

רפורמה בניהול מקרקעי ישראל ובמינהל מקרקעי ישראל



עיקרי הרפורמה

- העברת חכירות עירוניות מהוונות לבעלות החוכרים, חלקן בתמורה וחלקן ללא תמורה.
- סה"כ חוכרים שיהנו מהעברת הבעלות, כ 808,000, בשטח של כ 251,600 דונם (כ 1.1% משטח המדינה).
- הקמת רשות, פנים ממשלתית, לניהול המקרקעין, והתמקדות בניהול השטחים הלא מבוניים ובניצול יעיל של הקרקע, במקום מיקוד בטיפול בחוכר.
- הפחתת מעורבות המינהל בפיתוח ובתכנון בשטחים העירוניים.

הצורך בשינוי בניהול הקרקע

- שיטת החכירה, מביאה לטיפול מרובה בחוכר, ע"י הטיפול וניהול הקרקע.

- החוכר בקרקע עירונית, קובע את עיתוי מימוש שינוי היעוד, ו/או הניצול. בחכירות מהוונות, ההבדל בין בעלות לחכירה מתמצא בתשלומים למינהל, ובעיסוק בהארכות חכירה. (הליכי הפקעת חכירה דומים להליך הפקעה רגיל).

- שיטת החכירה וההליך הנוסף לצורך אישור תוכניות בניה, מביאים לניצול לא מיטבי של קרקע עירונית

- אי מימוש כל הזכויות התכנוניות גורם "לעודף תכנון", וללחץ על השטחים הפתוחים .

הצורך בשינוי במינהל

- ❖ שיטת החכירה והגידול המתמיד במספר החוכרים יצרו מיקוד בטיפול בחוכר ע"ח הטיפול בקרקע ובניהולה.
- ❖ המינהל הינו גוף ממשלתי בסביבה עסקית
 - יכולת מועטה יחסית להשתנות, מול מגזר גמיש ומגיב במהירות.
 - קבלת החלטות מוגבלת.
- ❖ מבנה ארגוני שאינו תואם את הפעילות
 - מוטת שליטה רחבה מחד, וריכוזיות בקבלת החלטות מאידך.
 - שיטות עבודה שאינן תואמות את צרכי הלקוח, ומבנה העסקה.
- ❖ מערכת של החלטות ארכאיות, שאינן באות מראיה כוללת
 - "תפיסת החכירה", כאמצעי לניהול
 - כ 1,500 החלטות מועצה – הבנויות טלאי על טלאי.
 - נהלי עבודה מיושנים ומסורבלים.

פתרונות = רפורמה

❖ התמקדות בליבת העיסוק של המינהל:

✓ העברת הבעלות לחוכרים בקרקע עירונית בחוזים
ליעודים סחירים (בכפוף להערת אזהרה על העברת זכויות לזרים):

כ 35% מפעילות
המינהל מתחוללת
סביב הפעילות
בחוזים אלו

✓ בבניה רוויה 504,630 חוכרים

✓ בבניה נמוכה 266,136 חוכרים

✓ בתעסוקה 38,715 חוכרים

✓ במכרזים ליעודים סחירים מכאן ולהילך

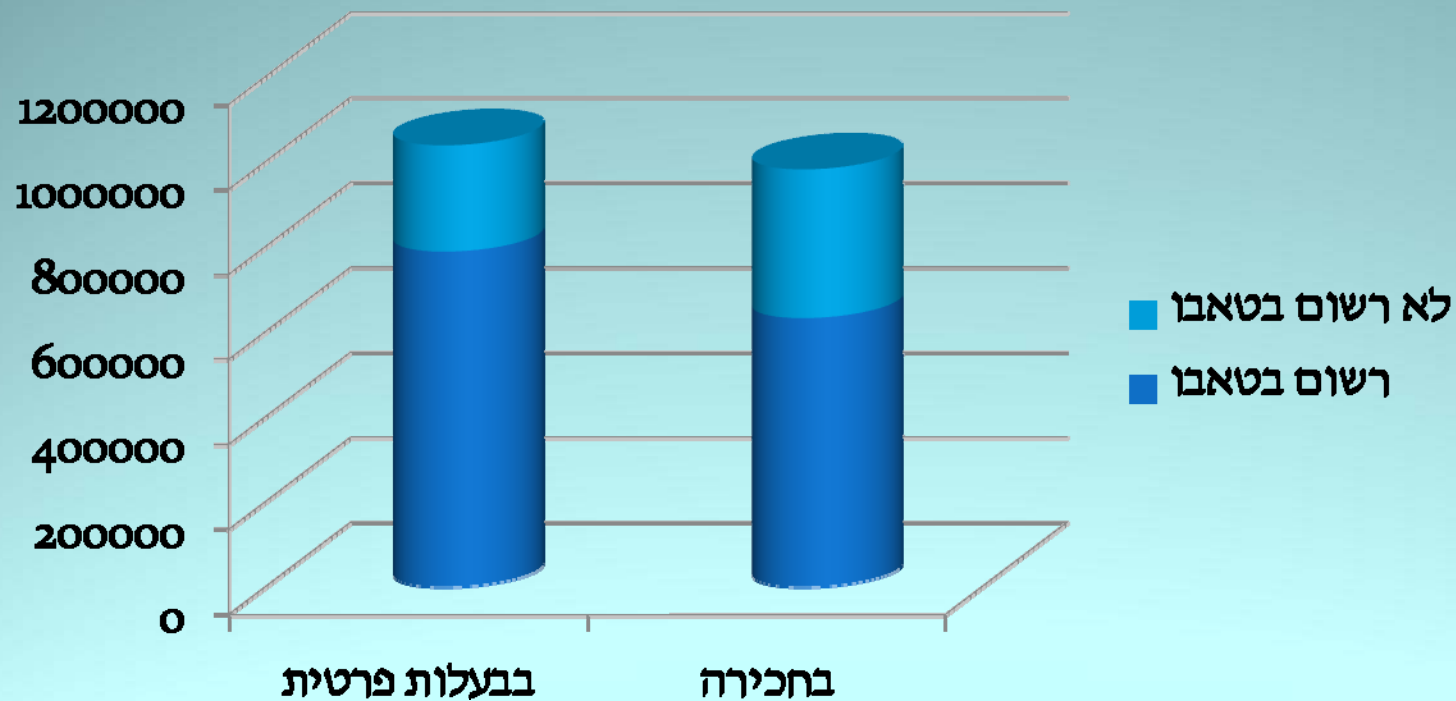
העברת הבעלות - השיטה

- בנייה רוויה למגורים (בכפוף לרישום הערת אזהרה).
 - העברת הבעלות, ככל שניתן, לכלל החוכרים.
 - מי שאינו יכול להירשם כבעלים יקבל אישור המינהל למוסדות התכנון מראש.
 - האצת הרישום בטאבו
- בנייה נמוכה למגורים (בכפוף לרישום הערת אזהרה).
 - העברת הבעלות ללא תשלום בקו עימות, אזורי עדיפות א' וב', ומגרשים של עד 250 מ"ר במרכז הארץ.
 - חיוב בתשלום בגין הבעלות על מגרשים בינוניים וגדולים במרכז הארץ, עם התשלום יהפוך החוכר לבעלים.
- תעסוקה (בכפוף לרישום הערת אזהרה).
 - העברת הבעלות על מגרשים של עד 10 דונם בקו עימות ובאזור עדיפות לאומית א' ללא תשלום ועד 5 דונם במרכז הארץ בתשלום

מספר החוכרים והשטח בדונמים שיועבר לבעלות

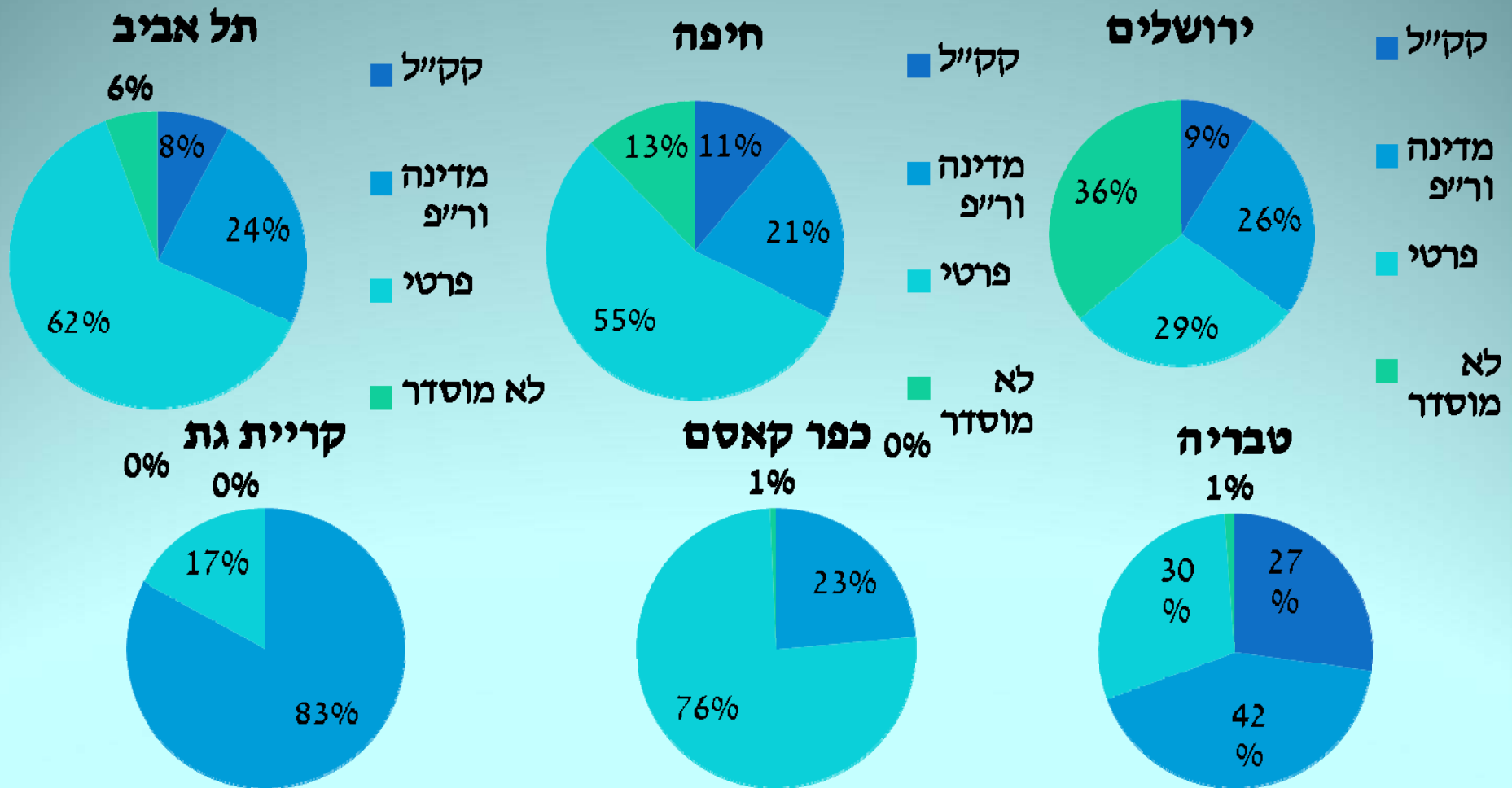
יעוד	מספר חוכרים	שטח בדונמים	מזה מדינה ור"פ
בנייה רוויה	504,000	61,323	49,551
בניה נמוכה ללא תשלום	121,734	44,850	36,843
בניה נמוכה בתשלום	144,402	81,637	33,613
תעסוקה באז"פ א' וקו עימות	7,150	2,521	1,830
תעסוקה עד 5 דונם – למעט באז"פ א' וקו עימות	31,187	61,360	29,392
סה"כ	808,424	251,600	151,229
באחוזים מסך הכל בניהול המינהל	67%	1.11%	

מספר יחידות הדיור בישראל והבעלות עליהן



סה"כ כ- 2.3 מיליון יחיד, מהן כ- 150,000 שאינן משמשות למגורים.
נתונים - למ"ס, משרד השיכון, הטאבו.

חלוקת שטחים לפי בעלויות – רשויות מקומיות נבחרות



שימושי הקרקע בישראל – נתוני לפי תכניות מתאר ארציות

השימוש	שטח במיליוני דונם	באחוזים
סה"כ שטח יבשתי	21.9	100%
חקלאות	8	36.53%
שטחי אש	6.5	29.7%
שמורות וגנים לאומיים	3.5	15.98%
תשתיות לאומיות	3	13.7%
יערות	1.5	6.85%
שטחים עירוניים מבונים	1.5	6.85%

קיימת חפיפה בין השטחים
אומדן השטחים המבונים כולל גם שטחים עירוניים לא מנוצלים

פתרונות = רפורמה

❖ התמקדות בליבת העיסוק של המינהל:

✓ העברת התכנון המתארי לרשויות התכנון.

✓ העברת התכנון המפורט לרשויות ולשוק הפרטי.

מחייב הערכות מתאימה של רשויות התכנון וקביעת יעדים כמותיים לתכנון בכל הרמות.

✓ העברת הפיתוח לרשויות המקומיות ולמשרדים היעודיים.

מחייב קביעת אגרות והיטלים ברשויות המקומיות, ע"י משרד הפנים כולל שצ"פים ומבני ציבור. הופך את נושא הפיתוח לאחיד יותר.

פתרונות = רפורמה

❖ פישוט הליכי עבודה

- ✓ איחוד החלטות מועצה
- ✓ הכנת נהלי עבודה חדשים ובהירים
- ✓ קביעת אמנת שרות ולו"ז מחייב לטיפול בעסקה
- ✓ וועדות ערר על שומות
- ✓ פרסום ושקיפות להחלטות הנהלת המינהל
- ✓ מוקד טלפוני

פתרונות = רפורמה

❖ שינוי מבנה ארגוני והתאמתו לסביבה העסקית

✓הקמת רשות לניהול מקרקעי ישראל.

✓רוטציה בין בעלי תפקידים רגישים במינהל.

✓שינוי מבנה ארגוני לפי תהליכים = <שלוש חטיבות.

✓התמקדות בתהליכי ניהול הקרקע והמדיניות

הקרקעית ולא בטיפול בחוכר.

✓מתן שרות יעיל ומהיר, במקומות בהם נדרש השרות

✓הגברת השמירה והאכיפה בקרקעות בשטחים פתוחים

והחקלאיים

פ ר ט י - כ ל

ישיבה יא/ש"י של המסעלה
ח' בכסלו תש"י - 29.11.49

ער א. קפלן:

גם הקרן-הקיימת לישראל מוכרחה היתה להקים
לידה חברה שנקראה "אסנותא", על סנה למכור
רקע. אני חושב שאיסור אנטולוטי של סכירת קרקע זה משה. אני נגד סכירת
קרקע בכפר, אך חושב אני שלעתים קרובות אין ערך ואין צורך להחזיק קרקע
עיר. בשטח העירוני מסוגים אחרים מהקרקע זה רכוש פרטי, ואם יש לקק"ל שטח
קרקע נרחב בנושבו - אין לזה כל ערך, וזה מנוחך. כדאי היה שתמכור קרקע
ה ותעשה בכסף דבר חשוב יותר.

ההיסטוריה של ההחלטות בדבר חכירה ואיסור העברת הבעלות

דבר הנב' ג. סאירסדן:

אני מציעה לבטל את רשות המכירה, ואבסס דברי:
אם תהיה רשות החכרה לארבעים ותשע אנתשעים ותשע
עוים - אז דבר זה יכול-לספק בעלי תעשיה או מפעלים אחרים. זה מנביל את
המפעל בדבר אחד בלבד: ספקולציה בקרקעות. בזה מעונינת אני שתהיה הנבלה,
כי האיש הרוצה להקים מפעל יוכל להיות טובטח לתקופה שלתשעים ותשע שנים,
ואז הוא טובטח כל חייו ומבטיח גם הבאים אחריו. בדבר אחד הוא מוגבל: אין
הוא יכול למכור את האדמה ולעשות ספקולציה בקרקעות שהיו ברשות המדינה.
אני מציעה לכן שתהיה רשות חכירה, אך לא רשות מכירה.

ראש המסעלה ד. בן-גוריון:

אדבר נגד דעה זו: איני יכול להבין מדוע צריך
להגביל כמשהו את המדינה בפעולת הפיתוח שלה.
קק"ל זו חברה פרטית, ובלי רעיון זה לא היה כמעט כל טעם בהקמתה, יען כי
גיא לא יכולה לשלוט על הקרקע. אפשר היה להבטיח שהממשלה תהיה חריגה
מפקידי החישובות יהודים רק על ידי גרנטיות משפט

עתה יש לנו עסק עם מדינה, אשר יש לה אלף אלפי
צרכים. אם היא תסצא שיש צורך לפתח את הנגב, והתנאים יהיו כאלה שאפשר יהיה
לפתחו רק על ידי סכירת קרקע - אין המדינה צריכה להגביל עצמה. אם היא
תסצא שבתנאים אלה לא כדאי לה למכור - לא תמכור. היא תקבע תמיד בעצמה
מה יכולה היא ומה אינה יכולה לעשות. מדינה זו יוצרת חוק, ומשום-מה צריכה
היא להקים רשות שסמכותה מוגבלת? אצא ידועות לנו מראש כל סיני אפשרויות
פיתוח הקיימות בארץ? עומדים אנו בראשית סלאכה גדולה ובפני קשיים גדולים,
ולמה צריך לקשור ידיה של רשות זו? אם נסצא שלא צריך למכור - לא נמכור.

הדיון הציבורי בדבר העברת הבעלות

- "וועדת גולדברג" – הוועדה לבחינת יעדי המדיניות הקרקעית 1968
 - "ההיתר המוגבל שנתן המחוקק למינהל למכור חלק מהקרקעות המנוהלות על ידו, מאפשר למינהל להעניק בעלות בקרקעות שהפוטנציאל הכלכלי בהן מוצה... היקף הקרקעות שבהן מוצה פוטנציאל זה, מגיע לרבות דונמים, ובהיותן של קרקעות אלו מועמדות טבעיות למכירה, נראה כי השיעור הקבוע בחוק – 100,000 דונם – אפשר שלא יספיק".
- "וועדת רונן" – הוועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל 1977
 - "הוועדה ממליצה באופן חד משמעי להעדיף העברת זכויות בעלות לחוכרים ולהתחיל בהליך זה באופן מידי. מוצע להתחיל תהליך זה במגזר העירוני....".
- "וועדת גדיש" – הוועדה הציבורית לרפורמה המינהל מקרקעי ישראל 2004
 - "הגורם המשמעותי ביותר ביצירת רמת החיכוך הגבוהה בין המינהל לבין החוכרים הוא השיטה בה מוקצית הקרקע..."

