצאת בצד שמאל של הקומה התחתונה לכוון צד ימין וכך יעשה בכל קומה.

ג. בנין הרשום בספרי האחוזה לפי חוק בתים משותפים, מספרי חלקות המשנה שלו יהיו זהים עם אלה הרשומים בצו לרישום בתים משותפים.

4. <u>עדכונים והפצה</u>

בתום חלוקות השטח לגושים, חלקות וחלקות משנה ולאחר שאושרה ע"י ועדת בנין ערים וכך בד בבד עם העדכון כאמור, תחתם המפה על ידי הרשות המקומית יצויין בה תאריך סיום המספור או העדכון ומספר החלקה האחרון בגוש, ותוך 30 יום תמציא הרשות המקומית עותקים מאושרים מאותן המפות דלקמן:-

1) אגף המדידות - משרד העבודה

2) אגף שומת מקרקעין - משרד המשפטים

3) מס רכוש - משרד האוצר

4) מינהל מקרקעי ישראל (לגבי אדמות לאום)

גופים אלה יחוייבו להתאים את רישומיהם למספרים החדשים.

אל: מר קטלן מנהל המחוז מנהל מקרקעי ישראל

מאת: מר אלבק, מנהל המחוז משרד השיכון.

הנדון: מיבנה שיוחד למיקדל בעירת קרקע לשכונה המזרחית בלוד. (מכביה נגב)

לאחרונה בוטל לידיעת סקר הפיצה הקרקע של הטלביים ב, ג, ד, ב(3000) יח' דיור ממגר מהברד מחלקו הגדול מהם בגודלה שובחה אדמה שמוחזרה מבעלי בקדים, חלק בהליך שחרור, חלק בעלות מנהל בחפיצה מרשיה בלתי חוקיה, וחלק מגורים ישבים. מכביה נגב כוללת 4 טלביים (המופיעים בטבלה)

יח' דיור שלביים	סה"כ	מגורי	לבניה מיידית	בניה אחר פינוי
טלב א	940	748	32	160
טלב ב	1000			
טלב ג	1032			
טלב ד	1000			

אנו מציעים להזמין בירורמי חוץ מטעם משרד השיכון, בשיתוף עם המנהל שיטפלו בהחיצות בעירת הקרקע, יבדקו אפשרויות קביה, חילופין או הפקעה.

אבקשך לזמן פגישה להחלטה בנדון. אל לבדוק מבנה מינהל

בכבוד רב,

מרדכי אלבק.
מנהל המחוז.

העתקים:
מר שבאור פלג משה משה'ש
מר נרקאי משה'ש
מר אברמוביץ משה'ש
מר כהבוב שופ'
מר אהוד קינמון שופ'
מר איצקוביץ ר.ע לוד.

ירושלים, י"א בתמוז תשל"ד
1 ביולי 1974

אל: מר מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים

הנדון: הקצאת קרקעות לבניה לסכירה חשמית
בערי הפתוח ובשכונות החדשות
בירושלים

בעקבות הצורך הגובר לחכנן ולתקים שכונות אינטגרטיביות אשר תכלולנה בתוכן ככל האפשר, חלקי אוכלוסיה מגוונים מבחינת התכנסה, עדה גיל ווחק, מצאת לנכון מועצת מינהל מקרקעי ישראל לאשר כי באזורי הפיתוח תיפטר עד 33% מחקרקע המוקצאת לחברות וקבלנים הבונים בנית ליעדי משרד השכון, לצורך בנית לסכירה חשמית כאשר הקרקע תיפטר במחירים שיקבעו ע"י המעריך הממשלתי.

מאותן הסיבות של גיוון הרכב האוכלוסיה ותבטחת חברה משולבת עם שירותי רווחה נאותים ומוסדות קהילתיים מפותחים, תננו מבקשים לגרום לכך כי החסדר הקיים לבני ערי הפיתוח יורחב גם לשכונות החדשות במזרח ירושלים (רמות, גילה, תלפיות-מזרח ונוה יעקב) וכן לקריות הדתיות אשר על הקצאת שטחים להקמתן סוכם בין משרדנו לבין מינהל מקרקעי ישראל בהמלצת הגורמים המתאימים.

כמקובל לבני מחלקת מועצת מקרקעי ישראל תתית הקצאה זו מותנית בהמלצת משרד השכון.

אודה לך על הטיפול הדחוף בנושא.

ב ב ר כ ה,

ד. ויגשל
המנהל הכללי

העתקים:

מר א. עופר - שר השכון
מר מ. מלמון - מנהל האגף לשימוש בקרקע, מס"י
מר ש. מלב - שמנה למנכ"ל
מר י. שחם - מנהל אגף המרוגרמות
מר י. צור - המסונה על הקרקעות