

מדינת ישראל
משרד הממשלה

משרד

השירות

משרד

מינהל מקרקעי ישראל

16/4/97 - 18/2/97
1997

תיק מס'

41168/10

מחלקה

לשכת מינהל



שם תיק: לשכת המנכ"ל גרינברג - מינהל מקרקעי ישראל

מזהה פיו: גל-10-41168

מזהה פריט 000y6w0

תאריך הדפסה: 20/03/2018

כתובת 2-112-10-3-9



קרן קימת לישראל KEREN KAYEMETH LEISRAEL

Jewish National Fund

ט' ניסן, תשנ"ז
16 אפריל, 1997

משה ריבלין
יו"ר הדיקטוריון
Moshe Rivlin
Chairman of the Board

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל
בית מכון הנפט
רח' חיים לבנון 26 א'
רמת אביב

שלום רב,

הנדון: דו"ח "ועדת רונן"

דירקטוריון הקרן הקימת לישראל, התכנס לישיבה מיוחדת ביום 14.4.97, ודן בדו"ח "ועדת רונן" על כל היבטיו ולאור דיון זה ולנוכח ישיבת המגעצה הקרובה, הוטל עלי לפנות אליך בענין הדו"ח. הקרן הקימת לישראל, מוצאת לנכון להדגיש, כי היא שותפה מלאה למגמה שבדו"ח, בדבר הצורך בחיזוק הפריפריה ופיזור האוכלוסין, ותמיכה זו אינה רק בתיאוריה כי אם במעשה ועל כך יעידו מפעלי הפיתוח של הקק"ל ברחבי הארץ ובהם "נגב של צמיחה" ו"גליל של פריחה". מגמה זו של פיתוח חבלי הארץ למשיכת אוכלוסין לפריפריה, תמשיך להיות יעד מרכזי של הקק"ל גם בעתיד.

הקרן הקימת לישראל, תתמוך בכל צעד שיהיה בו כדי לשחרר את החוכרים מכבלי הביורוקרטיה ומתלות מכבידה במנהל מקרקעי ישראל לרבות בנוגע להרחבות בניה בדירות. זאת, אף שהקק"ל סבורה שכיום פחתה הביורוקרטיה מאוד, כשהמגע בין המחכיר לחוכר בדירות מהוונות, הפך להיות מינימלי. כשמדובר בתקופת חכירה ארוכה של 196 שנה ופתרון הבעיות הביורוקרטיות, אין לדבר על הטרדה של החוכר. זאת ועוד, גם אם תיושם ההמלצה של העברת הבעלות על חלק מ"מקרקעי ישראל" - למעט אדמות קק"ל - ייוצר סיבוך ביורוקרטי בגין פיצול זה וניזקו יהיה רב מתועלתו. בכל מקרה, ישנו נושא אחד שעליו לא תוכל הקק"ל להתפשר והוא שמירת הבעלות הלאומית על הקרקע.

עלי לחזור ולהטעים בפניך, כי העקרון לפיו הבעלות על הקרקע היא קנין העם שלא תימכר לצמיתות, נקבע עוד מראשית ימיה של הקק"ל, והוא אומץ גם על ידי המדינה לגבי קרקעותיה היא בחוק יסוד מקרקעי ישראל.

אין בידי דירקטוריון הקק"ל להסכים להצעה המבטלת עקרון זה, שכן הדבר עומד בניגוד מוחלט לתזכיר ההתאגדות שלה; קרקעות הקק"ל הן **אדמות העם היהודי** ונמסרו לקק"ל **כפקדון** עבורו ואין לדירקטוריון הקק"ל רשות להסכים לבטל בעלות זו.

הקק"ל סבורה, כי כשותפה מלאה להקמת מנהל מקרקעי ישראל ולחברות במועצתו, יש לראות בה גורם מרכזי בקביעת המדיניות הקרקעית לגבי כלל מקרקעי ישראל, ועל כן, יחד עם התנגדותה הנחרצת למכירת אדמותיה ומחויבותה לשמירת קרקעות הלאום, אין בידה לקבל גם את המלצות הועדה לגבי מכירת הבעלות ב"מקרקעי ישראל" האחרים.

עלי לחזור ולציין, כי הקק"ל נתנה בשעתו את ידה להארכת תקופות החכירה, משתי תקופות חכירה של 49 שנה כ"א ל-4 תקופות חכירה המסתכמות ב-196 שנה. בכך, הלכה הקק"ל לקראת החוכר למקסימום האפשרי. בטול הבעלות הלאומית, מהווה ענין שונה לחלוטין, הוא לא יקנה לחוכר שום דבר מעשי נראה לעין, ומאידך הוא יהווה פגיעה **בעם** שהקרקע הוא קנינו.

נסיון העבר, בהיבטים שונים של המדיניות הקרקעית מלמד, כי החלת כללים והוראות למגזר אחד, נהפכת במרוצת הזמן לנחלת מגזרים אחרים, ומכאן שגם אם הועדה ממליצה להעניק בעלות במגזר העירוני, המגמה תהפוך במהירות **לסחף** לכיוון המגזר החקלאי ותוך זמן קצר תתבטל הבעלות הלאומית על המקרקעין לחלוטין.

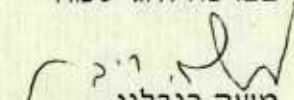
לדאבוני, הדיון הפומבי בנושא בימים האחרונים וההצעות השונות שהועלו, חיזק בי את ההערכה, שסחף כזה אינו דבר תיאורטי כי אם ממשי והוא עומד ממש לפתחנו.

"ועדת רונן" ערה לכך שיישום המלצותיה טעון חקיקה. בענין זה עלי להדגיש בפניך, כי **הקק"ל יראה מתוצאותיה של חקיקה** בנושאים אלה שאין לדעת לאן היא תוביל.

בנוסף, החקיקה בנושא **"הזרים"**, יכולה להוביל לתוצאות הרסניות ובלתי חזויות ולא זו, אלא שחקיקה כזאת ספק אם תעמוד במבחן משפטי ובעיקר אין לראות איזה תועלת היא תביא, כאשר על פניה היא נראית כבלתי ניתנת ליישום, וגם בכך התחזקתי לאור הדיונים בנושא בימים האחרונים.

בהתאם להודעתך אתמול בישיבת ועדת הכלכלה של הכנסת שאין בדעתך להביא את המלצות הועדה להחלטה בישיבת המועצה הקרובה, אני מקווה כי ינתן ירווח הזמן המספיק, כדי לבחון במשותף את המלצות הדו"ח והשלכותיו.

בברכה וחג-שמח


משה ריבלין
יו"ר דירקטוריון קק"ל



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

בס"ד, א' באייר התשנ"ז
8 במאי 1997

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות

כבוד השר,

הנדון: הסתייגויות משב"ש על דו"ח ועדת רונן

ועדת רונן ראויה לשבחים רבים, על עבודתה היסודית והמקיפה. המלצות הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל - מקובלות בדרך כלל על משרד הבינוי והשיכון, למעט מספר הסתייגויות חשובות אותן אביא בהמשך מכתב זה. למותר לציין, כי הח"מ מתכוון להצביע בעד אישור המלצות הועדה, אך אני מבקש, עם זאת, שממ"י תתן דעתה, בעת ההפעלה המעשית של הנחיות הועדה גם לדעות משב"ש.

1. משרד הבינוי והשיכון איננו נזכר כלל בדו"ח ועדת רונן, וכנראה שזו איננה טעות מקרית. משב"ש היה, כידוע, בכל שנות קיומו, גורם מוביל ויעיל בשיווק קרקעות למגורים, אך לא פחות גם ביצירת מלאי תכנון. משום כך, אי איזכורו - תמוה.
2. יש, לדעתנו, לקבוע את חלוקת תחומי האחריות בין ממ"י לבין משב"ש. להערכתנו, חשוב שמשב"ש יהיה האחראי העיקרי על הבניה למגורים, כאשר רובן של הקרקעות למטרה זו - למעט בנייה יוקרתית - ישווקו על ידנו. ממ"י יהיה אחראי לשיווק הבניה היוקרתית, מלונאות, תעשייה, שטחי-מסחר וכדומה.
3. יש להקים פורום שיווק משותף לממ"י ולמשב"ש, שיטפל בתאום נושא התכנון והשיווק בין שני הגורמים. בראש הפורום יישב מנכ"ל ממ"י. הפורום חייב להתכנס לפחות פעם בחודש.
4. הצוות הבכיר של משב"ש מגלה ספקנות רבה לגבי יעילות אותן המלצות של ועדת רונן הנוגעות להקמת "מגננטים" להליכי התכנון. הניסיון מוכיח, שכל "המגננטים" הללו לא הוכיחו עצמם, לפחות בחקופת משבר.



משרד הבינוי והשיכון המנהל הכללי

5. ההמלצה להרחיב את מספרן של החברות המנהלות מבורכת, אך גם כאן הניסיון הן במשב"ש והן בהפעלת חברות מנהלות בממ"י מוכיח, שיש צורך במשב"ש כגורם המוכיל את פעילותן של חברות חיצוניות. למשב"ש יתרון רב בגלל ההתמקדות שלו בנושא המגורים, ולכן יוכל גם בעתיד לקדם את מלאי התכנון ולשווק אותו - באמצעות הכלים הישירים, ותוך הסתייעות בחברות חוץ.
6. אנחנו בודקים במשב"ש מסלולים נוספים להגדלת היצע הדירות, ע"י הכללת קרקעות פרטיות במסגרת הפרוגרמה של המשרד, ע"י הכללת פרויקטים של קרקע בלתי מתוכננת (מקבתיים), ע"י יצירת מסלולים חדשים שבהם התשלומים בגין רכישת קרקע אינם נעשים במזומן, וכן ע"י שימוש בכלים שונים כמו: מימון חלקי, קביעת לרז לבנייה, הנחיות בפיתוח מימון ביניים (לתשלום החזרי הוצאות פיתוח), ועוד.
7. גיוון והרחבת מסלולי השיווק, כפי שפורטו לעיל, יביא להגדלת היצע הדיוור בטווח הקצר - וזאת בהבדל משיטות השיווק הנהוגות בממ"י.
8. איננו מתעלמים כמובן מהאנומליה, לפיה סמכויות תכנון מוקנות עתה ליותר מ-20 גורמים. לפי הערכתנו, ראוי שגוף צנטרליסטי אחד יהיה מופקד על נושא התכנון - וזהו המשרד לתשתיות לאומיות, בגלל הזיקה הישירה שלו לקרקעות המדינה.
9. אנו מאמינים, לכן, את הפתרון המוצע ע"י ועדת רונן, ולפיו ייבחרו 30 פרויקטים גדולים, הנמצאים תוך כדי תהליך התכנון - והם יטופלו ע"י השר לתשתיות לאומיות. יש לראות נושא זה, בעדיפות הגבוהה ביותר בגלל משבר שיווק הקרקעות, שעלול לגרום לנסיקת מחירי הדיוור בתוך מספר חודשים מועטים.
10. אנו מסתייגים מהרעיון לצמצם את הביקושים להשקעה בדירות. צימצום כזה - ע"י הכבדת המיסוי - יקיף את היקף התחלות הבנייה, יכווץ את מלאי הדירות להשכרה ואת מלאי הדירות בכלל בארץ, אותו יש, לדעתנו להרחיב גם לקראת אפשרות של חידוש גלי העלייה.
11. אנו מסתייגים גם מן ההמלצה ל"מפת מדיניות", שתהווה בסיס לשחרור קרקע לפיתוח. המהלך לכשעצמו יוסיף קושי רב, על התהליך המייגע והארוך בלאו הכי של יצירת עתודות תכנון. בהמלצות ועדת רונן גם נקבע, ש"המפה תסמן שטחים המיועדים להפשרה, ותהיה מבוססת על תוכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים". כפי שידוע לכולנו, מצב המלאי הסטטוטורי העכשווי הוא בכי רע, ורחוק מאד מלספק את צורכי המשק אפילו לטווח הקצר.



משרד הבינוי והשיכון המנהל הכללי

12. אנו מציעים גם בד בבד עם ההמלצה של ועדת רונן ותכניות שלנו, מאמצים לתוספת יחידות דיור בשטח עירוני ולמיחזור קרקע בערים הותיקות - וחשוב לתאם תכניות, בנושא זה, בין משב"ש וממ"י כדי לייעל ולזרז את ביצוע המטרה המשותפת.

13. המטרה האסטרטגית של ס/השר מאיר פרוש, להכין מלאי קרקעות ל - 10 שנים מקובל על דעת הכל - אך נתקלת בקשיי ביצוע. כפי שידוע לכולנו עלינו להקים ועדת שרים למטרה זו, שתהיה מעל לוועדת המנכליים להאצת הבניה.

14. אנו ממליצים שהממשלה תאמץ את הקו המנחה, לפיו עליה רק ליצור תנאים בענף הבניה שיאפשרו המשך יציבות המחירים בשוק הדיור על ידי התאמת היצע הדירות לתנודות הביקוש ועידוד היוזמה הפרטית, בענף הבניה.

15. בסוגיות הנוגעות לחקלאים ולקק"ל מקובלים עלינו המלצות ועדת רונן וכאמור אצביע בעד אימץ הד"ח.

ב בר כ ה,
מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

העתק: מאיר פרוש - ס/שר הבינוי והשיכון.
פרופ' בועז רונן - יו"ר הועדה
מר אמנון רבינוביץ - חבר הועדה
ד"ר צבי ליבר - חבר הועדה

החלטה

1. הוחלט לאמץ את דו"ח הוועדה לרפורמה במקרקעי ישראל, למעט הסעיפים הנוגעים להחלטות 717, 737 והבניה בשטח המתוכנן למגורים במושבים, ושעורי הפיצוי בעת שינוי יעוד באזורי עדיפות א' ו ב'.
- לגבי סעיפים אלה תוקם ועדה משותפת של משרד התשתיות הלאומיות ומשרד החקלאות, בראשות מר מאיר בן מאיר שתגיש את המלצותיה תוך 3 חדשים.
2. הוחלט להטיל על מינהל מקרקעי ישראל להגיש הצעות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל לגבי ישום המלצות הדו"ח.
- החלטות אלה תגובשנה ע"י ועדת ישום ותובאנה לאשור במועצה באופן מדורג תוך 30 יום.
3. נושא קרקעות הקק"ל יסוכם תוך 30 יום.

1. כחול פלמין את צה' בעצב רחוקה במקרה

ישראל, פלמין בפעמים המהירות לפלמין 717,

737 ופחית השלח המהירות פלמין במולד,

ולאחר הפיזור הצה' יחיד הצה' יחיד א' וד'.

פלמין סדירות אלה תהיה עצב משהיה

משהיה תהיה רחוקה משהיה רחוקה, בהמשך מר

מלאך בן-מאז שחגג את כחולתו תן 3

כחול.

2. כחול פלמין מ' מ' מקרה' ישראל

פלמין עצב עצב עצב עצב מקרה'

ישראל פלמין ישראל עצב עצב עצב.

כחולת אלה המהירות ד' עצב ישראל

למשהיה ישראל המהירות המהירות המהירות

מר 30 יום.

3. נאלץ קינח' קינח' יסדמ מן 30 יום.

1.2.2



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ז בניסן, תשנ"ז

4 במאי, 1997

סימוכין: 040519970001

נאום המנכ"ל במועצת מינהל מקרקעי ישראל תל אביב 4.5.97

אדוני השר,

חברי מועצת המינהל,

מורי ורבותי,

בוקר טוב

בפתח דברי, אני רואה חובה למסור לציבור היושב כאן - לחברי מועצת המינהל - כי הביקורת המושמעת לאחרונה בתקשורת על המינהל ועל תפקודו, היא חסרת כל בסיס. אני חושב שכולנו מצטערים, שהממשלה לא אישרה את מינוי המועמד למנכ"ל המינהל... אך מכאן ועד דברי ההבל של התקשורת, כי קבלנים מתלוננים שהמינהל איננו מתפקד - יש מרחק רב.

אני מבקש היום קצת להאריך בדברי - אך מבטיח שהזמן שיילקח היום, בפעם הראשונה, יהיה על חשבון הזמן והדברים שאשמיע בדיונים הבאים... לכן אנא היו קצת סבלניים.

משרד הבינוי והשיכון הוא הלקוח הגדול ביותר של המינהל... אנחנו, היזם הגדול ביותר, אנחנו הקבלן הגדול ביותר, אנחנו הגוף הגדול במדינה הנזקק לשירותי המינהל.

ואני יכול להעיד, שהמינהל מתפקד - ואפילו מתפקד ביעילות יחסית רבה, בהתחשב בעובדה שמספר עמדות מפתח חשובות אינן מאוישות עדיין.

בכלל, אני חייב לומר - על דעת הצמרת הבכירה, המקצועית, של משרד השיכון - שמעולם לא היו יחסים כה טובים - אני מתכוון ליחסי עבודה פוריים - בין משרד השיכון לבין המינהל.

וזוהי הזדמנות טובה להביע הערכה, קודם כל לשר התשתיות הלאומיות, אריק שרון, על גישתו הממלכתית, הפוזיטיבית, החיובית; לצמרת המשרד - מהמנכ"ל גיורא רום



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

ו"דרומה" - ומילה טובה לאיש יקר, מירון חומש, שחי ונושם את המינהל 24 שעות ביממה - ביעילות ובכשרון.

אצלנו, בישראל, הרי לא אוהבים "לפרגן", ואסור בכלל לומר "מלה טובה", כי מיד זה נשמע "חשוד"... אני, אישית, שייך לזרם חסידי, שכל האדמו"רים שלו אמרו: ברכו - כשראוי לברך, תבקרו - כשצריך לבקר".

ואני רוצה להביע גם דברי ברכה לחברי "ועדת רונן", ד"ר ליבר, ארנון רבינוביץ, פרופ' בועז רונן ועו"ד שמואל זיסמן. אתם, חברי הועדה, ראויים להוקרה ולתודה על הדו"ח המקיף והמעמיק שלכם - "הדו"ח לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל".

אני ער - כולנו ערים - לויכוחים עם הקרן הקיימת לישראל, ולמחלוקת שהתעוררה עם המיגזר החקלאי.

אינני מקל ראש בנושאים אלה, וכחבר מועצת המינהל עלי גם להביע את דעתי (מכל מקום, לא אתחמק מהבעת דעה, כי אין זה דרכי).

כנציג משרד הבינוי והשיכון אני אצביע בעד אישור המלצות הדו"ח - ואני אעשה זאת, כמובן, גם על דעתו של סגן השר מאיר פרוש.

בנושא הקרן הקיימת, מקובלת עלינו הנוסחה של החלפת הקרקעות, שבמסגרתה הקרן הקיימת תעביר למדינה את קרקעותיה במרכז הארץ, ובתמורה תקבל קרקעות בפריפריה. וכך יימכרו קרקעות הקרן הקיימת ע"י המדינה, ולא תהיה חריגה מתקנון הקרן.

גם בנושא החקלאים קבענו עמדה פנימית, במשרד הבינוי והשיכון, לאחר דיונים מעמיקים ורציניים. קראתי את דברי נציגי החקלאים, שהתבטאו בחריפות ובקיצוניות (אחדים מהם גם שלחו לנו מסרים, וניסו "לשכנע" אותנו בצדקתם).

אינני מקבל את הניסוחים החריפים ש"תוצאות הדו"ח יהיו הרסניות להתיישבות העובדת"... ואני מכיר את כל הטיעונים, שהמלצות דו"ח רונן פוגעות כביכול בזכויות (כמו



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

זכות הקניין, ופוגעות בעקרונות יסוד (כמו עקרון השוויון) - או אפילו סותרות את המדיניות הקרקעית, שנקטו ממשלות ישראל במשך שנים, וכו' וכו' וכו'.

יש - אגב - הרבה מן האירוניה, שטענות כאלה בכלל מופנות דווקא כלפי אריק שרון, האיש שעשה כה רבות למען החקלאים בכל ממשלות ישראל... נדמה לי, שלא היה אדם שנלחם עבור, וייצג בנאמנות את החקלאים בכל תולדות המדינה - כמו השר שרון.

ואיננו חושבים, עם כל הכבוד, שהורדת הפיצוי ל- 20%, לקיבוצים ולמושבים, על הפרשת קרקע חקלאית (לפי תקנה 727), או ביטול תקנה 737, המאשרת מכירת קרקעות מוזלות במושבים לדור ההמשך - הם אכן המלצות "הרסניות להתיישבות העובדת". יש הרבה הגזמה, ונסיון להלהיט את הרוחות.

מכל מקום: אני מתכוון להצביע בעד המלצות הועדה!

אך, אין זאת אומרת שאין לי - אין לנו, במשרד השיכון - גם הסתייגויות מכמה נושאים, שהובאו בהמלצות הדו"ח. ואעשה זאת, באותה אמת שהביאה אותי להרעיף שבחים.

אני מתייחס בעיקר למגמה, או להמלצה, להקטין את ביקוש רכישת דירות למטרות השקעה (באמצעות הכבדת המיסוי), או הרעיון למכור זכויות במקרקעין ע"י ניירות ערך צמודות קרקע.

ידידי היקרים,

לנו, במשרד השיכון, יש דעה הפוכה לחלוטין: לדעתנו, המדינה חייבת לעודד את אזרחיה לרכוש דירות גם לצורכי השקעה - כאשר דירות אלו ישמשו את ענף הדיור להשכרה.

בהמשך דברי, אסביר גם מדוע עלינו לפתח את הדיור להשכרה - כשיטה, כקונספציה, כמדיניות חדשה ומהפכנית. אבל לפני כן, אסביר כי הנסיון המאלכותי להקטין את הביקוש לדירות, ע"י צימצום רכישות דירות להשקעה - היא מוטעית מבחינה לאומית... היא תהיה בעתיד - בכייה לשנים (אם לא לדורות).

ידידי הטובים,



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מי היה מאמין לפני שמונה שנים שתגיע אלינו עלייה כה גדולה, ממדינות חבר העמים? האם שכחו כבר את "הפאניקה" שאחזה בנו, בגלל העדר דירות? האם שכחנו את הוול"לים, את הקראוונים, את התחייבויות הרכישה מקבלנים?...

חסד עשתה איתנו ההשגחה, שאת הגה משרד השיכון החזיק אז אדם שידע בכשרון רב לנווט את הספינה באחת מהתקופות הקשות ביותר של המדינה... אחרת, לא היינו מצליחים לקלוט כה יפה וכה מוצלח את מאות אלפי העולים...

למי יש היום בטחון, שלא יגיעו אלינו בבת - אחת עוד מאות אלפי יהודים? הרי אנחנו משתוקקים, לכך שהם יבואו... ומי יודע בארץ, מה יקרה עם יהודי צרפת הרועדים עתה מפחד, לנוכח עליית המפלגה הפאשיסטית המגבירה את כוחה מבחירות לבחירות? ומי יודע בכלל מה יקרה ליהדות יבשת דרום אמריקה? וכיהודי מאמין, אני גם מחכה לעלייה רצינית מארה"ב...

כלומר: ישראל צריכה להכין דירות, הרבה דירות, מלאי גדול של דירות... ודירות שיירכשו לצורכי השקעה - ישמשו בינתיים להשכרה (ענף שאותו אנחנו צריכים לפתח).

רבותי,

מהי המשמעות המעשית של החלטת "ועדת רונן" להקטין את הביקושים להשקעה בדירה? אם היום ישנה האטה בביקושים, מסיבות הקשורות למצב המשק... ואם כבר היום, הקבלנים נוטים לצמצם בגלל זה את התחלות הבנייה... הרי גזירות חדשות של הממשלה, שמטרתן להוריד גם את הביקושים להשקעה בדירות - יורידו עוד יותר את התחלות הבנייה... ואם כן, כיצד נגיע ליעד של בניית 50,000 דירות לשנה?! ואם חלילה לא נבנה 50,000 דירות בשנה - כיצד נצליח, בכל שנה, להוריד ב - 5% את המחירים? (הרי הביקושים - כאשר יתעוררו - יעלו על ההיצע?)

ידידים יקרים,

פרופ' סימור ספילרמן ערך מחקר רציני - ואני ממליץ לכולכם לקרוא ולעיין בו - ובו הוא קובע, שבשארל רק מיעוט קטן של זוגות צעירים, בעלי השכלה גבוהה ומשכורות נאות, יכול לצפות לחיות ברמה, בלי לקבל עזרה כספית מן ההורים.



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

ללא כל קשר לרמת ההשתכרות שלו, זקוק זוג צעיר בישראל לעזרה כספית נכבדה מן ההורים, בעיקר בגלל התשלום הראשון לדירה.

בארה"ב, זוג צעיר משכיל, בעל הכשרה מקצועית אקדמית, יכול לחיות ברווחה, גם אם בני הזוג באים מרקע משפחתי צנוע, כי ברוב הערים בארה"ב קיים שוק גדול של דיור להשכרה. בישראל אין שוק רציני להשכרה, והנורמה המקובלת היא לרכוש דירה.

עלינו, רבותי, לעודד את הדיור להשכרה, באפיקים ובערוצים שונים :
א. בניה תקציבית במינון מבוקר ; ב. עידוד הסקטור הפרטי, תוך הענקת תמריצים לקבלנים לבניה זו (גם בדרך של הנחות על קרקעות) ; ג. ע"י עידוד רכישת דירות לצורכי השקעה - דירות שיופנו גם להשכרה.

ענף הדיור להשכרה הוא חלק מהותי ובלתי נפרד, של כל מערכת השיכון בעולם המערבי המתועש :

- בארה"ב - 33% מהדירות, הן להשכרה.
- בבריטניה - 39% מהדירות, הן להשכרה.
- בישראל - 23% מהדירות בלבד, הן להשכרה.

שיעורי התשואה משכירות, לפני מס, נעים בישראל בטווח שבין 3.5% - 6%, עפ"י מיקום הדירה וגודלה. המס הופך את ההשקעה לבלתי כדאית (תשואה של 3.5% - 4%), גם אם מביאים בחשבון את השבחת ערך הדירה. תשואה נמוכה, ובלתי כדאית ביותר.

והנה, אתם, ב"ועדת רונן" ממליצים, להקטין עוד יותר את התשואה מהשקעה בדירות... לערוך עוד שינויים במס שבח מקרקעין... לחסל לחלוטין את הרצון והמוטיבציה להשקיע בדירות, למטרות השכרה...

וכאשר יבואו אי"ה גלי עליה חדשים - נתחיל להביא שוב קראוונים, נקים מחדש את הול"לים, ונתחיל לשלם לקבלנים בהתחייבויות רכישה... האם זוהי באמת המדיניות שלכם?! ; לזה אתה מסכים, כבוד השר שרון!! אתה - שעברת על בשרך את החוויה הזאת, של הבניה המאסיבית בשנות ה-90 הראשונות!!



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

רבותי,

יש כביש עוקף רמאללה, ויש כביש עוקף כפר קאסם... וכולנו יודעים, לצערנו, מדוע.
אבל אין כביש עוקף מדינת ישראל... רק משום שיש קשיי מימון... שניתנים לפתרון..
זוהי מדינת עליה, זו מדינה שתהיה הצפופה ביותר בעוד 10 שנים - וצריך לבנות, לבנות, לבנות ולהכין מלאי גדול של דירות (גם להשכרה!).

אנחנו, במשרד השיכון, הקמנו במקביל ל"ועדת רונן" את "ועדת פרוש", בנושאים יותר יחודיים הנוגעים לבניה.
בהזדמנות, אביא את ההמלצות לידיעת חברי הפורום הנכבד הזה... ויש שם גם המלצות בנושא מימון הבניה - ולא בדרך של המנעות מבניית דירות, ולא בדרך של נסיון מלאכותי להקטין ביקושים... יש דרכים אמיצות... דרכים שצריך להתמודד איתן...

ויש גם עוד שורת המלצות שלנו בנושא הכנת מלאי זמין של קרקעות - וזוהו הנושא הקריטי החשוב ביותר של הענף.

ולכן, גם ההמלצה של "ועדת רונן" לפיה ייבחרו 30 פרויקטים אשר יקבלו מעמד סטטוטורי מיוחד, ויטופלו בדרג ממשלתי בכיר, כולל מינוי שר התשתיות כ"בעל בית" ברמה מיניסטרילית - מקובלת עלינו מאד.

אדוני השר, קח את הנושא הזה לידיך... תפוס פיקוד, ותביא לעם ישראל קרקעות ל- 200,000 יחידות - דיור לפחות, לאחר אישור... (אומרים שאי אפשר לפתוח "צינור סתום", אלא אם כן מכניסים את היד לתוך הצינור... אצלנו יש, לדאבונו, הרבה צינורות סטטוטוריים סתומים. בואו נקפל שרוולים, ונכניס את הידיים לצינורות...)

אנחנו במשרד השיכון, כיום הגדול ביותר, כקבלן הגדול ביותר, כמאיץ הגדול ביותר לבניה - נעזור ונסייע לך, ואנחנו רוצים להסתייע בך! (זה נאמר בגילוי לב...)
- תפוס פיקוד, כי אתה השר הבכיר והותיק ביותר בין שרי התשתית, הפנים והשיכון!
(נושא הכנת מלאי זמין הוא נושא משותף לשלושת המשרדים).
- תפוס פיקוד, כי אתה יכול לחולל את השינוי המתחייב, אם כולנו רוצים וחפצים להוזיל את מחירי הדיור בשנים הבאות!



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

ולבסוף: שוב - הרבה ברכות והוקרה ל"ועדת רונן" ... עשיתם עבודה מצויינת ... היעדים החשובים שנקבעו מקובלים עלינו:

א. אספקה שנתית של 50,000 יחידות דיור.

ב. יצירת מלאי של קרקעות, לעוד 200,000 יחידות דיור.

ג. ירידה ריאלית של לפחות 5% לשנה, במחירי הדירות.

כתוב במסכת בבא מציעא: "קרקע בחזקת בעליה קיימת" ... עלינו, על מועצת המינהל, לשמור על הקרקע שהופקדנו עליה - לטובת עם ישראל.

נקבל את ההחלטות הנכונות, כאשר לנגד עינינו שני העקרונות החשובים:

א. הקרקע בחזקת מי היא...

ב. ולטובת מי היא נועדה...

- 2 -

משיג היינו והיטבן הוא הילוף הקדא קיארט א
 היינו... אמנו, היטב הקדא קיארט; אמנו היינו הקדא
 קיארט; אמנו היטב הקדא קיארט היינו היינו.
 ואנ יטא אהליז, שהינו, אמנו — אמנו אמנו
 קיארט יחסות יקה, קויתמס קארקו שחסו אמנו = אמנו
 השקו אמנו אמנו אמנו אמנו.

קדא, אנ חידא אמנו — א דלד הלחור הקדא,
 היינו אמנו, א משיג היטב — שחלס א היו יחסות
 כה אקים — אנ אמנו אמנו אמנו — קין
 משיג היטב אמנו אמנו.

אננו היינו אמנו אמנו, אמנו, אמנו
 אמנו אמנו, אמנו, אמנו, אמנו, אמנו
 אמנו אמנו, אמנו, אמנו, אמנו, אמנו
 אמנו אמנו, אמנו, אמנו, אמנו, אמנו
 אמנו אמנו, אמנו, אמנו, אמנו, אמנו
 אמנו אמנו, אמנו, אמנו, אמנו, אמנו

- 3 -

אצלו, קישינא, היי לא אהגים, "אפריגן", (אסור גדול)
 "מה סאגה", כי מיג צו נאמ, "מאד" ... אע, אשית,
 ע"ק אינס מסידי, של האגמא"רים לא אמרו: "קדכו".
 בשבאו לקיין; תחקירו - בשביוק לקיין.

ואע יוצה לקיין עס קריי קריי, "לקיין" וצו
 רומ, קי"ר ליג, אינן הינאליק, ^{פואפ} קולדע רומ וצו שאלא
 ציסמן. ארס, חקרי הוצעו, כא"ים אהוקיין ואלעג, על היגא"ה
 הימיקל, ווהמאליק אכס - "היגא"ה איטאמא קיגניג מוקיין.
 יאנא".

אע ייג - טאע עייג - איטאמא עס היין
 "היגא"ה איטא, ווהמאליק שוואריוו עס הייגניג הימאלי.

- 4 -

אייזען ייִדן נאך קנאסאם אה, אכזר מוצר
 היינטיגע אל. גען אהקייט אה צו (מח מיקוס, אל)
 אהמיק מיקער צו, כי אין זיי ציכיל.

כצ"ע משיק היינטיג אויסטון אה אצ"ע ^{קצ"ע} אהיסור
 היינטיג היצ"ה — אה ^{אצ"ע} ~~אצ"ע~~ זאג, כחוק, גען אל צו אל
 סען היער מאיר פילא.

קנאס ייִדן היינטיג, מיקאט אה ~~ווערענדיג~~ וואסיה
 אל היינטיג היינטיג, שטענדיג ייִדן היינטיג ווערענדיג
 אה קיינאטיג קיינאטיג, אהמאטיג ייִדן קיינאטיג קיינאטיג
 אה ייִדן קיינאטיג ייִדן היינטיג צו היינטיג, אל אה
 היינטיג מיקאט ייִדן.

- 5 -

לפי קולטא היחידאים קדצו למצו פנימית, קטשור
 ויגילת אושיטון, לאחר ^{מאמיקים} זיונים אורזינים. קראת את דברי
 נביא היחידאים, שהתקאו בחריטות וקיצונויות (אחזין חוק
 לפי אלו חוקי מסנים, וניסו "לשפץ" אותן קדצותם).

אינני חוקר את היסודות החריטים ש"מזכיר
 יראת ייחוד היסודות רחוקים... ואני מכיר את
 כל הסיפורים, שהתחברו בזה חוק פקצות בטיס קצטיות
 (כמו ^{מחמ} כמו) לכוה היקנין, ^{אניא} אפולו קציריות יסג
 (כמו עיקרון השוליון) - ^{אניא} אפולו סוריות איר המציות ^{המחמ} מחמ
 היקנין, שנקא מחמ יסג קטק שנים, אבד, אבד וכו'.

י - אק - היקנין הניקנין, שאלות כאלה גבול
 מחמ ^{כפי} צווקא אייך שיון, האיש שעה כי רוקר חמין
 היחידאים קט מחמ יסג... נביא י, של חיי אקס ^{עקוב} עקוב
 שנים ^{קצוב} קצוב היחידאים קט מחמ ^{קצוב} קצוב - כמו ^{קצוב} קצוב שיון.

- 6 -

ואיננו חושבים, עם כל הכבוד, שהורגת הניצו. ל=20%,
 אינקוואזים ולחשבים, על השיר קיינץ וקלאג (אם מן 727),
 או קלאג מן 737, והשפיעה מבינה קיינץ מולדור
 קמחשים רוצה = והמשק - הם אכן הולכות, היסטוריה לוויטשק
 הוצאות. יש הירגו היצירה, ונסין אלהים את הרומא.

מה מילוק: ~~הצעת~~ את מרסן אינלדיץ קלצ
 (הולכות הוצאה!)

אך, אין צאג אומר שאין י - אין רע,
 בלשית השיטן - גם היסטוריה מבינה נשאים, שהוקאו
 קולות. הוצאה. ואיש צאג, קאורה אמת שהיא את אהודים שמים.

את מרסן קיינץ ~~הצעת~~, או הולכות, אינלדיץ
 את קיינץ רשע בירה רחוקה (קאמפוזיציה. ס.ס.); או
 הוצאות אמת צאג קיינץ ע"י ~~הצעת~~ בלשית קיינץ.

- 7 -

ידידי היקר,

ליל, קמיון השיכון, יש צדד המטה המלאי: אבולטו
 חייב למצוא את אצטיון זיכר ל אבולטו
השקפה — מאר זיכר אלו ישמש את צנר (הזר) אבולטו

קומה זכר, אסקיר ל מאצו חיל אבולטו
 ידידי אבולטו — כשיח, כן אבולטו, למדינת הדסה ואוניברסיטת
 אקדמית ק, אסקיר כ היפיון המאכלות אבולטו
 היינאק אבולטו, ע"י מאצו זיכר אבולטו —
 הייא מאכלות מאכלות מאכלות ... הייא אבולטו אבולטו —
 קדיה אבולטו (אם לא אבולטו).

[illegible]

- 10 -

יבזקס יקריס,

פירב סימור ספירמן זיך מחיק ~~מח~~ וזיך —
 לאט מחילף אלס אקווא אלעין קו — אדו האט קוקט, שטימא
יין מחיר קו א זאך צידיק, קלייטשט גענוג אשטאט
 מאט, יטל אלס אהיל דרוואט, קליי אקט צוויי בעסער
 מן ווהויס.

אלא א יקו אומה ווישטענדט אט, זינק זיך צו
 גייטאל אומה בעסער נעכט מן ווהויס קליי וואס וואסן אדווי.
 גאנצ'ק, זאך צוויי שטיל, קאט היטוויי אקדאט ו
 יטל ~~פירב~~ אהיל דרוואט, זאך אק קע ויזעל קאט מחיר שטיל
צוויי, נ קינק וצוויי קאנצ'ק יק"ט שוק קאט א דאז אשטאט.
 גייטאל אין שון וזיך אשטאט, אקדאט וואסן קאט היטוויי דרווי.

- 15 -

כחלק קטן קרא מלידא : "ידיד קרוב קלילה
קיימת... אינו, א מוצג הייתי, אשאר א ידיד
שולסקין שליג - אשאר א יבא.

עצמא
נקי איר (החלוקה הנכונה, טאטא אעצ ציניע
שנן הצקינות החשוקים : (א) ידיד קרוב מ' היא...
(ב) אשאר מ' היא נוצני...

לצני רג.



המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ג בניסן, תשנ"ז
 30 באפריל, 1997
 סימוכין: 300419970010 ש/

לכבוד

מר אריאל שרון ✓

שר התשתיות הלאומיות

יו"ר מועצת מינהל מקרקעי ישראל

כבוד השר,

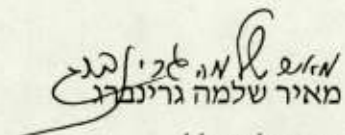
הנדון: נושאים לדיון במועצת מקרקעי ישראל

סימוכין: מכתבי מיום 30.4.97

בהמשך לישיבה שהתקיימה ב- 5.3.97 עם סגן שר הבינוי והשיכון מצורף בזה חומר רקע בנושאים כדלקמן:

- רשימת ישובים בהם מבקש משב"ש לגבות עבור הקרקע בהתאם לניצול בפועל.
- דבר זה תואם את נושא השיחה שלנו בערב חג על דירה גדלה (דירה בשלבים)
- בקשה לפטור מתשלום עבור קרקע על בניית דיור מוגן לקשישים (הוסטלים).
- בקשה לדחיית תשלום עבור הקרקע לבתים הנבנים להשכרה.
- חוזר אני ומבקש להעלות נושאים אלה בישיבה הקרובה של המועצה.

בכבוד רב


 מאיר שלמה גרינברג
 המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר

✓ מר גיורא רום - מנכ"ל המשרד לתשתיות לאומיות

✓ מר מאיר בן מאיר - נציב המים

✓ מר ברטי ברודו - מנכ"ל מ.מ.י

✓ מר חיים פיאלקוף - עוזר סגן השר

✓ גבי שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור



משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

תאריך: כב' בניסן התשנ"ז
29 באפריל 1997

מספר: שצ - 1754

תשלום עבור הקרקע בהתאם לניצול
אחוזי בנייה בפועל

משרד הבינוי והשיכון מבקש כי התשלום עבור הקרקע יהיה בהתאם לניצול אחוזי בנייה בפועל (ולא לפי המותר בתב"ע) במקרים כדלקמן:

- פרויקטים הנכללים במסגרת תוכנית "דירה נטו" (מצ"כ נספח).

- ישובי עדיפות לאומית.

יש לציין כי תוכנית "דירה נטו" היא תוכנית יעודית עבור זכאי משרד הבינוי והשיכון ומיועדת להביא לחסכון במחיר הדירה, בין היתר בעקבות "עקור" הרווח היזמי.



משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

דחיית תשלום עבור הקרקע לפרוייקטים של בנייה להשכרה

משרד הבינוי והשיכון בונה 600 יח"ד במסגרת תוכנית בנייה להשכרה עבור זכאים

ב- 6 ישובים (מצ"ב רשימה מפורטת).

יח"ד אלו יהיו בבעלות המדינה ויושכרו לזכאים חסרי דירה על-פי כללי המשרד

על-פי רוב בשכר דירה מופחת.

המשרד מבקש לקבל פטור מתשלום עבור הקרקע לפרוייקטים אלו.

אם בעתיד ימכרו יחידות דיור אלו לדייריהם או לזכאים אחרים, ישולם מרכיב

הקרקע על-פי הערכת שמאי באותה עת.



משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

תאריך: כב' בניסן התשנ"ז
29 באפריל 1997

מספר: שצ - 1756

בנייה להשכרה - פרוט הפרוייקטים

175 יח"ד -	אשדוד רובע ז'
230 יח"ד -	בית שמש זנוח
75 יח"ד -	קרית ספר
75 יח"ד -	ביתר רובע A
50 יח"ד -	קרית גת
605 יח"ד	ס ה " כ
=====	=====



משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

פטור מתשלום עבור קרקע לבניית דיור מוגן לקשישים (הוסטלים)

משרד הבינוי והשיכון בונה פרויקטים של דיור מוגן לקשישים בממון מלא ברחבי הארץ בהיקף של כ- 2,800 יח"ד (מצ"ב רשימה מפורטת).

יח"ד אלו נמצאות בבעלות המדינה ומושכרות/תושכרנה לזכאים חסרי דירה בשכ"ד מופחת של כ- 130 ש"ח לחודש.

המשרד מבקש לקבל פטור מתשלום עבור הקרקע לפרוייקטים אלה בהיותם מוסדות ציבור שמופעלים ללא כוונת רווח.

41



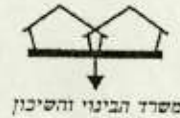
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

תאריך: כב' בניסן התשנ"ז
29 באפריל 1997

מספר: שצ - 1752

דיוור גיל הזהב (הוסטלים)

מס' יח"ד	ישוב
86	ירושלים (פ. זאב)
92	ירושלים (פ. זאב מזרח)
79	ראשון לציון
81	חיפה
93	פרדס חנה
81	נהריה
89	נתניה (עמליה)
56	יהוד
105	אשדוד (י"ג)
86	יבנה
133	אשקלון
107	קרית גת
91	בית שמש
103	כפר סבא
103	אילת
133	באר-שבע
80	אור עקיבא
98	עכו
79	חיפה (ס. לוקס)
87	נתנאל (רזיאל)
92	לוד
116	תל-אביב - יפו
82	חיפה (ר. אלון)
96	קרית אונו
99	קרית אתא (סירקין)
160	קרית ביאליק
19	קרית עקרון
100	רמת השרון
104	נס ציונה
104	מזכרת בתיה
2,834	סה"כ
=====	=====



משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ג בניסן, תשנ"ז
30 באפריל, 1997
סימוכין: 300419970010 ש/

לכבוד

מר אריאל שרון

שר התשתיות הלאומיות

כבוד השר,

הנדון: נושאים לדיון במועצת מקרקעי ישראל

בהמשך לישיבה שהתקיימה ב- 5.3.97 עם סגן שר הבינוי והשיכון מצורף בזה חומר רקע בנושאים כדלקמן:

- רשימת ישובים בהם מבקש משב"ש לגבות עבור הקרקע בהתאם לניצול בפועל. דבר זה תואם את נושא השיחה שלנו בערב חג על דירה גדלה (דירה בשלבים)
- בקשה לפטור מתשלום עבור קרקע על בניית דיור מוגן לקשישים (הוסטלים).
- בקשה לדחיית תשלום עבור הקרקע לבתים הנבנים להשכרה.
- אבקש להעלות נושאים אלה לדיון בישיבה הקרובה של המועצה.

בכבוד רב

מאיר שלמה גריתברג
המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר

מר חיים פיאלקוף - עוזר סגן השר

מר משה רובינשטיין - ראש תחום תכנון ובקרה

גבי שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור



מנן שר הבינוי והשיכון

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

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

שלום רב,

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

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

מיותר לציין את החשיבות ששנינו מייחסים לנושא זה.

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

אודה לך על התערבותך למען העברת ההרשאות למשב"ש.

בכבוד רב,
מאיר פרוש
סגן השר

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

05. 1997 - 6

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

כ"ב בניסן התשנ"ז
29 באפריל 1997
סמנו: שמעובית

אל:
הרב מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון

הנדון: הרשאה לתכנון השכונות המערביות בירושלים.

ברצוני להודיעך כי בקשתנו לקבלת הרשאות תכנון בשטחים שסופחו לירושלים ממערב לעיר, נענו בשלילה.

אנו הגשנו הבקשות בהתאם לסיכום עם מר מירון הוזמש (רצ"ב הסיכום), אך בתשובת מחוז ירושלים של מינהל מקרקעי ישראל (רצ"ב המזכר) נאמר כי ההרשאות לתכנון בשטחים אלה נמסרו לחברות מנהלות.

ב ב ר כ ה,
ח' זמיר
מנהלת המחוז

העתק:
✓ הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל משהב"ש
גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף לתכנון ובינוי ערים
גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור

ולתבואה כפיכית במשרד הממשלה

מזכר

אלו

87.97

התאריך

חיל מס'

ה'תש"ח

מאת

דניאל קליין

הנדון

7.97

בגלל חנייה

שמואל

למנוחה

1. הרשאה לרכוש למן ותנה לרוב' א.מ.ש.ר

ולחברה מוכיה היום משרד השיכון מקדש הרשאה

אילוהו מתחב.

תיק מס' - 1043582 (הרשאה לחניה בבסאבן)

מחנכה

2. מתחב עמך האוכלי בל' בהרשאה לחב' מוכיה

הרשאה לחב' לנחמה גבולות ורשלים, מעדפה

3. מתחב חרחה - תנה הרשאה לחב' מוכיה

תיק מס' 1043637

סגורה

קני'ה

מס' 104



מינהל המגורים ישראל
לשכת מנהל המינהל

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



מדינת ישראל

לפני

סיכום דיון בנושא "הרשאות לתכנון" מיום 17.2.97 במינהל המרחבי ישראל
בהשתתפות מנהל המרחבי ישראל ומשרד הבינוי וחסכון

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

משב"ש - מר עדי הדר, סמנכ"ל ומנהל מחוז מרכז
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור
גב' רינה זמיר, מחוז ירושלים
גב' רחל בנימין, מחוז ירושלים
מר קרלוס דרינברג, אדריכל ראשי
מר וילי קרפ, מנהל מחוז חיפה
מר מוטי קלרמן, מנהל מחוז דרום
מר משה רובינשטיין, עוזר חמנכ"ל
גב' סופיה אלדור, מנהל אגף לתכנון ובינוי ערים
מר יגאל אסף, ס/מנהלת אגף נכסים ודיוור
מר עוזי שמיר, מנהל מחוז הגליל

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

הערות: רשימת אתרים בהם נתנה הרשאה עקרונית למשב"ש וחיא מתעכבת במשרדי המינהל רק מטעמים טכניים מפורטת בסוף הסיכום. האתרים האחרים שנדונו בישיבה מפורטים לחלוץ

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

(ס. אדרי) - יבנה: משב"ש קיבל 2-3 הרשאות לבניית כ-6000 יח"ד. הרשאות נוספות שבקש משב"ש נמצאות מחוץ כתחום השיפוס. לא ניתנות לתכנון מפורט, תבאנה לחיסול מושב בן-זכאי, ואין צורך פיוס בבניית נוסמת מעבר ל-6000 יח"ל חנ"ל.

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

2/...



כיום 19.2.97.

7. עפולה הצעירה - תנתן הרשאה למשב"ש בכפוף בבדיקת מנהל המחוז.

8. מורדות סביר - בשטח פינוי מבנים וגדרות, חנושא יועלה לדיון בהנהלת ממ"י.

9. סביר - מורדות סביר - משב"ש יגיש לממ"י בקשה להרשאה.

10. צפת - רמת רזים ודרום: משב"ש יגיש לממ"י בקשה להרשאה לתכנון.

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

מחוז ירושלים (מנהל המחוז עו"ד מיכה טילקין).

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

סוכס: רינה זמיר ומיכה טילקין יזמנו ישיבה עם רכטר לחצבת התוכניות שבוצעו על-ידו.

קרית גת-חרחבת מנהל המינהל מציע למשב"ש ליוזם פגישה עם שר חלנים לגובה התנגדות משרד חלנים לכיווני התפתחות המוצעים.

סוכס: הרשאה לתכנון למשב"ש.

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

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

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

ירושלים - שכונות מערביות - משב"ש יגיש לממ"י בקשה להרשאה.

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

חרחבת אור יחודה - המינהל מתנגד למתן הרשאה למשב"ש:

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

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

(3) חלק מחשטח מיועד לשוק חסיסונאי.

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

(5) נמצא בטיפול חברות מנהלות ח.ב.ת וי.ח.ל ואין מקום לחכנים גם את משב"ש.

4/...



מינהל | מקרקעי | ישראל |



מדינת ישראל

16.4.97
ט' ניסן התשנ"זלכ
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות
דרך פי"ת 48 תל-אביבכח: 10/100 -
ניכר כרש

א,נ;

הנדון: תגובת ועד עובדי ממ"י לדברי חשר.

אנו, חברי ועד העובדים הארצי של מינהל נוקרקעי ישראל, עדים לאחרונה להשמצות והכפשות חוזרות ונשנות מפיד, על המינהל ועל ציבור עובדיו.

דבריק, כפי שצוטטו בכתבה מיום 16.4.97 בעיתון "גלובס", נתקבלו כפגיעה אישית בכל עובד ועובד.

אנו עובדי המינהל, מצווים ופועלים לביצוע של מדיניות מועצת מקרקעי ישראל, אשר באה לידי ביטוי בהחלטותיה. החלטות אלה מתורגמות כלשונן לביצוע בפועל, בשטח, מול לקוחות המינהל.

אילו היו פקידי המינהל פועלים בשונה מהחלטות המועצה הם היו מועלים בתפקידם.

אנו נמשיך ונפעל נאמנה וניישם כל החלטת מועצת חדשה - בין אם היא טובה לציבור ובין אם לא, כפי שעשינו עד היום.

אנו, ועד העובדים הארצי, מבקשים בדחיפות פגישה עם כבודו כדי ליישר את החדורים ולתאם דרכנו בעתיד.

בברכת רוג שמח

אברהם זילפה

זילפה אברהם - יו"ר ועד העובדים הארצי
בשם ועד העובדים הארצי

העתקים: חברי מועצת מקרקעי ישראל
מר מירון חומש - מ"מ מנהל המינהל
מר מנחם לוין - מזכ"ל הסתדרות עובדי המדינה
חברי ההנהלה
ועד עובדי מינהל מקרקעי ישראל

התאחדות הנדסאים
הכללי

2.02.1997

נ.נ.נ.

008097

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

24 בפברואר 1997

7.21

אל: מנהלי המחוזות

הנדון: תכנית רב שנתית לפיתוח מגורים
מסמכו של דן סתיו מה 18.2.97

מצ"ב דו"ח שהכין הס/מנכ"ל לתכנון ופיתוח בממ"י, אדר' דן סתיו.

אני משוכנעת שתמצאו ענין רב בתחזיות ובנתונים הרלוונטים למחוזכם.
עם ריכוז התייחסות המחוזות, נכין מסמך תגובה מסכם.

בכ"ח,



אדר' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: מ. פורוש, סגן שר השיכון
מ.ש גרינברג, המנהל הכללי
א. לביא, מנהל מינהל תכ' והנדסה
ק. דרינברג, אדר' ראשי



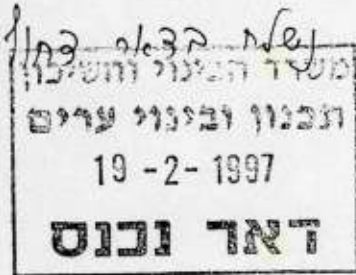
מינהל | מקרקעי | ישראל

אגף תכנון ופיתוח

יא' אדר א', תשנ"ז
18 בפברואר 1997
W4446



מדינת ישראל



לכבוד
מנכ"ל משרד רוח"מ/מר אביגדור ליברמן
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון/מר מאיר שלמה גרינברג
מנכ"ל משרד הפנים/מר יעקב אפרתי
מנכ"ל משרד איכות"ס/גב' נחמה רונן
מנכ"ל משרד התחבורה/מר נחום לנגנטל
מנהל אגף התקציבים-משרד האוצר/מר דוד ברודט

הנדון: תכנית רב שנתית לפיתוח מגורים

בעקבות דיוני ועדת המנכ"ל על יצירת מלאי תכנוני למגורים, ולקראת הדיון הקרוב, אנו מעבירים בזאת הצעת תכנית פעולה רב-שנתית להכנת תכניות למגורים בכל רחבי הארץ.

התכנית מנסה לתת מענה ליעדי פיתוח ותכנון כלליים של ישראל ולצרכי הגידול והפיתוח של מערך המגורים.

התכנית מכוונת לרצף תכנוני המתחלק להיקפים בארבע תקופות: השנתיים הקרובות, שלוש שנים שאחריהן, חמש שנים המשלימות לעשור, וקיבולת תכנונית מיתארית מעבר לכך.

אנו סבורים כי תכנית זו מתאימה לשמש בסיס לפעולת הוועדה ליצירת מלאי תכנוני למגורים.

בברכה,



דן סטור
סמנכ"ל לתכנון ולפיתוח

העתק: מר מירון חומש - מ"מ מנהל המינהל
מר גבי גולן - משרד רוח"מ
✓ אדר' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים
מר עמרם קלעג'י - יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה
אדר' דינה רצ'בסקי - מנהלת מינהל התכנון משרד הפנים
מר מאיר בן מאיר - נציב המים
אגף שו"כ ממ"י
אגף מידע ממ"י



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

גַּם סִפִּיחַ אֶלְצֶר

מגורים : תוכנית רב שנתית

חלוקה לפי מרחבים
הצגה טבלאית וגרפית

אדר א' תשנ"ז
פברואר 1997

אגף תכנון ופיתוח
מינהל מקרקעי ישראל



מינהל | מקרקעי | ישראל



מדינת ישראל

תכנית רב שנתית לפיתוח מגורים - עיקרים

א סקר של התכניות הנמצאות בהליכי תכנון מעלה כי אין בהן הקיבולת הנחוצה - לא בסך הכל שלהן, לא בפריסה הראויה, לא בזמן ובקצב הנדרשים, ולא כמענה ראוי ליעדי הפיתוח של ישראל.

משום כך מוצגת תכנית פעולה רב-שנתית לקידום תכניות של שכונות מגורים שמטרתה להצביע, בנוסף לתכניות שכבר נערכות על ידי משהב"ש, רשויות מקומיות וממ"י, על הישגים והאתרים שבהם יש לקדם תכניות נוספות, כך שיחדיו תסתכם הקיבולת שניתנת למימוש לשנתיים הבאות בכ- 150 000 יח"ד, לחמש שנים בכ- 400 000 יח"ד, ולעשר שנים בכ- 750 000 יח"ד - ראה סעיפים ד-ה להלן. מימוש הקיבולת הזו יהיה חייב להיעשות מתוך קיבולת מיתארת כוללת גדולה יותר.

ב פריסת יעדי התכנית נעשתה, מלבד הצורך לתת מענה לצרכי הגידול והפיתוח של מערך המגורים, גם כדי לתת מענה ליעדיה העיקריים של מדיניות הפיתוח:

- חיזוק ירושלים וסביבתה,
- חיזוק הגליל והצפון,
- גיבוש מטרופולין באר-שבע,
- גיבוש המרכזים המטרופוליניים והעירוניים,
- פיתוח והתיישבות בבקעת באר שבע, למרגלות הר חברון ובערבה,
- שיקום ומיחזור במרכזי ערים,
- יצירת מוקדי תעסוקה גדולים, מרוכזים, יעילים ונגישים,
- פיתוח וגידול מתאים במרחב הכפרי,
- שימוש יעיל בקרקע, ובמיוחד: פיתוח שימושי קרקע אינטנסיביים בסמיכות לצירי התנועה ולצמתים הראשיים,
- שמירה על מרחבים פתוחים, בכללם גושי קרקע חקלאית, בהתאם לצרכי רווחה, סביבה ונופש,
- אי הקמתם של ישובים חדשים, אלא באיזורי פיתוח ובמקומות שיש בכך לענות על צרכי פיתוח איזורי או בטחון,
- ריכוז מגורים ופעילות כלכלית, ושמירת חציצה של שטח פתוח בין ישובים - המנעות מיצירת רצף מבונה גדול מידי באיזורים מטרופוליניים,
- שמירת עתודות קרקע לפיתוח, במיוחד עבור מערכות תשתית.

ג התכנית מפרטת יעדים לישובים ולמתחמים (פרויקטים), בחלוקה לפי מרחבים תפקודיים ברחבי הארץ (שהם גם "מרחבי הבחירה" בתחום התעסוקה והמגורים) ובחלוקת משנה לתחומי רשויות מקומיות.

ד 50 000 יחידות דיור לשנה לפחות, זו הכמות של קרקע זמינה לבניה שעל הממשלה להעמיד לרשות המשק מידי שנה, כדי לעמוד בביקושים לדיור בכל רחבי המדינה, כדי לייצב את משק הבניה וכדי שנושא הקרקע למגורים לא יאיים לזעזע את כלל המשק. (קרקע זמינה - משמעה קרקע מתוכננת שהגיעה לשלב שבו ניתן להוציא היתרי בניה, ניתן לפתח וניתן לבנות, ללא שיהיו הנובע מאי השלמת הליך תכנוני או מגורם אחר.)

ה מכיוון שגורמים המונעים פיתוח או משהים פיתוח אינם חסרים, ומכיוון שהרבה תכניות אינן מממשות את קיבולת הבניה שלהן בזמן קצר, יש להביא בחשבון "פחת תכנוני" קבוע או זמני בחלק מהתכניות, ומשום כך יש להביא להבשלתן של תכניות שהקיבולת שלהן גדולה בכ- 50% יותר מהמספר הנקוב למעלה - כלומר כ- 75 000 יחידות דיור לשנה (750 000 יח"ד במשך עשר שנים).

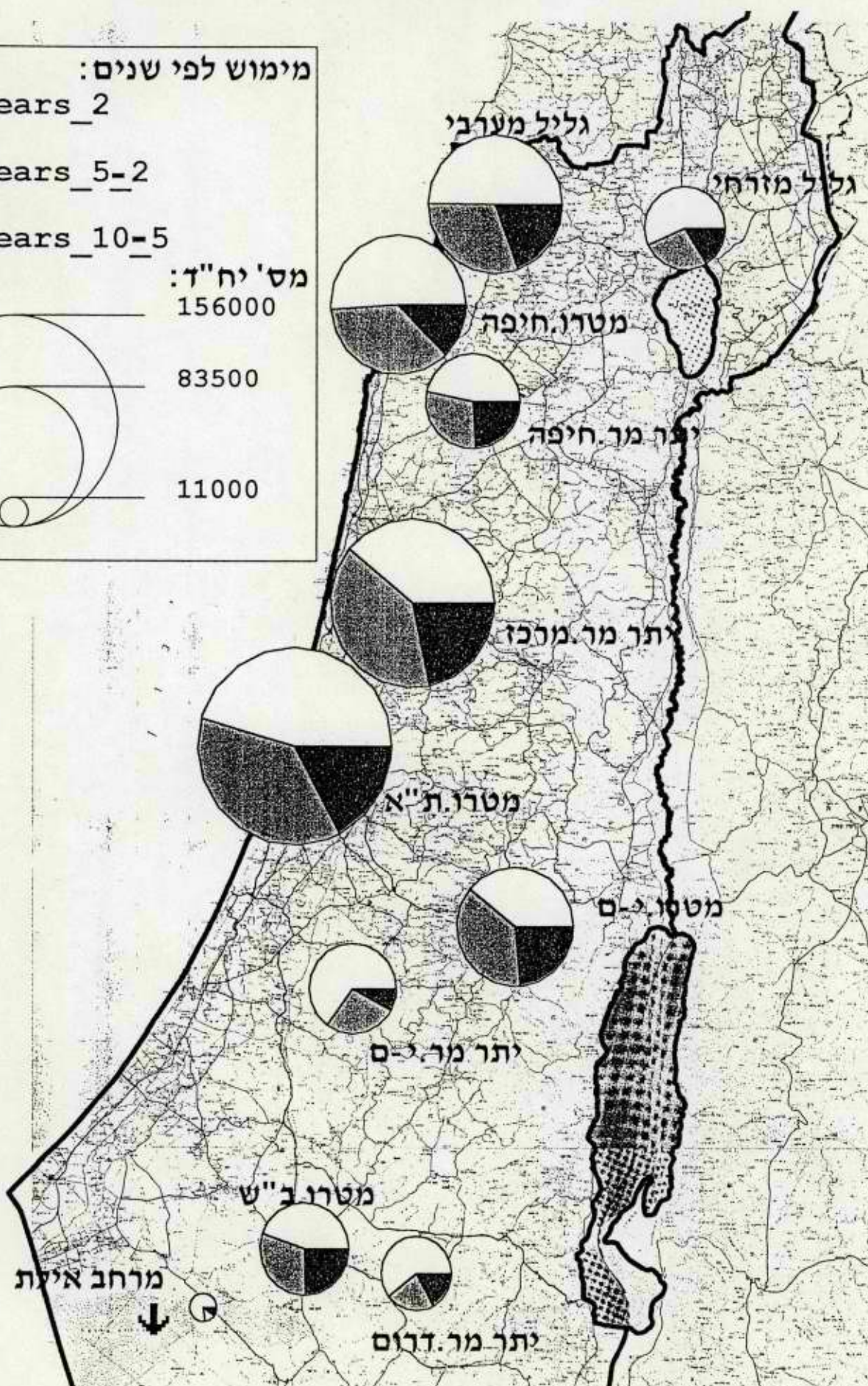
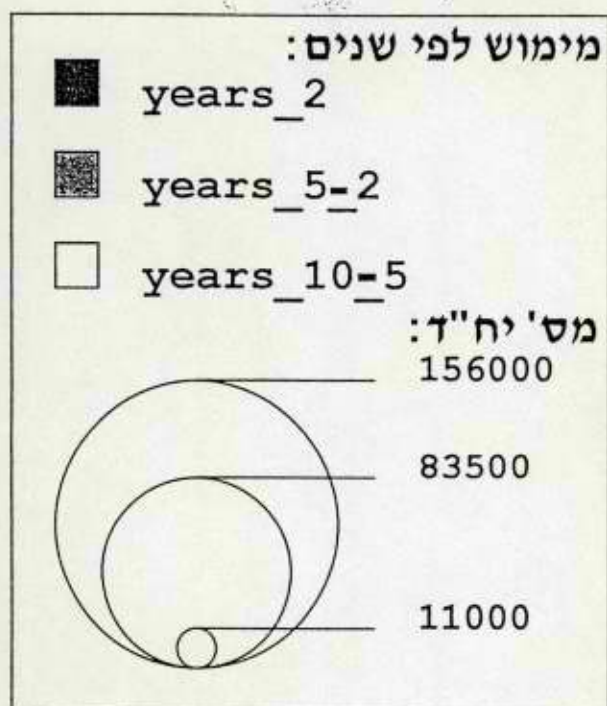
מימוש התכנית ע"י משב"ש וממ"י במתואם, כאשר הטיפול בקידומן של תכניות מתאר ותכניות שלדיות צריך להיעשות במשותף, בתאום עם גורמי התכנון במשרד הפנים, עם הרשויות המקומיות, ועם משרדי ממשלה אחרים, וכאשר התכנון, הפיתוח והשיווק של תכניות מפורטות יתחלק בין משב"ש לבין ממ"י בחלוקה שתסוכם בין הגופים לכל מרחב ולכל תקופה.

תנאי למימוש התכנית הוא החלת מענקי הפיתוח באיזורי עדיפות גם על תכניות ואתרים המפותחים ומשוקים ע"י ממ"י.

תכנית פיתוח מאגרים רב שנתית - ממ"י

שנים 2	שנים 2-5	שנים 5-10	סה"כ ממושג 10-20 שנים	קיבולת	מרחב ישוב פרויקט
135,420	262,112	387,554	785,086	1,338,975	סה"כ ארצי
6,860	11,525	24,930	43,315	83,850	גליל מזרחי
17,240	27,530	44,200	88,970	155,150	גליל מערבי
11,159	34,410	49,493	95,062	148,380	מטרופולין חיפה
12,605	18,206	27,690	58,501	140,850	יתר מחוז חיפה
25,194	59,178	71,345	155,717	217,695	מטרופולין ת"א
2,010	11,272	16,463	29,745	34,770	גליל
2,474	3,312	3,100	8,886	12,640	טבעת פנימית
6,210	19,394	20,182	45,786	68,185	טבעת תיכונה
14,500	25,200	31,600	71,300	102,100	טבעת חיצונית
26,100	47,265	53,600	126,965	188,070	יתר מחוז מרכז
15,853	26,721	30,150	72,724	117,770	מטרופולין י-ם
3,770	13,500	33,750	51,020	90,940	יתר מחוז י-ם
10,602	14,132	21,360	46,094	87,850	מטרופולין ב"ש
5,087	8,195	22,636	35,918	83,620	יתר מחוז דרום
950	1,450	8,400	10,800	24,800	מרחב אילת

מגורים: תוכנית רב שנתית

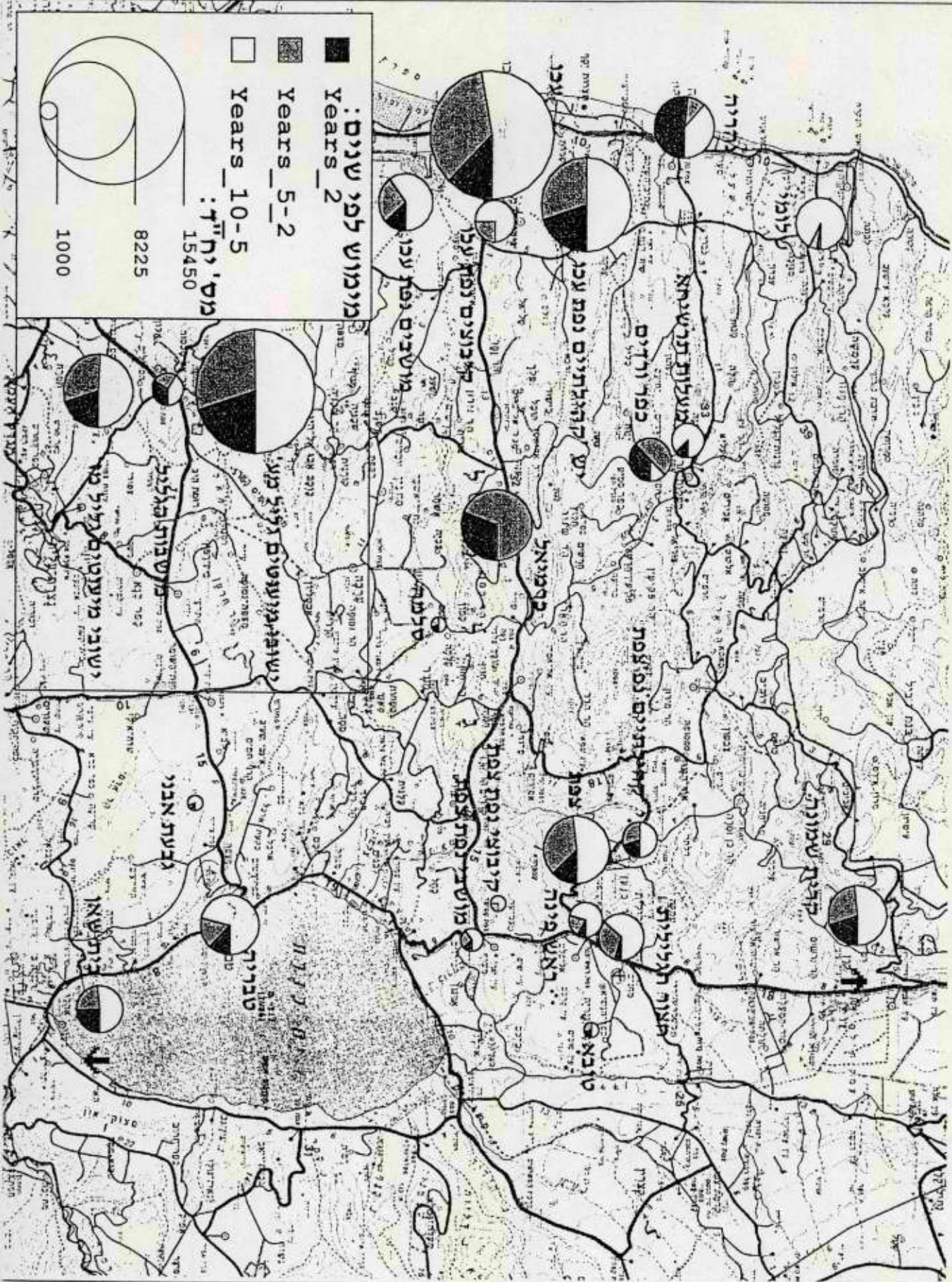


ת פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

סה"כ

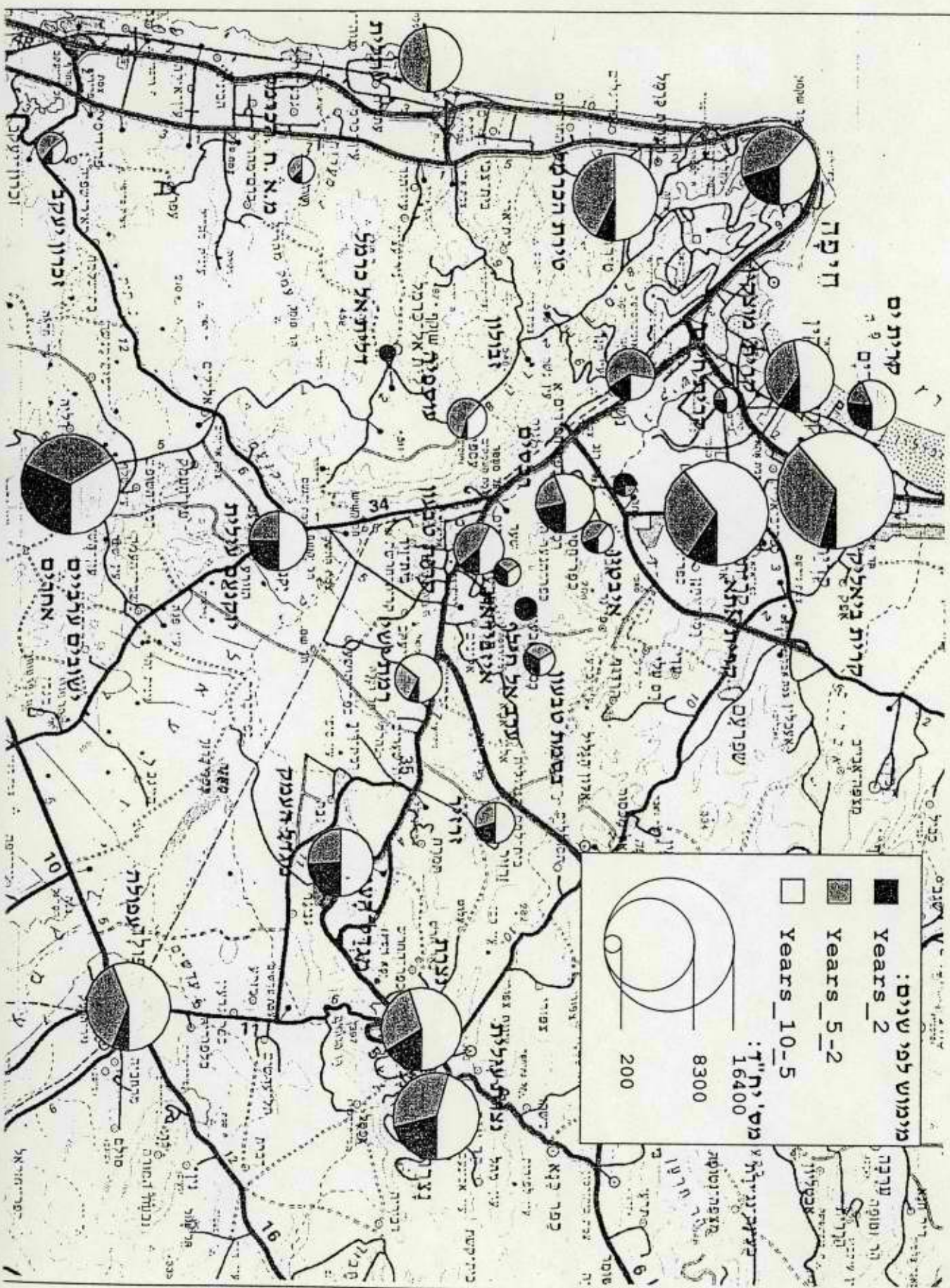
מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	שנים 5-10	שנים 2-5	שנים 2
סה"כ ארצי	1,338,975	785,086	387,554	262,112	135,420
גליל מזרחי	83,850	43,315	24,930	11,525	6,860
בית שאן	6,350	3,660	1,900	850	910
סלמה	2,000	1,000	500	300	200
קרית שמונה	10,000	5,000	2,600	1,400	1,000
הצור הגלילית	6,750	3,600	2,280	1,150	170
ראש פינה	3,800	2,400	1,700	500	200
צפת	9,650	5,980	3,100	2,125	755
טבריה	10,000	5,000	3,550	850	600
מושבות הגליל	3,300	2,175	900	550	725
גבעת אבני	2,000	1,000	800	100	100
טובא	3,000	1,000	500	300	200
ישובי מיעוטים אחרים	12,500	6,500	3,200	2,000	1,300
י קהילתיים נפ'צפת	7,500	3,500	2,250	750	500
קיבוצי נפת צפת	3,000	1,000	750	250	0
מושבני נפת צפת	4,000	1,500	900	400	200
גליל מערבי	155,150	88,970	44,200	27,530	17,240
עפולה	11,950	8,900	5,000	3,360	540
נצרת	11,200	8,000	4,400	2,300	1,300
נצרת עילית	11,250	9,210	4,200	3,100	1,910
מגדל העמק	9,000	5,390	2,700	1,400	1,290
רמת ישי	3,450	2,750	1,800	800	150
זריר	3,000	2,000	1,000	600	400
ישובי מיעוטים אחרים	29,500	14,500	7,300	4,300	2,900
שלומי	8,000	4,000	3,700	200	100
מעלות תרשיחא	4,800	2,300	2,000	0	300
כפר ורדים	3,900	3,200	400	1,600	1,200
כרמיאל	15,000	6,620	0	4,570	2,050
ישי קהילתיים נפת עכו	19,000	9,500	4,750	2,850	1,900
קיבוצים נפת עכו	7,000	3,000	2,250	750	0
מושבנים נפת עכו	10,000	4,500	2,700	1,200	600
נהריה	8,100	5,100	2,000	500	2,600

מגורים: תוכנית רב שנתית - מרחב גליל

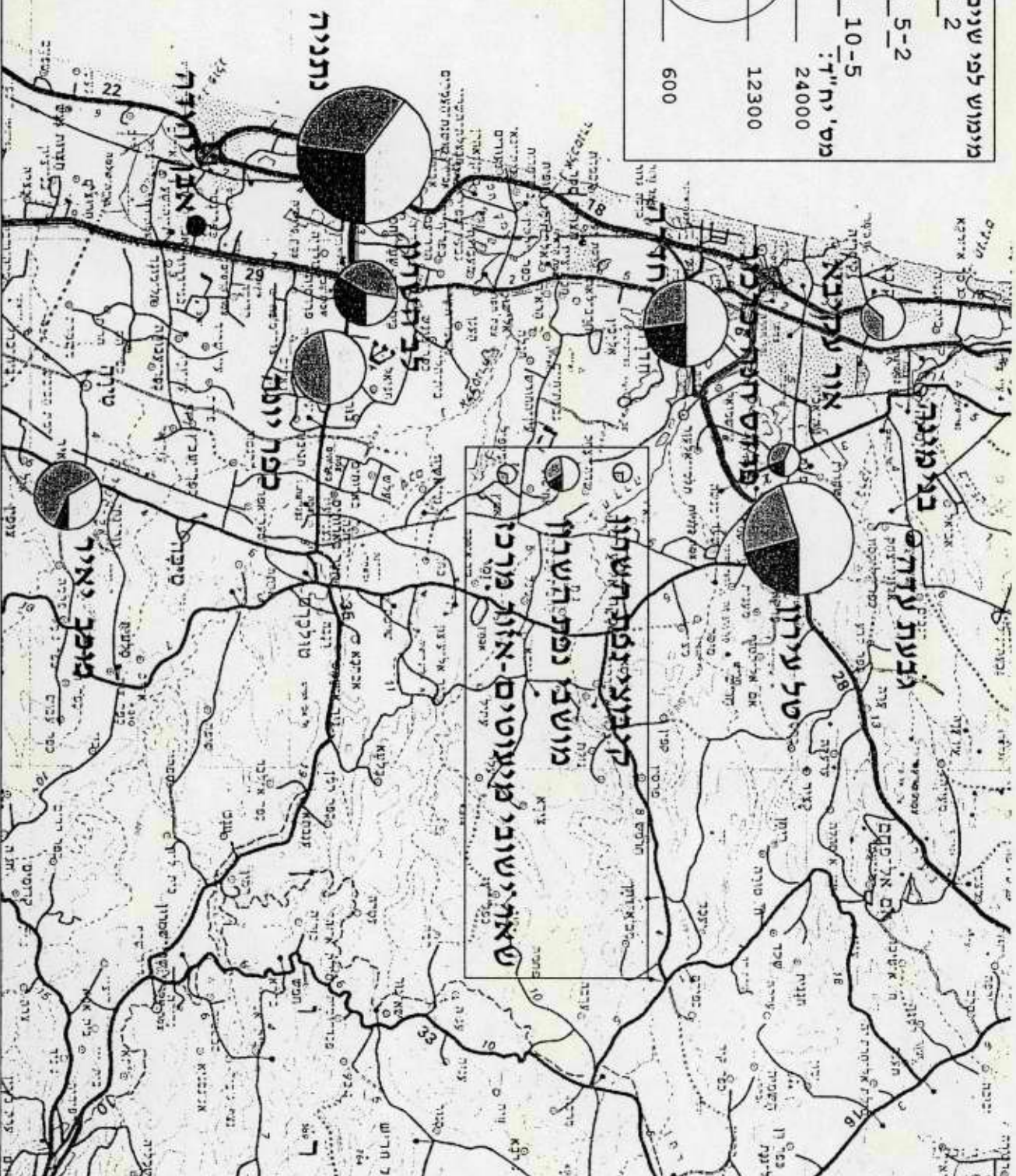
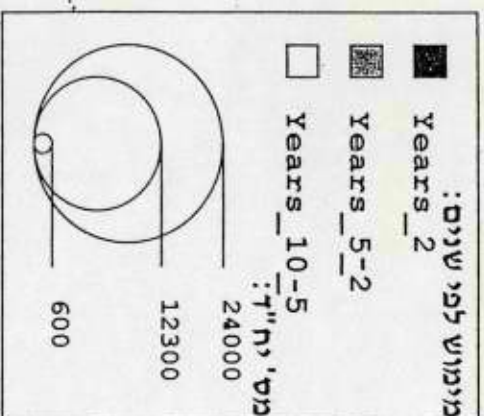


מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	חמש ב-10 שנים	שנים 5-10	שנים 2-5	שנים 2
מטה ופולין חיפה	148,380	95,062	49,493	34,410	11,159
חיפה	16,400	7,320	2,800	3,040	1,480
קרית אתא	15,800	13,205	8,000	4,000	1,205
קרית ביאליק	29,150	16,428	10,073	5,650	705
קרית מוצקין	11,280	6,092	3,200	2,300	592
קרית חיים	1,100	688	400	116	172
קרית ים	4,400	2,910	1,650	500	760
רכסים	4,450	4,450	2,500	1,000	950
נשר	4,900	3,100	700	1,900	500
עתלית	11,050	5,050	2,650	2,300	100
סידת הכרמל	15,700	9,165	4,600	3,900	665
קרית טבעון	3,900	3,254	1,400	1,414	440
זכרון יעקב	1,200	1,150	420	630	100
דלית אל כרמל	200	200	0	0	200
עוספיה	2,050	2,000	750	1,160	90
יוקנעם עילית	7,850	4,400	2,200	1,100	1,100
עכו	18,750	15,450	8,150	5,400	1,900
יחד מחוז חיפה	140,850	58,501	27,690	18,206	12,605
חדרה	14,950	8,946	3,500	2,646	2,800
אור עקיבא	6,700	3,700	2,350	1,350	0
בנימינה	650	620	250	250	120
פרדס חנה-כרכור	18,700	2,290	1,000	850	440
גבעת עדה	1,250	785	430	80	275
של עירון	44,200	17,200	9,500	4,100	3,600
מ.א. ח. הכרמל	800	800	400	300	100
ישובים ערביים	13,160	11,770	4,070	4,310	3,390
זבולון	550	550	0	130	420
איבטין	1,310	1,280	500	540	240
בסמת טבעון	2,220	1,200	400	400	400
ערב אל חילף	520	520	0	0	520
איזבידאת	840	840	290	250	300

מגורים: תוכנית רב שנתית-מרחב מטרי. חיפה



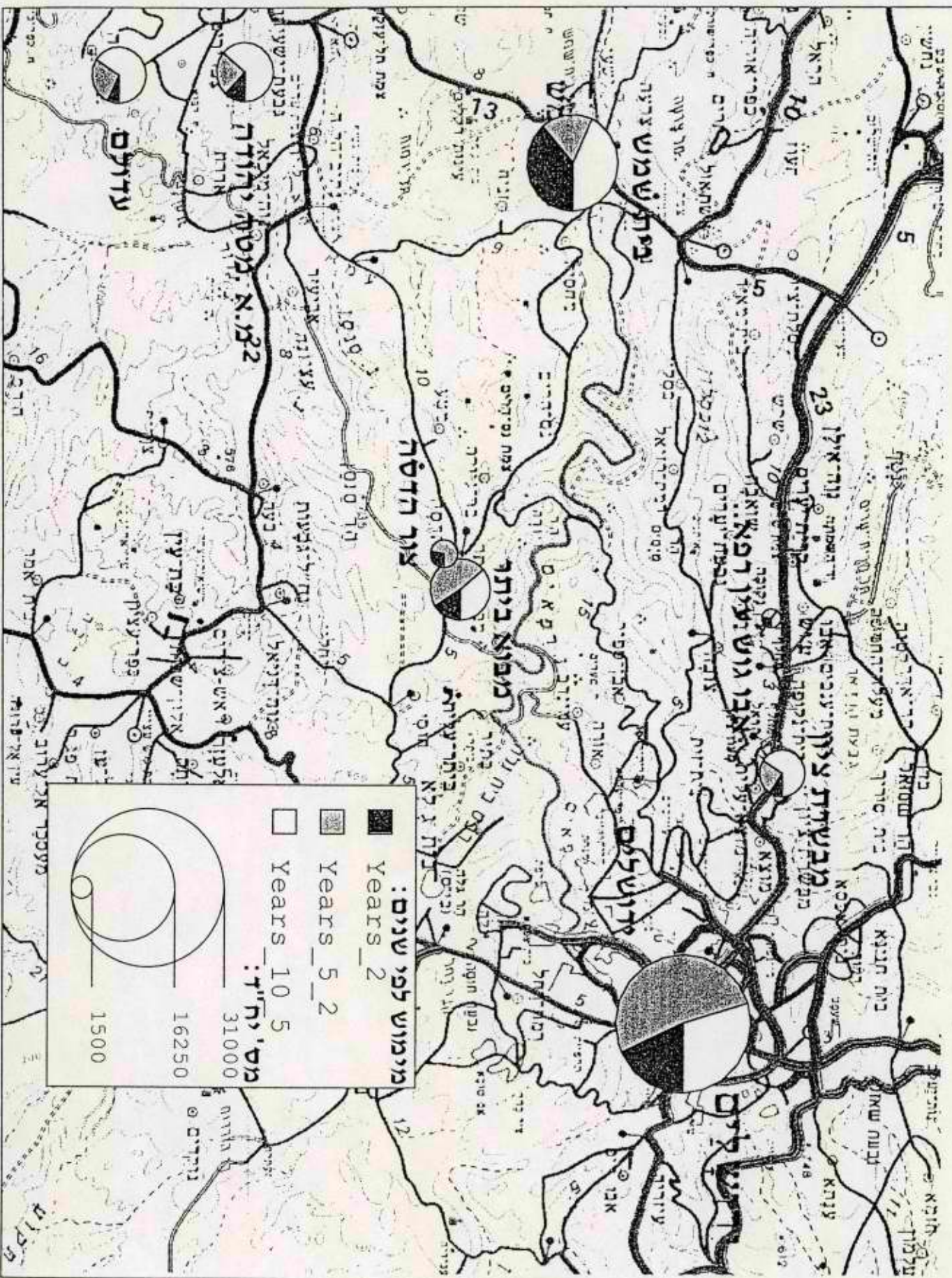
מגורים: תוכנית רב שנתית-חלק המרחבים היפה ומרכז



מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	שנים 5-10	שנים 2-5	שנים 2
מסד פרויקט ת"א	217,695	155,717	71,345	59,178	25,194
גלעין	34,770	29,745	16,463	11,272	2,010
תל אביב יפו	34,770	29,745	16,463	11,272	2,010
סבעת פנימית	12,640	8,886	3,100	3,312	2,474
בני ברק	1,860	1,860	500	800	560
בת ים	600	531	0	0	531
גבעתיים	2,770	1,735	800	405	530
חולון	2,180	1,540	300	1,013	227
רמת גן	5,230	3,220	1,500	1,094	626
סבעת תיכונה	68,185	45,786	20,182	19,394	6,210
גבעת שמואל	2,500	1,500	0	1,500	0
גני תקוה	1,500	1,000	1,000	0	0
יהוד	11,300	6,300	1,500	4,800	0
כפר חב"ד	3,000	2,000	1,200	600	200
בית דגן	2,500	1,500	1,000	500	0
ראשון לציון	13,500	10,000	2,500	2,500	5,000
אור יהודה	7,850	5,751	3,832	1,919	0
הרצליה	14,710	10,210	6,000	3,700	510
קרית אונו	1,250	945	150	595	200
רמת השרון	10,075	6,580	3,000	3,280	300
סבעת חיצונית	102,100	71,300	31,600	25,200	14,500
כפר סבא	12,500	7,500	4,500	2,000	1,000
רעננה	4,000	3,000	2,000	1,000	0
הוד השרון	4,000	3,000	500	2,000	500
פתח תקוה	4,000	4,000	2,000	1,000	1,000
ראש העין	25,100	17,800	7,500	6,800	3,500
כפר קאסם	3,000	2,000	400	800	800
לוד	12,000	8,000	4,000	3,500	500
רמלה	14,000	9,500	4,700	4,300	500
באר יעקב	2,000	2,000	1,000	0	1,000
נס ציונה	7,000	4,000	1,500	1,000	1,500
רחובות	14,500	10,500	3,500	2,800	4,200
יתר מחוז מרכז	188,070	126,965	53,600	47,265	26,100
אשדוד	25,570	15,215	6,000	4,865	4,350
בני עייש	5,000	4,000	2,000	2,000	0
נתניה	36,000	24,000	9,500	8,000	6,500
כפר יונה	14,000	8,500	4,500	4,000	0
לב השרון	8,000	6,750	1,500	3,000	2,250
אבן יהודה	1,000	1,000	0	0	1,000
כוכבי יאיר	12,500	7,500	2,500	4,500	500
נירית	1,000	1,000	0	500	500
אלעד	6,000	6,000	2,000	2,000	2,000
מודיעין	30,000	20,000	10,000	5,000	5,000
יש' מיעוטים אחרים	3,000	1,000	700	300	0
קבוצי נפת פ"ת	1,200	500	350	150	0
מושבני נפת פ"ת	2,500	1,500	700	500	300
שוהם	3,000	3,000	1,000	2,000	0
קרית עקרון	1,000	1,000	1,000	0	0
גן יבנה	4,000	4,000	1,500	1,500	1,000
יבנה	14,000	10,000	5,500	4,500	0
גדרה מזרח	3,000	3,000	0	1,500	1,500
קיבוצי נפת רמלה	3,000	1,000	800	200	0
מושבני נפת רמלה	7,500	4,500	2,000	1,700	800
קבוצי נפת שרון	2,300	1,000	750	250	0
מושבני נפת שרון	4,500	2,500	1,300	800	400

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	שנים 5-10	שנים 2-5	שנים 2
מסרופולין י"ם	117,770	72,724	30,150	26,721	15,853
ירושלים	45,610	31,196	9,250	16,263	5,683
מבוא ביתר	12,000	8,300	5,000	2,000	1,300
צור הדסה	2,500	2,500	0	1,800	700
..אבו גוש. עין רפא	2,000	1,520	600	500	420
מבשרת ציון	8,360	5,360	3,500	1,320	540
בית שמש	35,300	16,288	7,000	2,988	6,300
מ.א. מטה יהודה	12,000	7,560	4,800	1,850	910
יתר מחוז י"ם	90,940	51,020	33,750	13,500	3,770
קרית גת	24,400	14,500	9,500	4,100	900
קרית מלאכי	7,380	4,180	3,800	160	220
אשקלון	23,620	121+L2220	7,400	3,800	920
מ.א. יואב	6,000	2,680	1,900	650	130
מ.א. באר טוביה	500	500	0	100	400
מ.א. שפיר	1,540	1,540	1,000	500	40
מ.א. לכיש	9,000	5,460	3,550	1,330	580
מ.א. ח.אשקלון	6,500	3,040	2,000	960	80
עדולם	12,000	7,000	4,600	1,900	500
מסרופולין ב"ם	87,850	46,094	21,360	14,132	10,602
באר שבע	57,500	28,847	10,760	9,561	8,526
אופקים	7,900	4,797	3,100	1,001	696
עומר	600	600	0	420	180
מיתרים 2000	8,850	4,850	3,600	1,250	0
תל שבע	2,000	1,000	500	300	200
חורה	3,000	2,200	1,400	500	300
לגיה	4,000	1,800	1,000	500	300
שגב שלום	4,000	2,000	1,000	600	400
יתר מחוז דרום	83,620	35,918	22,636	8,195	5,087
דימונה	10,250	4,001	2,620	945	436
ערד	12,420	4,179	2,747	726	706
שדרות	6,100	3,129	2,599	265	265
נתיבות	6,600	3,600	2,400	600	600
ירוחם	5,400	2,209	150	1,014	1,045
מצפה רמון	5,950	1,900	1,320	315	265
להבים	2,900	1,900	1,000	530	370
ישובים אחרים	6,000	2,000	1,500	300	200
קיבוצים	6,000	2,000	1,500	500	0
מושבים	8,000	4,000	2,000	1,200	800
רהט	6,000	3,000	1,800	800	400
כסייפה-ערוער	8,000	4,000	3,000	1,000	0
מרחב אילת	24,800	10,800	8,400	1,450	950
אילת	24,800	10,800	8,400	1,450	950

מגורים: תוכנית רב שנתית-מרחב מטרן. ירושלים



תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
סה"כ ארצי	1,338,975	785,086	387,554	262,112	135,420	
גליל מזרחי	83,850	43,315	24,930	11,525	6,860	
בית שאן	6,350	3,660	1,900	850	910	
שכונה מזרחית	50	60			60	משכ"ש
שכונה דרומית	1,350	1,350		500	850	משכבות חקלאיות
שכונה מזרחית	150	150		150		משכ"ש
מיחזור/ציפוף	800	600	400	200		
חכנית אב	4,000	1,500	1,500			לקידום - משכבות
סלמה	2,000	1,000	500	300	200	
קרית שמונה	10,000	5,000	2,600	1,400	1,000	
שכונה צפונית	300	300			300	משכ"ש
שכונה הורדים	500	500			500	משכ"ש
צמרת הגליל	200	200			200	משכ"ש
רובע מרגליות	600	600		600		משכ"ש
ביסות תל חי	2,000	1,000	700	300		מקיף-הרחבת המסלה
ציפוף שכונות	400	400	300	100		לקידום
פרוייקט נוסף	5,000	1,500	1,200	300		לקידום- הרחבת גבולות
מיחזור	1,000	500	400	100		לקידום
חצור הגלילית	6,750	3,600	2,280	1,150	170	
שכ" דר' מערבית	100	90			90	משכ"ש
ק. חסידית	300	300		220	80	משכ"ש
נוה חן	150	130		130		משכ"ש (מטעי זיתים)
שכ" צפ' מערבית	600	600		600		משכ"ש (מטעי זיתים)
מיחזור	600	600	400	200		לקידום
חכנית אב	5,000	1,880	1,880			לקידום, הרחבת גבולות
ראש פינה	3,800	2,400	1,700	500	200	
תכנית מתאר מפורטת	1,000	800	400	200	200	ציפוף שכונות קיימות
הרחבה דרומית	300	300		300		א. תייד
תכנית מתאר	2,500	1,300	1,300			לקידום
צפת	9,650	5,980	3,100	2,125	755	
רמת רזים ג'	150	110			110	משכ"ש
שכונה מערבית	350	320			320	משכ"ש
רמת רזים המשך	200	200		200		משכ"ש
רמת רזים ו'	1,500	1,500		1,500		לקידום (החנגדות צבא)
שערי העיר	200	200			200	מכרז פינויים
כיריה	250	250		125	125	חפ"ת
מיחזור	2,000	900	600	300		לקידום
תכנית אב	5,000	2,500	2,500			לקידום
טבריה	10,000	5,000	3,550	850	600	
מורדות	600	580			580	משכ"ש
שכון ד'	50	20			20	משכ"ש
תפארת טבריה	400	400		400		משכ"ש
מורדות ב'	450	450		450		ממ"י (חמ"ן)
ואדי רקת	500	500	500			ממ"י (חמ"ן)
פרוייקט נוסף	3,000	0				לקידום
חכנית אב (רמות פוריה)	5,000	3,050	3,050			לקידום
מושבות הגליל	3,300	2,175	900	550	725	
מגדל ציפוף עמידור	200	160		100	60	
ציפוף והרחבה	800	600	300	150	150	
יבניאל-ג.במ.33	200	210			210	א. תייד
יבניאל-סמדר עילית	250	260			260	משכ"ש
מנחמיה	25	25			25	

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
מנחמיה צפון	800	500	300	200		לקידום
כפר תבור ג.ב.מ. 17	25	20			20	
כפר תבור	1,000	400	300	100		לקידום
גבעת אבני	2,000	1,000	800	100	100	
תכנית מתאר מפורטת	200	200		100	100	
פרויקטים נוספים	1,800	800	800			לקידום
טובא	3,000	1,000	500	300	200	
ישובי מיעוטים א	12,500	6,500	3,200	2,000	1,300	
י' קהילתיים נפ"צ	7,500	3,500	2,250	750	500	לקידום
קיבוצי נפת צפת	3,000	1,000	750	250		לקידום-תפ"ת
מושבי נפת צפת	4,000	1,500	900	400	200	לקידום-תפ"ת
גליל מערבי	155,150	88,970	44,200	27,530	17,240	
עפולה	11,950	8,900	5,000	3,360	540	
מורדות דרומיים	250	240			240	משב"ש
רוממה	50	50			50	משב"ש
יגוסלבים-ציפוף	100	100			100	משב"ש
עפולה הצעירה	800	800		800		משב"ש-אדמות כלפורה
מורדות צפוניים	850	850		850		משב"ש
גבעת המורה (תכנית שלד)	2,500	2,500	2,500			
שכון הפועלות	150	150		150		מקיף
ג.ב.מ. 89	200	200		200		
ציפוף	1,050	1,050	600	300	150	לקידום
פרויקט נוסף/בלפורה מרחבי	6,000	2,960	1,900	1,060		לקידום-מבני תעשייה
נצרת	11,200	8,000	4,400	2,300	1,300	
אום קוביי	600	600		600		ערים
שנלד	1,100	1,100			1,100	משב"ש
נצרת זרוע	500	500		500		ערים
ציפוף	1,500	800	400	200	200	לקידום
תכנית מתאר	7,500	5,000	4,000	1,000		לקידום
נצרת עילית	11,250	9,210	4,200	3,100	1,910	
בו גוריון	50	10			10	משב"ש
הר יונה ב'	4,300	4,300	1,000	1,500	1,800	משב"ש
מורדות צפוניים	1,500	1,500		1,500		משב"ש
ציפוף	400	400	200	100	100	
תכנית אב	5,000	3,000	3,000			לקידום-מבני תעשייה
מגדל העמק	9,000	5,390	2,700	1,400	1,290	
גן ישראל	50	40			40	משב"ש
כפר החורש	2,700	2,700	1,100	800	800	משב"ש
שריד	500	500		500		משב"ש-הרחבת גבולות
ג.ב.מ. 139	200	200			200	משב"ש
ציפוף שכ' רסקו	150	150			150	
ציפוף	400	400	200	100	100	
פרויקט נוסף	5,000	1,400	1,400			הרחבת תחום שיפוט
רמת ישי	3,450	2,750	1,800	800	150	
ציפוף-שכ' עמידר	750	750	300	300	150	
פרויקט נוסף	2,700	2,000	1,500	500		משכצות חקלאיות
זרזיר	3,000	2,000	1,000	600	400	
ישובי מיעוטים א	29,500	14,500	7,300	4,300	2,900	
שלומי	8,000	4,000	3,700	200	100	
שלומית 7441	100	100			100	

תכנית פיתוח מגורים רב שנחית - ממ"י

הערות	2 שנים	2-5 שנים	5-10 שנים	מיטות ב-10 שנים	קיבולת	מרחב ישוב פרויקט
משכ"ש		200		200	200	שלומי צפון
לקידום-משכ"ש			3,700	3,700	7,700	גבעת חמודות
	300	0	2,000	2,300	4,800	מעלות ורשיחא
	170			170	150	קורן צפון
משכ"ש	130			130	150	
			500	500	500	תכנית אב
לקידום			1,500	1,500	4,000	פרויקט נוסף
	1,200	1,600	400	3,200	3,900	כפר ורדים
מועצה מקומית	1200			1,200	1,200	שלב ב'
ממ"י		1,400	400	1,800	2,500	שלב ג'
לקידום		200		200	200	יפוף
	2,050	4,570		6,620	15,000	כרמיאל
משכ"ש	1500	1,300	1,500	4,300	2,800	טללים א'
משכ"ש	50			50	50	גבעת רם
משכ"ש	300	370		670	700	גבעת מכוש
משכ"ש		500		500	500	טללים ב'
משכ"ש	100	100		200	200	כחף שניא
משכ"ש		600		600	600	הגליל
		1,500		1,500	1,500	הר כרמי
הרשאה מרחבת-חפ"ת	100	200	400	700	1,000	ציפוף
לקידום			1,680	1,680	2,650	תכנית אב
לקידום				0	5,000	שלב נוסף
לקידום	1,900	2,850	4,750	9,500	19,000	יש' קהילתיים נפ
לקידום		750	2,250	3,000	7,000	קיבוצים נפת עכו
לקידום-חפ"ת	600	1,200	2,700	4,500	10,000	מושב'ים נפת עכו
	2,600	500	2,000	5,100	8,100	נהריה
חפ"ת	700			700	700	שבי ציון
לקידום		500	2,000	2,500	5,500	גזדה חקלאית
חב' חנופה	1800			1,800	1,800	כיוני הצפון
חב' אזורים	100			100	100	עין שרה
	11,159	34,410	49,493	95,062	148,380	מטרופולין חיפה
	100	630	420	1,150	1,200	זכרון יעקב
	60	70		130	150	נוה שרת
גדיש		200		200	200	א. תיירות פארק היין
	40	60		100	100	פרויקטים משותפים עם פרמ"י
מבני תעשייה		300	420	720	750	זכרונה
	100	2,300	2,650	5,050	11,050	עתלית
מבני תעשייה, פינוי מחנה צב		500		500	500	עתלית צפון
		150		150	150	דרום עתלית
מקיף	100	150	150	400	400	סיחזור/ציפוף
פינוי מתקני בטחון-מקיף		1,500	2,500	4,000	10,000	תכנית אב
	1,480	3,040	2,800	7,320	16,400	חיפה
חפ"ת	100			100	100	רובע אומנים
חפ"ת	300			300	300	ואדי סאליב-מרכז
חפ"ת		100	240	340	350	ואדי סאליב-מבואות מז'
ת.כלכלית		750	750	1,500	1,500	מרינה
משכ"ש	300	600		900	900	קרית שמואל
שקום שכונות	200	150	130	480	500	שכ' חליטה-שיקום
בשיחוף ע. חיפה		100	300	400	400	מושב'ה גרמנית
משכ"ש	50	100	80	230	250	ואדי ניסנס
חפ"ת	100	200	300	600	600	מורדות יזרעאליה
		340		340	350	דמת וידניץ

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש כ-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
שכ' ואדי רוסמיה	100	100			100	
סמלה מדים	50	30			30	
פרויקטים נוספים	6,000	0				לקידום
מיחזור/ציפוף	5,000	2,000	1,000	700	300	לקידום
קרית אתא	15,800	13,205	8,000	4,000	1,205	
גבעת טל	900	900			900	גדיש
הרחבת תל חי	200	205			205	מבני תעשייה
פרוסטיג דרום	200	200		200		משב"ש
מתחם אלכז	150	150		150		מקב"ת
ג.המטרה	2,000	2,000	1,500	500		א. תייר
גבעת אדי	1,500	1,500	1,000	500		א. תייר
בעת שרכיב	350	350		350		חב' שרכיב (הרשאה לתכנון)
אזור גלעם	4,000	3,000	3,000			א. תייר
מלכת הקריות	4,000	3,100	2,000	1,100		שינוי גבולות-משכצת כפר ה
משכצת אושה	1,000	1,000		1,000		שינוי גבולות
מיחזור/ציפוף	1,500	800	500	200	100	
קרית ביאליק	29,150	16,428	10,073	5,650	705	
אפק	3,000	3,000	2,500	500		מבני תעשייה - מקב"ת
דיר מוגן לקשיש	200	205			205	
ביאליק הצעירה	650	650		350	300	
גבעת הרקפות	700	673	73	400	200	
כפר ביאליק	3,800	2,400	1,200	1,200		מבני תעשייה-מקב"ת
מיחזור/שינוי ניצול	800	500	300	200		
מלכת הקריות	20,000	9,000	6,000	3,000		לקידום-שינוי גבולות-א. תייר
קרית מוצקין	11,280	6,092	3,200	2,300	592	
צפון מוצקין	430	430			430	ממ"י+משב"ש
בנה ביתך	100	105			105	
איזור המלאכה	50	57			57	
מתנה כורדני	10,000	5,000	3,000	2,000		משב"ש/ממ"י-לקידום
מיחזור לב מוצקין הותיקה	200	200		200		
מיחזור/שינוי ניצול	500	300	200	100		לקידום
קרית חיים	1,100	688	400	116	172	
"השדרה הצעירה"	100	88		16	72	שכון עובדים
ציפוף	1,000	600	400	100	100	
קרית ים	4,400	2,910	1,650	500	760	
שכונת אג"ש	150	150	150			שיקום
פסגות ים	750	760			760	שור"פ
פרויקט נוסף	3,000	1,500	1,000	500		לקידום
מיחזור/ציפוף	500	500	500			לקידום
רכסים	4,450	4,450	2,500	1,000	950	
הישוב הקיים	100	100			100	
גבעות ג'ד'	350	350			350	ערים
האלה	2,000	2,000	1,500	500		משב"ש
הפרסה	2,000	2,000	1,000	500	500	משב"ש
נשר	4,900	3,100	700	1,900	500	
3-1(חלק)	200	200			200	משב"ש
אתרים 6-1	1,350	1,350		1,350		משב"ש
מעל גבעת נשר	250	250			250	משב"ש
מתחמים 2,1-1 5,4,3-1	1,000	1,000	500	500		
פרויקט נוסף	2,000	200	200			
עיבוי	100	100		50	50	
טירת הכרמל	15,700	9,165	4,600	3,900	665	
מודדות צפוניים	500	500			500	משב"ש
פתחת נחל גלים	100	65			65	משב"ש
מדגלות הכרמל	300	300		300		משב"ש

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש כ-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
שטח הכפר	100	100			100	
גלי כרמל	2,000	2,000		2,000		הסדר עם בייס כגלים
מדרום לזיכיונסקי	600	600		600		חב' כלכלית
מעל אילת הכרמל	2,000	2,000	1,000	1,000		
שטח דרומי	4,000	2,000	2,000			משכצת החותרים לקידום-עו
מק/614 ממערב לדרך 4	1,600	600	600			פינוי מחנה צבאי- לקידום
שטח כפר גלים	4,500	1,000	1,000			לקידום
קרית טבעון	3,900	3,254	1,400	1,414	440	
נבעת הבריכות	150	130			130	מבני תעשייה
העמק-ק"ל	200	184		84	100	
צפורנים-נרקיסים	100	100		50	50	
קפות דגניות	200	180		180		
רמז-רימונים	200	200		100	100	
רח' גורדון	50	60			60	
נבעות זייד	1,500	1,200	700	500		שינוי יעוד+שינוי גבולות-לק
שער העמקים	1,500	1,200	700	500		משכצת+שינוי גבולות-לקידו
דלית אל כרמל	200	200			200	משכ"ש
עוספיה	2,050	2,000	750	1,160	90	
שכ' הבדואים	30	30			30	משכ"ש
מרכז אזרחי	120	120		60	60	עדיאל
מתחם 5	450	450		450		עדיאל
מתחמים 7.6,2-4	1,350	1,300	650	650		
ציפוף	100	100	100			
יוקנעם עילית	7,850	4,400	2,200	1,100	1,100	
ג.ב.מ. 55	1,000	1,000			1000	משכ"ש
נבעת השיטה	450	450		450		
ציפוף	400	400	200	100	100	
פרויקט נוסף	6,000	2,550	2,000	550		חכנית אב-משכ"ש
עכו	18,750	15,450	8,150	5,400	1,900	
ג.ב. צפון	2,500	2,500	1,000	1,000	500	חפ"ת
רובע "באגרוף"	2,500	2,000	1,000	1,000		חפ"ת
החוף הצפוני (טיילת)	1,400	1,400	1,000	400		חמ"י (חמ"י)
נבעת מכר	3,000	2,000	1,000	500	500	ערים
העיר העתיקה	1,500	1,000	500	300	200	חפ"ע
נאות מוריה	550	550		250	300	משכ"ש
נעמן צפון	2,400	2,400	1,200	1,000	200	א. תייר
נעמן דרום	1,500	1,000	1,000			א. תייר
"כבושקה"	300	300	150	150		
שינוי יעוד בית עלמין	600	600	300	300		
מיתווה/ציפוף	2,500	1,700	1,000	500	200	לקידום
יתר מחוז חיפה	140,850	58,501	27,690	18,206	12,605	
חדרה	14,950	8,946	3,500	2,646	2,800	
חד/במ/937	200	200			200	מבני תעשייה
שכ' ביח"ר	100	100			100	
שכ' חפציבה	4,000	2,500	1,000	700	800	הרשאה לשכון עובדים
בית אליעזר	2,400	2,430		1,230	1200	משכ"ש
ג. אולגה חד/במ/944	600	600		300	300	משכ"ש
ג. אולגה חד/957	100	90		90		
ג. אולגהחד/1061	50	26		26		
בית אליעזר ציפוף	1,500	1,000	500	300	200	לקידום
בית אליעזר מזרח	6,000	2,000	2,000			שטחים חקלאיים בתחום ת.
צפון מערב	7,000	2,000	2,000			רוב השטח של פרטיים
אור עקיבא	6,700	3,700	2,350	1,350	0	
צפון	1,200	1,200	600	600		לקידום
קוראנים	250	250		250		

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
פרויקט נוסף	5,000	2,000	1,500	500		לקידום
המע"ר אור עקיבא דרום	250	250	250			
בנימינה	650	620	250	250	120	
נחלת ז'בוטינסקי	500	500	250	250		
רח' דרך העליה ונשמת הימים	50	40			40	
צפון ישורון	50	30			30	
האצבעות	50	50			50	
פרדס חנה-כרכור	18,700	2,290	1,000	850	440	
שכ' רמז	150	260		100	160	
ליד כפר פינס	50	30			30	
מערב לורכת	500	500		250	250	משכ"ש
מיחזור/ציפוף	8,000	1,500	1,000	500		לקידום
שינוי יעוד ק. חקלאית	10,000	0				רוב הקרקע כבעלות פרטית/
גבעת עדה	1,250	785	430	80	275	
שכ' מזרחית	250	235			235	מבני תעשייה
מיחזור/ציפוף	500	250	130	80	40	
שינוי יעוד קרקע חקלאית	500	300	300			מוחבר לחקלאי גבעת עדה
טל עירון	44,200	17,200	9,500	4,100	3,600	
ת. מתאר	35,000	8,000	5,000	3,000		לקידום(משכ"ש)+ממ"י
חריש	4,000	4,000	1,500		2500	משכ"ש
חריש-מבנו 5	3,000	3,000	3,000			
קציר	2,000	2,000		1,000	1000	משכ"ש
מי עמי	200	200		100	100	
מ.א. ח. הכרמל	800	800	400	300	100	
כרמלים	800	800	400	300	100	מבני תעשייה
ישובים ערביים	13,160	11,770	4,070	4,310	3,390	
ג'ת	400	400	200	100	100	גדיש
בקה אל גרבייה	140	140		40	100	משכ"ש
ייסר	200	190	100	50	40	
אל עדיאן	100	100			100	
פארדיס	1,500	1,480	880	330	270	יהל
ג'סר א זרקא	420	420	220	100	100	
אום אל פאחס	5,700	5,590	940	2,500	2,150	
אל חאנוק	1,700	1,700		800	900	יהל
אלכאטן מזרח	800	790	440	200	150	
אלכאטן מערב	400	400		200	200	
עין ג'דאר	800	800		500	300	
עראק אל שבאב	2,000	1,900	500	800	600	
ואדי ערה	4,700	3,450	1,730	1,190	530	
מעוויה	250	250	150	100	0	
זלפה	400	400	100	100	200	
סאלס	300	300	100	120	80	
מושרייפא	300	300	150	120	30	
ערערה	2,000	750	550	200	0	
ברסעה	100	100	50	50	0	
עין-א-סהלה	200	200	100	100	0	
אום אל קוטוף	350	350	130	100	120	
כפר קרע	800	800	400	300	100	עדיאל
זבולון	550	550	0	130	420	
פי נר	550	550		130	420	חפ"ת
איבטין	1,310	1,280	500	540	240	
זב/79	100	80		80		
איבטין ד'	600	600	300	200	100	עדיאל
ראס עלי	250	240		160	80	עדיאל

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
חזאלד	360	360	200	100	60	עדיאל
בסמת טבעון	2,220	1,200	400	400	400	
ערב אל חילף	520	520	0	0	520	
מזרח	160	160			160	
מערב	360	360			360	
איזבידאת	840	840	290	250	300	
מזרח	540	540	290	100	150	
מערב	300	300		150	150	
מטרופולין ת"א	217,695	155,717	71,345	59,178	25,194	
גלעין	34,770	29,745	16,463	11,272	2,010	
תל אביב יפו	34,770	29,745	16,463	11,272	2,010	
תא/במ/2026/11א	300	300			300	מקיף
דרום הקריה	600	600	600			
המעגל	200	200	200			
המשחלה-שינוי תב"ע	660	660	660			מבני תעשייה
יפו-מדרון	2,000	2,000	1,000	1,000		גדיש
יפו מדרון מתחם א-ג-22-32	540	540	240	300		
יפו-עג'מי	0	0				גדיש
יפו-מושבה אמריקאית	40	40			40	
יפו-מתחם 8.5	320	320	320			
מתחם אכרנאל	100	100	100			
מתחם אליפנט	20	20	20		20	
מתחם ארליך	90	90	90			
אבו כביר	320	320	320	320		
נס לגויים	890	886	886		886	יהלז
פרדס דקה	190	190	190	190		מקיף
פרדס אבו סייף	200	200	200	200		מקיף
יפו שכ' ד'	60	60	60		60	משכ"ש
כרם התימנים	70	70	70		70	
מתחם הרברט סמואל	60	55	55	55		
מנשיה ג'	900	900	900	900		יהל
מתחם מכבי יפו	600	600	600	600		
מתחם גבולות	200	200	200	200		
קרית טפר	240	238	238	238		
מתחם מגן-דרך השלום	600	600	600	600		
נוה שרת מזרח	3,220	3,220	1,220	2,000		ערים
צהלון צפון	40	40			40	
צהלון צפון (המשולש)	40	34			34	
צהלון רמות	20	20			20	
רח' צה"ל בדרום	100	100			100	
רמת אביב-ברודצקי	50	50		50		
שוק שבזי	20	19	19	19		
הדר יוסף	220	220	220			
קרית שלום	550	547	547			
ק.שלום מתחת שטח ברנר	300	300	300		300	
שכ' עזרא	30	30	30	30		
תכנית 2000	650	650	650	650		אתרים
תכנית 2000	650	650	650			חפ"ת
2,159	140	140			140	
תל ברנר	40	36	36	36		
תל ברנר צפון	750	750	750	750		מקיף
מבוא הירקון	750	750	750			
מתחם איילון	3,000	3,000	2,000	1,000		חפ"ת
פרויקטים נוספים/מיחזור	15,000	10,000	7,000	3,000		לקידום
סכמת פנימית	12,640	8,886	3,100	3,312	2,474	

תכנית פיתוח מגורים רב שנותית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
בני ברק	1,860	1,860	500	800	560	
כב/603	110	110			110	דיר סוגן
פרדס כץ-מיחזור	1,000	1,000	500	300	200	
שינוי 1051	750	750		500	250	
בת ים	600	531	0	0	531	
המעברה	400	375			375	
שכ' עמידר	100	66			66	
בי/312/א	100	90			90	
גבעתיים	2,770	1,735	800	405	530	
7,105	250	215			215	
זום גולומב	200	205		205		
כדורכוב צפון	100	95			95	
שטח 9	220	220			220	
מיחזור	2,000	1,000	800	200		
חולון	2,180	1,540	300	1,013	227	
מתחם הסלג	100	104			104	
קולנוע "גיל"	130	126		126		
קרית מיכה	400	396		396		משכ"ש
רסקו ג'י-מיחזור	400	391		391		
שכ' השומרוניס	100	79			79	
שכ' מאורציוס-מיחזור	50	44			44	
מיחזור	1,000	400	300	100		לקידום
רמת גן	5,230	3,220	1,500	1,094	626	
הכניסה לרמת עמידר-מיחזור	200	200		100	100	
רמת עמידר-מיחזור	130	126		126		
שכון הצנחנים	130	130			130	
שקמה על הפארק-מיחזור	170	168		168		
שכ' גבעת גאולה	350	345		200	145	יהל
שכ' נוה יהושע	200	201			201	
761	50	50			50	
מיחזור	4,000	2,000	1,500	500		לקידום
טבעת תיכונה	68,185	45,786	20,182	19,394	6,210	
גבעת שמואל	2,500	1,500		1,500		גדיש-מנהל פרויקט
גני תקווה	1,500	1,000	1,000			חפ"ת-לקידום
יהוד	11,300	6,300	1,500	4,800	0	
מגשימים	2,500	1,000	1,000			לקידום-שינוי גבולות
גני יהודה א'	3,300	3,300		3,300		מקב"ת - חפ"ת-שינוי גבולות
גני יהודה ב'	2,500	1,000		1,000		לקידום-שינוי גבולות
מיחזור	3,000	1,000	500	500		
כפר חב"ד	3,000	2,000	1,200	600	200	לקידום
בית דגן	2,500	1,500	1,000	500		לקידום
ראשון לציון	13,500	10,000	2,500	2,500	5,000	
צפון/נחלת	1,000	1,000		500	500	למענק
מזרח	2,000	2,000			2000	משכ"ש
מערב	2,500	2,500			2500	חמ"י
דרום	2,000	2,000	1,000	1,000		לקידום
מיחזור	1,000	1,000		1,000		
פרויקטים נוספים	5,000	1,500	1,500			לקידום
אור יהודה	7,850	5,751	3,832	1,919	0	
כפר ענה	1,500	1,200	600	600		יהל
כביש 461	1,000	700	700			חפ"ת
מתחם פרדס חסכון	3,000	2,500	1,500	1,000		חפ"ת

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש כ-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
שוק הדוכנים-מיחזור	320	319		319		
שכונת הראשונים	30	32	32			
מיחזור	1,000	500	500			לקידום
פרויקט נוסף	1,000	500	500			לקידום
הרצליה	14,710	10,210	6,000	3,700	510	
אתר נ.ח.	400	400		400		משכ"ש
נוה עמל	435	434			434	
נחלת עדה	75	76			76	משכ"ש
גליל ים	800	800		800		
תע"ש נוף ים	8,000	6,000	4,000	2,000		יהל (תע"ש.בזק)
תע"ש השרון	2,000	1,000	1,000			לקידום
מיחזור	3,000	1,500	1,000	500		לקידום
קרית אונו	1,250	945	150	595	200	
"שער הקריה"	400	400		400		חפ"ת
מרכז העיר	60	60			60	
פסגת אונו	40	40			40	
שכ"י ישיהו-מיחזור	250	245		145	100	
מיחזור	500	200	150	50		לקידום
רמת השרון	10,075	6,580	3,000	3,280	300	
רש/במ/ו	210	210			210	
השוליים המערביים	1,000	1,000		1,000		
מבוא דרומי-מיחזור	90	90			90	
רש/במ/וא	300	300		300		
מורשה	700	703			703	
צפונית לכביש 4-מיחזור	350	352			352	
תע"ש השרון	4,725	3,725	3,000	725		לקידום
שכון המועצה-מיחזור	200	200		200		לקידום
פרויקט נוסף	2,500	0				
טבעת חיצונית	102,100	71,300	31,600	25,200	14,500	
הוד השרון	4,000	3,000	500	2,000	500	
כפר מלל	1,500	1,500		1,500		
שונות	2,500	1,500	500	500	500	לקידום
כפר סבא	12,500	7,500	4,500	2,000	1,000	
צפון ניר אליהו	1,500	1,500	1,000	500		לקידום
צופית	2,500	1,500	1,500			לקידום-שינוי גבולות שיפוט
כער הקיימת	3,000	2,000	1,000	1,000		לקידום
מזרח	2,500	1,000	1,000			לקידום
מערב	2,000	1,000			1000	לקידום
מיחזור/כללי	1,000	500		500	0	
רעננה	4,000	3,000	2,000	1,000	0	
צפון מערב	2,500	2,000	2,000			משכ"ש
דרום	1,500	1,000		1,000		
פתח תקוה	4,000	4,000	2,000	1,000	1,000	
כפר אברהם	1,000	1,000	500	500		לקידום
עמישב/נחלים	2,000	2,000	1,000		1000	לקידום
מיחזור	1,000	1,000	500	500		לקידום
ראש העין	25,100	17,800	7,500	6,800	3,500	
חורשים	1,000	1,000			1,000	
גבעת השלושה	1,500	1,500		500	1,000	
מיחזור	2,500	1,500	1,000	300	200	לקידום
גבעות מזרחיות-סה"	20,100	13,800	6,500	6,000	1,300	
מתחם A	3,500	3,500	1,000	2,000	500	משכ"ש
מתחם B	3,800	3,800	1,000	2,000	800	גדיש-סי.פי.אס.

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
מתחם C	2,500	1,500	1,000	500		ממ"י
מתחם D	2,500	1,500	1,000	500		משכ"ש
מתחם E	4,500	2,500	1,500	1,000		ממ"י
מתחם F	3,300	1,000	1,000			משכ"ש
כפר קאטם	3,000	2,000	400	800	800	
לוד	12,000	8,000	4,000	3,500	500	
אחיסמך	3,500	3,500	1,500	2,000		לור"ם
בן שמן	1,500	1,500	1,000	500		לור"ם-מקב"ת
אחינזר/צפריה	1,000	1,000	500	500		לקידום
מיחזור	3,000	2,000	1,000	500	500	לקידום
פרויקטים נוספים	3,000					
רמלה	14,000	9,500	4,700	4,300	500	
נוה דורון	2,000	2,000	1,000	1,000		לקידום-שינוי גבולות שיפוט
נצר סירני	500	500		500		לקידום
מצליח	2,000	2,000	1,000	1,000		משכ"ש
תלמי מנשה	1,000	1,000	1,000			גדיש
מגרש מכבי	1,500	1,500	500	1,000		גדיש
מיחזור	4,000	2,500	1,200	800	500	לקידום
פרויקטים נוספים	3,000	0				לקידום
באר יעקב	2,000	2,000	1,000	1,000	1,000	יהל, לקידום
נס ציונה	7,000	4,000	1,500	1,000	1,500	
132	1,000	1,000			1000	
130	500	500			500	
431	1,500	1,500	1,000	500		
מיחזור/שונות	4,000	1,000	500	500		לקידום
רחובות	14,500	10,500	3,500	2,800	4,200	
דרום ויסגל	1,000	1,000			1000	משכ"ש
דרומית	1,000	1,000	1,000			לקידום
צמת כיל"ו	1,000	1,000	1,000			לקידום
גאליה	2,000	2,000			2000	
קרית משה והסביבה	1,500	1,500		500	1000	
נצר סירני	1,000	1,000		800	200	יהל - מקב"ת
פרויקטים נוספים	3,000	1,000	1,000	1,000		
גבתון	2,000	1,000	1,000			לקידום
מיחזור/שונות	2,000	1,000	500	500		
יתר מתוז מרכז	188,070	126,965	53,600	47,265	26,100	
אשדוד	25,570	15,215	6,000	4,865	4,350	
רובע י"ב	2,700	2,700			2700	כבעלות משותפת עם ק.ב.ע
טי"ט מע"ר דרום	700	650			650	מתוך 11600-היתר של ק.ב.ע
רובע ט"ז	2,000	2,000		1,000	1000	משכ"ש
משולש מזרחי	12,000	8,700	5,000	3,700		ערים + משכ"ש
רובע מיוחד	170	165		165		
מיחזור/ציפוף	3,000	1,000	1,000			לקידום
פרויקטים נוספים	5,000	0				לקידום בעתיד
בני עייש	5,000	4,000	2,000	2,000		תייר
נתניה	36,000	24,000	9,500	8,000	6,500	
אגס 1 + 2	3,000	3,000		1,500	1500	שינוי גבול שיפוט
אגס 3	1,500	1,500			1500	
עיר ימים	5,000	4,000	2,000	1,000	1000	
עמליה ב'	3,000	3,000		1,000	2000	
עמליה ג'	4,000	2,000	1,000	1,000		לקידום
נורדיה	4,000	2,000	1,000	1,000		לקידום בעוד שנה
חבצלת	2,500	2,500	500	2,000		מקב"ת-שינוי גבולות
אביחיל	1,000	1,000	1,000			לקידום

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	חימוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
מיחזור/כללי	6,000	2,000	1,000	500	500	לקידום
פרויקטים נוספים	6,000	3,000	3,000			
כפר יונה	14,000	8,500	4,500	4,000	0	
דרום מזרח	1,500	1,500		1,500		שינוי גבול שיפוט
ינב	2,500	2,500	1,000	1,500		יהל-מקב"ת
מהדרין	4,000	2,500	2,000	500		לקידום
צפון	5,000	1,000	1,000			לקידום בעוד שנתיים
מיחזור/כללי	1,000	1,000	500	500		
לב השרון	8,000	6,750	1,500	3,000	2,250	
תל מונד דרום	500	500			500	
הזימה דרום	2,000	2,000		1,000	1,000	משב"ש
שער אפרים מערב	3,000	1,750	1,000	500	250	לקידום
צורן מזרח	1,000	1,000		500	500	
אליכין צפון מערב	1,000	1,000	500	500		לקידום-א. תייר
מיחזור/כללי	500	500		500		
אבן יהודה	1,000	1,000	0	0	1,000	
צפון/הזטים	1,000	1,000			1,000	
קבוצי נפת שרון	2,300	1,000	750	250		
מושבי נפת שרון	4,500	2,500	1,300	800	400	
כוכבי יאיר	12,500	7,500	2,500	4,500	500	
צור נתן	5,000	3,000		3,000		משב"ש
כוכב יאיר	6,500	3,500	2,000	1,000	500	ערים, מקב"ת, לקידום
צור ינאל	1,000	1,000	500	500		
נירית	1,000	1,000		500	500	
אלנע	6,000	6,000	2,000	2,000	2,000	משב"ש
מודיעין	30,000	20,000	10,000	5,000	5,000	משב"ש
ש' מיעוטים אחר	3,000	1,000	700	300		
קבוצי נפת פ"ת	1,200	500	350	150		
מושבי נפת פ"ת	2,500	1,500	700	500	300	
שוהם	3,000	3,000	1,000	2,000	0	
מערב	500	500		500		מבני תעשייה
דרום	1,000	1,000		1,000		מבני תעשייה
ציפוף	1,500	1,500	1,000	500		מבני תעשייה
קרית עקרון	1,000	1,000	1,000			לקידום
גן יבנה	4,000	4,000	1,500	1,500	1,000	
צפון	2,000	2,000		1,000	1,000	יהל
מערב	1,000	1,000	1,000			יהל
שונות	1,000	1,000	500	500		לקידום
יבנה	14,000	10,000	5,500	4,500	0	
דרום	2,500	2,500		2,500		משב"ש
מזרח	7,000	4,000	2,500	1,500		מבני תעשייה
צפון	2,000	2,000	2,000			
מיחזור/שונות	2,500	1,500	1,000	500		לקידום
גדרה מזרח	3,000	3,000		1,500	1,500	משב"ש+ממ"י
קיבוצי נפת רמלה	3,000	1,000	800	200		
מושבי נפת רמלה	7,500	4,500	2,000	1,700	800	
מטרופולין ים	117,770	72,724	30,150	26,721	15,853	

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	חימום ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
ירושלים	45,610	31,196	9,250	16,263	5,683	
גלעין	11,660	8,653	2,300	4,088	2,265	
רמת שרת	50	50			50	
קרית יובל	160	159			159	לקידום
צמח ביט	340	340			340	הרלי"י
גבעת האנסנה	450	450			450	הרלי"י
בית וגן	60	60			60	
קסטון	100	100			100	
צמח פת	70	70			70	יהל-מקב"ח
חוות הנוער הציוני	70	70		70		
ציון התאטרון	150	150		150		הרלי"י
סנהדריה מורחבת	220	218		218		ק. מאור חיים
סנהדריה	250	250			250	אונסדורף
גבעת קומנה	40	36			36	מוריה
מחנה שגור	1,000	1,000		1,000		א. תייר-מקב"ח
מתחם אוריון-ליפשיץ	50	50		50		לקידום
מתחם הרכבת	300	300		300		הרלי"י
פרי הר	1,300	1,300		1,300		לקידום
רמת רחל	750	750			750	מקב"ח+611
מורדות ארנונה	300	300	300			לקידום
מיזחור/ציפוף	6,000	3,000	2,000	1,000		לקידום
שכ' צפוניות	720	718	300	0	418	
רמות אלון	140	140			140	
פסגת זאב	200	200			200	מוריה
רכס שועפט	80	78			78	
צפון רמות	300	300	300			
עמק הארזים	8,700	5,700	1,000	4,700	0	
עלונה	1,700	1,700		1,700		ערים
חי נפתוח(כסלון)	2,900	2,900		2,900		א. תייר
נפתא	100	100		100		א. תייר
ויקטים נוספים	4,000		1,000			לקידום
שכ' מערביות	16,000	7,600	5,650	1,950	0	
עין כרם	2,000	1,000	1,000			ערים
מתחם הדסה	3,000	1,500	750	750		מוריה
רכס לבן	5,000	2,000	2,000			א. תייר
מורדות משואה	2,000	1,600	400	1,200		מוריה
הר חרת	4,000	1,500	1,500			מוריה
שכ' דרומיות	8,530	8,525	0	5,525	3,000	
הר חומה	6,500	6,500		3,500	3,000	משב"ש
גבעת המסוס	2,030	2,025		2,025		לקידום
מבוא ביתר	12,000	8,300	5,000	2,000	1,300	מוריה-מקב"ח
צור הדסה	2,500	2,500		1,800	700	יהל משב"ש
אבו גוש. עין רפא	2,000	1,520	600	500	420	יהל
מבשרת ציון	8,360	5,360	3,500	1,320	540	
שכונה י"א	240	240			240	ערים
ז' ח' י"ג	300	300			300	ערים
מעוז ציון מזרח	190	190		190		
שכונה י"ד	70	70		70		ערים
מעוז ציון מערב-הרחבה	60	60		60		
נחלת יצחק (פלר)	1,000	1,000	1,000			לקידום
בית נקופה	5,500	3,000	2,000	1,000		לקידום
ציפוף	1,000	500	500			
בית שמש	35,300	16,288	7,000	2,988	6,300	

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	חימוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
זנוח	3,300	3,288		1,988	1300	משב"ש+727+611
1/ג	2,500	2,500			2500	משב"ש
2/ג	2,500	2,500			2500	משב"ש
גולובנצ'יץ	0	0				פרטי-3500 יח"ד
בש/200	20,000	6,000	6,000			
פרויקט נוסף	5,000	0				לקידום
מיחזור	2,000	2,000	1,000	1,000		לקידום
מ.א. מטה יהודה	12,000	7,560	4,800	1,850	910	
מושב'ים	6,000	4,500	3,000	900	600	לקידום, יהל
ישוב'ים	4,000	2,160	1,200	650	310	לקידום-יהל, תייר(נחושה)
קיבוצ'ים	2,000	900	600	300		לקידום
תר מחזור י-ם	90,940	51,020	33,750	13,500	3,770	
קרית גת	24,400	14,500	9,500	4,100	900	
מתחם סי	300	300			300	
מתחם גוגנהיים	300	300			300	
רובע בני ישראל	300	300			300	מקיף
חוות הזרע	12,000	7,000	3,000	4,000		מקיף-מקב"ת
ק. גת מערב	10,000	6,000	6,000			לקידום
מיחזור	1,500	600	500	100		לקידום
קרית מלאכי	7,380	4,180	3,800	160	220	
שכונת צדיקים	220	220			220	
מתחם גיבשטיין	60	60		60		מתוך 1480-היתר פרטי
מיחזור/ציפוף	1,100	400	300	100		לקידום
הרחבה צפונית	2,000	2,000	2,000			מקב"ת באר טוביה-אורות
מחנה צבאי	1,000	1,000	1,000			לקידום
פרויקטים נוספים	3,000	500	500			לקידום
אשקלון	23,620	12,120	7,400	3,800	920	
אינפילים	570	570			570	
לב אשקלון	350	350			350	
בני כן גוריון	400	400	400			
גבעות דרומיות+מרחבה	7,500	5,000	2,500	2,500		משב"ש/לקידום
חוות עמיצור	1,300	1,300	1,300	1,300		לקידום 727+611
צפון אשקלון	4,000	2,000	2,000			לקידום
צפון-מגדל	1,000	1,000	1,000			פרדסי יכין חכ"ל ומהדרין
עיר היין-אגני חימצון	1,000	1,000	1,000			לקידום
מיחזור/ציפוף	2,500	500	500			לקידום
פרויקט נוסף	5,000	0				לקידום בעתיד
מ.א. יואב	6,000	2,680	1,900	650	130	
מושב'ים	4,000	1,580	1,100	350	130	לקידום, מקיף
קיבוצ'ים	2,000	1,100	800	300		לקידום, מקיף
מ.א. באר טוביה	500	500	0	100	400	
מושב'ים	100	100			100	
ישוב'ים	400	400		100	300	
מ.א. שפיר	1,540	1,540	1,000	500	40	
מושב'ים	1,540	1,540	1,000	500	40	לקידום
מ.א. לכיש	9,000	5,460	3,550	1,330	580	
מושב'ים	3,000	1,960	1,050	530	380	לקידום
ישוב'ים	6,000	3,500	2,500	800	200	מקיף
מ.א. ח.אשקלון	6,500	3,040	2,000	960	80	
מושב'ים	4,000	2,240	1,500	660	80	לקידום
ישוב'ים	2,500	800	500	300		לקידום
עדולם	12,000	7,000	4,600	1,900	500	
מושב'ים	4,000	3,000	1,600	900	500	לקידום

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

הערות	2 שנים	2-5 שנים	5-10 שנים	מימוש ב-10 שנים	קיבולת	מרחב ישוב פרויקט
לקידום יהל.א.תייר		1,000	3,000	4,000	8,000	שכונות חדשות
	10,602	14,132	21,360	46,094	87,850	מטרופולין ב"ש
	8,526	9,561	10,760	28,847	57,500	באר שבע
	1,900	2,625	1,010	5,535	10,700	שכ' דרומיות
ערים-משב"ש	0			0	5,000	בקע
ערים	100	100		200	200	נוה נוי
משב"ש	1800	2,525	1,010	5,335	5,500	נוה זאב
	2,736	2,946	50	5,732	5,900	גלעין
משב"ש	430	430		860	900	ושכונה ו'
מבני תעשייה	0	100		100	100	נאות לון
ע. ב"ש	330	330		660	700	רמב"ס
ע. ב"ש	500	530		1,030	1,000	אצטדיון
	168	168		336	350	גני ב"ש
משב"ש	150	150		300	300	שכ' ג'
פרטי	116	116		232	250	מרכז אזרחי
ערים	52	52		104	100	שכ' י"א
משב"ש	500	500		1,000	1,000	הנשיאים
משב"ש	270	270		540	550	רמות ד'
משב"ש	220	300		520	600	נוה סנחם
המין			50	50	50	אלי כהן
	0	0	4,000	4,000	15,000	צפון מערב
				0	5,000	עש/2
פינוי מחנה צבאי, חפ"ת			4,000	4,000	10,000	מרת"ח
	3,890	3,990	5,700	13,580	25,900	רמות
	1360	1,360		2,720	3,000	מערבית
משב"ש	1000	1,100		2,100	2,100	רכסים
	1100	1,100		2,200	2,200	אצבעות
	430	430		860	900	אנדרטה
			700	700	700	רמות מרכז
שינוי גבולות, מב' תעשייה			5,000	5,000	17,000	רמות ג'
	696	1,001	3,100	4,797	7,900	אופקים
ערים	0	100		100	100	שכ' שפירא
משב"ש	61	61		122	100	שכ' שפירא
משב"ש	135	140		275	300	שכ' בן גוריון
משב"ש	500	700	800	2,000	2,700	ק. מנחם
משב"ש			2,000	2,000	4,400	רובע 12
משב"ש			300	300	300	רמב"ס/ציפור
	180	420	0	600	600	עומר
מח"י	180	420		600	600	148/במ/5
	0	1,250	3,600	4,850	8,850	מיתרים 2000
גזיש	0	250		250	250	מיתר-בנה ביתן
לקידום			600	600	600	מיתר-הרכבה
גזיש		1,000	3,000	4,000	8,000	שכונות נוספות
לקידום	200	300	500	1,000	2,000	תל שבע
לקידום	300	500	1,400	2,200	3,000	חורה
לקידום	300	500	1,000	1,800	4,000	לגיה
לקידום	400	600	1,000	2,000	4,000	שגב שלום
	5,087	8,195	22,636	35,918	83,620	יתר מחוז דרום
	436	945	2,620	4,001	10,250	דימונה
משב"ש	70	78	1,500	1,648	2,000	ברכות
משב"ש	201	201		402	400	1/77/במ/25
משב"ש	165	166		331	350	חורש

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מינוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
הוסטל	150	120	120			משב"ש
שכ' מזרחית	2,000	0				משב"ש
חורש מערב	350	0				משב"ש
חורש צפון	1,000	0				משב"ש
פרויקט נוסף	4,000	1,500	1,000	500		תכנית מתאר, לקידום
ערך	12,420	4,179	2,747	726	706	
שקד	220	220		120	100	ערים
חלמיש	150	150		75	75	משב"ש
מעוף	250	230		115	115	משב"ש+מכני תעשייה
יהושפט	800	832		416	416	משב"ש
רובע 12	2,500	2,447	2,447			משב"ש
ים	300	300	300			מכני תעשייה
רובע 5,6	3,800	0				משב"ש/ממ"י
הראשונים (ציפור)	400	0				
תכנית מתאר	4,000	0				לקידום
שדרות	6,100	3,129	2,599	265	265	
מ-3	500	530		265	265	משב"ש
המשך בן גוריון	700	706	706			משב"ש
שכ' צפונית	200	203	203			משב"ש
מרכז שדרות	150	150	150			
מ-3	550	540	540			מכני תעשייה
תכנית מתאר	4,000	1,000	1,000			לקידום
נתיבות	6,600	3,600	2,400	600	600	
קרית מנחם	1,200	1,200		600	600	משב"ש
נטעים נתיב	250	250	250			
נווה נוי	150	150	150			
תכני מתאר	5,000	2,000	2,000			לקידום
ירוחם	5,400	2,209	150	1,014	1,045	
נאות הדר	50	32			32	משב"ש
עמק	300	300		150	150	משב"ש
מזרית	500	500		250	250	משב"ש
שכ' צפונית	1,000	1,000		500	500	משב"ש
שכ' מערבית	250	227		114	113	משב"ש
הוסטל	150	120	120			משב"ש
אליהו הנביא	50	30	30			משב"ש
שכ' מזרחית	600	0				לקידום
תכנית מתאר	2,500	0				לקידום
מצפה רמון	5,950	1,900	1,320	315	265	
שכ' צפונית	50	50		50	0	משב"ש
שכ' גמל	600	530		265	265	משב"ש
ש. 11	1,200	1,200	1,200			משב"ש
הוסטל	100	120	120			
שכ' סולרית ורמת ספיר	1,000	0				משב"ש
תכנית מתאר	3,000	0				לקידום
להבים	2,900	1,900	1,000	530	370	
205/7	600	600		380	220	מכני תעשייה
דיר מוגן	300	300		150	150	
ת. מתאר	2,000	1,000	1,000			
ישובים אחרים	6,000	2,000	1,500	300	200	מ.ספיר, ש.בוקר, ניצנה וכ"י
קיבוצים	6,000	2,000	1,500	500		
מושבים	8,000	4,000	2,000	1,200	800	
רהט	6,000	3,000	1,800	800	400	לקידום
כטייפה-ערוער	8,000	4,000	3,000	1,000	0	לקידום

תכנית פיתוח מגורים רב שנתית - ממ"י

מרחב ישוב פרויקט	קיבולת	מימוש ב-10 שנים	5-10 שנים	2-5 שנים	2 שנים	הערות
מרחב אילת	24,800	10,800	8,400	1,450	950	
אילת	24,800	10,800	8,400	1,450	950	
שחמון 8	1,100	1,100		550	550	משכ"ש
שחמון 5	600	600		300	300	משכ"ש
שחמון 9	400	400	400			משכ"ש
שחמון 10	500	500	500			משכ"ש
שחמון 11	500	500	500			משכ"ש
שחמון 6	1,000	1,000	1,000			ממ"י
שחמון 2	1,000	1,000	1,000			משכ"ש
גנים	200	200		100	100	חכ"ל
תכנית שלד	5,000	1,000	1,000			משכ"ש
תכנית אב צפון העיר	12,000	3,000	3,000			תייר
ציפוף	2,500	1,500	1,000	500		משכ"ש. לקידום

גליל מערבי	690990	448442	222643	163517	62282	
הר בתרון		0				פרטי 400 יח"ד
מגזר כפרי	690990	448442	222643	163517	62282	

נ.מ.י.א.



מדינת ישראל

הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל

מוגש לשר התשתיות הלאומיות

דין וחשבון של הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל

חברי הועדה:

ד"ר צבי ליבר
מר ארנון רבינוביץ'
פרופ' בעז רונן

יועץ משפטי לועדה: עו"ד שמואל זיסמן

כ"ט, אדר ב', תשנ"ז - 7 באפריל 1997

לכבוד
מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות

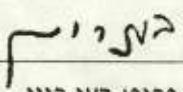
כבוד השר,

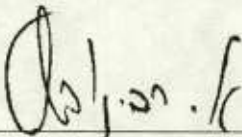
הנדון: דו"ח הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל

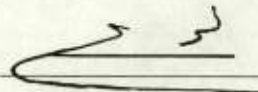
מצורף בזה דו"ח של הועדה.

1. מטרת הדו"ח להמליץ על עיקרי המדיניות הנוגעת למקרקעי ישראל בהתאם לסוגיות שהועלו בכתב המיני.
- הועדה קיימה למעלה מ 160 פגישות, ישיבות ודיונים, בהם נשמעו דעותיהם של למעלה מ 250 איש ממגזרי המשק השונים. כמו כן בחנה הועדה מאות מסמכים, דוח"ות ומוצגים.
2. לנגד עיני הועדה עמדו העקרונות הבאים:
א. חיפוש טובת המדינה לרווחת כל תושביה לטווח הקצר ולטווח הארוך.
ב. ראיה מערכתית כוללת (גלובלית) של תהליכים במשק.
ג. זיהוי בעיות השרש של הנושאים שנכללו בכתב המיני, והתמקדות בפתרונם.
ד. ביצוע רפורמה מדורגת ומבוקרת.
3. פרוט נוסף בנושאי שיווק מקרקעין, מיחזור קרקע עירונית, שיעבודים, השלמת רישום הדירות המנוהלות ע"י החברות המשכנות, ובנושאים אחרים יוגש בקרוב.
4. הדו"ח התקבל פה אחד.

בכבוד רב,


פרופ' עזר רון
יו"ר הועדה


ארנון רבינוביץ'
חבר הועדה


ד"ר צבי לימור
חבר הועדה

שלמי תודה

הועדה מודה למינהל מקרקעי ישראל על העזרה הרבה שהושיט בכל תקופת העבודה.
מתוך מאות האנשים שסייעו לוועדה בנוסף לאנשי מינהל מקרקעי ישראל, מוצאת הועדה לנכון להביע את תודתה
לרשומים מטה, שסייעו לה באופן מיוחד:

עו"ד ארז אהרוני

מר איתי אייגס - אגף התקציבים, משרד האוצר

עו"ד חיים אינדיג

פרופ' רחל אלתרמן - הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, חיפה

עו"ד יצחק בוחובה

עו"ד שרגא פ. בירן

מר מאיר בן מאיר - נציב המים

עו"ד פרופ' משה בר-ניב (בורובסקי) - הפקולטה לניהול, אוניברסיטת ת"א

עו"ד יעל גור

מר אורי דורי - קבלן ויזם

אדריכל דן דרין - מ"מ ראש עיריית תל-אביב יפו

עו"ד אבי דרכסלר

עו"ד יוחנן וינר

מר גדעון ויתקון - מנהל מינהל מקרקעי ישראל לשעבר

מר עוזי וכסלר - מנהל מינהל מקרקעי ישראל לשעבר

אדריכל חיים כהן - מהנדס המועצה המקומית רמת השרון

מר מרדכי כהן (קדמון) - משרד החקלאות

פרופ' נעמי כרמון - הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, חיפה

מר מנחם מלכנא - שמאי מקרקעין

רו"ח ד"ר יורם עדן

פרופ' יעקב עמיהוד - הפקולטה לניהול, אוניברסיטת ת"א

מר שמעון פס - יועץ לניהול

מר אורי רודד - מנהל פרויקטים

עו"ד אורי רוזנברג

גב' דינה רצ'בסקי - מנהלת מינהל התכנון, משרד הפנים

הועדה מביעה את הערכתה לעו"ד דר' אמנון גולדנברג וחברי הועדה הציבורית לבחינת יעדי המדיניות הקרקעית
("ועדת גולדנברג"). הועדה נעזרה רבות בתשתית של עבודתם, בנתונים, בניתוח ובהמלצות.

הועדה מוצאת לנכון לציין בסיפוק כי נעזרה רבות בפרסומים רבים של צוות "ישראל 2020: תכנית אב לשנות

האלפיים", ומביעים תודה והערכה לפרופ' רחל אלתרמן ולאדריכל אדם מזור.

תודה מיוחדת לגב' מירב כהן על עבודת ריכוז העבודה, התאומים ועריכת החומר.

תוכן ענינים

תקציר

6

כתב מינוי

8

פרק א' - מבוא

9

1. רקע - תאור המצב הקיים

11

2. השפעת המשך המצב הקיים

פרק ב' - מטרות, יעדים, ועקרונות ביצוע של מדיניות קרקעית

12

1. ניסוח מטרות-העל של המדיניות הקרקעית בישראל

12

2. עקרונות ביצוע מדיניות-העל הקרקעית בישראל

13

3. יעדי המדיניות

13

4. משמעות אי השגת המטרות

14

5. משק הבניה ברמה הלאומית

15

6. מהות מינהל מקרקעי ישראל בעתיד

פרק ג' - הענקת זכויות בעלות לחוכרים במקרקעי ישראל

17

1. כללי

17

2. הענקת זכות בעלות פרטית בדירות מגורים במגזר העירוני

18

3. העברת זכויות הבעלות בדירות מגורים בבניה רוויה במגזר העירוני

19

4. העברת זכויות הבעלות בדירות מגורים צמודות קרקע במגזר העירוני

20

5. העברת זכויות הבעלות בתעשייה, מסחר ותיירות

20

6. העברת זכויות הבעלות במגזר החקלאי

20

7. הסכמי פיתוח לבניית יחידות מגורים

21

8. "חוק זרים"

פרק ד' - המדיניות החקלאית במקרקעי ישראל

22

1. רקע

27

2. המלצה לעקרונות המדיניות החקלאית במקרקעי ישראל

28

3. המלצות ליישום המדיניות הקרקעית למגורים במושבים

30

4. עיקרי המדיניות הקרקעית למגורים בקיבוצים

31

5. התיקונים המוצעים בהחלטה 727

32

6. ביטול החלטה 717 למעט באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב'

32

7. ביטול החלטה 737 במרכז הארץ והשארית והגדלתה בפריפריה

33

8. הסדר חובות הקיבוצים

33

9. נחלות בלתי מאוישות במושבים ובקיבוצים

33

10. מימוש התחייבויות שניתנו במסגרת הוראות מעבר על פי החלטה 640

33

11. מימוש התחייבויות שניתנו במסגרת החלטה 727

פרק ה' - מדיניות עסקית

- | | |
|----|---|
| 34 | 1. הגדלת כמות הקרקעות המשווקת |
| 34 | 2. מכרזים |
| 35 | 3. מקב"תים (מכרזי קרקע בלתי מתוכננת) |
| 35 | 4. חוזי פיתוח |
| 36 | 5. שמאות והקמת מרכז שמאות ארצי |
| 36 | 6. חברות מנהלות |
| 36 | 7. הרחבת תפקידי ממ"י |
| 37 | 8. חברות משכנות |
| 37 | 9. שימוש בכלים פיננסיים לשיווק קרקע ופיתוחה |

פרק ו' - מדיניות מינהל מקרקעי ישראל באזורי עדיפות לאומית ופיזור אוכלוסין

- | | |
|----|---|
| 38 | 1. מטרות |
| 38 | 2. כללי |
| 38 | 3. עידוד התישבות ותעסוקה באזורי עדיפות לאומית |
| 39 | 4. שימוש בחלק מההכנסות משיווק קרקעות כעתודה כספית להשבחת קרקעות |
| 39 | 5. מעבר לשובים קהילתיים |
| 39 | 6. פרויקטים מיוחדים |

פרק ז' - הקשר בין המינהל לחוכרים, ליזמים ולבנקים

- | | |
|----|---|
| 40 | 1. כללי |
| 40 | 2. הפחתת החיכוך בקשר עם יזמים בבניה למגורים |
| 41 | 3. הפחתת החיכוך בקשר עם חוכרים |
| 41 | 4. שיעבודים והקשר בין המינהל לבנקים |
| 41 | 5. מחצבים ומיכרות |

תקציר

דו"ח זה ממליץ לבצע רפורמה במדיניות הקרקעית בישראל:

א. העברת דירות במגזר העירוני לבעלות פרטית

- יועברו ל"בעלות פרטית" כל הדירות המהוונות במגזר העירוני.
- הדירות המהוונות בבתי קומות ("בניה רוויה") ירשמו בבעלות על שם הדיירים, ללא תשלום, ובכך יושוו זכויותיהם לאלה שרכשו דירות שנבנו על קרקע פרטית. מיום אישור ההמלצות לא יגבה מינהל מקרקעי ישראל כל דמי היתר וכל תשלום נוסף בדירות אלה, ולא תדרש חתימתו לתוספות בניה.
- דיירי הבניה הנמוכה המהוונת (וילות, קוטג'ים ובתים צמודי קרקע) ישלמו למינהל מקרקעי ישראל היטלים ותשלומים עבור מיצוי זכויות הבניה הקיימות שטרם נוצלו, וסכום נוסף שיוגדר כ"תוספת בעלות". לאחר תשלום זה יועבר הנכס לבעלות המלאה.
- הסדר זה יעביר בעלות בלמעלה 700,000 דירות וישחרר בעתיד את בעלי הדירות מקשר כלשהו עם מינהל מקרקעי ישראל.
- לגבי דירות שטרם נרשמו ב"טאבו" - העברת הבעלות תתבצע עם רישום היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

ב. רישום זכויות במגזר החקלאי

- במושבים - "השטח המתוכנן למגורים", שהוא חלק מחלקה א' ירשם על שם החוכר (לא על שם האגודה) כחכירה מהוונת לדורות לאחר תשלום דמי היתר והיטלים כדין. בזה יופרד שטח המגורים מן השטח החקלאי ותפוצל הנחלה. ניתן יהיה להעביר זכויות בכל אחת מיחידות הדיור בנפרד.
- בקיבוצים - ימשך רישום "שטח המחנה" בחוזה נפרד, כחכירה לדורות.

ג. בניה צפופה משולי הערים פנימה, ושימור רב הקרקע החקלאית כ"ריאה ירוקה" וכרזרבה לדורות הבאים

הבאים

המינהל ירכז מאמצים לתוספת יחידות דיור בשטח העירוני, ולמיחזור קרקע עירונית. שינוי יעוד קרקע חקלאית יוגבל לשולי הערים ותעודד בו בניה רוויה וצפופה. באזורים אלה תעודד בניה על מנת לספק את הביקושים ולהביא ליציבות ולירידה במחירי הדירות. שינוי יעוד קרקע חקלאית ביוזמת המינהל יותר רק לפי מפה שתאושר במועצת מקרקעי ישראל.

ד. עיבוי בניה במושבים

בכפוף לתשלום דמי היתר והיטלים כדין, יותר במושבים לבנות ב"שטח המתוכנן למגורים", שהוא חלק מחלקה א', תוך ניצול מירבי של תשתיות קיימות. בשטח זה תותר בניה בלתי מוגבלת למגורים בכפוף לתכניות המתאר הסטטוטוריות בכפוף לתשלום דמי חכירה והיטלים כדין. תותר סחירות מלאה של בניה זו.

ה. עיבוי בניה בקיבוצים

בקיבוצים תותר בניה בלתי מוגבלת למגורים ב"שטח המחנה" של הקיבוץ בכפוף לתכניות המתאר הסטטוטוריות ובכפוף לתשלום דמי חכירה והיטלים כדין. תותר סחירות מלאה של בניה זו.

ו. הפיצוי בשינוי יעוד קרקע חקלאית יוגדל באזורי עדיפות לאומית ויקטן במרכז הארץ

באזור עדיפות לאומית א' יגדל הפיצוי ל 40 אחוזים, באזור עדיפות לאומית ב' יגדל הפיצוי ל 30 אחוזים, והפיצוי ביתר אזורי הארץ יהיה 20 אחוזים.

ז. הרחבות בקיבוצים ובמושבים (החלטה 737) באזורי עדיפות לאומית

החלטת מועצת מקרקעי ישראל 737 תשאר בעינה באזור עדיפות לאומית ב'. באזור עדיפות לאומית א' יוגדל מספר היחידות המותרות לבניה לפי החלטה זו ל 200% מתקן הנחלות. בנוסף לכך יותר לבנות ב"שטח המחנה" בקיבוצים ו"שטח המגורים המתוכנן" במושבים.

ח. ביטול החלטה 737 באזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית

באזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית א' וב' תבוטל החלטה 737 בתאריך 1/1/98. ניתן יהיה באזורים אלה לבנות ב"שטח המתוכנן למגורים" במושבים, וב"שטח המחנה" בקיבוצים.

ט. ביטול החלטה 717 באזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית

החלטה 717 - המתירה יזמויות בניה למטרות תעסוקה בתעשיה, מסחר ותיירות - תבוטל בכל הארץ למעט באזור עדיפות לאומית א' ו ב'. ההחלטה עודדה עודף שטחי מסחר, תעשיה ושטחים אחרים שלא למגורים. הועדה ממליצה שיבנו מרכזי תעשיה, תיירות ומלונאות במסגרת גוש של ישובים, בהתאם לתכניות הסטטוטוריות. ניתן יהיה לבנות לצרכים אלה במסגרת ההחלטה הכללית לפיצוי בעת שינוי יעוד.

י. שיווק קרקע בהיקף נרחב

המינהל ישווק כמויות קרקע מוגברות בכל שלבי התכנון והפיתוח. המינהל ינקוט במגוון אפשרויות לקידום זמינות של כמויות קרקע גדולות באזור המרכז. ימשך השימוש במכרזי אופציה לקרקע לא מתוכננת.

יא. כלים פיננסיים לשיווק ופיתוח קרקע, ולחסכון "צמוד מחיר הקרקע"

הועדה ממליצה על שימוש בשוק ההון לגיוס כספים לפיתוח קרקע ולהשקעה בניירות "צמודי מחיר הקרקע" ו/או מחירי הדיור. בכך ניתן יהיה לגוון ולהגדיל את מקורות המימון לרכישת קרקע ופיתוחה, וכן להקטין את לחץ ביקושי ההשקעה על שוק הדיור.

יב. מכרזים ללא הגבלת מחיר

קרקע תשווק במכרזים. מכרז למגורים שלא יענה למחיר המינימום ישווק שנית תוך שבועיים, וימכר לכל המרבה במחיר.

יג. סחירות חוזים ויצירת שוק מקרקעין חופשי

תותר סחירות מלאה של חוזי פיתוח של המינהל שנרכשו במכרזים. הכוונה ליצור שוק מקרקעין חופשי שיאפשר מסחר לפי מחירים שיקבעו על פי חוקי ההיצע והביקוש.

יד. "חוק זרים"

יחוקק "חוק זרים" האוסר על זרים רכישת מקרקעין בבעלות המינהל ובעלות פרטית. "זרים" הם מי שאינם אזרחי ישראל או מי שאינם זכאים להיות כאלה בתוקף חוק השבות.

כתב מינוי

הנכם מתמנים בזה כועדה שתפקידה להמליץ בפני על מדיניות בתחומים מסוימים הנוגעים למקרקעי ישראל.
פרופ' בעז רונן יעמוד בראש הועדה.
ואלה הנושאים שהועדה מתבקשת לבחון:

- א. העברת הבעלות בקרקעות מדינה בדרך של מכר: בחינה של ההסדרים הקיימים, עיצוב עקרונות חדשים - בהתאם לצורך - והצעת דרכים לביצוע, הכל תוך שמירה על אינטרסים לאומיים.
- ב. הגדרת זכויותיהם של מחזיקי קרקע חקלאית במקרה של שינוי ביעודה: בחינת ההחלטות הקיימות של מועצת מקרקעי ישראל בתחום זה ובדיקת הצורך בהתאמתן.
- ג. שיקום שכונות מצוקה בערים ע"י יצירת תנאים לבניה רוויה ומודרנית.
- ד. שימוש במשאב הקרקע כאמצעי להשגת פריסה של האוכלוסיה בהתאם למדיניות הממשלה.
- ה. המעורבות הרצויה של מינהל מקרקעי ישראל בתכנון (מתארי ומפורט), מימון ושיווק של קרקעות.
- ו. דרכים להפחתת תלותו האדמיניסטרטיבית של הציבור במינהל מקרקעי ישראל.

הנכם מתבקשים להגיש את המלצותיכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מתוך 6 חודשים. אנא הגישו דין וחשבון נפרד לכל נושא מן הנושאים המפורטים לעיל.
בשל עתירות התלויות ועומדות עתה בבית המשפט העליון, אודה לכם אם בעדיפות ראשונה יוגש עד ליום 1.12.96 דו"ח לגבי הנושא המסומן ב'.
מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות יעמוד עמכם בקשר על מנת לסייע בכל צרכי הועדה, לרבות בעניין מינוי של מרכז הועדה.

במכה,

אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות

העתק:

מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות.
מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

פרק א' - מבוא

1.

רקע - תאור המצב הקיים

מדינת ישראל סובלת מבעיות במשק המקרקעין והדיור, הגורמות או עלולות לגרום בעתיד לתוצאות כבדות משקל בתחום הכלכלי, חברתי, והאקולוגי. בעיות אלה באות לידי ביטוי בהיבטים הבאים:

א. מחירי דיור גבוהים

עלית מחירי הדיור של השנים האחרונות הביאה את מדינת ישראל למעמד של אחת המדינות יקרות הדיור בעולם. דירה בת 2½-3 חדרים בערים הגדולות נרכשת היום בלמעלה מ 14 שנות משכורת (עליה של יותר מ 50% לעומת 1990) ובהשוואה ל 9 שנים בממוצע בארה"ב. המשך עלית המחירים עלול להביא לקיטוב חברתי, לגרום למשבר כלכלי וחברתי, ולהביא לתופעה של ירידה מהארץ.

ב. צפיפות אוכלוסין¹

כיום, הצפיפות הממוצעת בישראל כולה עולה על 220 נפש לקמ"ר, כשני שליש מצפיפות האוכלוסין בהולנד, הנחשבת למדינה צפופת האוכלוסין ביותר בעולם המערבי (למעט "מדינות עיר" כמו הונג-קונג או סינגפור).

למעשה, מבחינה קרקעית, קיימים כיום במדינת ישראל שני אזורים אורבניים: האחד - אזור אורבני הצפוף ביותר בעולם, והוא ישראל ללא הנגב. הצפיפות בו היא למעלה מ- 500 נפש לקמ"ר, פי 1.5 מהולנד. ליד אזור זה מצוי אזור אורבני אחר נוסף, הנגב, הגדול בשטחו משטחה של שאר המדינה, והוא כמעט ריק מתושבים.

ג. בעיות אקולוגיה, תשתית ואיכות חיים¹

אם המגמות הנוכחיות תמשכנה, הרי כאשר תמנה מדינת ישראל 8 מליון תושבים, תוך 20 עד 25 שנה, תוסיף ותגדל הצפיפות במדינת ישראל (ללא הנגב) באופן משמעותי ביחס להולנד; ההולנדים, הצופים גידול אוכלוסייה כולל של 5% בלבד ב 30 השנים הבאות, חרדים לאיכות הסביבה, מי התהום ורשתות התשתית והתחבורה במדינתם. מצבנו כבר עתה יותר חמור, והוא עלול להביא לקריסה כללית של מערכות התשתית, התחבורה, הביוב ואיכות הסביבה כבר בטווח הקרוב. במדינת ישראל היו בנויים ב 1990 כ 180 מליון מ"ר: כ 132 מליון מ"ר למגורים ו 50 מליון מ"ר לשימושים אחרים. הצפי הוא ל 360 מליון מ"ר למגורים בשנת 2020 ו 180 מליון מ"ר לשימושים אחרים; פירושו של דבר, כי במדינת ישראל היום בנוי רק כ 1/3 מהשטח שיהיה קיים בשנת 2020. כמחצית מהעליה בשטח הבנוי נובע מעלית רמת החיים, וכמחצית מעלית מספר האוכלוסין. מסות בניה אלו אינן ניתנות ל"ספיגה" במרקמים ובתשתיות הקיימים - הן עלולות להביא להרעה באיכות החיים, לחיסול שטחי נוף, טבע ובילוי, לקריסת מערכות התשתית ולפקקי תנועה בלתי נשלטים.

¹ אדם מזור "משאב הקרקע בתכנון המרחבי", הופיע בדו"ח שלב א', כרך ב' של "ישראל 2020 - תכנית אב

לישראל בשנות האלפיים", 1993 עמ' 211-123.

ד. קיום מונופול קרקעי

מינהל מקרקעי ישראל הוא מוכר הקרקע הגדול והמונופוליסטי במדינה. לפיכך, קיים בארץ שוק מקרקעין שאינו חופשי ומפותח במידה מספקת. כתוצאה מכך ומגורמים אחרים המפורטים להלן - מחירי הקרקע והדיור הם מהגבוהים בעולם.

ה. עומס בירוקרטי

למעלה מ-450,000 דירות אינן רשומות עדיין בלשכת רישום המקרקעין ("ה"טאבו") על שם אלה ששילמו במיטב כספם עבורן. חוק המקרקעין מכיר רק בזכות רשומה קניינית, להבדיל מזכות חוזית. בכל תוספת בניה ופעולת מכירה ומשכון משכרים רב התושבים את דרכם למערכות נפרדות וכפולות - מינהל מקרקעי ישראל, חברות משכנות, משרדי הטאבו, מס שבח מקרקעין והרשויות המקומיות.

ו. זמינות קרקע חקלאית

החקלאות נמצאת היום בתהליך של צמצום; השטחים המעובדים הולכים וקטנים, ופחות אנשים מועסקים בה. על המושבים והקיבוצים עובר תהליך שינוי כלכלי וחברתי. מבחינה משפטית הקרקע החקלאית הוכרה להתיישבות כאמצעי יצור תוך התחייבות חוזית שהקרקע תוחזר למינהל עם שינוי יעודה.

ההטבות שניתנו למחזיקי קרקע חקלאית בגין שינוי יעוד קרקע חקלאית בשנות התשעים במסגרת החלטות מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) 533, 611, 666, 727, ניתנו בשל דחיפות צרכי העליה והרצון להגיע להסכמה מהירה עם החקלאים, תוך המנעות ממהלכים ארוכים ומסובכים. בפועל, מסתבר שקרקעות חקלאיות ששונה יעודן בהתאם להחלטות הנ"ל כמעט ולא תרמו לצרכי העליה, ולא להוזלת מחירי הדיור.

ז. רב קרקע המינהל באזורי הביקוש אינה זמינה

מחתך בעלויות הקרקע במדינה עולה כי 92% מהמקרקעין הם "מקרקעי ישראל" ומנוהלים ע"י ממ"י. הקביעה שכ 92% מהקרקעות מנוהלות ע"י ממ"י אינה כה משמעותית כפי שניתן להסיק מהנתון המספרי מהסיבות הבאות:

1. באזורי הביקוש, חלק משמעותי מהקרקע בבעלות פרטית.
2. באזורי הביקוש, קרקעות ממ"י תפוסות ע"י חוכרים ובעלי ענין שונים.
3. באזורים הפתוחים, כגון הנגב, הביקושים נמוכים.

ח. שימוש בזבזני במשאב הקרקע

ישראל החלה את פיתוחה עם הקמתה בדוקטורינות תכנון שבבסיסן השאיפה לפיזור אוכלוסיה והבטחת הבעלות הטריטוריאלית על שטח גדול יחסית (כ-21 אלף קמ"ר) במדינה דלת אוכלוסין (כ-800,000 תושבים ב-1948). גישת תפיסת הקרקע לא פסקה גם כאשר משאב הקרקע הפך להיות משאב במחסור. כיום, מחוסר מדיניות אחידה וברורה, שטחי חקלאות מוסבים לבניה בצורה בזבזנית, במדיניות שאינה מניבה את מלא התועלת הכלכלית והחברתית. גם בערים טרם הוטמעו עקרונות הבניה והמגורים לגובה, וניצול יעיל יותר של קרקעות ע"י מיחזור קרקע.

ט. תהליכים סטטוטוריים ארוכים

תהליכי תכנון ואישור ארוכים זמן רב. במקרים רבים תהליכי האישור, המחייבים התחשבות בהתנגדויות ובתאום כל הגורמים הציבוריים ארוכים שנים רבות, לעיתים בין 6-12 שנה.

י. בעיות משפטיות של בעלות מפוצלת

במשבצות קרקע רבות (כגון הגוש הגדול בתל אביב מעבר לירקון) מתפצלת הבעלות בקרקע פרטית בין מאות ולעיתים אלפי בעלים. תהליכי איחוד וחלוקה מחדש אורכים שנים רבות, לעיתים עשרות שנים.

יא. מימון תשתיות

במקרים רבים, תכניות פיתוח קרקע מתעכבות שנים רבות בשל חוסר מימון תשתיות של ביוב, חשמל, מים, תחבורה וכו'.

2. השפעת המשך המצב הקיים

ללא התערבות חיצונית, אם ימשכו המגמות הקיימות היום עלול הדבר לגרום, בין השאר, לתופעות הבאות:

- מחירי הדיור יאמירו ויגרמו לבעיות חברתיות וכלכליות
- תתבצע נגיסת קרקע חקלאית באופן בזבזני
- תגרם תוספת אוכלוסין באזור המרכז על חשבון "רזרבות" קרקע לדורות הבאים ועל חשבון השטחים הפתוחים
- תתרחש הזנחה של פיתוח מטרופולין באר-שבע, הנגב והגליל
- צפויות תפיסות בלתי חוקיות של קרקע
- יגרמו נזקים אקולוגיים, בעיות במשק המים, ואיכות חיים

פרק ב' - מטרות, יעדים, ועקרונות ביצוע של מדיניות קרקעית

להלן ניסוח המטרות, היעדים, ועקרונות הביצוע של מדיניות מקרקעין למדינה בכלל ולמינהל מקרקעי ישראל בפרט:

1. **ניסוח מטרות-העל של המדיניות הקרקעית בישראל**
 - 1.1 ליצור תנאים שיאפשרו מציאת קורת גג לדיור ופתרונות לצרכי התעשייה, המסחר והתיירות.
 - 1.2 לשמור על יציבות ולגרום לירידה במחירי הקרקע והדיור.
 - 1.3 לסייע לממשלה בביצוע תכניות לטווח ארוך (פיזור אוכלוסין, שמירת איכות הסביבה וכו').
 - 1.4 לנהל את המקרקעין ביעילות וברמת שרות גבוהה - רישום, שמירה, השבחה וכו'.
 - 1.5 לגרום לאיזון בין ערכים כלכליים לבין איכות חיים ורווחה לתושבים.
- למען הסר ספק, אין מטרת המינהל או מטרת מדיניות המקרקעין למקסם את התמורה ממכירת מקרקעי ישראל. קרקע תמכר במחירי השוק, ללא סבסוד, בכל עת, לשם קיום המטרות הנ"ל.
2. **עקרונות ביצוע מדיניות-העל הקרקעית בישראל**
 - 2.1 ביצוע תהליכי תכנון, פיתוח, בניה, רישום, שיווק ומימון באיכות גבוהה, בשקיפות נתונים וברמת שרות העונים לציפיות הלקוחות.
 - 2.2 ניצול ומיצוי יעיל ואפקטיבי של משאב הקרקע, שהוא משאב במחסור.
 - 2.3 מיצוי רב הביקושים בקרקע עירונית ע"י בניה עירונית צפופה וגבוהה, מחזור קרקעות עירוניות וניצול יעיל של שטחים פנויים בערים, ושל קרקעות חקלאיות ושטחים פתוחים במרחב המעויר ובשוליו.
 - 2.4 שמירה על רב הקרקע החקלאית, למעט קרקע חקלאית בשולי הערים, כרזרבה לדורות הבאים, ולאיכות החיים.
 - 2.5 מתן עדיפות מיוחדת לשמירה על קרקע פנויה ומניעת פלישות בלתי חוקיות.
 - 2.6 הגדלת זמינות של המקרקעין לבניה ע"י הכנת מלאי מתאים בכל שלבי התכנון והפיתוח, וע"י תכנון נכון של שימושי הקרקע.
 - 2.7 יצירת שוק מקרקעין חפשי בעזרת הגדלת היצע קרקעות ע"י שיווק מוגבר של קרקע המינהל בכל שלבי התכנון והפיתוח, וסחירות המקרקעין וחוזי הפיתוח.
 - 2.8 מכירת קרקע וזכויות בקרקע במחירי שוק ע"י מכרזים.
 - 2.9 מיסוי ככלי למדיניות קרקעית. הכוונה להשתמש בכלים של מס רכוש לקידום בניה של קרקע מתוכננת, ושימוש מושכל במס שבח מקרקעין.
 - 2.10 אפשרות מימון הפיתוח של המקרקעין תוך שימוש בכלי של "משק סגור". בכלי זה חלק מהתקבולים המתקבלים ממכירת הקרקע יושקעו בפיתוח הקרקע ובשרותים הסביבתיים, וזאת לצורך קידום הפיתוח ומימוש הבניה, תוך שיקול כלכלי לטווח ארוך.
 - 2.11 בנית כלים בשוק ההון לשם מימון ושיווק של קרקע בישראל, לחברות ולפרטיים.

- 2.12 הקטנת ביקושי רכישת דירות לשם השקעה ע"י מיסוי, וע"י מכירת זכויות במקרקעין או ע"י מכשירים פיננסיים צמודי מקרקעין. למרות שחלק גדול מדירות אלה מיועדות להשכרה, דעת הועדה היא כי ביקושי יתר לצורך השקעה הינם גורם נוסף לעלית מחירים.
- 2.13 שילוב פעילות מינהל מקרקעי ישראל בקרקע פרטית, בין השאר במימון ביניים של תכנון ופיתוח תשתיות, ובשילוב פרויקטים של קרקע פרטית וקרקע ציבורית.
- 2.14 ניתוק המגע בין האזרח לבין המינהל למניעת החיכוך האדמיניסטרטיבי ולהגברת הסחירות בנכסים.
- 2.15 עיגון מערכת הזכויות והחובות של החוכר והמחכיר ע"י חקיקה.
- 2.16 קיצור זמני תגובה בכל תהליך הדיור - מאיתור הקרקע ועד מסירת הנכס לדייר ורישום זכויותיו.
- 2.17 מתן מידע מפורט לציבור על המקרקעין בבעלות המינהל, שלבי זמינותו, כולל שקיפות חוזי הפיתוח, וההערכות השמאיות שניתנו, ומידע מפורט על החלטות המינהל.

3. יעדי המדיניות

- לדעת הועדה, יעדי מדיניות-העל צריכים להגזר כדלקמן:
- 3.1 אספקה של כ- 50,000 יחידות דיור לשנה לפחות (או כמינימום - הצרכים השנתיים) החל מ 1997.
- 3.2 יצירת מלאי (כולל קרקע פרטית) של קרקעות מתוכננות עבור 200,000 יחידות דיור לפחות לאחר אישור סטטוטורי החל מ 1998.
- 3.3 ירידה ריאלית של לפחות 5% לשנה במחירי הדירות, משנת 1997 ועד שנת 2000.
- 3.4 הפחתת כמות הפניות של אזרחים אל מינהל מקרקעי ישראל ב 30% לשנה החל משנת 1997 ועד שנת 2000.
- 3.5 שמירה על תכניות השימור של שטחים פתוחים ללא חריגות.
- 3.6 הקטנת ביקושי השקעה בדיור בכ- 25% לשנה מסך ביקושי ההשקעה, החל משנת 1997 ועד שנת 2000, הקטנת הביקושים תושג משינוי במס שבח מקרקעין, הסטת ביקושים מדירות לקרקעות להשקעה, והקטנה צפויה של התשואה מהשקעה בדירות.

4. משמעות אי השגת המטרות

- אי השגת מטרות-העל עלולה לדעת הועדה לגרום לתופעות שליליות:
- 4.1 משבר חברתי
- 4.2 פגיעה כלכלית במשק
- 4.3 אבדן קרקע לפולשים
- 4.4 תהליך שימוש בזבזני ובלתי רציונלי בקרקע שהינו בלתי הפיך
- קיימת היום הזדמנות לטיפול בנושא, הואיל ושוק הבניה והמקרקעין נמצא כרגע בקפאון. חוסר פעולה נמרצת כיום עלול להביא לנזק רב כבר בשנה הבאה. על מנת לשנות את המצב יש צורך ברפורמה הדרגתית ומבוקרת. רפורמה זו תצטרך להיות מלווה בשינוי דפוסי חשיבה, דפוסי התנהגות, תפיסה עסקית, תכנונית, כלכלית ומשפטית.

משק הבניה ברמה הלאומית

5.

הועדה מזהה כיום את התופעות הבאות:

- א. אין ניצול טוב ומלא של הקרקע. ניצול הקרקע הוא בזבזני (בניה צמודת קרקע רבה, שמרנות בגישה לבניה צפופה וגבוהה, בנית מבני ציבור בצורה בזבזנית ביחס לקרקע - בתי ספר, גני ילדים וכו'). כתוצאה מכך קיים גם חוסר יעילות וניצול לא נכון בתשתיות ובמערכות הכבישים.
 - ב. לא קיים מחסור במשאבי תכנון. מדינת ישראל משופעת בכוחות מקצועיים.
 - ג. אין מחסור ממשי במשאבי בניה כגון ציוד וכח אדם, ומחסור זמני מוצא פתרונות אד-הוק.
 - ד. קיימת בעיה זמנית במימון הניתנת לפתרונות. בעיה זו נובעת, בין היתר, מרתיעת יזמים לקחת סיכונים, בעיקר בשל מגבלת הון עצמי.
 - ה. הביקושים לדיוור קיימים.
- בכל זאת, תהליך הדיוור "תקוע" ונמשך פרקי זמן של 6-12 שנים. הבעיה נובעת משלושה גורמים עיקריים:
- חוסר ניהול מתאים ומכוון של התהליך כולו
 - צווארי בקבוק מקומיים
 - אילוצי סרק וכשלי מדיניות

חוסר ניהול מתאים

5.1

אין היום "בעל בית" לתהליך הדיוור. משנה לשנה נעשה התהליך קשה יותר, ביחוד בתאום בין משרדי הממשלה השונים, גורמים ממשלתיים ומקומיים, ובאישורים סטטוטוריים. תהליך האישור הסטטוטורי מלווה בעיכובים בשל צרכים אקולוגיים, שכנים מתנגדים, תנאי תשתית מקדמיים וכו'. המצב ילך ויחריף בשנים הבאות, וחייבת להיות יד מכוונת מתאמת ברמה לאומית. על המינהל להתאים עצמו ולשמש בתפקיד זה.

צווארי בקבוק

5.2

בטווח הקצר (6-12 חודשים) מזהה הועדה צווארי בקבוק אקראיים, ביחוד בתחום המימון הניתנים לפתרונות.

בטווח הבינוני (5-1 שנים) צוואר הבקבוק של המערכת הם התכנון והמערכת הסטטוטורית. מערכת התכנון אינה בנויה תקציבית לעמוד בעומס הקיים, ואישורים סטטוטוריים מתעכבים במקרים רבים בשל התנגדויות, מחסור בתשתית מתאימה, תאומים, תהליכים בירוקרטיים מיותרים ולעיתים גם בשל בעלי זכויות בקרקע שאינם מעוניינים באישור תב"ע מטעמי מיסוי וטעמים אחרים.

בטווח הארוך - צוואר הבקבוק האמיתי והאילוץ העיקרי צריך להיות הקרקע, ויש להתייחס אל הקרקע כאל משאב כלכלי במחסור, ולנצל ולמצות אותו.

אילוצי סרק וכשלי מדיניות

5.3

תהליך הבניה מעוכב לעיתים בשל אילוצי סרק וכשלי מדיניות, הניתנים לפתרון מידי. למשל - מכרזים שאינם יוצאים אל הפועל בשל מדיניות הדורשת מחירי מינימום, תאומים בין רשויות, חוסר בתקציב זעום לפתירת בעיה מקומית. המדידה על פי "כמות קרקע ששווקה" מעודדת לעיתים שיווק של קרקע שאינה תורמת לביקושים, או שאינה זמינה, רק כדי "לעמוד ביעדים".

5.4.1 פעולות להגדלת ההיצע

- א. בחירת 30 פרויקטים גדולים הנמצאים תוך כדי תהליך, אשר יקבלו מעמד סטטוטורי מיוחד. פרויקטים אלה יטופלו בדרג ממשלתי בכיר, בזרז "ידיני" תוך כדי מעקב דו-שבועי, כולל מינוי שר התשתיות כ"בעל בית" ברמה מיניסטריאלית למעקב. יש לדאוג לביצוע פעולה נמרצת לזרז פרויקטים אלה ביחוד באזורי הביקוש. במקביל, על המינהל להתארגן, לרכז מאמצים ברמה ארצית בבעיות נקודתיות המעכבות את זמינות הקרקע.
- ב. מתן אישורים מידיים להעלאת אחוזי בניה בערים ועידוד בניה לגובה.
- ג. עדכון שומות ריאליות לצרכי מס רכוש על מנת לעודד בניה.
- ד. מכירה מיידית של קרקע עירונית ע"י מינהל מקרקעי ישראל ויוזמה לשינוי מתוכנן של יעוד קרקע חקלאית באזורים עירוניים ובשולי הערים.
- ה. הגדלת ההיצע הזמין של קרקעות ע"י ניהול קפדני של תהליכי התכנון והאישור הסטטוטורי.

5.4.2 פעולות להורדת לחץ הביקוש

- א. המשך השינויים בחוק מס שבח מקרקעין. הועדה מציעה להשתמש בחוק כך שלא יתן העדפה לרכישת דירות להשקעה. הערכת הועדה היא כי כ 20%-30% מההון המושקע ביחידות דיור הוא לצרכי השקעה.
- ב. הועדה מכינה הצעה למכשירים פיננסיים המאפשרים הצמדה למחירי הדיור ו/או מחירי הקרקע, כך שהביקושים לדירות יוסטו לאפיקים אלה.
- ג. מכירת קרקע למשקיעים קטנים וגדולים כאחד. הועדה מכינה הצעה בנדון.
- ד. חקיקת "חוק זרים" - הועדה ממליצה לכנסת לחקוק חוק למציאת פתרון לביקושים של גורמים זרים. הובא לידיעת הועדה כי מאות מליוני דולרים זרמו בשנים האחרונות לרכישת נדל"ן בישראל, בין היתר משיקולי הלבנת הון, דבר שהוסיף להאמרת המחירים.
- ה. הועדה פונה לממשלת ישראל להוציא הנחיות ולחוקק חוקים שינצלו קרקע עירונית בצורה מושכלת יותר. בין היתר יש להקפיד על תכנון ממצה-קרקע של מבני ציבור, בתי ספר וכו'.

6. מהות מינהל מקרקעי ישראל בעתיד

- 6.1 הועדה בהמלצותיה רואה את עתידו של מינהל מקרקעי ישראל כגוף מקצועי עסקי שתפקידו לנהל את משאבי הקרקע, לתכנן את שימושיה, וכן ליזום, לפתח ולשווק מקרקעין.
- 6.2 הועדה ממליצה, כפי שיפורט בהמשך, לשחרר את המינהל מכל עומס הניהול השוטף של החוכרים, ולהפחית את החיכוך האדמיניסטרטיבי עם היוזמים. בכך יתפנה לטפל בנושאים החשובים לכלכלת ישראל.
- 6.3 הועדה ממליצה על הפרטה מדורגת - שיווק קרקע בהיקף נרחב, ובכך יהיו במשק גופים אחדים שיעסקו ביזום, בפיתוח ובהשבחת קרקע.

6.4 בעתיד יטפל המינהל בנושאים הבאים :

- ניהול הקרקע

- השבחת הקרקע

- יזום פעולות פיתוח ומיחזור בקרקע פרטית ובקרקע הלאום

- שיווק קרקע

- פיתוח ומימון תשתיות

- פרויקטי פיתוח בהם רמת הסיכון גבוהה וגורמים פרטיים נמנעים מלהכנס אליהם

6.5 עם שינוי יעודו של מינהל מקרקעי ישראל לגוף העוסק בנושאי פיתוח ובעסקים שיש למדינה עניין

בקידומם ברמה הלאומית, מומלץ להפכו לרשות ממשלתית.

פרק ג' - הענקת זכויות בעלות לחוכרים במקרקעי ישראל

1. כללי

- 1.1. לנגד עיני הועדה עמדה מטרה ברורה והיא להקטין את החיכוך בין האזרח לממ"י, וככל האפשר אף לבטלו.
- 1.2. הועדה בחנה מספר חלופות שעיקרן חכירה לשנים רבות גם מעבר ל- 49 שנים, מול הענקת זכויות בעלות לחוכרים.
- 1.3. הועדה ממליצה באופן חד משמעי להעדיף העברת זכויות בעלות לחוכרים ולהתחיל בתהליך זה באופן מיידי.
- 1.4. מוצע להתחיל תהליך זה במגזר העירוני, ולהשלימו בשלב מאוחר יותר בטווח הארוך גם בחלק המגורים של המגזר החקלאי.
- 1.5. במקביל להמלצות אלה, הועדה ממליצה לחוקק "חוק זרים" שימנע רכישת מקרקעין ע"י גורמים שאינם תושבי ישראל או שאינם זכאים להיות במעמד זה מכח חוק השבות.

2. הענקת זכות בעלות פרטית בדירות מגורים במגזר העירוני

- 2.1. ההבדלים בין חכירה לבין בעלות פרטית באים לידי ביטוי בעיקר בחיכוך וביצירת תלות אדמיניסטרטיבית בין האזרח למינהל. תלות זו באה לידי ביטוי בין השאר בהיבטים הבאים²:
 - א. צורך באישור המינהל ותשלום היטלים בעת הרחבות בניה ומימוש תוספת זכויות בניה.
 - ב. חידוש החכירה.
 - ג. הסכמה בהעברת זכויות.
 - ד. כפיפות החוכר למערכת יחסים חוזית כמפורט בהסכם החכירה.
- 2.2. הועדה בחנה חלופות לחיזוק זכות הקניין של דיירים בדירות מגורים במגזר העירוני כדלקמן:
 - א. חכירה ל- 49 שנים והארכה ל- 49 שנים נוספות, כפי שהדבר בא לידי ביטוי כיום.
 - ב. חכירה ב- 99% כפי שהדבר הומלץ ע"י "ועדת גולדנברג"³.
 - ג. חכירה ל- 98 שנים והארכה ל- 98 שנים נוספות, כפי שהדבר בא לידי ביטוי ב"ועדת דרור צבן"⁴, והחלטת מועצת מקרקעי ישראל 747.
 - ד. מתן זכות בעלות פרטית על הנכס.
- 2.3. הועדה ממליצה להקנות זכויות בעלות לחוכרי דירות מגורים מהוות (91%) במגזר העירוני ולחוכרי דירות מגורים צמודות קרקע מהוות (91%) במגזר העירוני (להלן: "נכסים מהוונים").
- 2.4. הועדה ממליצה לפתוח בתהליכי חקיקה לרבות שינוי חוק מקרקעי ישראל על מנת לאפשר ביצוע העברת הבעלות, כמפורט להלן.

² רחל אלתרמן, "המדיניות הקרקעית העתידית לישראל: מגמות חזויות וכלים להפעלת תכנית האב". מתוך: ישראל 2020: תכנית אב לישראל לשנות האלפיים. שלב מסכם, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון חיפה, 1997.

³ דין וחשבון של הועדה הציבורית לבחינת יעדי המדיניות הקרקעית ("דו"ח ועדת גולדנברג") - תל אביב, ינואר 1986.

⁴ דו"ח הועדה לבחינת הערכות מחודשת בנושא קרקע עירונית ("דו"ח ועדת דרור צבן"), דצמבר 1995.

- 2.5 העברת הבעלות תעשה בנכסים המהוונים הרשומים בלשכת רשום המקרקעין.
- העברת הבעלות בנכסים מהוונים שרישומם מתנהל במינהל או בחברות משכנות, תעשה לאחר השלמת הליכי הרישום של הנכסים בלשכות רשום המקרקעין על בסיס ההמלצות אשר בפרק זה.
- 2.6 חוכרים בדירות לא מהוונות יוכלו לקבל זכויות בעלות רק לאחר שיעברו תהליך של הוון זכויות החכירה שלהם ובכפוף להמלצות פרק זה.
3. **העברת זכויות הבעלות בדירות מגורים בבניה רוויה במגזר העירוני**
- 3.1 **הגדרה** - לענין המלצות הועדה: דירות המגורים בבניה רוויה משמעם מקרקעין מבונים למגורים בבנינים הבנויים בשתי קומות או יותר, לפחות יחידה אחת בכל קומה, והמכילים ארבע דירות לפחות, הרשומים כבית משותף ו/או הראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין.
- 3.2 זכויות הבעלות של דירות המגורים בבניה רוויה במגזר העירוני שהוכרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בחכירה מהוונת (להלן: "דירות מהוונות") יועברו לבעלות החוכרים ללא תוספת תמורה.
- 3.3 העברת זכויות הבעלות תבוצע במישרין ע"י המינהל ללא התערבות החוכרים. לא תחול חובת תשלום מיסים בעת העברה זו.
- 3.4 רשום זכויות בעלות בדירות מהוונות יעשה במישרין ע"י מינהל מקרקעי ישראל מול לשכות רשום המקרקעין ללא צורך בפעולה משפטית מצד הדיירים.
- 3.5 לגבי דירות מהוונות שהליכי הרישום לגביהן טרם הסתיימו, העברת הבעלות ע"י המינהל תתבצע בד בבד עם רישום היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- 3.6 בתקופת הביניים מהמועד בו יאושרו ההמלצות ע"י מועצת מקרקעי ישראל ועד רישום הבעלות בפועל, ינהגו בדירות המהוונות, גם לגבי היחידות שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, כאילו הוקנתה להם הבעלות (להלן: "בעלות בפועל"). דהיינו - לא תידרש פניה למינהל לכל דבר וענין.
- 3.7 ממועד אישור המלצות אלה ע"י מועצת מקרקעי ישראל לא תדרש תוספת תשלום מכל סוג שהוא, לרבות דמי היתר, בגין דירות מהוונות. כאן המקום לציין כי זכויות בניה נוספות בדירות אלה, אם בכלל קימות, הינן קטנות, והמינהל גובה סכומים זעומים כדמי היתר.
- 3.8 החל ממועד אישור המלצות הועדה, יוסמכו הועדות המקומיות לתכנון ובניה לתת לבעלי דירות מהוונות היתר בניה לכל בקשה המחייבת היתר בעלים מכח תקנות התכנון והבנייה (דהיינו חתימת ממ"י), ללא צורך בחתימת המינהל.
- 3.9 הועדה ממליצה כי על מנת להתחיל בתהליך העברת הבעלות, אין צורך להמתין לשינויי החקיקה הנדרשים. ניתן לבצע את רישום הבעלות בהתאם למיכסת 100,000 הדונמים, הנקובים בחוק מקרקעי ישראל. לפי חוק זה ניתן להעביר בעלות ב- 100,000 דונם קרקע עירונית ממקרקעי ישראל. עד היום נוצלו פחות מ 60,000 דונם ממיכסה זו. ניתן להתחיל באופן מידי בהעברת בעלות בכ- 50,000-100,000 יחידות דיור בבניה רוויה.

- 3.10 בשולי הדברים נזכיר, כי הועדה מודעת לחוות דעת שהתקבלה במועצת מקרקעי ישראל בעקבות המלצות "ועדת גולדנברג"⁵ בענין מעמדו המשפטי של חוכר בהיוון 99%. עמדת חוות הדעת, שחוכר כנ"ל הינו למעשה במעמד בעלים, רק מחזקת את גישת הועדה. זו גם אחת הסיבות שלדעת הועדה אין מקום להתפשר, ויש לפעול תוך כדי שינוי חקיקה, על מנת לתת לאזרחי המדינה אפשרות להיות הבעלים המלאים על נכסיהם.

4. העברת זכויות הבעלות בדירות מגורים צמודות קרקע במגזר העירוני

- 4.1 הגדרה - לענין המלצות הועדה: יחידת מגורים צמודת קרקע היא - מקרקעין מבונוים למגורים בבניה צמודת קרקע וכל מקרקעין מבונוים למגורים שאינם בניה רוויה. (הכוונה לבתים בודדים, וילות, קוטג'ים, בתים דו-משפחתיים או ארבע משפחתיים צמודי קרקע וכיוצא בזה).
- 4.2 הועדה ממליצה להקנות בעלות גם ביחידות מגורים צמודות קרקע מהוונות במגזר העירוני בכפוף לאמור להלן.
- 4.3 הקניית הבעלות תותנה בהליך של מיצוי פוטנציאל ההשבחה הקיים ע"י תשלום דמי היתר, ו"תוספת בעלות" שידרשו החוכרים לשלם להעברת הבעלות כמפורט להלן. זה המקום לציין כי מדובר בסכומים משמעותיים שלא יהיה ראוי לוותר עליהם. כיום גובה ממ"י עשרות מליוני שקלים כדמי היתר, דמי שינוי יעוד ודמי פיצול עבור מימוש זכויות בניה של בית נוסף, חדר נוסף או הרחבה ביחידות מגורים צמודות קרקע, זאת לעומת גבית דמי היתר זעומים בבניה רוויה.
- 4.4 הקניית זכות הבעלות לחוכר תתבצע בקרות אחד מהאירועים:
- א. בהעברת זכויות לצד ג'.
 - ב. בבקשה למימוש זכויות בניה נוספות.
 - ג. לבקשת החוכר.
- 4.5 בכל אחד מהמקרים המנויים תפעל ממ"י כדלקמן:
- א. תערך שומה פרטנית שתקבע את שיעור דמי ההיתר שממ"י זכאי לה באם מחזיק הזכויות היה מבקש לממש את מלוא זכויותיו הנוספות בנכס על פי התב"ע הקיימת.
 - ב. ממ"י יקבע באמצעות שומה פרטנית מהי תוספת התשלום (להלן "תוספת בעלות") שידרש החוכר לשלם, בגובה ההפרש בין שווי הנכס ביעוד ובזכויות החכירה הנוכחיות (לאחר תשלום דמי ההיתר) לבין שווי הנכס בבעלות מלאה. ההפרש משקף בין השאר ציפיות לשינוי תב"ע בעתיד.
 - ג. בכפיפות לתשלום דמי ההיתר ו"תוספת הבעלות" תועבר הבעלות המלאה לחוכר.
- 4.6 במקרה של ערעור על גובה דמי ההיתר או "תוספת הבעלות" יופעל מנגנון "השמאי המכריע" כקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

⁵ הכוונה לחוות דעתו של פרופ' יהושע ויסמן, ראה יהושע ויסמן, "חכירה המתחדשת לצמיתות - תרופת הפלא או אחיזת עיניים?", קרקע 29 (ספטמבר, 1987), עמ' 2. חוות הדעת טענה כי חכירה של 99% מהווה למעשה בעלות, ולא ניתן לממשה ללא שינוי בחוק מקרקעי ישראל.

5. **העברת זכויות הבעלות בתעשייה, מסחר ותיירות**

5.1 הועדה שקלה את סוגית העברת זכויות בעלות בתעשייה, מסחר ותיירות, והחליטה שיש להעניק זכויות בעלות גם במגזרים אלה. הועדה ממליצה שהטיפול בהעברת הבעלות במגזרים הנ"ל ידחה לארבע שנים מהטעמים הבאים:

- א. כמות חוכרים קטנה יחסית.
 - ב. המורכבות של חוזה החכירה.
 - ג. השוני בין חוכר לחוכר המחייב טיפול פרטני בכל חוכר במגזר זה.
- 5.2 קביעת מכנה משותף לחוכרים רבים במגזר זה עלול לגרום למדינה הפסד ניכר של הכנסות. אשר על כן, הועדה ממליצה להמשיך את תהליך עידוד ההון במגזרים אלה, תוך ביצוע הון פרטני לכל אחד ואחד מנכסים אלה.
- 5.3 ביצוע המלצות הועדה לגבי הבניה הרוויה והבניה צמודת הקרקע יעמיסו על המערכת מאמץ אדמיניסטרטיבי אדיר שיחייב הקדשת מירב המאמצים לטיפול במגזר העירוני. על כן, לאחר כארבע שנים יהיה מקום להתפנות ולטפל טיפול פרטני במגזר זה.

6. **העברת זכויות הבעלות במגזר החקלאי**

הועדה שקלה את מתן זכות הבעלות גם במגזר החקלאי. הועדה סבורה כי הנסיבות הנוכחיות במגזר החקלאי אינן מתאימות לביצוע של העברת זכויות בעלות כפי שהומלץ ע"י הועדה במגזר העירוני. הועדה סבורה כי יהיה ראוי לשקול מחדש את הנושא בחיוב בעוד 10 שנים, אולם גם זאת אך ורק לאחר שיוסדרו הזכויות הקנייניות במגזר זה, לרבות חתימת חוזה חכירה עם כל הישובים החקלאיים, ולאחר שתאושר תכנית בנין עיר ברמה ארצית שתאפשר צפי תכנוני להתפתחות הדיור שם. שקילת הנושא מחדש תעשה אך ורק לגבי אזורי המגורים, דהיינו בחלקת המגורים (שהיא חלק מחלקה א') במושבים וב"שטח המחנה" בקיבוצים. יחד עם זאת מוצאת הועדה לנכון לבצע שינויים (כגון רישום חכירה מהוונת בחלקת המגורים במושבים), כמפורט בהרחבה בפרק ד'.

7. **הסכמי פיתוח לבנית יחידות מגורים**

- 7.1 בהמשך למגמת הועדה למזער את החיכוך שבין החוכר ובין ממ"י, ולהקטין את תלותו האדמיניסטרטיבית של החוכר בממ"י מומלץ לנתק את הקשר בין החוכר ובין ממ"י עם השלמת חובות החוכר על פי האמור בחוזה הפיתוח.
- 7.2 לפיכך, ירשמו זכויות הבעלות על שם רוכשי יחידות הדיור עם גמר ביצוע הסכם הפיתוח שיחתמו בעתיד. במקרים של הסכמי פיתוח לבנית יחידות מגורים התקפים במועד מתן המלצות הועדה, תועבר הבעלות בבניה רוויה, ורוכשי יחידות דיור צמודות קרקע יעברו את התהליך כמפורט בסעיף 4.5.

יחוקק "חוק זרים" למניעת רכישת מקרקעין (דירות וקרקעות) על ידי גורמים זרים, בקרקע המינהל ובקרקע פרטית. החוק ימנע רכישת מקרקעין ע"י מי שאינו תושב ישראל או מי שאינו זכאי לכך מכח חוק השבות. כבר היום חלק ניכר מהערים בנוי על קרקעות בבעלות פרטית, והחוק המוצע ימנע גם חשיפה של קרקעות אלה להשתלטות זרים. חוק מסוג זה קיים בארצות נאורות רבות כגון שוויץ וחלק ממדינות ארצות הברית.

פרק ד' - המדיניות החקלאית במקרקעי ישראל

1. רקע

1.1 כללי

באופן טבעי העתודות לבניה בטווח הקצר והבינוני נמצאות במרכזי הערים ובשוליהן, הואיל ובערים קיימות תשתיות זמינות. כתוצאה מכך, ניתן להשיג עלות תשתית נמוכה יותר. בנוסף, זמני התגובה לפיתוח התשתיות (כבישים, ביוב, תיעול, חשמל, מדרכות, מים, בתי ספר, מבני ציבור וכו') קצרים יותר בערים מאשר זמני הפיתוח באזורים אחרים. אולם, יזמים לוטשים עיניהם אל הקרקע החקלאית המשנה את יעודה, הואיל ושם קל יותר לבנות וליזום: לגושי קרקע גדולים יחסית, בעל ענין אחד - החוכר החקלאי, וביזום משותף ניתן לפנות את השטח באופן מידי. בעיר, לעומת זאת, מיחזור קרקע, או בניה בקרקע תפוסה הוא הליך קשה. גם באזורים פנויים (לדוגמא - הגוש הגדול מעבר לירקון) קיימת הבעיה של בעלויות רבות ומפוצלות, וההליכים המשפטיים והתכנוניים של החלוקה מחדש ותכנון הקרקע אורכים שנים רבות.

בקרקע חקלאית המועמדת לשינוי יעוד קל יותר לבצע שינויים סטטוטוריים. בחלק מהמקרים, היטלי ההשבחה במקומות אלה הם קטנים יותר. במקרים רבים משלם ממ"י את היטל ההשבחה בסך 10% מכלל התקבולים, ובמקרים אחרים משלמים החוכרים עצמם אף פחות מזה, כפי שיובהר בהמשך, לעומת 50% מההשבחה בעיר. בנוסף, התהליך בעיר מורכב יותר בשל התנגדויות שכנים, בעלי ענין, גורמי איכות הסביבה וכו'.

קשה למערכת השלטונית להתמודד עם יזם ובעל קרקע ברצותם לממש את תכניותיהם. על כן, דרושה מדיניות קרקעית ברורה במגזר החקלאי, מלווה בחקיקה, שתשחרר עתודות קרקע בשולי הערים ותמנע בניה בזבזנית על קרקע במקומות אחרים.

במדינת ישראל של סוף שנות 2000 נמצאת ההתישבות החקלאית במשבר. המשבר שעבר על המגזר החקלאי גרם לכך כי במרכז הארץ למעלה מ 50% מאוכלוסית המושבים והקיבוצים אינם עוסקים בחקלאות; על הישובים החקלאיים עובר משבר כלכלי והם עוברים עתה תהליך של שינוי חברתי. לדעת הועדה, אין על מינהל מקרקעי ישראל להתערב בתחום הכלכלי או החברתי של המושבים והקיבוצים. לגבי מושבים וקיבוצים שירצו לנטוש את אורח החיים החקלאי ולהפוך לישובים קהילתיים, על המינהל לאפשר להם לעשות זאת, כפוף לאישורים של הועדות הסטטוטוריות לתכנון ולבניה.

1.2 שינוי יעוד קרקע חקלאית

1.2.1 זכויות המחזיקים בקרקע חקלאית על פי חוזה החכירה שבין החוכר לממ"י ועל פי החלטה

מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל

סוגיה זו קשה, ומעורבים בה גורמים כלכליים, חברתיים, היסטוריים, לאומיים ורגשיים. לנגד עיני הועדה עמדה זכותם ההיסטורית והלאומית של החקלאים ותרומתם הגדולה לבנין הארץ. יחד עם זאת, מבחינה משפטית, ברב החוזים קיים סעיף המורה במפורש כי בעת שינוי יעוד קרקע חקלאית, תוחזר הקרקע למינהל מקרקעי ישראל ויקבעו לו פיצויים על השקעותיו⁶.

⁶ ברב המקרים - "סעיף 15" בחוזה החכירה לדורות של רשות הפיתוח, "סעיף 18" בחוזה חכירה לקיבוץ, ו"סעיף

13" בחוזה המתחדש.

בסיס הפיצויים נקבע לפי ערכה החקלאי של הקרקע, קרי - הרנטה החקלאית שהיא מנפיקה, בתוספת ההשקעה במבנים חקלאיים. פיצוי זה נקבע ע"י "הועדה לפיצויים חקלאיים" שהוקמה ע"י ממ"י.

בהחלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל, נאמר בסעיף 10 כי "עם שינוי יעודה של קרקע חקלאית ליעוד אחר, יבוא הסכם החכירה לידי גמר והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל. עם החזרת הקרקע יהיה המחזיק זכאי לפיצויים עבור השקעותיו בקרקע ועבור הפקעת זכותו, בשיעור שיקבע על ידי המועצה בכללים שתוציא". כלומר, לא היתה שום כוונה לתת זכויות מעבר למוגדר בחוזה, דבר שהובהר בהחלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל, ולרב החוכרים - בחוזה הספציפי שלהם. החלטות מועצת מקרקעי ישראל 533, 611, 666, 727 שינו באופן מהותי את ההוראה שבחוזה החכירה הקובעת, כי בעת שינוי יעוד קרקע חקלאית תוחזר הקרקע לממ"י וכן את החלטת הממשלה משנת 1965.

1.2.2 זכויות על פי החלטות 533, 611, 666, 727 ניתנו במטרה לזרז מסירת קרקע עקב גל העליה ההמוני ההטבות שניתנו לשינוי יעוד קרקע חקלאית בשנות התשעים במסגרת החלטות 533, 611, 666, 727 ניתנו בשל דחיפות צרכי העליה והרצון להגיע להסכמה מהירה עם החקלאים, תוך המנעות ממהלכים ארוכים ומסובכים, ולא כפיצוי קנייני. הועדה סבורה, שההחלטות שהתקבלו היו חלק מהליכים נוספים שנקבעו לתקופת זמן מוגבלת, שכל עניינן היה זירוז קליטת העליה - כגון חוק הול"ל וההוראות שהתקבלו בחוק מס שבח מקרקעין והוגדרו כהוראות שעה לענין מכירת מספר יחידות דיור בפטור ממס.

1.3 שינוי יעוד קרקע חקלאית - חלופות לפיצוי

1.3.1 החלופות לפיצוי

הועדה בחנה מספר חלופות והצעות לפיצוי המחזיקים בקרקע חקלאית בעת שינוי יעודה ולהלן פירוטן:

א. פיצויים חקלאיים

מתן פיצוי עבור השבת אמצעי יצור חקלאיים על פי הערך החקלאי והרנטה הנובעת ממנו, בתוספת ההשקעות החקלאיות שבוצעו בשטח.

ב. חלוקה ל"שטח המחנה"/"שטח המגורים" והשטחים החקלאיים

מתן מלא הזכויות בשטחי המגורים של המושב ובשטחי המחנה של הקיבוץ (בערך 300-500 דונם ליישוב) כנגד החזרת כל השטחים החקלאיים.

ג. הסדר בנוסח החלטות 533, 611

לפי החלטות אלה, בידי החוכר (הקיבוץ או המושב) האפשרות לבחור באחד משני המסלולים הבאים:

1. מסלול הפיצוי הכספי

החוכר זכאי לפיצוי כספי בסך השווה ל 25% מערך הקרקע לאחר שינוי היעוד. היטל ההשבחה חל במקרה זה על המינהל. התכנון והשיווק חלים על המינהל.

2. מסלול רכישת הזכויות

החוכר, או יזם מטעמו, רוכשים ממנהל מקרקעי ישראל את הזכויות במשבצת הקרקע המיועדת לשינוי יעוד. תמורת זכויות אלה משלם החוכר תשלום של 51% מערך הקרקע לאחר שינוי היעוד. ערך הקרקע נקבע לפי הערכת שמאי. החוכר חייב בתשלום היטל ההשבחה. מכאן ואילך מתכנן החוכר את המשבצת ויוזם את הבניה.

ד. פיצוי בנוסח החלטה 727

לפי החלטה 727 פתוחים בפני החוכר שני מסלולים:

1. מסלול הפיצוי הכספי

במסלול זה זכאי החוכר לפיצוי כספי בסך 27% מערך הקרקע לאחר שינוי היעוד (במרכז הארץ) ו 29%, 28% באזורי עדיפות לאומית א' וב' בהתאמה. הקרקע נמכרת במכרז וערכה נקבע בהתאם למחירי המכירה. היטל ההשבחה חל על המינהל.

2. מסלול הפיצוי בקרקע

במסלול זה זכאי החוכר ל 29%-27% ממשבצת הקרקע עליה חל שינוי היעוד. היטל ההשבחה חל על המינהל.

בשני המסלולים הנ"ל התכנון והשיווק הם בידי מינהל מקרקעי ישראל.

החלטה 727 מבוססת על "ועדת פוגל" שהמליצה על תשלום פיצוי בשיעור 25% באופן זמני, והקמת ועדת שרים שתבדוק הקטנת הפיצוי החל מינואר 1996.

ה. הגבלת סכום הפיצוי

במקרים מסוימים, גובה הפיצוי לפי 611/533 ולפי 727 יכול להגיע גם לסכומים של מליוני שקלים למשפחה/לנחלה. הועדה בחנה את החלופה של הגבלת סכום הפיצוי למשפחה/לנחלה בעת שינוי יעודה של קרקע חקלאית. פיצוי כזה צריך היה לזרז מסירת קרקע חקלאית מחד גיסא, ולעמוד בקנה מידה ציבורי מאידך גיסא. ההצעה שנדונה היתה הגבלת הפיצוי לכמה מאות אלפי שקלים למשפחה/לנחלה.

1.3.2 בחינת החלופות

א. המגזר החקלאי תרם רבות לבנין המדינה ולפיתוחה. אולם, בבחינת החלופות לעיל הגיעה הועדה למסקנה כי מבחינה משפטית כמעט לכל החוכרים אין זכויות להנות מפירות שינוי היעוד בקרקע החקלאית אותה הוא מעבד. כאמור, הקרקע נמסרה לחכירה כאמצעי יצור, ועם שינוי היעוד, כמפורט ברב חוזי החכירה ובהחלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל, חוזרת הקרקע למינהל.

ב. בהתאם לכך, לדעת הועדה, הפיצויים המגיעים לחוכר על פי חוק הם "פיצויים חקלאיים" בלבד, דהיינו, פיצויים המבוססים על הרנטה החקלאית של הקרקע ועל ההשקעות החקלאיות.

ג. החלטות 533, 611, 727 שינו את התייחסות ממ"י לחוכרים החקלאיים, וכתוצאה מכך את ציפיות החוכרים. העסקאות שבוצעו בהתאם להחלטות אלה יצרו מצב חדש בשוק. הועדה, בנתחה את מצב משק הדיור בישראל, הגיעה למסקנה שרוב הביקושים לדיור צריכים להיות מסופקים ע"י קרקע עירונית, ציפוף ומיחזור ושיקום מרכזי ערים, תוך שימוש בקרקע חקלאית בשולי הערים לבניה צפופה. בטווח הקצר ובשנים הקרובות השימוש בקרקעות חקלאיות אלה עשוי להיות בקצב גבוה יחסית כיוון שתהליכי מיצוי השימוש בקרקע במרכזי הערים הוא תהליך ארוך, הכרוך בשינויים סטטוטוריים, חקיקה ושינוי הרגלי צריכה. בטווח הארוך, לכשיבשילו תהליכים אלו, יקטן קצב השימוש בקרקעות חקלאיות בשולי הערים.

ד. נסיבות רצף ההחלטות 533, 611, 727 יצרו תנאים, מצב, וציפיות בשוק כך שחזרה אל "פיצויים חקלאיים" (שמומשו בפועל לא אחת עד לתחילת שנות התשעים) או לחלופה ב' עלול להביא להקפאת שינויי יעוד, מאבקים משפטיים ונוק כלכלי שעלול להגרם למדינה עקב עיכובים שיכלו להגרם כתוצאה מכך.

ה. הפיצוי בסך 27% במרכז הארץ, כפי שמונח בהחלטה 727 נראה לדעת הועדה גבוה מדי.

1.3.3 הועדה ממליצה שהפיצוי למחזיקי קרקע חקלאית ינתן עבור זירוז מסירת החזקה למדינה לקידום צרכיה, ורק במקומות שיש למדינה ענין מוכח בשינוי היעוד.

בחינת מודל החלטות 533/611 לעומת מודל החלטה 727

1.4

לאחר שיקול ממושך החליטה הועדה כי עקרונות המודל של החלטה 727 עדיף על החלטות 533, 611 מהנימוקים הבאים:

1.4.1 יצירת "מונופול מקומי"

החלטות 533 ו-611 יוצרות "מונופול קרקעי מקומי" בידי החוכר, המאפשר שחרור דירות לשוק במחירים גבוהים ובכמויות מבוקרות ומדודות, תוך מיקסום הרווח לחוכר, זאת על אף שמטרת ההחלטות הנ"ל היתה "להציף" את הארץ ביחידות דיור לרווחת כל האוכלוסייה. מאידך גיסא, החלטה 727 מאפשרת שיווק לגורמים שונים, ובתנאי תחרות.

1.4.2 בעית "תפיסת זכויות" בנכס

מהנסיון שהצטבר בניתוח עסקאות 533, 611 מתברר כי עצם העובדה שהיזמות ניתנה בידי החוכר או יזם מטעמו גרמה לכך שיזמים ומתווכים נכנסו לתמונה מבלי שהשקיעו כספים משמעותיים ברכישת הזכויות, ובפועל קיבלו בזול "אופציה" על הקרקע. עסקאות "נתקעו" במשך שנים מבלי שלעסקאות אלה היתה השפעה של ממש על היצע הדירות בשוק.

1.4.3 בעיות בשמאות

ביצוע החלטות 533, 611 התבסס על רכישת הזכויות החדשות מהמינהל על בסיס שמאות שבצע השמאי הממשלתי. לועדה התברר שהיה פער גדול מאד, ולעיתים בלתי מוסבר, בין התשלום ששולם לממ"י על יסוד השמאות שבצע השמאי הממשלתי במנגנונים הקיימים לבין המחיר שהשוק היה מוכן לשלם בגין אותן זכויות. בפועל, ההטבה שנתנה במסלול זה היתה כפולה: מחיר מופחת, ושומה נמוכה כתוצאה מתהליכי השמאות במנגנונים הקיימים. מנגנון השמאות אינו מאפשר, מעצם ההגדרה, לעמוד על מחיר השוק האמיתי, בשעה שמכרזים המוצעים לפי 727 מאפשרים זאת.

כמו כן הועדה סבורה שגם בהליכים בהם מוקצות זכויות בפטור ממכרז, על המינהל לשאוף לשווק חלק מהיחידות (לפחות 25%) במכרז באופן שהשומה שתנתן תתבסס על תוצאות המכרז.

בעיות בהיטלי השבחה

1.5

במגזר העירוני, היטל השבחה מוטל על פי חוק, וערכו 50% מהשבחת הנכס. במגזר החקלאי הנושא מעורפל ומורכב, פרוץ לפרשנויות שונות, ופותח פתח להימנעות מתשלום או לתשלום זעום.

לפי סעיף 21 של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, במקרה של מי שאינו חוכר לדורות, ממ"י ישלם את היטל ההשבחה בשיעור של 10% מתקבוליו. רב הקיבוצים והמושבים מחזיקים כיום חוזי חכירה זמניים המחודשים מעת לעת. לפיכך, לפי הנהוג כיום, היטל ההשבחה המוטל על הקרקע בעת שינוי היעוד הוא 10%, ומשולם ע"י ממ"י.

לפי סעיף 12 א' של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סוברות הועדות המקומיות לתכנון ולבניה שבתחום המועצות האזוריות, שהן רשאיות שלא לגבות היטל השבחה מלא, וגובות בפועל היטלים של הרבה פחות מ-50% כמוטל בעיר. לפי התרשמות הועדה קיימים מקרים רבים בהם היטלי ההשבחה שהטילו המועצות האזוריות היו זעומים מאוד.

בעיות במיסוי

1.6

החלטות 533, 611, 727 לא קבעו במפורש כללים ברורים לגבי היבטי המיסוי בעסקאות אלה. כתוצאה מכך מתקיימים דיונים ממושכים, קרקע לא מגיעה לשוק הדיור במהירות הדרושה, וקיימת אי בהירות ואי ודאות לגבי המיסוי.

כמו כן קיימת בעית הוותק של החוכר בעת תשלום מס שבח מקרקעין. החוק כיום מחייב תשלום מס שבח מקרקעין בשיעורים של 12% עד 50% מהשבחת הנכס תלוי בוותק. שיעור מס שבח מקרקעין של 12% ניתן לאלה שהחזיקו בנכס לפני 1948, ושיעור מס של עד 24% למי שרכש לפני 1960. הואיל ובמושבים האגודה השיתופית היא החוכר בר-הרשות של המינהל למעלה מארבעים או חמישים שנה, יוצא שהיא זכאית לתשלום מס שבח בסכומים נמוכים ביותר. מכך עשוי להנות גם חוכר שהצטרף למושב בשנים האחרונות, במידה ולא תהיה "הרמת מסך" אישית לגבי ותק החוכרים.

החלטה 737

1.7

החלטה 737 גרמה לתופעות הבאות:

א. המחיר בו נמסרה הקרקע למושב היה מחיר לא ריאלי. המחיר היה מבוסס על שומה ישנה בת מספר שנים, לא פרטנית, וממנה שילם החוכר 66%. בכך נמסרו קרקעות במחיר נמוך מאוד ממחיר השוק, ונתנה מעין "מתנה" לחברי המושבים, הנאמדת במרכז הארץ בעשרות אלפי דולרים ולעיתים אף מאות אלפי דולרים למגרש.

ב. הבניה בוצעה ברב המקרים מחוץ לשטחי המגורים. בכך נגרע שטח חקלאי ו"ריאה ירוקה".

ג. הבניה מחוץ לשטחי המגורים גררה פריסת תשתיות גדולה ובזבזנית.

2. המלצה לעקרונות המדיניות החקלאית במקרקעי ישראל

להלן עקרונות המדיניות המוצעת במגזר החקלאי:

2.1 שימור קרקע חקלאית, שלא בשולי הערים, למען איכות הסביבה ולצרכים "לדורות הבאים"

הקרקע החקלאית שאינה בשולי הערים תשמש ליעודה המקורי, היינו לחקלאות, וכן כריאות ירוקות ושטחים פתוחים. כמו כן תשמש כרזרבה ל"דורות הבאים", לצרכים עתידיים, ולשם שימור המאזן האקולוגי, ולמען איכות החיים לרווחת כל התושבים.

2.2 שחרור קרקע חקלאית בשולי הערים לבניה בצפיפות מקסימלית

א. מחירי הדיור מושפעים בעיקר מן ההיצע והביקוש באזור המרכז. לשם כך תוגדר "מפת מדיניות" של מינהל מקרקעי ישראל כפי שתפורט בהמשך. המפה תסמן את השטחים המיועדים להפשרה, ואת השטחים הירוקים הפתוחים ותהיה מבוססת על תכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים. באזורים שהמפה קבעה אותם כאזורים מיועדים להפשרה והמינהל דרש הפשרתם, יש לשחרר את הקרקע מיד. מן הראוי להדגיש שהעיקרון האמור נקבע כבר בהחלטה 533 בה נאמר בסעיף 2 א' שתנאי לתחולת ההחלטה הוא ש"שינוי היעוד היה ביוזמת המינהל או במקום שלמדינת ישראל ענין בשינוי היעוד".

ב. לא ינתנו פיצויים במסגרת החלטות כלשהן של מועצת מקרקעי ישראל בגין שינוי יעוד קרקע חקלאית שיעשה מחוץ למפה, גם אם תעשה בתכניות מאושרות. מטרת הפיצוי היא פינוי מזורז של קרקע חקלאית רק במקומות להם יש למדינה ענין.

2.3 החזרת מקסימום קרקעות חקלאיות למדינה להשגת יעדים לאומיים, חברתיים, כלכליים, ואקולוגיים

מדיניות המקרקעין של ישראל צריכה לשאוף לכך שהמדינה תקבל חזרה מקסימום של קרקעות חקלאיות באזורים בהם יש ענין למדינה. זאת, על מנת לשווקן מחדש לבניה, או לשמרן כשטחים פתוחים.

2.4 עיבוי וציפוף באזורי המגורים במושבים ובקיבוצים

הועדה סבורה כי יש לאפשר עיבוי וציפוף מקסימליים באזורי המגורים במושבים ובקיבוצים. באזורים אלה קיימת כיום בניה דלילה, וניתן לצופף שם יחידות דיור רבות נוספות על בסיס התשתיות הקיימות או תשתיות מחודשות. זאת בכפוף לאישורים הסטטוטוריים ולתנאים שיפורטו במהלך פרק זה.

2.5 החלטת מועצת מקרקעי ישראל ועיגון בחקיקה של פיצוי בגין ביטול זכויות חכירה בקרקע חקלאית עקב שינוי יעוד

הועדה ממליצה שמועצת מקרקעי ישראל, בגיבוי החלטת ממשלה, תאשר החלטה שתעגן בחובה את כל הזכויות שהועדה ממליצה להעניק לחקלאים במסגרת שינוי יעוד הקרקע. החלטה זו, בכפוף לאמור במסמך זה, תבטל בין השאר את החלטות 717, 737 של מועצת מקרקעי ישראל, ותאמץ את החלטה 727 בתיקונים המוצעים ע"י הועדה. ההחלטה תהיה זמנית, לחמש שנים. לאחר תקופה זו ישקל הצורך בשימוש בקרקע החקלאית ובהתאם יוחלט על המשך מתן הפיצוי. בתום התקופה מומלץ כי תעשה חקיקה בנדון.

המלצות ליישום המדיניות הקרקעית למגורים במושבים

3.

3.1 חלקה א' כולה תרשם בחכירה לדורות (לא מהוות) על שם בעל הנחלה. חלקות ב' וג' ירשמו בחכירה לדורות על שם האגודה השיתופית או תאגיד אחר שיוסכם עליו.

כאמור בפרק ג', סעיף 6, בעוד כעשר שנים, עם סיום הסדרת הזכויות הקניניות במגזר החקלאי ואישור תכנית בנין עיר, מומלץ לשקול בחיוב העברת זכויות ב"שטח המתוכנן למגורים", שהיא חלק מחלקה א'.

הגדרה

3.2

לענין המלצות הועדה: מתחם הקרקע מתוך חלקה א' שעליו חלה תב"ע המאפשרת בניה למגורים ביום 1/1/97 יוגדר מכאן ולהבא כ"שטח המתוכנן למגורים" בחלקה א'.

3.3 ב"שטח המתוכנן למגורים" (בדרך כלל 1-2½ דונם) תותר בניה מקסימלית על פי התכנית הסטוטורית. המינהל לא יגביל את הבניה המותרת לפי התב"ע.

שימושים לא חקלאיים

3.4

א. הבניה תותר רק לאלה שיסירו את כל השימושים הלא חקלאיים שנבנו שלא כדין.

ב. לגבי אישורים זמניים לשימושים לא חקלאיים שנתנו בעבר, הסכמת ממ"י לבניית יחידות מגורים נוספות תותר רק לאחר הסרתם בפועל של שימושים אלה, או הפקדת ערבות להבטחת הסרתם.

הבניה תהיה כפופה לתשלום דמי היתר כמפורט להלן.

3.5

3.6 הסכמת המינהל לבניה של יחידות נוספות ב"שטח המתוכנן למגורים" תותנה בתכנית חלוקה מאושרת סטוטורית.

פיצול הנחלה וסחירות יחידות הדיור

3.7

המלצת הועדה היא לאפשר פיצול הנחלה כדלקמן:

א. הבית בו מתגורר בעל הנחלה ישאר חלק בלתי נפרד מהנחלה. העברת זכויות בבית זה תתבצע רק בהעברת זכויות בנחלה כולה.

ב. בכל אחד מיתרת הבתים הבנויים, או שיבנו בעתיד "שטח המתוכנן למגורים", ניתן להעביר זכויות לצד ג' בכפוף לתשלום דמי הסכמה, כמפורט להלן, ללא כל מגבלת סחירות כגון מגבלת "בן ממשיך".

ג. פיצול החלקה יתאפשר לאחר שינוי התב"ע בהתאם.

פיצול הנחלה וסחירות יחידות הדיור יסייע בפתרון בעיות אישיות, משפחתיות, כספיות, וחברתיות במושבים הנגרמות על ידי המצב הקיים, המונע העברת זכויות לכל יחידה בנפרד.

תוספת זכויות בניה והעברת זכויות ב"שטח המתוכנן למגורים"

3.8

להלן סיווג הבתים והזכויות ב"שטח המתוכנן למגורים":

הבית בו מתגורר בעל הנחלה

- 1) בית זה ישאר חלק בלתי נפרד מהנחלה ולא תותר בו העברת זכויות אלא בעת ועם העברת זכויות בנחלה כולה. לגבי בית זה יחולו כל הכללים שנקבעו במועצת מקרקעי ישראל לגבי בעל נחלה.
- 2) העברת זכויות בנחלה תתחייב בדמי הסכמה כמקובל היום. כל העברת זכויות בבית זה ובנחלה תתחייב בדמי הסכמה גם לרוכש הזכויות בעתיד. כל עוד הבית מהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה הוא לא יהוו, וישולמו עבורו דמי חכירה שנתיים כמקובל בנחלה.
- 3) מיצוי זכויות הבניה בהתאם לכללים הנהוגים היום ישמר.

ב. יחידת מגורים שניה ושלישית הקיימות בנחלה

- (1) תתאפשר הפרדה של יחידות אלה מהנחלה ותתאפשר העברת זכויות ביחידות אלה בכפוף לתשלום דמי הסכמה בגובה $1/3$ ממלוא ערך הקרקע בעת העברת הזכויות.
- (2) בתשלום דמי ההסכמה יהפוך הנכס לנכס מהוון ב 91% .
- (3) עם תשלום דמי ההסכמה והפיכת הנכס למהוון יהיה פטור בעל היחידה מכאן ולהבא מדמי הסכמה.
- (4) מיצוי זכויות הבניה בהתאם לכללים הנהוגים כיום ישמר.

ג. תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הממומשות בפועל בחלקת המגורים עבור 3 היחידות הראשונות

"יחידת המגורים הרביעית" ו"יחידת המגורים החמישית"

- במימוש זכויות בניה בתב"ע הקיימת שלא נוצלו במלואן, ו/או במימוש זכויות בניה בתב"ע עתידית שתחול על "השטח המתוכנן למגורים" עבור שלוש היחידות להן זכאי החוכר בהתאם לנהלים הקיימים והן עבור שתי יחידות מגורים נוספות (להלן "יחידת המגורים הרביעית" ו"יחידת המגורים החמישית"), ישלם בעל הנחלה דמי חכירה מהוונים כדלקמן:
- (1) דמי החכירה יהיו 66% מערך הקרקע לאחר שינוי היעוד.
 - (2) היטל השבחה: המינהל יעביר לרשות המקומית 10% מתקבוליו עבור הקרקע.
 - (3) בכך יוקנו לחוכר זכויות חכירה מהוונות של 91% .
 - (4) העברת זכויות שתעשה לאחר תשלום דמי החכירה המהוונים הנ"ל תהיה פטורה מדמי הסכמה.

ד. תוספת זכויות בניה מעבר ל"יחידת המגורים החמישית" בתב"ע עתידית

- (1) במימוש זכויות בתב"ע עתידית שתחול על "השטח המתוכנן למגורים" עבור זכויות מעבר ל"יחידת המגורים החמישית", ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים של 91% עבור זכויות הבניה הנוספות.
- (2) היטל השבחה: המינהל יעביר לרשות המקומית 10% מתקבוליו עבור הקרקע.
- (3) בכך יוקנו לחוכר זכויות חכירה מהוונות של 91% .
- (4) העברת זכויות שתעשה לאחר תשלום דמי החכירה המהוונים הנ"ל תהיה פטורה מדמי הסכמה.

תשלום עבור "יחידת המגורים הרביעית והחמישית" במושבים בהם הוקצו מגרשים

3.9

במסגרת החלטה 737

- א. במרכז הארץ, במושבים שהוקצו בהם מגרשים במסגרת החלטה 737, תותר בניה מקסימלית בחלקת המגורים בכפוף לאישורים סטטוטוריים ותשלום מלא ערך הקרקע בשיעור 91% גם ל"יחידת המגורים הרביעית" וגם ל"יחידת המגורים החמישית".
- ב. באזורי עדיפות לאומית א', ב' ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים בסך 66% עבור "יחידת המגורים הרביעית" ו"יחידת המגורים החמישית".

בניה בשטחים ציבוריים

3.10

- במושבים תתאפשר בניה למגורים בשטחים ציבוריים, אם תתיר זאת תכנית בנין עיר. על בניה זו תשלם האגודה דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע לאחר שינוי היעוד. קבלת הסכמת המינהל לבניה כאמור תותנה בהוצאת 25% או יותר מזכויות הבניה למכירה במכרז פתוח. על סמך מכרז זה יקבע ערך הקרקע. המחיר הממוצע במכרז יסקף את המחיר שישולם עבור הקרקע.

3.11 שמאות

- א. הועדה ממליצה שמכאן ולהבא הקצאת מגרשים במגזר החקלאי תעשה בשמאות פרטניות שתקבע את שווי המגרש ולא במסגרת טבלאות כפי שנעשה בעבר. כמו כן ממליצה הועדה כי החוכר ישלם לפי השומה את שווי המגרש כולו בתשלום אחד, ולא תשלומים לשעורין לפי מטר מרובע מבונה.
- ב. שווי הקרקע יקבע בתור מגרשים פנויים וסחירים.
- ג. למען הסר ספק, תהליך שמאות זה יחול מיום אימוץ המלצות הועדה על ידי שר התשתיות הלאומיות, שינחה את המינהל לנהוג בהתאם לכל מי שטרם הוצאה לו שומה כדיון.

3.12 מעבר לשוב קהילתי

- הועדה מודעת כי יש בהמלצה משום חידוד המחלוקת הקיימת כבר כיום במושבים רבים בין אלה הרוצים להמשיך באורח החיים החקלאי לבין אלה הרוצים להפוך לשוב קהילתי. הועדה סבורה שהמינהל כבעל הקרקע אינו צד בויכוח זה, ונושא זה ענין לחוכרים עצמם, לאגודות השיתופיות, ולועדות התכנון.

3.13 הסכמת חברי האגודה להעברת זכויות

- הועדה אינה נוקטת עמדה בשאלה האם העברת זכויות לצד ג' כלשהו במסגרת המושב תהיה חייבת מכאן ולהבא בהסכמת חברי האגודה.

4. עיקרי המדיניות הקרקעית למגורים בקיבוצים

- 4.1 ימשך הליך רישום משבצת הקיבוץ בחכירה לדורות על שם הקיבוץ.
- 4.2 במתחם "שטח המחנה" בהגדרתו בחוזה החכירה לקיבוץ הנהוג היום, תתאפשר בניה למגורים שלא בעבור חברי הקיבוץ, בכפוף לתכנית בנין עיר מאושרת.
- 4.3 המינהל לא יגביל את הבניה המותרת על פי התב"ע. תותר בניה מקסימלית, בכפוף לתב"ע בכפוף לתשלום כמפורט להלן:
- א. בגין יחידות המהוות 230% מתקן הנחלות לאותו ישוב ישולמו דמי חכירה בשיעור 66%, בתנאי שלא מימש את זכותו בגין החלטה 737.
- ב. בגין כל יחידה נוספת מעבר לאמור בסעיף א' ישולמו דמי חכירה בשיעור 91% מערך הקרקע.
- ג. היטל השבחה: המינהל יעביר 10% מתקבוליו לרשות המקומית.
- ד. קיבוץ שמימש זכותו לבנות לפי החלטה 737 ישלם דמי חכירה בשיעור של 91% עבור כל יחידות המגורים.
- 4.4 ביחידות המגורים שלא יועדו לחברי הקיבוץ וששולמו בגינם התשלומים כאמור לעיל ניתן יהיה להעביר זכויות ללא דמי הסכמה.
- 4.5 לגבי יחידות שיוקמו שלא בעבור חברי הקיבוץ לאחר יום 1/1/97 - הקצאת הזכויות תעשה בחוזה חכירה ישיר בין החוכר לממ"י תמורת התשלומים כנקוב לעיל.
- 4.6 תנאי לקבלת הסכמת המינהל לבניה כאמור היא שלפחות 25% מזכויות הבניה יוצאו למכירה במכרז פתוח, ועל סמך מכרז זה יקבע המחיר ממנו יגזר תשלום ההיוון האמור בסעיף 4.3 א' וב'.
- 4.7 שמאות: שמאות פרטניות, כאמור בסעיף 3.11 לעיל בענין המושבים.

התיקונים המוצעים בהחלטה 727

5.

הועדה ממליצה לקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל את התיקונים הבאים בהחלטה 727:

הגדרה

5.1

לענין המלצות הועדה: "מפת המדיניות" של מינהל מקרקעי ישראל היא מפה שתקבע ע"י שר התשתיות הלאומיות בהתייעצות עם ראש מינהל התכנון במשרד הפנים ותאושר ע"י מליאת מועצת מקרקעי ישראל, המפה תפורסם ברשומות כחלק מפרסום ההחלטות הנוגעות לשינוי יעוד קרקע חקלאית. המפה תאושר ע"י ממשלת ישראל. מפה זו תסמן את השטחים המיועדים להפשרה ואת השטחים פתוחים, ותהיה מבוססת על תכניות סטטוטוריות קיימות בשינויים קלים.

שינוי יעוד ביוזמת המינהל

5.2

שינוי יעוד ביוזמת המינהל יתבצע רק על פי ובהתאם ל"מפת המדיניות".

שינוי יעוד בסטיה מ"מפת המדיניות"

5.3

שינוי יעוד שיתבצע בסטיה מ"מפת המדיניות", לא יהיה זכאי בעל הזכויות לפיצוי לפי החלטות ממ"י שענינן שינוי יעוד, אלא לפיצוי בהתאם לחוזה החכירה.

שיעור הפיצוי

5.4

בגין קרקע חקלאית ששונה יעודה ישולם לחוכר פיצוי כספי או זכויות בניה בשיעורים הבאים:

במרכז הארץ יהיה הפיצוי 20 אחוזים

באזור עדיפות לאומית ב' יהיה הפיצוי 30 אחוזים

ובאזור עדיפות לאומית א' יהיה הפיצוי 40 אחוזים

הוראות בדבר מתן הפיצוי והזכאים לו יקבעו במפורט בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל שתתבסס על החלטה 727.

הליכי תכנון

5.5

למינהל ינתן שיקול דעת לגבי האפשרות לקדם את התכנון בקרקעות שעוברות הליכי שינוי יעוד כדלהלן:

1. מתן הרשאה לתכנון משותף ולפיו המחזיקים או יזם מטעמם והמינהל יקדמו את תהליכי התכנון במשותף.

המינהל יפקח על לוח הזמנים של הליכי התכנון, כך שלא ימשכו מעבר לתקופה של 24 חודש.

בחוזה ההרשאה לתכנון יקבעו סנקציות חמורות בגין עיכובים בתכנון, לרבות החזרת התכנון לממ"י.

2. לבצע את התכנון באמצעות חברות מנהלות.

3. לבצע את התכנון באמצעות מכרזים לקרקע לא מתוכננת כנהוג במקב"טים, כמפורט בהמשך.

היטל השבחה

5.6

כל עוד הוראת סעיף 21 של התוספת השלישית תעמוד בעינה - מינהל מקרקעי ישראל ישלם לגבי מי

שאינו מוגדר כחוכר לדורות את היטל השבחה כקבוע בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה - דהיינו 10%.

לגבי מי שמעמדו המשפטי כחוכר לדורות - מינהל מקרקעי ישראל ישלם על חשבון היטל השבחה 10% משווי הזכויות המוקצות לחוכר. יתרת התשלום בגין היטל השבחה תחול על החוכר לגבי חלקו.

- 5.7 **שיווק**
הועדה ממליצה שמינהל מקרקעי ישראל יפעל לשיווק מתחמי קרקע במגרשים שמספר יחידות הדיור בהם לא יעלה בדרך כלל על 300 יחידות דיור בכל מכרז. הועדה רואה חשיבות להשתתפות יזמים רבים בביצוע פרוייקט במתחם אחד, דבר שיביא לתחרות במחירי הדירות וזירוז הבניה.
למען הסר ספק, הועדה אינה רואה כל צורך למנוע מבעלי הזכויות החקלאיות להשתתף במכרזים שיוציא ממ"י על חלקו של המינהל בסוף הליך שינוי היעוד.
- 5.8 **חלוקת הזכויות בפועל בין ממ"י למחזיק הזכויות**
קביעת השטח שיוחכר לחוכר, או למי מטעמו, תעשה בידי המינהל אך ורק לאחר אישור התב"ע לפי שיקול דעתו, בהתחשב בין היתר בשיקולים תכנוניים ובהתיעצות עם החוכר, בהתאם לטבלת איזון שיכין השמאי הממשלתי.
- 5.9 **מיסוי**
הועדה ממליצה לקבוע עקרונות ברורים בשאלת מיסוי הפיצוי הניתן לחקלאים בגין שינוי היעוד. עקרונות אלה מן הראוי שיצורפו להליך החקיקה במידת האפשר, כך שנושא הזכויות והמיסוי עליהם יהפוך למשנה ברורה. מחומר שהובא בפני הועדה עולה שבעבר נעשו עסקאות במסגרת החלטות ממ"י שבהן החבות במס ושיעור המס לא הובהרו כל צרכם.
- 5.10 **השוואת זכויות בין חוכרים חקלאים פרטיים וחוכרים חקלאים שיתופיים**
הועדה ממליצה ששיעור הפיצוי לחוכר ב"תנאי נחלה", "חקלאי פרטי", "חברה לעיבוד חקלאי" (כהגדרתם בהחלטה 727) בגין שינוי יעוד יהיה זהה.
6. **ביטול החלטה 717 למעט באזור עדיפות לאומית א' ו ב'**
הועדה ממליצה כי החלטה 717 בדבר יזמויות שלא למגורים בקיבוצים ובמושבים תבוטל בכל הארץ, למעט באזורי עדיפות לאומית א' ו ב'. הועדה סבורה כי החלטה זו מעודדת הקמת מרכזי תעשייה, תיירות ומסחר מקומיים, לעיתים ללא יתרון לגודל ולעיתים ללא בסיס כלכלי מבחינת רווחת כלל האוכלוסין. ירצה מושב או קיבוץ לבצע יזמות כזאת - הדלת פתוחה לפניו לפנות למינהל כמוצע בסעיף 5 לעיל.
7. **ביטול החלטה 737 במרכז הארץ והשארית והגדלתה בפריפריה**
א. החלטה 737 הביאה לניצול לא יעיל של קרקע ותשתיות.
הועדה ממליצה לבטל את החלטה 737 במרכז הארץ הביטול יכנס לתוקף ב 1/1/98. כתחליף לבניה במסגרת 737 ניתן היתר למושבים לבנות ב"שטח המתוכנן למגורים", ולקיבוצים ב"שטח המחנה".
למושבים ולקיבוצים ינתן לבחור בין הבניה לפי החלטה 737 לבין הבניה בתוך המחנה במחיר 66% כאמור בסעיפים ג' ד' ה' להלן.
ב. החלטה 737 בפריפריה תשאר בתוקפה, ותשונה באזור עדיפות לאומית א'. באזור עדיפות א' ינתן היתר לבנית 200% מתקן הנחלות ובאזור עדיפות ב' - 115%, כפי שהדבר מתבצע היום.
ג. במרכז הארץ מי שקיבל את אישור הנהלת מינהל מקרקעי ישראל בכתב עד יום 1/1/98 יהיה זכאי להמשיך ולממש את זכותו בהתאם להחלטה 737.

ד. לאור האמור לעיל עומדות בפני הקיבוץ או המושב אחת משתי האפשרויות הבאות :
לנצל את זכותם לפי החלטה 737 ולבנות בתוך אזורי המגורים והמחנה בתשלום מלא, או לותר על זכותם לבניה לפי החלטה 737 ולזכות בדמי חכירה של 66% כמפורט בסעיף 3 בפרק ד'.
ה. מיום אימוץ המלצות הועדה ע"י שר התשתיות הלאומיות תערך שומה פרטנית להקצאת מגרשים בהתאם לסעיף 3.11 בפרק ד' הליך שמאות זה יחול, בין השאר, על החלטה 737.

8. הסדר חובות הקיבוצים

הועדה מודעת לעובדה שבהסדר הקיבוצים המשלים התחייבה המדינה לגבי חלק מהקיבוצים לשמר עד גמר ההסדר את הפיצוי הקיים בהחלטות 737, 727, 717. הועדה סבורה שאין בהסדר המשלים כדי לשנות מהמלצותיה, ושיקולי הועדה היו נקיים משיקול זה.

9. נחלות בלתי מאוישות במושבים ובקיבוצים

נחלות בלתי מאוישות ביום 19/9/94 ("התאריך הקובע" בהחלטה 727) במושבים ובקיבוצים יגרעו מתקן הנחלות המאושר לאותו ישוב. משבצת תחשב אך ורק המכפלה של הנחלות המאוישות בפועל בגודל הנחלה. יתרת הקרקע שנגרעה מהמשבצת תוחזר לישוב בחכירה זמנית ללא פיצוי בגין שינוי יעוד בכפוף לקבלת ערבויות החזרת הקרקע מיד אם יחול שינוי יעוד. לא נתנו ערבויות כיאות - המינהל יהיה זכאי להחזיר את הקרקע לצד ג' כלשהו.

10. מימוש התחייבויות שנתנו במסגרת הוראות מעבר על פי החלטה 640

10.1 מימוש התחייבויות בתב"ע מאושרת

בעלי זכויות בקרקע חקלאית שאושר להם לבצע עסקאות במסגרת הוראת המעבר 640 של החלטות 533, 611, והתב"ע שבגינה אושר להם לבצע את העסקאות קיבלה תוקף כדין, ידרשו לממש את שינוי היעוד ולחתום על הסכמי פיתוח עם המינהל ולשלם את התשלום הקבוע באותן החלטות (51%) תוך 90 יום מאישור העסקה ע"י הנהלת המינהל. העסקה תובא לאישור הנהלת המינהל תוך 15 יום מאימוץ המלצות אלה ע"י שר התשתיות הלאומיות.

10.2 מימוש התחייבויות בתב"ע שטרם אושרה

בעלי זכויות בקרקע חקלאית שאושר להם לבצע עסקה במסגרת החלטה 533, 611, 640, והתב"ע שבגינה אושר להם לבצע את העסקה עדיין לא אושרה, מנהל המינהל יפעל במסגרת סמכותו ויוודא שכל אחד מבעלי הזכויות פעל ויפעל במסגרת ההרשאה ובלוח הזמנים שנקבע בהרשאה.

11. מימוש התחייבויות שנתנו במסגרת החלטה 727

בעלי הזכויות בקרקע חקלאית שאושר להם לבצע עסקאות על פי החלטה 727, והתב"ע לגבי מתחמי הקרקע אושרה, ידרשו לממש את שינוי היעוד ולחתום על הסכמי פיתוח עם המינהל תוך 90 יום.

פרק ה' - מדיניות עסקית

1. **הגדלת כמות הקרקעות המשווקות**
 - 1.1. ההמלצות המפורטות להלן הן חלק מהמלצות הועדה שענינן שיווק קרקעות. יתרת ההמלצות, לרבות המלצות שענינן מכירת קרקע לציבור הרחב והפרטת קרקעות יובאו ע"י הועדה בדו"ח ההמשך.
 - 1.2. הועדה ממליצה כי השר הממונה יחייב את המינהל לפעול בכל המכשירים האפשריים לשם הגדלת כמות הקרקעות המשווקות.
 - 1.3. הועדה ממליצה שהמכשירים המפורטים להלן ישמשו ככלים עיקריים לשיווק קרקעות בעבודה השוטפת של המינהל:
 - מכרזים לקרקע לא מתוכננת בעזרת מכרזי אופציה ומכשירים אחרים.
 - מכרזים לקרקע מתוכננת.
 - מכרזים לקרקע מתוכננת ומפותחת.
 - 1.4. הועדה חוזרת וממליצה כי שיווק הקרקע יעשה במכרז, וכי פטור ינתן אך ורק במסגרת חוק חובת המכרזים והתקנות שהותקנו על פיו.
2. **מכרזים**
 - 2.1. לאחר אישור המלצות אלה ע"י מועצת מקרקעי ישראל:
 - בכל המכרזים שיוצאו ע"י מינהל מקרקעי ישראל למכירת זכויות בקרקע למגורים, לתעשייה, למסחר ולתיירות (לרבות "בנה ביתך") - ההצעה לציבור במכרז תכלול בחובה את כל הזכויות הקיימות והעתידיות הניתנות למימוש על פי התב"ע במועד עריכת המכרז ועל פי כל תב"ע שתבוא בעתיד. שופרו תנאי התב"ע לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למינהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה. כמובן שכלל זה חל גם על קרקע ל"בנה ביתך" הנמכרת במכרז.
 - 2.2. מכרזים למכירת קרקע למגורים בהם ההצעה הגבוהה ביותר לא הגיעה למינימום שנקבע בהתאם לנוסחת המכרז או בהתאם להערכת השמאי, יוצאו למכרז חוזר תוך שבועיים לקהל הרחב, וימכרו למרבה במחיר, ללא מחיר מינימום.
 - 2.3. בכל המכרזים שיפרסם ממ"י, הערכת השמאי במלואה תצורף לחוברת המכרז.
 - 2.4. המינהל רשאי לקבל שמאות ממ"י שאינו שמאי ממשלתי במקרים בהם בקשה לשמאות של המינהל מהשמאי הממשלתי הראשי לא נענתה תוך 30 יום.
 - 2.5. לגבי מכרזים לבניה למגורים שפורסמו לאחר מועד אישור ההמלצות, ושלאחריהן נחתם הסכם פיתוח עם יזם, יוסמכו הועדות המקומיות לתכנון ובניה לתת היתר בניה ללא צורך בחתימת ממ"י כבעל הקרקע.
 - 2.6. א. המחיר שישולם במכרז לבניה למגורים ישקף את מלוא הזכויות כאמור בסעיף 2.1 לעיל. לתקופת הביניים שעד למימוש המלצות הועדה להעברת בעלות כמפורט בפרק ג', תנתן לרוכש יחידת הדיור חכירה מהוונת 91%.
 - ב. במקרים בהם מעניק ממ"י פטור ממכרז על פי דין - הענקת הזכויות בפטור תעשה בחכירה מהוונת לגבי הזכויות הקיימות בתב"ע במועד מתן הפטור. בקש החוכר לרכוש זכויות בעלות - יחולו עליו ההוראות הקיימות לגבי בניה צמודת קרקע, דהיינו תשלומי דמי היתר ו"תוספת בעלות".

- 2.7 הועדה ממליצה שהקצאת קרקע בתנאים מועדפים כגון - הקצאה במושבים ובקיבוצים במסגרת החלטות המעניקות הנחות במחיר הקרקע, הליך השמאות לקביעת מחיר הקרקע המלא יעשה לאחר שמינהל מקרקעי ישראל ישווק במכרז חלק מהקרקע וקביעת המחיר ע"י השמאי תעשה בהתבסס על תוצאות המכרז. מומלץ בזה שלפחות 25% מהמגרשים או השטח המיועד לשיווק יוקצו במכרז פתוח.

3. מקב"תים (מכרזי קרקע בלתי מתוכננת)

- 3.1 הועדה מוצאת לנכון להמליץ על המשך פרסום מכרזים של אופציה בקרקע לא מתוכננת ככלי לקידום תכנון והקדמת זמינות הקרקע. הועדה ממליצה שתנאי לפרסום מכרז לקרקע לא מתוכננת הוא שיתוף כל גורמי התכנון והרשויות המקומיות הדרושות לצורך המכרז בהליכי פרסום המכרז ומטרותיו.
- 3.2 הועדה ממליצה שקביעת הזוכה במכרז תעשה אך ורק על בסיס המחיר הגבוה ביותר המוצע ללא שקלול במרכיב התכנון.
- 3.3 הועדה מוצאת לנכון לציין שבכל מקרה של ביצוע עבודות ע"י קבלנים חיצוניים (OUTSOURCING) הבקרה תישאר בידי המינהל. הועדה ממליצה שמערכת התכנון במינהל תתארגן כמערכת בקרה תכנונית שתעקב אחרי כל שלבי התכנון ותתן דיווחים מידיים על כל עיכוב בתהליכי התכנון.
- 3.4 הפקדון בגין השתתפות במכרז יוגדל באופן משמעותי.
- 3.5 הועדה ממליצה לבחון אפשרויות נוספות של מכרזים לקרקע לא מתוכננת:
- א. מכרז למשרדי תכנון שיקבלו על עצמם להקים צוות תכנוני על כל יועציו ולתכנן את הקרקע במועד נתון.
- ב. מכרז בו כמות היחידות שתיוותר בידי היזם תהיה שונה מ 20% כמקובל היום, ותנוע בין 10% ל 100%.
- 3.6 למען הסר ספק, פרסום מכרזי האופציה נועדו לקידום זמינות הקרקע ע"י גופים חיצוניים, ואינה נותנת להם זכות קנין בקרקע. במקרה שתהליכי התכנון וקידום זמינות הקרקע יארכו יותר מזמן סביר, יוכל המינהל להחזיר את הטיפול לידי.

4. חוזי פיתוח

4.1 המשך התקשרות בחוזי פיתוח

- 4.1.1 הועדה בחנה את נושא חוזי הפיתוח וממליצה להמשיך בשיטה הקיימת המחייבת חתימה על חוזה פיתוח, שאחריו בא הסכם חכירה.
- 4.1.2 יחד עם זאת, על מנת ליצור שוק מקרקעין חופשי ופתוח יותר, הועדה תתייחס בדו"ח ההמשך שלה לאפשרות למכור במקרים מסוימים קרקע ללא הסכם פיתוח, ולתת בכך לכוחות השוק לפעול בקשר לעיתוי ולכמויות הדיור אותם יוציא היזם לשוק.

4.2 אכיפת חוזי פיתוח

- 4.2.1 הועדה מודעת לקשיים הקיימים באכיפת חוזי פיתוח. על כן ממליצה הועדה לנסח את חוזי הפיתוח בצורה בה ניתן יהיה לאכוף אותם, ולאפשר זמן בניה ריאלי וקצב בניה מניח את הדעת.
- 4.2.2 במקרים בהם יש לאכוף חוזי פיתוח שהופרו בצורה ברורה, הועדה ממליצה למסור את הטיפול לעורכי דין חיצוניים, וזאת בשל העומס והלחץ בו מצוי המינהל בשנים האחרונות ולאור

המעמסה הניהולית הנוספת בה תהיה מעורבת המחלקה המשפטית של ממ"י בעקבות המלצות

דו"ח זה.

חוזי פיתוח "לשיעורין"

4.3

4.3.1 הועדה ממליצה כי כל התשלום עבור רכישת זכויות במכרזים ובפטור במכרזים במהלך העסקים

הרגיל של המינהל ישולם עם חתימת הסכם הפיתוח, או בסמוך לו. הועדה סבורה כי תשלום לפי

התקדמות מימוש זכויות הבניה או התקדמות השיווק אינה רצויה למשק ולמינהל. לפיכך

ממליצה הועדה כי חוזי פיתוח "לשיעורין" לא יערכו ע"י המינהל.

4.3.2 הועדה ממליצה כי במשבצות קרקע גדולות יוצאו מכרזים בהתאם לכושר הבניה של המשק,

דהיינו בגושים של עד 300 יחידות דיור למכרז.

סחירות חוזי פיתוח

4.4

4.4.1 תתאפשר סחירות מלאה של זכויות בחוזי פיתוח.

4.4.2 תתאפשר העברת זכויות בחוזי פיתוח בכל עת וללא דמי טיפול, למעט חוזי פיתוח שבהם הוקצתה

הקרקע בפטור ממכרז או נמכרה בהגבלות בהתאם לתנאי החוזה.

4.4.3 העברת הזכויות תעשה בכפוף להמצאת אישורי מס הנדרשים על פי כל דין.

שמאות והקמת מרכז שמאות ארצי

5.

5.1 הזמנת השמאות במינהל מקרקעי ישראל ע"י מחוזות ממ"י ואגפי ממ"י תעשה דרך מרכז שמאות ארצי

שיהיה בממ"י בירושלים. מרכז השמאות יהיה אחראי למעקב אחר לוח הזמנים למתן השומה, ולוויסות

בין השמאי הממשלתי לשמאים פרטיים; ישמש כמרכז מידע של שמאויות. שמאויות אלה יהיו פתוחות

לציבור לקבלת אינפורמציה גם לצרכי ערעור על השומות.

5.2 ערעור על שומה אין בו כדי לעכב את העסקה ע"י ממ"י. מחלוקת בגין שמאות תובא להכרעת השמאי

הממשלתי, ובתקופת הביניים ישלם היזם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת ויפקיד ערבות בנקאית כנגד

היתרה, כנהוג בהיטלי השבחה ובמס שבח.

חברות מנהלות

6.

6.1 הועדה ממליצה להמשיך בהפעלת חברות מנהלות לקידום פרויקטים במינהל.

6.2 הועדה ממליצה להגדיל באופן משמעותי את מספר החברות המנהלות.

6.3 ימוינו הפרוייקטים למגורים הנמצאים בשלב תכנון בניהול החברות המנהלות לפי מצבם הסטטוטורי. על

פרוייקטים אלה יערוך המינהל מעקב מיוחד וטיפול מיוחד להוצאתם המהירה לתב"ע מאושרת. חלק

מהפרוייקטים יוצאו לשיווק מידי במצבם הנוכחי ובמכרזים.

6.4 יבוצע איזון בנפח הפרוייקטים הנמצאים בידי החברות המנהלות. בעתיד יוגבל נפח הפרוייקטים של כל

חברה מנהלת, החברה לא תוכל לטפל בפרוייקטים חדשים לפני שסיימה פרויקטים קיימים.

הרחבת תפקידי ממ"י

7.

הועדה ממליצה לשקול הרחבת סמכויות ממ"י כדי שהמינהל ישמש זרוע לפיתוח מקרקעין בהם מעורבים

קרקעות בבעלות פרטית וקרקעות בבעלות המדינה. הנושא יפורט בדו"ח ההמשך.

חברות משכנות

8. הועדה ממליצה שממ"י יקבל חוות דעת משפטית שבמסגרתה יתבקשו פעולות לאכיפת הסכמים שבין ממ"י לחברות המשכנות, כדי להביא שהחברות המשכנות ירשמו את זכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ 36 חודש ממועד המלצות הועדה.
- 8.2 הועדה ממליצה שהמינהל ישקול לאסור על החברות המשכנות לגבות דמי טיפול או כל תשלום אחר בגין העברת זכויות שתעשה בחברות המשכנות עבור אותם מקרים שקיים בהם פיגור משמעותי.
- 8.3 המינהל יתקצב בתקציבו סכומים הנדרשים לביצוע פרצלציות, תקציב זה יועמד לאחר תאום עם אגף התקציבים לרשות מרכז מיפוי ישראל ו/או למסגרות אחרות שיוסכם עליהם (מכרזים וכו').
- 8.4 המלצות מפורטות בנושא זה בנוסף להמלצות אלה ינתנו בדו"ח ההמשך של הועדה.
9. **שימוש בכלים פיננסיים לשיווק קרקע ופיתוחה**
- 9.1 הועדה ממליצה לשווק קרקעות בהיקף נרחב, מעבר לצרכי הבניה המידיים, ולהפנות משאבים כספיים לענפי הבניה והנדל"ן, ובפרט לבניה למגורים, ביחוד לשם פיתוח הנדל"ן והגדלת זמינותו לצרכי בניה.
- 9.2 לשם השגת מטרות אלה, מן הראוי להשתמש בשוק ההון ולהרחיב בצורה ניכרת את מעגל המשתתפים בעסקאות בתחומים אלו, ולא להסתפק במשתתפים המסורתיים (קבלנים ויזמים, המערכת הבנקאית וכו').
- 9.3 הועדה ממליצה כי יונפקו אגרות חוב צמודות למחיר הדיור לשם הקטנת ביקושים (כתחליף לרכישת דירות).
- 9.4 הועדה מציעה להקים תאגידים או קרנות שישמשו למתן אשראי לענף הנדל"ן ויאפשרו הקלת מחנק האשראי בתחום זה.
- 9.5 הועדה מציעה להקים תאגידים שיעסקו, בתכנון, בפיתוח והגדלת זמינות של קרקע.
- 9.6 הועדה ממליצה להנפיק אגרות חוב הצמודות למחיר הקרקע תוך אפשרות המרתן בעתיד בקרקע בפועל.
- 9.7 המלצות מפורטות בתחום זה ינתנו בדו"ח ההמשך.

פרק ו' - מדיניות מינהל מקרקעי ישראל באזורי עדיפות לאומית ופיזור אוכלוסין

מטרות

1. מטרות המדיניות הקרקעית בנגב ובגליל היא כדלקמן:
 - 1.1 הגדלה משמעותית של היקף האוכלוסין באזור.
 - 1.2 הקטנת העומס באזור המרכז.
 - 1.3 עיבוי התישבות באזורים בעלי עדיפות לאומית.
 - 1.4 מניעת השתלטות בלתי חוקית.
 - 1.5 עידוד אוכלוסיה חזקה להתישב בנגב ובגליל.

כללי

2. הועדה סבורה כי יש חשיבות לאומית לפיזור אוכלוסין.
 - 2.1 הועדה ממליצה כי פיזור האוכלוסין יהיה על ידי עידוד למגורים בפריפריה, ולא על ידי מניעת בניה באזורי הביקוש או דחיפת אוכלוסין לפריפריה מחוסר ברירה. במקביל לעידוד המגורים בפריפריה יש ליצור באזורי הביקוש מלאי קרקע זמין על ידי תכנון נכון.
 - 2.2 כפועל יוצא, ממליצה הועדה להמשיך ולשווק קרקע בערים באזורי הביקוש, ולשנות יעוד קרקע חקלאית לבניה במרחב המעויר ובשוליו. במקביל מציעה הועדה ליצור תמריצים לדיוור ולתעסוקה באזורי עדיפות לאומית.
 - 2.3 הועדה, לאחר ששמעה את המומחים שהופיעו בפניה, סבורה כי האמצעי האפקטיבי ביותר למימוש החלטות הממשלה לפיזור אוכלוסין באזור הנגב הוא הקמת קו של רכבת נוסעים מהירה לבאר שבע ובנותיה. הקמת קו זה תקרב את הפריפריה למרכז.

עידוד התישבות ותעסוקה באזורי עדיפות לאומית

3. הועדה ממליצה כי החלטה 737 בדבר הרחבות בהתישבות החקלאית לא תבוטל באזורי עדיפות לאומית.
 - 3.1 כאמור לעיל, באזור עדיפות לאומית א' יוגדל היקף ההרחבות עד ל 200% מתקן הנחלות. באזור עדיפות לאומית ב' ישאר היקף ההרחבות 115%.
 - 3.2 הועדה ממליצה כי החלטה 717 בדבר יזמויות תעסוקה תשאר במתכונתה הנוכחית באזורי עדיפות לאומית א' וב'. כמצויין לעיל, המליצה הועדה לבטל החלטה זו ביתר חלקי הארץ.
 - 3.3 הועדה ממליצה לממ"י להרחיב תכניות "בנה ביתך" בישובים הנמצאים באזורי עדיפות לאומית א' וב', ולמכור את הקרקע במכרזים. הועדה ממליצה להוציא מספר רב של מגרשים למכירה וללא צורך בהגרלות ("בנה ביתך לשובע"). מחירי המכרז הפתוח ישקפו את מחירי השוק.
 - 3.4 הועדה ממליצה להגדיל את שיעור הפיצוי הניתן לאזורי עדיפות א' וב' כמפורט בפרק ד', ולעודד בכך בנית דירות למגורים ובניה לתעסוקה ולתיירות.

4. יצירת "משק סגור" למימון קו רכבת לבאר-שבע

- 4.1 בבעלות המדינה כמות קרקעות גדולה באזור באר-שבע. קרקעות אלה יושבחו במידה ניכרת ביום בו תהיה רכבת מהירה בין מרכז תל אביב למרכז באר שבע. כיום, למרות שברורה לכל הנחיצות ברכבת כזו, מתעכב הדבר מחוסר מימון.
- 4.2 הועדה מציעה כי המינהל יפעל בגישת "המשק הסגור" וימכור חלק מהקרקעות בבאר שבע על מנת לממן את בניית הרכבת. מימון זה יוחזר למדינה במהרה ע"י השבחת יתר הקרקעות באזור.
- 4.3 באופן מידי ניתן להתחיל במימון כזה ע"י שימוש בנכסי מקרקעין שבחכירת רכבת ישראל.
- 4.4 בנוסף לכך, הועדה ממליצה שממשלת ישראל תקצה משבצת קרקע בת 50,000 דונם בנגב שעתידיה לשמש למימון רכבת מהירה לבאר שבע ובנותיה. משבצת זו תמכר בשלמות או בחלקה על מנת לממן את פעולת הקמת התשתית הרכבתית.

5. מעבר לישובים קהילתיים

קיבוץ או מושב שירצה לעבור ולהיות ישוב קהילתי, או שירצה לבנות בצמוד לו ישוב קהילתי, יוכל להגיש תכניות לממ"י ולרשויות הסטטוטוריות. הועדה ממליצה כי תנתן תשומת לב מיוחדת וחיובית לבנות זאת במסגרת שינוי יעוד קרקע חקלאית, במסגרת התכניות לעיבוי שטח המחנה, או במסגרת החלטה 737.

6. פרוייקטים מיוחדים

הועדה בחנה הצעות של יזמים לבנית פרוייקטים מיוחדים בגליל ובנגב. הועדה סבורה שקשה לתת כלל מנחה בנדון, וממליצה שפרוייקטים כאלה יהיו בטיפול ועדת שרים אד-הוק.

פרק ז' - הקשר בין המינהל לחוכרים, ליזמים ולבנקים

כללי

1.

1.1

הועדה ממליצה על "ניתוק הקשר" בין החוכר לבין המינהל.

1.2

לגבי חוכר שלגביו מחוייבת מערכת של קשר עם מינהל, ממליצה הועדה על צמצום מירבי של קשר זה עד למינימום הכרחי.

1.3

הועדה ממליצה כי הקשר בין המינהל לחוכר במגזר העירוני ינותק עם העברת הבעלות כמפורט בפרק ג'. הועדה מודעת לבעית הרישום של נכסי חוכרים המנוהלים בחברות המשכנות ובמינהל. הועדה שמעה הצעות למחשב את מאגר החוכרים הנ"ל ולפעול כ"טאבו ב" מסודר. הועדה דוחה הצעות אלה, וממליצה כי המאמצים יושקעו בהשלמת ביצוע הפרצלציה לרבות זו של השיכונים הציבוריים ורישומיהם בלשכות רישום המקרקעין כדין.

2.

הפחתת החיכוך בקשר עם יזמים בבניה למגורים

במסגרת המלצות הועדה להקטנת החיכוך בין יזמים לממ"י בבניה למגורים. הועדה ממליצה לנקוט בצעדים הבאים:

2.1

מיד עם חתימת הסכם הפיתוח ימסר מכתב הרשאה ליזם שבו המינהל יאשר ליזם להגיש לועדות הסטטוטוריות תכניות לקבלת היתרי בניה. מכתבי ההרשאה יהיו כדלקמן:

2.1.1 במכרזים בהם נמכרו כל הזכויות העתידיות

במכרזים בהם נמכרו כל הזכויות הקיימות והעתידיות כמומלץ בדו"ח זה, מכתב ההרשאה יהיה בלתי מוגבל, וממ"י יצהיר על אי התנגדותו מראש לגבי כל זכויות בניה עתידיות שיאשרו הגופים הסטטוטוריים. מכתב זה יצורף לחוזה הפיתוח. היזם ישלח לממ"י העתקי תכניות הבניה והיתרי הבניה.

2.1.2 בחוזי פיתוח קיימים

בחוזי הפיתוח הקיימים נמכרו זכויות לפי תב"ע מאושרת. לגבי חוזים אלה תפרט ממ"י באישור את זכויות הבניה שהוענקו ליזם ע"י המינהל בהתאם לתב"ע. היזם יהיה פטור מאישור ממ"י על התכניות לפני הגשתן לאישור סטטוטורי. היזם ישלח לממ"י העתקי תכניות הבניה והעתקי הבניה לאחר הגשתן לועדות הסטטוטוריות.

2.2

המלצות נוספות לגבי ניתוק הקשר בין המינהל ליזמים והפחתתו במידת האפשר מפורטות בפרק ה' הדן במדיניות העסקית של ממ"י.

3. הפחתת הסיכון בקשר עם חוכרים

3.1 חוכרים למגורים במגזר העירוני

3.1.1 לגבי חוכרים בבניה רוויה, יאשר ממ"י מראש את הסכמתו לכל השינויים והתוספות, כאמור בפרק ג' של דו"ח זה.

3.1.2 לגבי חוכרים בבניה צמודת קרקע - בכל מקרה של בקשה להרחבה, שינוי או תוספות, יתן ממ"י את הסכמתו לאחר תשלום דמי ההיתר כדון, על פי התב"ע הקיימת בממ"י. שולמו דמי ההיתר, יהיה החוכר פטור מחתימת המינהל על תכניות הבניה.

4. שיעבודים והקשר בין המינהל לבנקים

הועדה בחנה המלצות לפישוט תהליכי שיעבוד קרקעות ממ"י והקשר בין המינהל לבנקים. המלצות ינתנו בדו"ח ההמשך.

5. מחצבים ומכרות

הועדה בחנה את נושא המחצבים והמכרות והחוזים עם מפעליהם. הועדה סבורה כי הנושא סבוך ויחודי. הועדה ממליצה כי שר התשתיות הלאומיות ימנה בוחן לסוגית תהליכי ההתקשרות ומדיניות המחצבים והמכרות של ממ"י, בדומה לבחינה שנעשתה בנושא תחנות הדלק.



מדינת ישראל