

מינהל מקרקעי ישראל

תמלול משיבת מועצת מקרקעי ישראל
יום חמישי, ט"ז באדר התשס"ט, 12 במרץ 2009

נכחו:

השר זאב בויס – יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
ירון ביבי – מנהל מינהל מקרקעי ישראל
אריאל אבלין
גרשון אבני
אליהו בן-גור
שולה בן-צבי
גבי גולן
חנניה גיבשטיין
שרון גמבשו
אברהם דובדבני
פרופ' תמר דיין
רחל הלפרין
מנחם זלוצקי
אלכס חפץ
אייל יצחקי
רון כהן
דוד לזרוס
מנחם ליבוביץ
דודי סגל
מאיר סהר
זייד מוחמד עלי
עמיחי עפל
רינה עציון
חיים פיאלקוף
פרופ' ערן פיטלסון
אורטל צבר
מוחמד קאסם
יעקב קוינט
יאיר ריינמן
יואב שגיא
אפי שטנצלר
ראובן שלום

סדר היום

1. שמירה על שטחים פתוחים – מציג מר יואב שגיא, חבר מועצת מקרקעי ישראל, פרופ' תמר דיין ופרופ' ערן פיטלסון
2. תוספת בנייה, שינוי יעוד, ניצול פיצול מגרש, תשלום דמי היתר, מציג מר ירון ביבי, מנהל המינהל
3. בנייה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית – תיקון החלטה – מציגה גב' שולה בן-צבי, מנהלת האגף החקלאי
4. הצגת פרויקטים של "ישן מול חדש" – מציג מר רונן כהן, מנהל אגף שו"כ
5. הליך השגה על שומות מקרקעין – מציג מר ירון ביבי, מנהל המינהל
6. תקציב 2009 – מציגה גב' רינה עציון, סגנית חשב המינהל

היו"ר השר זאב בויס:

בוקר טוב לכולם. אני מתכבד לפתוח את ישיבת מועצת מקרקעי ישראל. היום, ה-12 במרץ 2009. זאת תהיה הישיבה האחרונה שלי כיושב-ראש מועצת מקרקעי ישראל. יש ממשלה חדשה בישראל בקרוב, ואני מקווה שתיכנס השבוע או בשבוע הבא לתפקידה, כך שיהיה יושב-ראש חדש למועצת מקרקעי ישראל. יש לנו כאן סדר יום שנראה לי שלא בדיוק התכוונו לזה, אבל הוא מאוד מתאים כישיבה מסכמת, כך לפחות אני רואה את הדברים. גם הנושא הזה שאנחנו מיד פותחים בו, השטחים הפתוחים, כאשר מאז נכנסתי לתפקידי ישב לי יואב שגיא על הווריד כי הנושא בנפשו. אני מבין שיש לנו כאן אורחים שתכף נציג אותם. בנוסף לכך יש לנו עוד כמה נושאים שבעיניי הם חשובים מאוד ואני מרגיש שראוי לסיים בהם את תפקידי זה.

אני רוצה להגביל את הדיון בסעיף הראשון שאנחנו מיד פותחים בו. אנחנו רוצים סדר גודל של כחצי שעה להציג לנו את הדברים ולאחר מכן נקיים דיון קצר ונמשיך הלאה.

שמירה על שטחים פתוחים**מר יואב שגיא, חבר מועצת מקרקעי ישראל, פרופסור תמר דיין ופרופסור ערן פיטלסון****יואב שגיא:**

תודה רבה. אני באמת מברך על ההזדמנות הזאת שמועצת מקרקעי ישראל תעסוק בנושא החשוב הזה של השמירה על השטחים הפתוחים. אני רוצה להודות ליושב-ראש על הקדשת הזמן לנושא.

בעצם מועצת מקרקעי ישראל היא הנאמן של הציבור לכלל צורכי השימוש בקרקע ובכלל זה נושא של השטחים הפתוחים. ההצגה שאנחנו נעשה כאן תתנהל בצורה הבאה: אנחנו נציג קודם כל את חשיבות השטחים הפתוחים בהיבטים השונים וישנם אתנו שני המומחים המובילים בתחום הזה של שטחים פתוחים וחשיבותם, שזאת פרופסור תמר דיין מאוניברסיטת תל-אביב שתציג את הנושא בהמשך, ופרופסור ערן פיטלסון, ראש בית הספר למדיניות ציבורית וממשל באוניברסיטה העברית. שניהם עוסקים בנושא לפני ולפנים.

נפתח עם פרופסור ערן פיטלסון שיציג את ההיבטים החברתיים של תפקודי הסביבה והשטחים הפתוחים. בהמשך תדבר פרופסור תמר דיין על הנושא של הטבע, המגוון הביולוגי, המערכות האקולוגיות ותלותן בשטחים הפתוחים. אני בהמשך אציג במהירות את תמונת המצב, מה מצבנו בנושא שטחים פתוחים ומה בעצם מתבקש.

מה שאתם רואים כאן, זה מה שבנוי ב-2003 והמצב כרגע הוא קצת שונה. אנחנו מדברים על שטחים פתוחים לשם מה, מי צריך שטחים פתוחים.

פרופ' ערן פיטלסון:

תודה רבה על כך שיש עניין לשמוע את הדברים. אני אתן סקירה מאוד שטחית וקצרה בגלל מגבלות הזמן.

קודם כל, אנחנו שואלים איך הסתכלו על השטחים הפתוחים, אז היסטורית חילקנו את השטחים הפתוחים לשלושה – היו השטחים האיכותיים למטרות נוף וחיך הטבע שהופיעו כבר בתוכנית אריאל שרון ב-1951, בפארקים הלאומיים, שלאחר מכן התגלגלו לשמורות טבע, גנים

לאומיים ויערות קק"ל. היו השטחים החקלאיים שנתנו להם עדיפות משורה של סיבות שכולם מכירים, וכל השאר בעצם נתפסו כרזרבות לפיתוח. היה מונח של תכנון לעתיד שמאז כבר נעלם בתוכניות, אבל זה היה קיים.

בשנות ה-90 התמונה הזאת הרי השתנתה מהקצה אל הקצה וזאת מכמה סיבות. דבר אחד, המודעות לאזילת שטחים פתוחים ומי שראה קודם את התמונה, חלקכם מן הסתם זוכרים את זה מעבודה של עדה מזור, את הריבועים שמראים מה קורה בתסריט עסקים כרגיל, דור אחד קדימה והוא לא כלל את גל העלייה בפנים. כלומר, זאת הייתה עוד תמונת חסר. העלייה בביקוש לשטחים פתוחים עצמה, וזה כבר דבר שנכנס לנושא עצמו, אנחנו מדברים, מעבר לביקוש, מגורים, בגלל גידול האוכלוסייה, אנחנו גם מדברים על עליית רווחת הדור, כמה מטר מרובע לנפש שעולה ועולה בצורה דרמטית, הביקוש למגורים צמודי קרקע, שזה גם שינוי בדפוסי הדור, והסוגיה של תשתיות וכאשר אנחנו מדברים על תשתיות, התשתיות הולכות ונחתכות. פעם דיברנו על כביש, אבל היום אין לנו כבר כביש אלא יש לנו דרך אזורית, דרך מהירה, וכל אחד מהם עם פרוזדור נפרד. אותו הדבר בקווי החשמל וכן הלאה. פירוש הדבר שאנחנו חותכים את השטח במספר הולך וגדל של פרוזדורים, גם כאשר אנחנו מדברים על ציר אחד, מדברים על ציר ירושלים תל-אביב, מדברים בין ירושלים לתל-אביב, אז יש לנו כמה כבישים מהירים ואזוריים, מערכות מים, קווי חשמל וכל אחד מהם זה קו נוסף, כל אחד הוא חיתוך נוסף של השטח. צריכים להיות מודעים. אלה הדברים שאנחנו מדברים עליהם.

על משבר החקלאות וההחלטות בפורום הזה לא צריך לדבר יותר מדיי אבל העובדה שהתמונה של ניהול השטח החקלאי בפורום הזה עודכנה בעשור הקודם. העלייה במודעות הסביבתית היא חשובה. כלומר, העובדה שעצם זה שאנחנו מקיימים כאן היום דיון, זאת כבר תוצאה של עלייה במודעות, עלייה שמתחילה לפני שנות ה-90 אבל בשנות ה-90 הופכת להיות משמעותית ובעיקר הנושא האקולוגי ברצפי שטחים פתוחים שתמר תדבר עליהם בהמשך.

גם העלייה לביקושים לנופש בחיק הטבע, שגם הולך והופך להיות מגוון יותר, וזה דבר חשוב. כלומר, כשאנחנו מדברים על נופש בחיק הטבע, אם פעם דיברנו על כך שמישהו לוקח מקל ותרמיל ויוצא לטייל, זאת לא התמונה היום. היום לוקחים טרקטורון, רוכבים על סוסים, עושים כל מיני דברים נוספים. לכן הלחץ על השטח הפתוח הולך וגדל.

לגבי התחום התכנוני והתוכניות מוכרות כאן, החל בתמ"א 31, דרך תוכניות המתאר המחוזיות, דרך תמ"א 35, ישראל 2020, גם בתוכניות האסטרטגיות, אבל אנחנו בעצם מדברים היום על דוקטרינת תכנון חדשה ודוקטרינת התכנון הזאת מדברת על כך שצריך להרחיב את השטחים המוגנים ויש הרחבות של שטחים מוגנים, על שינוי התפיסה היישובית מתפיסה שהייתה מוטית ליישובים חדשים והתיישבות כפרית לתפיסה מטרופולינית ולציפוף, כאשר הדגש הוא על היישובים הקיימים ולא על החדשים, ובעיקר השינוי לגבי אותם שטחים חקלאיים וזיבוריים שנתפסו בעבר שהם עכשיו נתפסים כדבר שראוי להגנה ולשימור מנקודת ראות סביבתית ומנקודת ראות אקולוגית, ויש כאן כמה דברים שעומדים מאחורי זה.

כאשר אנחנו מדברים על שטחים פתוחים, יש לנו כמה תפקודים של שטחים פתוחים וזאת אולי הנקודה המרכזית. השטחים הפתוחים הם המענה לנופש של האוכלוסייה הישראלית והאוכלוסייה הישראלית, חלק גדול מהנופש שלה נעשה בשטחים הפתוחים. מה שהסתובב ביומיים האחרונים בפורים יכול היה לראות את זה בכל חלקי הארץ אבל יכולים לראות את זה בכל חג ומועד, אנחנו שומעים היכן הפקקים הגדולים ואלה הם אנשים שנוסעים בסופו של היום לשטחים הפתוחים וככל שיש יותר אוכלוסייה ופחות שטחים פתוחים, הלחץ עליהם הולך וגובר. כמו שאמרתי, הנופש הולך ונעשה מגוון.

הדבר הנוסף הוא החזות והנוף. אנחנו שואלים מה זה חבל ארץ מסוים, מה עומד מאחוריו, ותמיד זה השטחים הפתוחים. בסופו של דבר התדמית נקבעת על פי השטחים הפתוחים.

על האקולוגיה אני לא אדבר כי תמר תדבר בהמשך.

הסביבה היא גם לקט מזהמים. אנחנו מדברים על פליטת מזהמים, בין היתר שפכים, מים מושבים וכן הלאה.

והחקלאות, לא צריך לשכוח את החקלאות.

לכן התפיסה היום של שטחים פתוחים היא קודם כל שזה משאב במחסור יותר חמור מנושא המים, על אף שאנחנו מדברים בשנת בצורת. מים בסופו של יום אפשר לייצר, אבל שטחים אי אפשר לייצר, ולכן בסופו של יום, כשמסתכלים מבחינה מבנית, בעיית השטחים הפתוחים היא חמורה יותר מבעיית המים, על אף שבחדשות היום אולי הדברים אחרים. לכן המשמעות היא שאנחנו צריכים

לצמצם את הפגיעה וחסינות. דבר נוסף שאנחנו מדברים היום הוא ששטחים פתוחים הם מערב ואנחנו לא מדברים להוציא רק על... ולכן זה לא יהיה נכון לומר שיש לכם כך וכך אחוז או כך וכך אחוז. השאלה היא איפה, השאלה היא למה זה מתחבר, אם צריכים להשלים אחד את השני בתפיסות התכנוניות – וכאן אין זמן לפרט את הדברים – אבל כשאנחנו מסתכלים על התפיסות התכנוניות הנוכחיות, אם אנחנו לוקחים את דוח ועדת גדיש ברצינות שהתפיסות התכנוניות אמורות להוביל, אז הרי אנחנו צריכים להסתכל על ההשלמות בין השטחים הפתוחים ואי אפשר להסתכל על כל אחד מהם בנפרד. לכן יש צורך במתן מענה למגוון גדול של ביקושים ולכן צריך לתכנן את השטחים הפתוחים והיום אנחנו מתכננים יותר ויותר את השטחים הפתוחים ויש בהם מגוון גדול מאוד של סיווגים, ומי שמסתכל היום על תוכניות, בתוכניות האלה זה לא פעם שמורות טבע, יערות וחקלאות אלא אתם רואים מגוון גדול מאוד של תפקודים ולא בכדי כי יש להם משמעויות שונות והן כולם חיוניות לצורך הנושא.

כאן הסוגיה שעומדת לפתח המועצה הזאת. זה המתח שקיים בין המדיניות הקרקעית לבין המדיניות התכנונית, כי מה שאני הצעתי זה את כיוון החשיבה שבאה מתוך המדיניות התכנונית כפי שהתפתחה בשנות ה-90 וכאמור ועדת גדיש אמרה שראוי שתהיה זיקה בין המדיניות הקרקעית למדיניות התכנונית, ראוי שהמדיניות התכנונית תוביל ועכשיו השאלה איך המדיניות הקרקעית באה להשלים את המדיניות התכנונית ולא עומדת בניגוד לה כי בשנות ה-90 היה מתח בין שני הדברים ובעצם המדיניות הקרקעית הרבה פעמים סתרה את המדיניות התכנונית. השאלה שאני חושב שעומדת כרגע, ואני מקווה שהדיון שיתפתח יהיה בכיוון הזה, היא איך ליישב את הסתירה הזאת ואיך להביא לכך שהמדיניות הקרקעית באמת תתמוך במדיניות התכנונית ותתמוך בצרכים שהולכים ומתגבשים בשטחים הפתוחים ולא תסתור אותם.

פרופ' תמר דיין:

אני אדבר רק על היבט אחד שהוא היבט מאוד מרכזי והוא המגוון הביולוגי. באופן כללי, כשאנחנו משתמשים במונח הזה, כל הטבע החי מגנים ועד מערכות אקולוגיות והתפקוד שלהן, אנחנו מדברים על עשרות מיליונים של יצורים חיים כנראה, מינים של יצורים חיים שבתקשורת אנחנו שומעים על עגורים, על נשרים, אלה שנמצאים שם למעלה, אבל למעשה זה מורכב מהרבה יצורים חד-תאים וחיידיקים וחרקים, פטריות קרקע, כולם חיוניים לתפקוד המערכת האקולוגית שחיונית מבחינתנו.

ישראל כבר אמרה את זה בכל פורום שאפשר. היא חתומה על האמנה לשימור המגוון הביולוגי, הגישה המערכתית לניהול משאבי טבע באופן בר-קיימא, סעיפי ועידת יוהנסבורג שמתייחסים לזה, גם שם אנחנו מופיעים ואנחנו אומרים שזה חיוני לכלכלה, רווחה, חקלאות, שלמות תרבותית של עמים והסיכון הוא עצום. כלומר, כמדינה בעצם אמרנו את זה פעם אחר פעם, גם שהמגוון הביולוגי חיוני לנו וגם שיש בעיה גדולה.

למה הוא חיוני לנו. הוא חיוני לנו כי אנחנו תלויים לקיומנו בתפקוד המערכת האקולוגית ולכן הדבר הזה שהוא דבר מובן מאליו אומר שהשירותים שאנחנו מקבלים מהמערכת האקולוגית הם שירותים שמאפשרים את קיום האדם החל מיצירת קרקע ושימור קרקע וחלחול מי תהום, ניקוי מי תהום, אטמוספירה והאבקת גידולים חקלאיים, והדברה ביולוגית, ולמעשה נעשה דוח גדול מאוד לפני כמה שנים למזכ"ל האו"ם, דוח שהשתתפו בהכנתו קרוב ל-1,400 מדענים מובילים בעולם. הנושא הזה הוא לא בעיה של החברה להגנת הטבע, הוא דבר עם אסמכתאות מדעיות החזקות ביותר שיכולות להיות. מה שהדוח הזה מראה הוא קודם כל שאין ספק שאנחנו תלויים במערכת האקולוגית, לשורה של שירותים שחיינו תלויים בהם, ומכיוון שכולנו אנשים מבוגרים, למשל אפשר להגיד שכ-40 אחוזים מתעשיית התרופות העולמית מקורה מחומרי טבע. רוב הכלכלה החקלאית בעולם מתבססת על האבקה של יצורים חיים ועוד ועוד. כולכם שמעתם אולי על המשבר עם הדבורים בארצות-הברית, אלה דברים שמגיעים ארצה. הערכה כמותית שניתנה לזה, שמכלול השירותים שמקבלים מהמערכת האקולוגית, ערכו 3 כפול 10 בחזקת 13 דולר בשנה על פני כדור הארץ. למי שמסוגל לתרגם את זה, לתל"ג העולמי.

הדוח הזה מראה שבחמישים השנים האחרונות בני אדם שינו מערכות אקולוגיות באופן מקיף יותר מכל תקופה אחרת עלי אדמות עם תוצאה של אובדן מאוד משמעותי של המגוון הביולוגי. הקצב של היעלמות מינים היום הוא פי אלף יותר מהיר משהיה צריך להיות וצפוי עלפי מודלים לעלות לפי 10,000.

הגורמים של זה, ואנחנו נסיים בזה, הראשון במעלה, אובדן וקיטוע של בתי גידול. ישנם גורמים אחרים. האחרון שבהם הוא שינוי אקלים כדור הארץ שגם הוא קשור לגורם הראשון כי היום במחשבה העולמית שאנחנו מדברים על שימור שטחים פתוחים, אנחנו צריכים גם לזכור את שינוי האקלים שישפיע על מה שקורה בהם ומעלה את החשיבות של רציפות בין שטחים פתוחים באופן דרמטי.

אמרנו שהגורם מספר אחד הוא אובדן, הרס וקיטוע של בתי גידול טבעיים. לגבי הנתונים, אני חושבת שיואב תכף יראה קצת נתונים בישראל. זה הגרף הכי חשוב שאתם צריכים לצאת אתו מהיום. לכן אני אסיים בו, אבל אני ארצה שתסתכלו בו. למטה, בסקאלה לוגריתמית שהיא בסך הכל סקאלה דחוסה, זה כל מה שזה אומר, שזה יותר צפוף, גודל שטח, בציר העומד, מספר או לוג של מספר מינים. מה שזה אומר לנו הוא שאנחנו זזים מהגרף הזה ומקטינים את השטח, אנחנו מקטינים את מספר המינים. זה נתון. בכל מקום בעולם, גם במדינת ישראל, זה כך.

למה אני שמה כאן שני קווים, כי הקו התלול אומר שיש לנו קיטוע. כשאנחנו לא שומרים על רציפות, הגרף יותר תלול, ואז כשאנחנו מאבדים שטח פתוח, אנחנו מאבדים יותר מינים.

מה שהגרף הזה אומר הוא שבתמונה העולמית, אם אנחנו משמרים עשרה אחוזים נניח של שמורת טבע מכל בית גידול, אנחנו נאבד למעלה מחצי מהמינים לפני שעשינו כל דבר אחר, לפני שהבאנו כל נזק אחר – זיהום וכל דבר אחר.

תחשבו, תזכרו את הגרף הזה תמיד. תחשבו על גודל השטחים הפתוחים שנשארו לישראל, הטבעיים, ועל הרציפות שלהם. תעבירו על הקו הזה ותבינו את הנגזרת מבחינת המגוון הביולוגי של ישראל. קחו את הנגזרת הכלכלית של טובת האדם וזאת האחריות שלנו.

השורה התחתונה של הדוח אומרת שאנחנו מנצלים את משאבי הטבע על פני כדור הארץ ופוגעים בתפקודים הטבעיים של מערכות אקולוגיות בצורה כזאת שלדורות הבאים לא ברור בכלל שיוכלו לקבל את השירותים האלה.

ניתן עדיין לעצור את הסחף. זה לא שאין מה לעשות אבל בשביל זה את זה צריך להטמיע בהתנהגות, במדיניות ובכלכלה. זה לא מאוחר מדי אבל זה לא קורה ואנחנו מאוד מקווים שכאן זה יקרה.

יואב שגיא:

אנחנו נעבור ביעף על מצוקת הקרקע והמחסור בשטחים הפתוחים. את התמונה הזאת כבר ראיתם. מה הסיבות למצוקת הקרקע החמורה שקיימת בארץ. קודם כל, הקודם שלנו. תסתכלו עלינו לעומת מדינות אחרות. מדינת ישראל קטנה מדיי כדי לסדר את זה בגודל הנכון. יש כאלה

שרוצים לשנות את זה, אבל זה נתון. גידול אוכלוסייה בישראל הוא אחד מהגדולים בעולם, ודאי במדינות המפותחות. אנחנו הולכים לכיוון של צפיפות שתהיה באזורים המיושבים של הארץ פי שלוש מהולנד, שזאת מדינה צפופה בין המדינות המפותחות.

כאשר מחברים את שני הנתונים האלה של גודל האוכלוסייה וצפיפות, אנחנו מקבלים את צפיפות האוכלוסייה בישראל. תשימו לב, לכאורה אנחנו במצב טוב באמצע, אבל אנחנו גדלים בעוד ששם האוכלוסייה יציבה ואפילו קטנה, והאמת היא – תכף נראה – שבעצם אנחנו מדברים רק על 40 אחוזים ממדינת ישראל המאוכלסת כי השאר זה בדרום ותכף נראה איך זה נראה. כלומר, באזור המאוכלס שלנו אנחנו הולכים להיות פי שלוש ויותר מהמדינות הצפופות בעולם המערבי.

הדרישה לקרקע היא עצומה. ערן דיבר על זה ואתם רואים כאן את ההגדלה מ-1948 לך-2000 שהיא פי 17 שטח בנוי ועד 2020 אנחנו הולכים להגדיל את זה פי שניים. השאלה היא איפה נעשה את זה ואיך נעשה את זה, וזה הדבר המרכזי שעליו אנחנו מדברים.

אנחנו משתמשים בקרקע בבזבז משווע ואנחנו מכירים את זה. בנייה צמודת קרקע בישובים חדשים, אפילו תל-אביב היא עיר דלילת אוכלוסין. זה קצת משתפר לאחרונה, אבל היא בערך פי חמש דלילה יותר בצפיפותה לא מסינגפור ולא ממנהטן אלא מפאריס ומלונדון. על אותו שטח.

אנחנו משתמשים בבזבזנות בקרקע לדברים שלא צריכים להיות איפה שהם יושבים באזור החקלאי שגורמים גם לבעיות אחרות של תחבורה מיותרת וכולי.

אנחנו בונים כל מיני מפלצות על הים החשוב, על האזור החשוב ביותר שיש לנו לשימור, שלכל אזור במדינת ישראל יש שם בערך מילימטר של שטח לנופש וכמובן שזה לא מרינות כל הדברים האלה אלא אלה הם פרויקטים נדליים. זאת אומרת, החליפה שסביב הכפתור של המרינה.

יש דרישה גדולה לקרקע. הנה, דיברנו על הנגב ותכף תראו ש-66 אחוזים מהנגב הם שטחי אימונים ואנחנו מדברים על השטחים הצפוניים כעל השטחים המאוכלסים. זאת המדינה המאוכלסת. יש דרישה גדולה לקרקע לצרכים חיוניים של מחצבות, של כבישים וכולי, ויש בנייה

בלתי חוקית בשטחים הפתוחים. אנחנו מדברים על מה גורם, מה מחולל את המצוקה ואין ספק שזה חלק מזה, בין במגזר הערבי, בין במגזר היהודי, בכל מקום זה קיים.

התוצאות. שימו לב, זאת צורה אחרת להציג את הדברים. זה מודל שפיתחנו במכון דשא שבעצם מודד כל נקודה על המפה של ארץ ישראל, באיזה מרחק היא מצויה משטח מופר ובנוי, ללא דרכים וללא כבישים. מסתבר שמצפון לבאר-שבע אין נקודה אחת על המפה שהיא מרוחקת יותר מ-5 קילומטרים משטח מופר בשטח בנוי.

קחו למשל את אזור החוף. אזור החוף, אתם רואים שהאזור המבוקש הזה, החשוב הזה, בעצם אזור החולות הפתוחים, הצטמצם ביותר מחצי מאז תחילת המאה.

איך שומרים על השטחים הפתוחים, איך ניתן לשמור על השטחים הפתוחים. לכאורה אנחנו במצב טוב. תראו, 20 אחוזים אלה שמורות טבע, אז מה אתם רוצים מעבר לזה? אבל תשימו לב מה קורה, שמורות הטבע במדינה קטנות, מקוטעות, אנחנו קוראים לזה שמורות עציץ, ואם שמעתם את תמר ואת ערן, בעצם שמורה מנותקת ומקוטעת לא יכולה למלא את תפקידה והנגב, תראו איזה שטחים, אבל תראו מה קורה בהם, זה המצב. כלומר, 66 אחוזים מהשטחים המוגנים בנגב משמשים גם שטחי אימונים.

איך אפשר להתמודד עם העניין. ערן כבר הזכיר. הנושא של מדיניות התכנון וניהול המקרקעין של פיתוח בר-קיימא, בעצם יש כאן ארבעה עקרונות חשובים שאם ממלאים אותם, אנחנו יכולים להיות במצב יותר טוב. לא טוב, אבל יותר טוב. הגנה על שטחים פתוחים בהתאם לערך הסביבתי שלהם, קביעה של ייעודי קרקע בהתאם לרגישות הסביבתית, פיתוח עירוני בתוך ובצמוד לאזורי בינוי קיימים, ויש הרבה מקום, ותחבורה ציבורית שהכרחית ליישום המדיניות.

אלה בעצם כמה עקרונות שקבענו בפורום דשא, פורום לשמירת השטחים הפתוחים, בשנת 1991. אני שמח לומר שהיום בעצם זה האורים ותומים לפחות של ההצהרות של מדיניות התכנון. הממשלה לא בדיוק הולכת לפי זה, אבל זה קיים.

תראו מה קורה כאן. יש כאן שתי עמודות. העמודות החומות זה מה יקרה לנו מבחינת שטחים פתוחים, מה יכוסה במדינת ישראל אם נמשיך עסקים כרגיל, מה שבינתיים עוד קורה במידה

רבה. רוב השטחים יהיו מכוסים, לא יהיה כאן שטח פתוח בכלל. החדשות הטובות זה שאם ניישם את המדיניות, אפשר להגיע לעמודות הירוקות שזה מספיק גרוע, אבל זה יותר טוב.

העקרונות לשמירת שטחים פתוחים, כפי שאמרנו, זה ביסוס התכנון, הפיתוח וניהול המקרקעין ולכן אנחנו כאן, החשיבות ורגישות משאבי הטבע, הנוף ותפקודי הסביבה – כבר שמענו על זה בהרצאות הקודמות. זאת דוגמה לפעילות אחת שאנחנו עושים במסגרת כל גורמי הסביבה, והיום אני מקווה שהמינהל מצטרף לזה, זה סקר והערכה של משאבי טבע ונוף כבסיס לתכנון וניהול המקרקעין. שותפים לזה הקרן הקיימת, החברה להגנת הטבע, רשות הטבע והגנים, המשרד להגנת הסביבה, אוניברסיטת תל-אביב והיום גם מינהל מקרקעי ישראל ואני מברך על כך.

שמירה על רצפים של שטחים פתוחים, מה שערך ותמר הזכירו. בלי הרצפים, בלי לשמור על המסדרונות האקולוגיים האלה, השמורות הקטנות שיישמרו, אם כל השאר ייבנה מסביב, הם לא יהיו יותר מאשר מוצגים מוזיאונים למה שכבר הלך לאיבוד.

מה הם העקרונות. בעצם העקרונות שחזרנו עליהם, העקרונות של הקפדה, העקרונות שצריך ליישם אותם במדיניות בניהול המקרקעין שיבטיחו שלא נגיע למצב יותר גרוע, נקרא לזה כך.

ייעול השימוש בקרקע, התכנסות ותוספת בינוי בתוך המרקמים הבנויים. גם בהתנהלות של המינהל, הקצאת הקרקע, ניהול הקרקע, ולא רק במסגרת התכנונית.

התחדשות עירונית, פינוי-בינוי - מדברים על זה הרבה, עושים בזה מעט מדי ולאט מדי.

תוספות בינוי לבינוי קיים והימנעות מהקמת ישובים חדשים. אין צורך בישובים חדשים, אפשר היום לענות על כל הצרכים בעיבוי של הישובים הקיימים. זה בזבוז של כסף ומעבר לזה, זה בזבוז של משאב שאין ממנו חזרה.

מאיר סהר:

גם לא בנגב וגם לא בגליל?

יואב שגיא:

גם בנגב ובגליל יש עדיין מקומות שאפשר לאכלס אותם והם משוועים לאוכלוסייה. כפי שאמרנו, תמ"א 35 שהיום זה הביטוי התכנוני המרכזי, אומרת את הדברים האלה, אמנם לא תמיד מספיק טוב, אבל אומרת את זה, ואם נקפיד על זה, אפשר להגיע למצב טוב. תשימו לב, ערן הזכיר את זה, השטח הפתוח צריך להיות מוסד תכנוני בפני עצמו שראוי להתייחס אליו לתכנון מפורט. לא רק פיתוח צריך לתכנן אלא גם שימור צריך לתכנן והיום זה נעשה אבל לא מספיק.

סובב בקעת הנתבי, זה אזור שבתמ"א 35 מוגדר כמכלול נופי ויש בו תכנון. פארק השקמה, פארק הפולג, אילון, שוב, דברים שגם המינהל נכון שיצטרף אליהם ויעשה יותר.

שימוש בתת-הקרקע, גם על הקרקע אבל גם בתת-הקרקע. הדוגמה היא כביש המנהרות שהיווה פריצת דרך בנושא הזה, כביש מספר 60. צריך להרבות בזה ולחסוך בקרקע ובערכים של הקרקע.

חשוב מאוד ליישם מדיניות וכלים משלימים לשמירה על שטחים פתוחים. זה מסמך שהוכן על ידי הגופים שאתם רואים כאן וישנם מסמכים דומים לזה שאומרים בגדול את הדברים הבאים: קרקעות המדינה צריכות להיות מנוהלות כמוצר ציבורי, לפחות השטחים הפתוחים, כנכס ששייך לכולם, שהוא חשוב לרווחה של כולם ולסביבה.

איך עושים את זה? קודם כל, צריך להגדיר את השמירה על שטחים פתוחים כיעד בניהול המקרקעין. זאת בעצם המגמה או המטרה של הישיבה הזאת. זה נעשה במידה מסוימת, אבל זה לא נעשה מספיק. צריך לעשות את זה גם בהחלטות של המועצה ואולי גם להגיע לחקיקה בנושא הזה.

צריך להבטיח את המשך הבעלות הציבורית על השטחים הפתוחים. אם השטחים הפתוחים יופרטו, בעצם הנכס הציבורי החשוב הזה שברגע שהוא נפגע – אין חזרה, למעשה ילך לאיבוד. זאת חובתה של המדינה לשמור על שטחים, לטפח אותם ולנהל אותם נכון לטובת הכלל.

צריך להקצות קרקע ליעדים סביבתיים וחברתיים. יש כמה שמורות, גנים לאומיים ופארקים שמשוועים להכרזה ורק משום שיש שם כמה שטחים פרטיים או שטחים שיש בהם איזה שהן זכויות, הדבר הזה תקוע. למשל, פארק השרון – פארק שרון באילון הוא דווקא דוגמה טובה –

שבין נתניה לחדרה, רבין עליו השלום בהיותו ראש הממשלה העביר החלטת ממשלה שיוקם שם פארק. עד היום הפארק הזה לא קם. למה? משום שיש שם כמה חלקות פרטיות שהמדינה לא הצליחה לגאול אותן. אני קורא לזה גאולת קרקע ואני אומר לך, אפי, שהגיע הזמן שגאולת הקרקע תהיה לטובת הסביבה, גאולת קרקע לשטחים פתוחים. הייתה גאולה חשובה מאוד לפיתוח והיום אנחנו צריכים גאולה לשטחים הפתוחים. זה היום דבר שצריך לעשות אותו, גם המינהל וגם הקק"ל המוגדרים כבעלים של הקרקע.

ניוד זכויות פיתוח משטחים ערכיים לשטחים המיועדים לפיתוח. יש מנגנונים לעשות את זה וצריך לעשות את זה. הזכרתי את פארק השרון ויש לי דוגמאות אחרות. אפשר לעשות את זה, עושים את זה בעולם. הנושא של ניוד זכויות ורכישת זכויות לטובת הנאה, זיקת הנאה, הוא הנושא היום שבו בעצם מייעדים את מרבית השטחים הפתוחים להגנה בארצות-הברית בהיקפים עצומים. שוב, קרן קיימת, זה אתגר.

רכישה של שטחים חיוניים. יש שטחים שחייבים לרכוש אותם כדי שיישמר ערכם לפני בנייה בלתי חוקית, לפני שיעשו בהם דברים שלא ניתן לעשותם וחסול המשאב.

עידוד וסיוע לחקלאות משמרת שטחים פתוחים. שימו לב, החקלאות, השטחים החקלאיים, זאת העתודה האחרונה שנשארה של שטחים פתוחים, ומה קורה בהם? הנדל"ן נוגס בהם בכל פה ופה צריך להיות איחוד שמתחיל להתרחש בין החקלאים, המועצות האזוריות שמחזיקות את השטחים האלה, הרשויות המקומיות וגורמי הסביבה כדי שהם יהיו נאמני השטחים הפתוחים למען כלל הציבור והמדינה, כמו שקיים מתנהל בעולם, צריכה לסייע לחקלאים שנותנים את השירות הזה וזה שירות שניתן לציבור. יש מנגנונים, יש המלצות בנושא הזה, ואני מקווה שיקרה גם כאן הדבר הזה שמתרחש בכל העולם, באירופה, בארצות-הברית ובמקומות אחרים.

יש לתגמל את החקלאים ברשויות אזוריות עבור השמירה והטיפוח של המרחב הפתוח, בתנאי שהם עושים את זה.

אכיפה קפדנית של החוק. לא צריך להרחיב את הדיבור על כך.

שיתוף ומעורבות הציבור, גם הם חשובים.

אם נרצה, אפשר. אפילו בשלולית אפשר למצוא איזה דג, אז גם אצלנו כנראה זה יכול להיות אפשרי.

תודה רבה לכם בשם כל החברים בתמונה. אני רוצה שוב להודות גם למרצים וגם לשר ולכם על הנכונות להקשיב, לשמוע ולעשות בהתאם.

היו"ר השר זאב בויס:

תודה רבה. יכולנו כאן לפתוח דיון שיכול לקחת הרבה זמן. בעצם כך היה צריך, אבל אנחנו במגבלות חמורות של זמן. הנושאים האלה בוודאי עוד ילוו אותנו, אתכם בוודאי. אני, היכן שאני אהיה, אני מניח שזה גם יעסיק אותי. אני מציע שתסתכלו על ההצעה שמסכמת את הדיון הזה. אני רוצה לקרוא אותה.

אפי שטנצלר:

יש לי בקשה. אם אפשר להוסיף פארקים, יערות ושטחים חיוניים.

היו"ר השר זאב בויס:

פארקים ויערות, אני מקבל את ההערה הזאת שהיא נכונה.

מועצת מקרקעי ישראל ומינהל מקרקעי ישראל רואים את השמירה על השטחים הפתוחים כמרכיב חיוני שיקבל ביטוי בכל החלטה על הקצאה וניהול מקרקעין וזאת בהיבטים הבאים:

1. חסכון מיטבי בהקצאת קרקע לפעולות פיתוח.
2. ביסוס ניהול המקרקעין על מצאי ערכי טבע, נוף ומורשת תרבות המאפיינים את הארץ.
3. הקפדה על הכוונת הפיתוח לשטחים המיועדים לכך בתוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות.
4. קידום מזורז של הקצאת קרקע לשמורות טבע, גנים לאומיים, פארקים, יערות, שטחים חיוניים ושמירה על המגוון הביולוגי והנופי של הארץ.
5. עידוד השמירה על שטחים פתוחים חקלאיים.

6. הגברת האכיפה נגד פלישות ושימושים שלא כדין בשטחים פתוחים טבעיים וחקלאיים.**ירון ביבי:**

לפני שמסכמים, אני מבקש לומר כמה דברים.

היו"ר השר זאב בויס:

אני אתן את רשות הדיבור לירון, ואחר כך גם לאפי אם הוא ירצה לומר משהו. לאחר מכן אני אסכם.

ירון ביבי:

הנושא הזה של השטחים הפתוחים, אני חושב שהוא באמת בנפשנו. זאת אומרת, כל מדיניות שמתייחסת לקרקע גם צריכה לקחת בחשבון את מה אנחנו משאירים לדורות שאחרינו כמו בכל משאב אחר.

שזורות פה בתוך סדר היום המון פעולות שהולכות עם המגמה הזאת ואם זה העניין של אבני היתר שאומר לאנשים לא ואתה צריך פה בקרקע שכבר נגועה בבטון ואל תשתמשו בשטחים פתוחים, אם זה בעניין של אישור התקציב שאנחנו סיכמנו שניכנס לשני או שלושה סקרים השנה בנושא של שטחים פתוחים ונשתדל לייצר גם מאגר שיציין לנו את השטחים הפתוחים והרגישות שלנו. מאגר מידע, אני חושב שזה כלי חשוב בקבלת החלטות על מדיניות קרקעית.

אני חושב שהיעדים האלה שאנחנו קובעים צריכים כל הזמן להיות לנגד עיני המועצה כשאנחנו מחליטים החלטות, גם כשהאמירות לפעמים לא בדיוק קשורות לשטחים הפתוחים.

אפי שטנצלר:

אני מודה לשר על כך שהוא הביא את הנושא לדיון ולמנכ"ל. אני חושב ששני המשאבים החשובים ביותר שיש לנו היום הם קרקע ומים, והנושא הזה הוא עושה סדר וחשוב שהוא לא רק יישאר במסגרת שלנו אלא יועבר לכל הנוגעים בדבר, לוועדות המקומיות, האזוריות וכדומה.

היו"ר השר זאב בוים:

אני רוצה לסיכום להודות קודם כל ליואב שגיא שהעלה את העניין הזה כאן ולאנשים שהביא אתו, לפרופסור תמר דיין ולפרופסור ערן פיטלסון שבאופן תמציתי מאוד באילוצי הזמן שמו את הנושא הזה כאן, הבהירו את הדברים מזוויות שונות. אין כמעט סעיף שאנחנו מביאים למועצה שהוא לא נוגע לנושא הזה. בסוף אנחנו מטפלים בקרקע ואנחנו אמונים על ניהול הקרקע של מדינת ישראל וזה רק טבעי שהסוגיה הזאת היא סוגיה מרכזית ואולי לא תמיד נותנים את הדעת כשמביאים סעיפים וכולי ומדברים על הסעיפים השונים, ולכן נכון היה לעצור לרגע ולומר שנזכור במה אנחנו מדברים ועל מה אנחנו צריכים לשמור. על זה אני רוצה להודות.

אני אומר עוד שתי הערות ולא כדי לפתוח משהו כי אני סוגר משהו, אבל הן בהחלט עוד יצטרכו להיות מטופלות כשני נושאים לפי דעתי חשובים שגם עלו כאן. האחד, העניין של ההתחדשות העירונית בכללותה. יש הרבה תוכניות תחת המעטפת הזאת, המסגרת הזאת שאנחנו קוראים לה התחדשות עירונית. הרעיון הגדול של ההתחדשות העירונית הוא באמת לנצל ניצול נכון של קרקע שכבר מנוצלת לבנייה ולחדש את המרקם הפיזי הקיים שהולך ומתבלה, להוסיף עליו, לעשות אותו יותר חדיש, יותר מודרני, מבלי שאנחנו נשתמש בקרקע נוספת ואפילו ננצל ניצול יותר נכון את הקרקע שכבר הועמדה לרשות הדברים האלה. תוכניות כמו פינוי-בינוי, עיבוי, ובתוך זה גם אם זה שיקום שכונות, תמ"א 32, אני גם חושב על רעידות האדמה שמחברים לעניין הזה, 38 אני חושב. על כל פנים, זה עניין אחד שבאמת הוא עם ראייה כזאת, איך לא מבזבזים יותר את מעט הקרקע שנשארה, במיוחד במרכז הארץ, ואיך מנצלים את הקרקע הקיימת כבר בניצול יותר נכון ויותר טוב לתועלת האוכלוסייה.

הדבר השני. נדמה לי שמאיר סהר זרק בקריאת ביניים, סוגייה לא פשוטה, האם בשטחים הפתוחים שעדיין נותרו בארץ, בפריפריות, מתוך הרצון לחזק את הפריפריות, האם חיזוק פריפריות צריך לבוא רק על ידי חיזוק הישובים הקיימים או בניית ישובים חדשים.

את הכלל הזה של לחלוטין לא לבנות, גם כאן זה לא נאמר ככה אלא הימנעות. הימנעות זה אומר שאיפה שאתה יכול, תחזק, תרחיב את מה שקיים עכשיו, תחזק אותו ואל תבנה ישובים חדשים. זה מצד אחד. מצד שני, מהרבה סיבות יש עדיין צרכים לבנות ישובים חדשים. אני חושב שהצורך האחרון שנולד היה בפינוי גוש קטיף, לקיים קהילות שרצו להיאחז בקרקע ולשמור על

האופי המיוחד של הקהילה שלהם מצד אחד ולכוון אותם לשטחים שבראייה לאומית יש צורך ליישב שם. ההחלטות האלה פגשו באמת התנגדויות של מה שאנחנו קוראים הירוקים. הדוגמה הבולטת הייתה במזרח לכיש. ההתנגדויות והוויכוחים האלה הם לגיטימיים למרות שלפעמים לי יש הרגשה שחלק מהגופים הירוקים הפכו את העניין הזה לדת ולאובססיה, כאשר לא תמיד ניתן לנמק נימוקים בוויכוח ולנסות לשכנע, אז הופכים את זה למשהו שבכל מקרה מתנגדים לעניין. יש מגמה כזאת אצל חלק מהירוקים. אנחנו מאוד מקווים, ואנחנו צריכים לדאוג לזה, אחד הגופים כאן, שבאמת הדברים האלה יחיו בשלום אחד עם השני. פיתוח מתוך הראייה הזאת שראינו כאן עכשיו, של שמירה על השטחים הפתוחים. זה התפקיד של המועצה, היה ונשאר ויהיה ביתר שאת יותר קשה למלא את המשימה הזאת. לכן גם חשבנו שאנחנו צריכים להזכיר לעצמנו בסוג כזה של החלטה שהיא לא החלטה אופרטיבית, יש בה הרבה מהעניין הדקלרטיבי, המניפסטי, שהוא חשוב מאוד לעורר את תשומת הלב שלנו ולכוון את עצמנו אל הסוגיה המרכזית הזאת.

כיוון שיש כאן החלטה וקראנו אותה, לסיום אנחנו נצביע בעדה. מי בעד?

ה צ ב ע ה

הצעת ההחלטה אושרה פה אחד

תודה רבה לכם. שוב תודה רבה לאורחים.

תוספת בנייה, שינוי יעוד, ניצול, פיצול מגרש, תשלום דמי היתר –

מציג מר ירון ביבי, מנהל המינהל

יעקב קוינט:

אני מבקש להזכיר שקיים ניגוד עניינים לגבי הנושא. לא קיבלנו נתונים בנוגע לחברי מועצה שיש להם זכויות בקרקע עירונית, בבנייה צמודת קרקע. אם יש מישהו שסבור שההחלטה רלוונטית לגביו ועשויה ליצור מצב של ניגוד עניינים, הוא מתבקש לצאת.

ראובן שלום:

תגדיר.

יעקב קוינט:

מי שיש לו בנייה צמודת קרקע, רק צמודת קרקע.

היו"ר השר זאב בויס:

מי שחושש שעלול להיות בניגוד עניינים, שיצא. לפני שאנחנו נכנסים לדיון, אני צריך ליידע את חברי המועצה. היו כאן שתי פניות, אבל פנייה אחת של משרד עורך דין שלמה כהן וכולי, פנייה דחופה בעניין ישיבת מועצת מקרקעי ישראל שמבקשת לא לקיים את הישיבה הזאת היום בטענה המרכזית שהיום מכהנת ממשלת מעבר במדינת ישראל, חלק מהנושאים שנדונים פה הם נושאים כבדי משקל שראוי להשאיר אותם לממשלה הבאה. עד כמה שאני מבין, ואם יש משהו בעניין אותי יתקן אותי היועץ המשפטי, אין מניעה שהדיון הזה יתקיים. אם הייתה מניעה, לא היינו מקיימים אותו. רציתי לומר לכם שהייתה פנייה כזאת. כשנעבור לסעיף השלישי, תהיה עוד פנייה אחת שאחרי כן נתייחס אליה.

ירון ביבי:

אנחנו מציעים לבטל את התשלום עבור תוספת זכויות בנייה שנגבה מחוכרים של קרקע עירונית בבנייה צמודת קרקע באזורי עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות לחלוטין, לתקופה של שלוש שנים, ולתת פטור מדמי היתר של תוספת של עד 80 מטרים ובסך הכל 240 מטרים לבנייה צמודת קרקע. כאן יש הסתייגות אחת. אנחנו צריכים לבחון את העניין של אלה שקיבלו הקצאת זכויות לפי בינוי בפועל, זאת אומרת, שבאו מראש למינהל ואמרו שהם מבקשים לא לבנות את מלוא הזכויות בתב"א אלא רק 100 מטר. אני מציע שתסמיכו את הנהלת המינהל בעניין הזה לקבל החלטה.

אני אנמק מה הטעמים.

ראובן שלום:

ההחלטה השנייה לא מוגבלת בזמן?

ירון ביבי:

היא מוגבלת, לשנתיים.

הטעמים בעניין הזה הם קודם כל מה שיואב דיבר עליו. אני חושב שאם יש לנו איזושהי אחריות קרקעית על מה שקורה במדינה הזאת, אנחנו צריכים לעודד אנשים לבנות באזורים שכבר נגועים בבטון ונגועים באבן. תמיד אני נותן את הדוגמה הזאת של מישוה בראש העין שלאבא שלו יש מגרש של דונם והוא יכול לבנות לידו עוד שלושה חדרים ויש לו רק את עלויות הבנייה והוא יכול ללכת ולקנות דירת שלושה חדרים באיזושהי מקום אחר ולפעמים רק הערך של הקרקע עושה את ההבדל בין ההחלטה ללכת לבית כזה או לבית אחר. לעניין הזה יש דוגמה קריטית לדעתי בניצול של קרקע שכבר נפרסה ומי שמכיר את הנתונים ויודע, מצד אחד באות רשויות התכנון ואומרות שהן אישרו הרבה מאוד זכויות בנייה, ומצד שני בא המינהל ואומר שהוא חייב עוד קרקע כי הוא לא מצליח, יש ביקוש בשוק שלא מסופק. חלק מהעניין הוא העניין של אחוזי בנייה שנותנות הוועדות ואנשים לא מנצלים אותו בגלל מערכות כאלה ואחרות של תשלומים.

אני קצת מביא את הדברים מהדיונים המוקדמים, אבל לי נראה שכשאומרים השקעה בקרקע ואם אנחנו נכניס פחות כסף, נשקיע פחות בקרקע, לי נראה שהחלטה מסוג כזה היא בדיוק השקעה בקרקע וזה בדיוק לקיחת אחריות של המועצה גם על השטחים הפתוחים שאנחנו אף פעם לא מתייחסים אליהם או לשטחים, שאנחנו רצים אליהם עם תשתיות. כל פעם שמישהו מחליט להקים שכונה מבודדת באיזה פרבר, הוא גם מחליט למתוח לשם כביש, הוא מחליט למתוח לשם רשת חשמל ואלה דברים שאנחנו לא סופרים אותם כי אנחנו אומרים שבסדר, עשו איזו שכונה בהרחבה במושב ולקחו לצורך העניין הזה 60, 70, 80 דונם. זה פעם ראשונה.

פעם שנייה, שזה לא פחות חשוב, זה צמצום החיכוך עם המינהל. אנחנו מקדישים להערכתי לפחות 10 אחוזים מהפעילות שלנו לכל העניין הזה של גביית דמי היתר. בדרך כלל בא אלינו האדם, יש לנו המון נהלים, אם תוספת הבנייה שלו שווה עד 50 אלף שקלים, אנחנו משתמשים בטבלת מחירים, אם זה מעל לזה, אנחנו הולכים לשומה, אנחנו הרבה פעמים צריכים לדון אתו מה הזכויות המוקנות לו בחוזה, מה ההפרש בין הזכויות שהוא מבקש לזכויות שמוקנות לו בחוזה, וזה גורם לחיכוך אין סופי. נדמה לי שכל מי שזכה להיות שר אחראי על מינהל, ויכול להעיד על כך זאב, מקבל המון מכתבים בנושא הזה של למה המינהל מתעלל בחייו של האזרח הפשוט.

דוגמה מפורסמת היא מישהו שרוצה לסגור פרגולה ופתאום אנחנו באים אליו עם הסיפור. לי יצא לחתום על חשבון לפרגולה של 17 אלף שקלים למינהל, רק תשלום למינהל. בסופו של דבר הפרגולה הזאת נהרסה.

הפחתת החיכוך, אני חושב שזה נושא מהותי בעניין הזה. זה יאפשר למינהל להפנות את המשאבים המוגבלים שיש לו למקומות שיש בהם הרבה יותר ממש גם מבחינת שיווק וגם מבחינת טיפול באזרחים בנושאים אחרים שאנחנו מזניחים היום ועושים אותם פחות טוב.

מכל הטעמים האלה, אני חושב שאנחנו צריכים לאשר את ההחלטה הזאת.

היו"ר השר זאב בויס:

אני שומר לי את זכות הדיבור לסוף הדיון. אני רק אומר פה משהו לגבי ההחלטה כמו שהיא מובאת.

ירון ביבי:

ההחלטה כמו שהונחה בפני חברי המועצה, היא השאיפות הישנות שלנו עם ה-200 מטרים וכן הלאה. אנחנו נצטרך לנסח את זה בהתאם.

היו"ר השר זאב בויס:

אנחנו ננסח את התיקונים בהתאם לסיכומים וההבנות שהגענו עם הקרן הקיימת. אנחנו רצינו בהתחלה החלטה יותר מרחיבה כפי שהיא מופיעה בחומר שלכם, אבל עד אתמול נמשכו מגעים כי אני חשבתי שיהיה נכון שמועצת מקרקעי ישראל שמורכבת מנציגי הממשלה, הציבור ונציגי קרן קיימת, וזאת שותפות ותיקה, למעשה מאז שהוקמה המועצה ב-1961, ולכן זה לא יהיה נכון להתעלם מעמדות של הקרן הקיימת, בעיקר שחלק הן עמדות מוצדקות. עד כמה שאנחנו מאמינים, ואני חושב שגם אנשי קרן קיימת מאמינים, בנחיצות ובחשיבות של החלטה כזאת שאי אפשר להפריז בחשיבותה. באמת אי אפשר להפריז בחשיבותה. על כן ניהלנו מגעים כדי למצוא את הפשרה ואני שמח על כך.

ואב שגיא:

מה היו העמדות?

היו"ר השר זאב בויס:

קרן קיימת אמרה שאנחנו מסכימים עם כל העניין הזה ברמה העקרונית, אבל הבעיה היא שזה מפחית להם באופן מאוד משמעותי את ההכנסות והחישובים נעו בין כ-35 מיליון שקלים ועד המהדרים של 50 מיליון שקלים או משהו כזה ולא ניכנס עכשיו לזה. יש בתוך המרכיבים האלה דברים מוצקים שאפשר למדוד ויש דברים שהן הערכות מבחינת אובדן ההכנסות. כאשר הבנו את העניין הזה, באנו וחיפשנו את הדרכים ואני שמח שמצאנו. לכן גם למשל בהתחלה, במקור, הרעיון היה שזה לא יהיה רק לגבי מימוש זכויות במבנה קיים אלא שנאפשר גם בנייה חדשה. כאן גם נכנס העניין של שימושי הקרקע ושימור עד כמה שאפשר על הקרקע. זאת דוגמה אחת. היה גם העניין של הנפח, עד כמה מטר מרובע אנחנו נשחרר וניתן את הפטור הזה. אנחנו דיברנו על סדר גודל יותר גדול במינהל ובקרן הקיימת ביקשו לצמצם את זה כדי כאמור למזער את אובדן ההכנסות וקיבלנו. בנוסף גם יש לנו הבנה עם הקרן הקיימת שאנחנו נגדיל את תקציב הייעור שגם זה איכשהו מתקשר גם לנושא הקודם שלנו, שאנחנו נעביר לקרן הקיימת תוספת של כ-10 מיליון שקלים נוספים ל-10 מיליון שקלים שכבר סוכם עליהם.

אלה פחות או יותר הדברים שהביאו להבנות ולהסכמה המשותפת שכאמור אני שמח עליה, ובסך הכל המטרות העיקריות לשמן הבאנו את הסעיף הזה עומדות בעיני וכאמור ניצול יעיל יותר של הקרקע. צריך לזכור שכל מי שירצה להרחיב ויבקש את הפטור הזה, יוכל לקבל אותו ובתנאי שמי שאין לו חוזה מהוון, בהזדמנות הזאת יהוון. זה חלק נוסף ומאיץ נוסף לתהליך שהוא ממילא מבורך של להפחית, להוון ועל ידי כך להפחית את החיכוך הזה שהוא רעה חולה ברוב המקרים במגעים שבין אזרחים ובין המינהל ומייצר במידה רבה את אותה תדמית שלילית שבמרוצת השנים התפתחה אצל האזרחים כתוצאה מהקשר הלא רצוי הזה. אם כן, יש בזה הקלה לאזרחים, יש בזה הקלה חשובה למינהל במובן הזה שהוא יוכל לנווט את המאמצים שלו. נדמה לי שאורן עשה חשבון שרק העניין הזה מעסיק במינהל בסך כל סדר העבודה, 10 אחוזים מהמאמץ הכללי של עבודת עובדי המינהל, ואם ייקחו 10 אחוזים כאלה ויפנו לתחומים אחרים, זה יהיה מועיל.

אם כן, סוג כזה של החלטה אוחזת בתוכה יתרונות חשובים. אני חושב שכמעט אי אפשר להצביע על משהו שהוא לא חיובי בעניין. אולי גם נוסף לזה שאנחנו בתקופה של משבר כלכלי ואפשר לראות גם בעניין הזה, אני חושב שבעניין הזה גם האוצר שותף, כאשר החלטה כזאת יכולה לשמש, יש בה פוטנציאל לשמש טריגר של הנעה, של פעילות משקית בתחומי בנייה, בתחומי נדל"ן. בהחלט יכול להוסיף משהו להאצה של המשק שכולם מבינים – וזאת גם התוכנית הגדולה של האוצר – שצריך להתמודד עם המשבר.

אספנו את כל הדברים האלה, הזכרנו אותם, אמרנו אותם ואני חושב שבסיכום – אנחנו לא יכולים להפריז בחשיבות של ההחלטה הזאת ואני שמח שלי יש הזדמנות להביא אותה, אמנם ברגע האחרון, זה לקח זמן עד שזה מתבשל ומי כמוכם פה מכיר את המערכות, להגיע לתיאומים, כולל ההבנה עם הקרן הקיימת, ועד הרגע האחרון היו מגעים, אבל בסופו של דבר אפשר נדמה לי לברך על המוגמר.

גבי גולן:

אני מאוד שמח על ההחלטה הזאת. אני רוצה לומר שבועדת גדיש שגיבשה את הרפורמה וכן הלאה, אנחנו מאוד תמכנו ושם לצערי לא הצלחנו בסוף לכלול את זה בהמלצות.

ירון ביבי:

משפרים את ועדת גדיש.

גבי גולן:

אין ספק. יש עוד כמה דברים שלא הצלחנו ויש עוד הרבה מה לשפר. יש לי מספר הערות קטנות שלדעתי צריך להכניס בהחלטה ואני אומר אותן מהר ואחרי כן אני אעביר לינקי. קודם כל, צריך להגדיר בהגדרות אזורי עדיפות לאומית. אני מציע להגדיר כפי שקובעת הממשלה בהחלטותיה מעת לעת.

דבר שני, יש את נושא אזור עדיפות לאומית א' ואזור קו עימות. קו עימות הוא חלק מאזור עדיפות לאומית א' והשאלה האם יש צורך או תגדיר את זה באופן שבו לא יהיה פה.

ירון ביבי:

לא תמיד יש חפיפה.

גבי גולן:

בסדר.

לגבי ההגדרה הנוספת, אזורים ואזורי עדיפות, יש כאן ניסוח לא טוב שצריך לנסח. כתוב אזורים ואזור עדיפות לאומית ב' ואזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית. אם כן, מה זה האזורים? חברת אזורים?

באותו סעיף כתבתם שהבנייה המבוקשת אינה עולה על 360 מטר מרובע ברוטו. אין כזה ביטוי ברוטו. כדאי לכתוב שטחים עיקריים ושטחי שירות כפי שמוגדר בתקנות. זאת אומרת, לעשות את זה יותר משפטי.

היו"ר השר זאב בויס:

ממילא אנחנו מתקנים את המסמך הזה.

גבי גולן:

לא לכתוב ברוטו. כי דבר כזה משפטית אי אפשר לעגן. אני כמובן יותר ממברך.

ראובן שלום:

היות וההחלטות הוגבלו בתקופה, אני מניח שזה נועד לבחון את השגת המטרות שעמדו ואחת מהן הוא הנושא של ההאצה. אני מניח שיש מטרות נוספות. צריך לבדוק עד כמה זה באמת תרם כי אני מניח שבעוד שלוש שנים או בעוד שנתיים לפי העניין מי שישב כאן יצטרך לבחון האם זה השיג ולפי זה לראות אם להמשיך.

אנחנו יודעים מה המטרות ואני מציע שיהיה מנגנון מעקב עם המועצה, עם ועדת משנה, שתעקוב מעת לעת אחרי העניין.

רון ביבי:

אני אדווח למועצה אחת לחצי שנה על מה שנוצר כתוצאה מההחלטה הזאת.

היו"ר השר זאב בויס:

בסדר. גם את זה להוסיף.

יואב שגיא:

אני מברך על ההחלטה מהנימוקים שירון העלה ובעיקר באמת הנושא של הצורך לצופף את הבנייה, לעבות את הבנייה. אני מצר על כך שההחלטה הזאת צומצמה. אני חושב שקרן קיימת צריכה לתמוך כפי שבהצעה המקורית. תוך כדי ההצעה שמעתי גם משני יושבי-הראש הערות לגבי התפקיד של קרן קיימת בנושא של שמירה על שטחים פתוחים וכאן אנחנו רואים את הקונפליקט. ברגע שזה מגיע לכסף, הכסף הוא שמנצח.

אני רוצה לציין שוועדת תקציב אישרה את ההצעה המקורית ובירכה עליה פה אחד. לא ברור לגבי הסעיף הנוסף שם בהסכמה או בעסקה שהייתה לגבי תוספת הכסף לייעור, ואני שואל את יושב-ראש ועדת תקציב האם זה לא היה צריך לעבור בוועדת תקציב, אם זה מופיע בתקציב שאנחנו הולכים לאשר היום כן או לא. אישרנו בזמנו 10 מיליון שקלים לשמירה על הקרקע ופה נראה לי שנכנס סעיף חדש באקראי.

ירון ביבי:

כשנדון בתקציב.

יואב שגיא:

אנחנו דנים על הדבר הזה ויש כאן איזה דיל.

אלכס חפץ:

זה לא דיל. אין דיל.

ירון ביבי:

ההחלטה היא החלטת מועצה סטנד אלון.

אלכס חפץ:

אל תשים את המילה דיל. אין פה שום דיל.

יואב שגיא:

שמעתי שבמסגרת המגעים עם קרן קיימת סוכם ראשית לצמצם את ההחלטה בגלל האומדן הכספי ושנית, שבמסגרת הזאת גם נוספו 10 מיליון שקלים.

אלכס חפץ:

לא במסגרת הזאת.

יואב שגיא:

זה נאמר באותה מסגרת. בכל אופן, בוועדת כספים זה לא עלה. בוועדת כספים עלה התקציב ואני תמכתי בזה, אני חושב שזה נכון. כאן הוספתם עוד 10 מיליון. אם כך, שונה גם התקציב. אני מברך על פעולות של שמירת הקרקע ויושב-ראש ועדת כספים יודע את זה ואני תומך בדברים האלה בהחלט. דובר על זה שהתקציב הזה יצוין, יוגדר למה בדיוק הוא מיועד ואת החומר הזה עדיין לא ראינו כי חשוב שהייעור יעשה בהתאם לכללים של שמירה על מגוון ביולוגי.

אני אומר שוב, אני מסכם, אני תומך בהצעה ואני גם לא אציע הצעה נגדית לאשר את ההצעה הקודמת כי במילא היא תיפול לאור הנושא, אבל הייתי עושה את זה אילו היה לי סיכוי כי אני חושב שנכון לעשות את זה בגדול ולא בקטן.

אלכס חפץ:

אני רוצה לציין את החשיבות של ההצעה כפי שהיא מובאת היום כסטנד אלון. אין כאן שום דילים. כל אחד מאתנו צריך להתייחס כחבר במועצה לענייניות שבו ואנחנו מחויבים למנהלים שמנהלים וביום יום נמצאים בחזית, לחיכוך ולהאצת הכלכלה, מה שהאוצר עושה. יחד עם זה אי אפשר לבוא ולשפוך את התינוק ולא לתת קריטריונים לבחון את הדברים כי אחר כך אין אל חזור ואם אין אל חזור, אחר כך תבוא ותבכה אתה על השטחים הפתוחים.

יואב שגיא:

לא הבנתי. ההצעה הזאת פוגעת בשטחים הפתוחים?

אלכס חפץ:

לא. הצעה גורפת, אתה לא יודע למה הייתה גורמת. אחד הקריטריונים שצריך לבחון זה גם השפעה על השטחים הפתוחים. ככה אין לך אפשרות לבחון. זאת דעתי.

יאיר ריינמן:

מאוד לא נעים לשמוע הערות מהסוג שאתה מעביר כאן יואב כאילו צד אחד דואג והצד השני תפקידו לעסוק בכסף. חזקה על הקק"ל, מיום היווסדה, כולל הדירקטורים שהיום נמצאים בה, שהיא דואגת לסביבה. עיקר משאביה מושקעים בסביבה, כך שההערה כאילו הקק"ל עניינה כסף ותו לא, והכסף הזה מחולק בין אני לא יודע מי, היא הערה לא במקומה. זה השתמע. לכן אנא, היזהר בדברך.

יואב שגיא:

אני מתנצל.

יאיר ריינמן:

קצת צניעות, אני חושב שזה מועיל.

הערה לגופו של עניין, בהמשך לדברים של ראובן. יש כאן הצעה עם מספר דקלרציות שכולנו מברכים עליה. יש מחיר לדקלרציות האלה. אם תוכל להרחיב או לתת בסופו של דבר תמצית של המחירים של הדבר הזה. מול זה תעמוד בבוא העת גם בקשתו של ראובן לראות האם המחירים היו שווים בצער המלך. זאת אומרת, האם התועלות שצמחו מתוך ההחלטה היו שוות את ההשקעה שהשקענו. אז איכשהו להעמיד את הדברים אחד מול השני.

ירון ביבי:

בדברי ההסבר שחולקו שבוע מראש יש נתונים כמותיים שבאים ואומרים כמה בארבע השנים האחרונות.

יאיר ריינמן:

אבל ההחלטה משתנה כרגע. כך אני מבין.

ירון ביבי:

השינוי בהחלטה מצמצם. לבוא ולהגיד כמה הוא יחסוך, אני לא יודע. הוא יחסוך, אין ספק שהוא יחסוך. אני יכול להגיד לך שאני מניח מה שכולנו מקווים גם שאם תקרה תופעה של יותר אנשים שבאים וכתוצאה מהמהלך הזה עושים את הפעולה, אז כמובן שהפרמטרים משתנים. גם המצב הכללי משליך. זאת אומרת, גם אם לא היית עושה היום שום החלטה, לא היית מכניס בשנה הבאה 30 מיליון שקלים כי המצב הכלכלי הוא כזה שהפעילות יורדת. לכן אובדן ההכנסה התיאורטי שמישהו חישב, אני לא כל כך ראיתי אותו כמשהו שאפשר להיאחז בו כי השנה הזאת לא תהיה כמו שנה שעברה. אין לי ספק. אם לא היינו עושים שום פעולה, לא היינו מכניסים, קרן הקיימת לא הייתה מכניסה 30 מיליון שקלים והמינהל בהתאמה את היתרה.

אנחנו כן מקווים שזה יעשה את הפעילות כי אני חושב שיותר פעילות זה איזשהו מחולל במשק. אני חושב שיותר פעילות זה גם נכון בטח שהיא בקרקע עירונית שהיא כבר תפוסה. אני חושב שיותר פעילות עם פחות חיכוך מהמינהל זה הדבר הכי טוב. אולי סוף סוף נתרגל לזה שאפשר לעשות דברים על קרקע גם בלי לבוא ולקבל חתימות מאתנו וזה בכלל דבר טוב לכולנו.

יש נתונים, יואב.

היו"ר השר זאב בויס:

אם כן, אני אעלה עכשיו להצבעה את הסעיף הזה. כאמור, ההחלטה כפי שנוסחה אצלכם היא טעונה שינויים. הערנו על השינויים האלה. תקרא את השינויים.

ירון ביבי:

אני אקרא את השינויים. אנחנו מדברים על זה שבתוספות בנייה, שינוי יעוד ופיצול בפריפריה, שזה אזור עדיפות לאומית א' וקו עימות, ייתן פטור מלא. ביתר אזורי העדיפות, אנחנו ניתן פטור של עד 240 מטר מבונה שזה כולל 160 שכבר יש בחוזה ועוד 80. אנחנו לא נתיר תוספת של יחידת דיור נוספת במרכז הארץ.

דוד לזרוס:

אתה תתיר אבל עם היתר.

ירון ביבי:

אנחנו לא נתיר במסגרת הזאת. אני מבין שהמועצה מסמיכה את הנהלת המינהל לדון במקרים של הבינוי בפועל ואיך צריך להתייחס אליהם, שזה אותם מקרים של מישהו שקיבל למרות שהתב"א התירה לבנות 200 מטרים, הוא בא ואמר שכרגע הוא רוצה לבנות רק 100 מטרים, ואנחנו נוציא הנחיות לזה.

מינהל מקרקעי ישראל יעביר מכתב לוועדות המקומיות שאומר שכל מי שמגיע אליכם עם חוזה חכירה מהוון ומבקש לבנות עד 240 מטרים, המכתב הזה הוא כמו חתימת המינהל על ההיתר ולא צריך לעבור בכלל דרך המינהל. זה החסכון. התחולה תהיה לשלוש שנים באזור עדיפות לאומית א' ושנתיים ביתרת הארץ. מינהל המינהל ידווח למועצה פעם בחצי שנה על מה קרה עם ההחלטה הזאת. אנחנו נאסוף נתונים ונראה גם בוועדות כמה היתרים כאלה ניתנו. מינהל מקרקעי ישראל יסיט את המשאבים שהתפנו כתוצאה מההחלטה הזאת לטיפול בנושאים שעיקרם שיווק וכפי שהחליטה ועדת התקציב של המועצה, כתוצאה מהצעד הזה, לא תהיה פגיעה בהיקף כוח האדם של המינהל. אני מקווה שאמרתי הכל.

אלכס חפץ:

משהו שהכנסת אותו כאן כהחלטה ולדעתי נשכח מחוסר תשומת לב. בפריפריה פטור מלא מדמי היתר ממגורים למגורים.

ירון ביבי:

ממגורים למגורים.

אלכס חפץ:

כך זה נכנס לפרוטוקול.

היו"ר השר זאב בויס:

אנחנו מצביעים. מי בעד ההחלטה כפי שהובהרה כאן עכשיו עם התוספות שהוברהו כאן והשינויים?

ה צ ב ע ה

ההצעה התקבלה פה אחד

בנייה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ**או אגודה חקלאית – תיקון החלטה****מציגה גב' שולה בן-צבי, מנהלת האגף החקלאי****שולה בן-צבי:**

אנחנו מדברים על החלטה או על שינוי להחלטה שנדונה במועצה הקודמת. ההחלטה עצמה לא נחתמה בגלל שהיה ויכוח עם האוצר לגבי גובה הגבייה שתיועד לשדרוג תשתיות הישוב הישן.

באותה הזדמנות חגיגית שהחלטה לא נחתמה, הנושא נדון שוב בהנהלה אצלנו ואנחנו מציעים לעשות מספר שינויים מעבר לאותו נושא שנשאר פתוח. השתדלנו שהשינויים יהיו מודגשים בהצעה שעומדת לפניכם ואני יודעת שפספסנו חלק, כך שאני אדווח על כל אחד מהשינויים שאנחנו מציעים, גם אם זה לא מודגש.

שינוי ראשון מופיע בסעיף 4.5 שלמרות האמור שהוצאות הפיתוח לגבי כל מגרש ייבחנו על ידי המינהל ויאושרו, אנחנו מציעים כאן להוציא מכלל התחולה של סעיף כזה סכומי פיתוח בסך של 100 אלף שקלים כולל מע"מ. בהנחה שזה סכום שפחות או יותר מינימלי לעלויות פיתוח, ואנחנו רוצים לחסוך את הפנייה למינהל ואת כל הזמן שכרוך בבדיקה של עלויות בסכום כזה. 100 אלף שקלים זה כולל מע"מ וכולל סבסוד על ידי משרד אחר, אם יש סבסוד כזה ובעיקר אנחנו מתכוונים למינהל לבנייה כפרית של משרד השיכון.

אנחנו גם מציעים שאם הסעיף הזה יאושר, אנחנו נפרסם את זה במסגרת כל הנתונים שהתחייבנו לפרסם בהחלטה זאת באינטרנט של המינהל, כך שמתעניין פוטנציאלי יוכל לראות כמה כסף המינהל מרשה לדרוש בעלויות פיתוח, יכול לראות את גובה הסבסוד שיש בכל אחד מהישובים, ויכול לראות כל ישוב שביקש לגבות רק 100 אלף שקלים כדי שהוא לא יידרש לשלם יותר, כדי שתהיה התאמה בין ההצהרה של ה-100 אלף שקלים והגבייה בפועל.

בסעיף 4.7 אמרנו שהאגודה חייבת לפרסם את כל הנתונים והוספנו כאן גם את גובה הסבסוד. אנחנו מוסיפים סעיף שהמינהל יקבע את הסנקציות למי שלא יפרסם כי חשבנו שלא נכון להטיל איזושהי חובה בלי להגיד מה יקרה במידה שהחובה הזאת לא מתקיימת. הנהלת המינהל תקבע את הסנקציות והיא תדווח עליהן באתר שלה.

התווסף כאן כמובן סעיף 4.9 שהוא מדבר על שדרוג אותן תשתיות בישוב הישן לפי חלוקה של אזורי עדיפות כאשר באזור עדיפות א' וקו עימות אנחנו מציעים את הסכום של 15 אלף שקלים נוספים לכל מגרש שישווק שייועדו לפיתוח הישוב הישן, אזור עדיפות ב' – 10,000 שקלים, ומרכז הארץ – 3,000 שקלים.

כספי הפיתוח האלה או הכספים הנוספים האלה יועברו למועצה אזורית אחרי שהיא התחייבה שהיא תשתמש בהם למטרה שלה הם נועדו. העירו לי הבוקר שצריך להוסיף כאן התייחסות שהשימוש בכספים האלה יהיה לפי הכללים של ישן מול חדש, שהמועצה תתחייב גם להעביר חלק מהכספים שהיא גובה כהיטל השבחה לאותה מטרה. אני לא כל כך יודעת את הפרטים, אז אולי מי שמכיר אותם יתייחס אליהם. בהחלטה זה לא מופיע ותכף יפרטו אותם ונצטרך לתקן את זה גם בהחלטה.

היו"ר השר זאב בויס:

זה יכול להיות גם רשות מקומית באגודות שיתופיות מסוימות.

שולה בן-צבי:

יש מצבים של רשות מקומית, נכון.

דבר נוסף שאנחנו מציינים כאן – זה לא כל כך שינוי כמו יותר הערה – שיש פה בסעיף 5.3 הוראות כלליות ואנחנו קבענו בהחלטה מהסיבוב הקודם שמי שמקבל מגרש בפטור ממכרז יהיה מוגבל בהעברת הזכויות כדי להבטיח שהוא בא ומקבל מגרש ולא כדי לסחור בו אלא כדי לבנות ולגור. יש כאן מגבלה של חמש שנים ממועד חתימת חוזה חכירה, לא להעביר זכויות, ואם כן, במקרים חריגים, עם קנס מסוים. גילינו שיש החלטת מועצה שמאפשרת העברת זכויות בהסכם פיתוח ובאיזה תנאים, והיה חשוב לציין שמי שעושה עסקה לפי החלטה זאת, החלטות 953 ו-1,081, לא חלות על העסקאות האלה.

שינוי נוסף שאנחנו מציעים. הנהלת המינהל מבקשת מהמועצה לדון שוב בהחלטה שלה מהפעם הקודמת לגבי מועד קיום ועדת הקבלה כשאנחנו משווקים את המגרשים האלה במכרז. הנהלת המינהל עדיין סבורה שנכון יהיה לקיים את ועדת הקבלה אחרי שמגישים את ההצעות למכרז

ולא לפני. זה מופיע כאן בסעיף 5.3.4. אנחנו מבקשים לקיים על זה דיון חדש ולשקול מחדש את ההחלטה מהישיבה הקודמת.

שינוי נוסף עשינו בסעיף 9.1.2 שמדבר על הבנייה המרוכזת. חשבנו שיותר נכון לצמצם את החלק של הבנייה המרוכזת מ-80 אחוזים שהיה כתוב בהחלטה הקודמת ל-50 אחוזים אבל יחד עם זאת הוספנו התייחסות שבמקומות שנמצא שיש יותר ביקוש לבנייה מרוכזת ואותה חלוקה של 50-50, החלק של ה-50 אחוזים של הבנייה המרוכזת ישווק והחלק של הבנייה העצמית יישאר 10, 20, 30 אחוזים או כל אחוז אחר, למעשה מזה אנחנו נבין שיש יותר ביקוש לבנייה מרוכזת ונאפשר מעבר של הבנייה העצמית לבנייה מרוכזת, אבל רק אחרי שכל ה-50 אחוזים של הבנייה המרוכזת ישווקו.

אלה השינויים.

גבי גולן:

אני מציע שגם בהחלטה הזאת יוגדר אזור עדיפות לאומית כמו בהחלטה הקודמת. אני מציע שבסעיף ההגדרות יוגדר גם הנושא של פטור ממכרז כי הרי פטור ממכרז ניתן לפי תקנות חובת המכרזים ולא לפי החלטות המועצה ולכן, ינקי, צריך להגדיר בדיוק פטור ממכרז בהתאם לתקנות חובת המכרזים לנקוט לדעתי בתקנה 26(א) או 26(ב) כדי שיהיה ברור לכולם איך עובדים.

בכל מקום, כמו שאמר השר, שכתוב המועצה האזורית, אני מציע לכתוב הרשות המקומית.

בעניין הפרסום אני מציע להוסיף שהמינהל יביא את הנושא לידיעת הציבור. הווה אומר, לא רק אינטרנט גם בהודעה בעיתון צריך לבוא ולומר שבאתר האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל מפורסמות וכן הלאה. הפניה. בלי הפרטים, רק הפניה.

ירון ביבי:

מקובל עלי.

שולה בן-צבי:

צריך לכתוב את זה בהחלטת מועצה?

גבי גולן:

כן. צעד נוסף של המינהל לטובת המשתכנים.

שולה בן-צבי:

שהמינהל יפרסם הודעה בעיתון?

גבי גולן:

כן, לא כל אחד ער לכך שיש נתונים באתר האינטרנט.

אריאל אבלין:

אתה מטיל על המינהל הכרח לפרסם בעיתונים וזה כרוך בעלויות.

גבי גולן:

אני מציע שהנושא יובא לידיעת הציבור. איך יעשה את זה, הודעה אחת בחודש או שתי הודעות בשנה במחיר של 3,000 שקלים, לדעתי זה יעשה את העבודה. צריך לזכור שההחלטה הזאת באה אחרי דוח קשה מאוד של מבקר המדינה. זאת אומרת, אנחנו לא באים ועושים משהו ואני חושב שהמינהל חטף שם חזק בנושא הזה. גם המועצה, כמובן.

הדבר האחרון. לעניין העברת הזכויות במשך חמש שנים, זה לא יהיה אפקטיבי אם לא ירשמו הערת אזהרה בטאבו. זאת אומרת, צריך לבדוק ותבדקו אם יש אפשרות לרשות את זה בהערת אזהרה. בעצם אתה לא תדע בכלל שמעבירים זכויות.

שולה בן-צבי:

הבעיה היא אם המגרשים האלה בכלל רשומים בטאבו.

קריאה:

רובם לא רשומים בטאבו.

גבי גולן:

אם לא רשומים בטאבו, צריך לרשום אותם במאגר של המינהל.

שולה בן-צבי:

זה יהיה כתוב בחוזה.

גבי גולן:

אם לא, זאת אות מתה. המינהל לא יכול לעצור את זה, המינהל גם לא יודע, זה מגביר חיכוך סתם מול המינהל, אתה רושם הערת אזהרה.

שולה בן-צבי:

המינהל מאשר העברת זכויות. איך המינהל לא יודע?

גבי גולן:

איך את יודעת שמעבירים זכויות?

שולה בן-צבי:

הוא צריך לבוא אלי.

גבי גולן:

מה פתאום? אם הוא רשום בטאבו ואת נותנת לו הסכם חכירה.

שולה בן-צבי:

אם הוא רשום בטאבו, אבל הוא לא רשום.

ירון ביבי:

נכון לעכשיו כל העברת זכויות בבנייה צמודת קרקע עוברת דרך המינהל. זה נכון לעכשיו ואני מקווה שבעוד חודשיים זה לא יהיה נכון.

גבי גולן:

רבותיי, תשקלו את זה. אם אתם חושבים שלא צריך, אז לא צריך. שולה, תהיי קצת יותר פתוחה לשינויים אם הם הולכים בקו שלך.

מוחמד קאסם:

מגרש דו-משפחתי, כל אחד משלם מאה אלף שקלים לפיתוח?

שולה בן-צבי:

אני לא מכירה מגרש דו-משפחתי בהרחבות.

מוחמד קאסם:

יש מגרשים דו-משפחתיים.

שולה בן-צבי:

בהרחבה?

מוחמד קאסם:

לא בהרחבה.

היו"ר השר זאב בויס:

אנחנו מדברים רק על הרחבה. זה לא התהליך הרגיל של זה. זה הרחבות.

שולה בן-צבי:

זה לא מגרשים בנה ביתך רגילים בכל הארץ. רק בקיבוץ ובמושב שעושים הרחבה.

מוחמד קאסם:

אפילו באזור ישן.

יעקב קוינט:

הרחבה של קיבוצים ומושבים. רק הרחבות של קיבוצים ומושבים.

אריאל אבלין:

אני רוצה להתייחס לנושא של שדרוג תשתיות לגבי הסיכום שהיה בין הנהלת המינהל למשרד האוצר וקק"ל שהשתתפה בדיון. דובר על החלת מנגנון ישן מול חדש גם ביישובים החקלאיים ופשוט שינינו את הסכומים בהתאם לצרכים השונים של ההתיישבות החקלאית. לכן צריך לטעמנו

לתקן את ההחלטה כך שהיא תתאם את מנגנון ישן מול חדש שבו הרשות המקומית מוותרת על מחצית חלף היטל השבחה ומשקיעה את הסכום הזה גם בשדרוג התשתיות הקיימות.

ירון ביבי:

זה מקובל.

אלכס חפץ:

לגבי המכרזים בוועדת הקבלה. אני חושב שלהקדים את ועדת המכרזים לקבלה, זה יגרום לכך שמי שכבר יש לו ביד מכרז שזכה, לא נוכל לדחות אותו. המינהל לא יוכל לדחות אותו ואנחנו נתגלגל למקומות שלא הייתי רוצה לציין אותם בפרוטוקול אבל אנחנו לא רוצים להיות שם, כמדיניות מקרקעין של מדינת ישראל, של הריבון ושל העם היהודי. אנחנו לא היינו רוצים להתגלגל לשם.

ירון ביבי:

אפשר להצביע על ההצעה שלך.

אלכס חפץ:

צריך להבין מה עומד לפתחנו.

שולה בן-צבי:

נעשה מאזן של יתרונות וחסרונות לכל אחת מהאופציות האלה כדי שכשתהיה הצבעה, תהיה מודעות מה היתרון של כל אחת מההצעות.

אפי שטנצלר:

אלכס, דיברת על המכרז. השאלה אם ועדת הקבלה קודם או המכרז קודם. אבל למה אי אפשר להעביר את כל העניין הזה לוועדת המשנה? שתדון היא בעניין.

ירון ביבי:

אנחנו רוצים לקבל החלטה שאפשר להפעיל אותה מחר בבוקר.

היו"ר השר זאב בויס:

למה אני צריך את ועדת המשנה? לא. אפשר לדון. הנה, אלכס העלה את הנושא הזה. מה צריך שיהיה קודם למה. כמו ששולה אמרה, יתרונות וחסרונות. בואו תביאו את זה ובסוף נצביע על זה. אלכס הביע עמדה ברורה. אם אנחנו נדחה את עניין ועדת הקבלה אחרי שיתפרסם המכרז ויהיו זוכים, מי שיזכה במכרז וועדת קבלה אחר כך תפסול אותו, יצטרכו לקבל אותו כי הוא ילך בטח לערכאות, הוא יגיד שהוא זכה במכרז וכולי.

מוחמד קאסם:

גם באופן הפוך יכולה להיווצר בעיה. הוא יאמר שהוא התקבל ועכשיו מגיע המכרז.

היו"ר השר זאב בויס:

אתה אומר קודם ועדת קבלה ואלה שעברו ועדת קבלה, רק להם אתה עושה מכרז, אז לפחות את הבעיה הזאת אתה פותר. אנשים שנכנסים לתהליך של ועדת הקבלה מקבלים על עצמם את הכלל הזה שאחרי זה יש עוד מכרז שהם צריכים לעמוד בו. הפוך הם לא יקבלו. אם הוא זכה במכרז, זה כבר שלו, הוא זכה, גמרנו, לא מעניינת אותו ועדת הקבלה.

אתם יכולים לשמוע ממה שאני אומר פה שאני תומך בגישה הזאת של אלכס אבל אנחנו החלטנו שאנחנו פותחים את הנושא לדיון. נשמע את היועץ המשפטי, את שולה ואת גבי.

יעקב קוינט:

אני רוצה לציין מספר נקודות שבכל זאת עולות אם הדחייה של ועדת הקבלה לאחר המכרז. זאת אומרת, הקדמה של ועדת הקבלה למכרז. קודם כל, עולה החשש מקרטל כי ברגע שיש לך קבוצה מצומצמת שמתמודדת על אותם מגרשים, גם בהינתן שאנחנו מציגים מגבלות, עולה החשש שהקבוצה הזאת מתאמת את המחירים המוצעים למגרש ומעבר לזה שהכנסות המדינה, מעבר לזה מתבצע כאן הליך שהוא הליך לא תקין והליך לא שוויוני.

דבר נוסף שנוצר, נוצר כאן סרבול כי מי שהיום לא עובר את ועדת הקבלה ולא ניגש למכרז, ממילא מיד מגיש ערר על ועדת הקבלה ונוצרת בעיה שאנחנו צריכים לשמור מגרשים לאלה שמגישים את ועדת הערר, דבר שיכול לעכב את המכרזים.

היו"ר השר זאב בויס:

והפוך לא יהיה מצב? אותו הדבר.

ירון ביבי:

מנגד נוצר מצב שהאדם זכה במכרז, יש לי אחד כזה, לא עבר ועדת קבלה ועכשיו תשמור לו את המגרש עד שייגמר ההליך שלו.

יעקב קוינט:

עדיין כל מי שלא קיבלת מגיש ערר ואז אתה צריך לשמור מגרשים לכל מי שלא התקבל.

מנחם ליבוביץ:

אבל הסיבה הזאת עומדת בכל מקרה לכל צד בעניין.

יעקב קוינט:

לא, היא מצטמצמת כי בסופו של דבר במכרז זוכה אחד. בסופו של דבר במכרז זוכה אחד ולעומת זאת מציעים יש לך הרבה.

היו"ר השר זאב בוים:

שולה, את רוצה להוסיף משהו?

שולה בן-צבי:

ינקי אמר את הדברים.

גבי גולן:

אני מציע שבנושא הזה נעבוד כמו שעובדים לא פעם במכרזים שיש בהם שני שלבים. הווה אומר, כל מגיש יגיש את מכרזו לוועדה יחד עם בקשתו לעבור את ועדת הקבלה. מעטפות המכרז לא ייפתחו אלא לאחר שוועדת הקבלה תעבור ותבדוק. לא תדע מי זוכה אלא תעשה שלב מקדים כמו שעושים במכרזי איכות. גם במכרזי איכות עושים בדיוק אותו הדבר.

היו"ר השר זאב בוים:

עוד פעם, התהליך הוא שהולכים למכרז, מפרסמים מכרז.

גבי גולן:

מי שרוצה, מגיש מכרז עם בקשתו להתקבל לאגודה. מסמכי המכרז, הווה אומר המעטפות, נשמרים ולא נפתחים, הוא עובר את השלב של קבלה. מי שעבר את שלב הקבלה, פותחים את המעטפה שלו.

יעקב קוינט:

איך אתה מונע תיאום מחירים?

גבי גולן:

זה לא עניין של תיאום מחירים.

יעקב קוינט:

ועדת הקבלה תבחר את מי שהיא רוצה לבחור ולא דווקא את המציע של ההצעה הגבוהה ביותר.

גבי גולן:

אין לך תיאום.

יעקב קוינט:

יש. יבחרו את מי עובר ועדת קבלה.

גבי גולן:

זה לא שהם יכולים לבחור, יש קריטריונים.

קריאה:

שואלים איזה מגרש בחרת.

שולה בן-צבי:

איזה מגרש וכמה שמת.

אריאל אבלין:

אנחנו מדברים כאן על הליך מכרזי ואנחנו לא יכולים לעשות צחוק מההליך המכרזי. אם אנחנו החלטנו שאנחנו רוצים לעשות מכרז, המכרז צריך להיות חופשי לכולם, נגיש לכולם. כמובן שאם אנחנו רוצים לעשות ועדת קבלה, צריך לעשות את ועדת הקבלה אחר כך. אתה לא יכול לעשות מכרז שאתה מגביל את כמות המשתתפים שמשתתפים בו, רק מי שהאגודה תרצה שישתתף במכרז, הוא ישתתף במכרז.

יעקב קוינט:

לא מגביל. אתה כותב בכפוף ל-.

אריאל אבלין:

בהצעה של גבי יכולה להיווצר בעיה אחרת בה האגודה תדע מראש את מי היא הולכת לבחור ואת מי היא הולכת לאשר ולאזן דווקא אנשים שיש להם את ההצעות הגבוהות ביותר.

יעקב קוינט:

האגודה יודעת את מי היא בוחרת ואת מי לא.

שולה בן-צבי:

כן, אבל זה אחרי שמאשרים.

אריאל אבלין:

יש שקיפות מי הזוכה במכרז ואני מאמין שהיא תוכל אולי לדחות את המציע הראשון, אולי את המציע השני אבל היא לא תוכל לדחות את כולם עד שהיא תגיע למי שמקורב לאגודה. המכרז צריך להיות מכרז הוגן.

מנחם ליבוביץ:

אם ההצעה לא הגונה, היא תעשה בין כה וכה את מה שאתה אומר. במקרה הזה נאפשר ואני חושב שזאת הפשרה הנכונה שמאפשרת את שני הצדדים.

היו"ר השר זאב בויס:

אני רוצה לתת קריאת ביניים רק לעניין שאריאל אמר לעניין הדאגה שלו מהקירבה לאגודה של מועמד אחר מול ריחוק או אני לא יודע בהגדרה. אגב, זה לפי טעמי, תלוי איך מגדירים מה זאת קירבה, אבל לפי טעמי זאת מהות ועדת הקבלה. זה בדיוק העניין. זה לא פסול.

אריאל אבלין:

זה אופי הישוב. זאת לא קירבה לאדם.

היו"ר השר זאב בויס:

הוא השתמש בקירבה, אבל זה ברור לגמרי שיש כאן את האלמנט הזה שכל ועדת הקבלה נשענת על זה שהישוב הוותיק, שהוא בא לקבל אליו חברים חדשים ורוצה שיהיו סמוכים לידו וישכנו בקרבו, הוא רוצה לבחון עם מי הוא הולך לחיות. זה סוג של קירבה. אולי התכוונת לסוג אחר של קירבה, אני לא יודע, אבל מכיוון שהשתמשת בזה, מצאתי לנכון להבהיר את זה.

אריאל אבלין:

במכרז שבו בסופו של דבר נקבע מחיר הקרקע. זה לא כמו בפטור ממכרז שזה לפי השומה של שמאי המינהל. כאן יכול להיווצר מצב שאנשים יקבלו מתנה, יקבלו מגרש, קרוב למחיר המינימום או אפילו פחות ממנו. יש הבדל בין לבחור אנשים שהישוב סבור שהם מתאימים מבחינה חברתית למרקם של הישוב ולהקצות במחיר מלא, לבין הענקת מתנה.

יעקב קוינט:

אבל איך אתה פותר את זה?

אריאל אבלין:

או שאתה קובע שמחיר המינימום במכרז יהיה מחיר מלא לפי שומה. תבטיח את זה שאתה מקבל תמורה מלאה על המגרש.

מנחם ליבוביץ:

למה לא לקבוע מחיר מינוס כמחיר שומה?

אריאל אבלין:

רבותיי, היינו שם. מחיר מלא לפי שומה זה טבלאות והטבלאות האלה הן מוטות לא ב-50 אחוזים אלא ב-200 אחוזים. אנחנו יודעים. פה יש הליך תחרותי, צריך להדגיש שהמחיר יפורסם, הווה אומר שאם מישהו הגיש הצעה, לא התקבל ויראה שמישהו לקח את המגרש בחצי מחיר, תהיה לו אפשרות לפנות לערכאות, לפנות לערערים לברר למה הוא לא התקבל.

אפי שטנצלר:

ברשותכם, אני רוצה לומר מה אנחנו רוצים. אנחנו רוצים להרחיב את הישובים, אנחנו רוצים לעשות הרחבות, אתה צריך את הסכמת האנשים שיושבים שם? כל דבר שהוא ימנע את זה, אנחנו נישאר עם יופי של החלטה, אבל לא יקרה שום דבר. לכן ההצעה שהציע גבי פותרת הן את העניין של השקיפות, הן את העניין של אופי הישוב, הן את עניין חובת המכרזים ואת ועדת הקבלה, והדבר הכי חשוב, יהיו פחות תביעות לבתי המשפט. לכן אני חושב שההצעה הזאת כוללת את כל מה שאנחנו רוצים ומה שחשוב הוא שעכשיו התושבים ירצו להגיע לאותן הרחבות.

היו"ר השר זאב בויס:

רק את הסוגיה הזאת, אני מבקש עכשיו, אחרי הדיון הזה, להעלות להצבעה. מי בעד ההצעה שהעלה גבי גולן? מכרזים סגורים, קבלה וזוכים.

הצבעה

ההצעה של גבי גולן התקבלה פה אחד.

עכשיו נדמה לי שאנחנו בשלים לעבור להצבעה על כל ההחלטה.

ירון ביבי:

הייתה הערה של אגף התקציבים שמקובלת עלינו, שאומרת שאת הישן מול חדש אנחנו נעשה בכללים של העירוני, הווה אומר, שהרשות המקומית תצטרך להפקיד 50 אחוזים מחלף היטל ההשבחה בתוך הקופה. היו ההערות של גבי לגבי ניסוח שנרשמו ואנחנו נפעל בהתאם.

מנחם ליבוביץ:

יש כאן מכתב ארוך של קוכמן. אפשר לקחת את הערותיו הראשיות. נא תגובתך.

ירון ביבי:

האמת שלא ראיתי את המכתב של קוכמן.

מנחם ליבוביץ:

זה רע מאוד. הוא כתב אליך.

ירון ביבי:

אני חייב לומר שהדיון בהרחבות התבצע כאן במועצה האחרונה, אז היה דיון ארוך ומקיף שכלל גישות גם שלי וגם של השר. אני חושב עם כל מי שהציג את עצמו כארגון שנוגע לנושא הזה במושבים ובהרחבות. אני מזכיר לכולנו שהדיון בזה בכלל מתחיל מזה שבא מבקר המדינה ואומר לנו גבירותיי ורבותיי, תתעוררו ותראו מה קורה כאן. אמר לכם את זה מנהל המינהל אז בקול יותר רם ויגיד לכם את זה עכשיו בקול נחר. אנחנו לא יכולים לעמוד בפרץ ולבדוק את העניין של הכספים האסורים, את כל האנטי מחיקונים שהמציאו כדי להכניס לשובים אנשים שמשלמים כנראה קצת יותר כסף לאגודה, כך לפחות טוען מבקר המדינה. מבקר המדינה חושב שהנהלת המינהל צריכה

לעשות הרבה יותר בדיקות. לנו יש קושי עם זה. אני חושב שההחלטה הזאת מאזנת בין הצורך שלנו לעשות בדיקות לבין האינטרס של כולנו לבצע את הרחבות ביישובים החקלאיים. אני מזכיר לכולנו שבדיון האחרון נתתי נתון של 20 אלף מגרשים בהרחבות ביישובים שעומדים במחוז צפון שלנו ומחכים שתיכנס אליהם אוכלוסייה.

מכל הטעמים האלה אני חושב שההחלטה הזאת מאזנת הכל. כל מה שאנחנו דנו בו היום, בגדול זה העניין הזה של הישן מול חדש שהטלתם עלי לבוא בדברים עם אגף התקציבים ולהגיע לסיכום, ואכן הגענו. בעניין הזה יש הכרזה חשובה שלנו שאנחנו אומרים שההרחבה אכן צריכה לשרת את הישוב הישן, מה שעד היום נקרא כסף אסור, ואני שמח על כך, והדבר השני, דנו עוד פעם בעניין הזה של מנגנון השומה ואני חושב שהרעיון שהציע גבי עשה איזון נכון בין מה שהביאה הנהלת המינהל לבין מה שנאמר כאן.

זו ההתייחסות שלי בגדול למכתבו של מר קוכמן.

היו"ר השר זאב בויס:

אנחנו מצביעים. מי בעד אישור ההחלטה עם התיקונים שאמרנו?

ה צ ב ע ה

הצעת ההחלטה התקבלה פה אחד

הצגת פרויקטים של "ישן מול חדש" – מציג מר רונן כהן, מנהל אגף שו"ב

ירון ביבי:

חיים יציג את הנושא. אנחנו התבקשנו על ידי המועצה להציג פרויקטים שנעשו של ישן מול חדש בעיר. חיים תכף יציג לנו את הפעילות הברוכה של משרד השיכון בעניין הזה. אנחנו מביאים כאן הצעה להאריך את תוקף הישן מול חדש עד 2011. אני חושב שזה נכון, אני חושב שהפרויקט הזה הוא עוד בתחילתו וזה שיכניס לנו הרבה יותר שיווקים.

חיים פיאלקוף:

להזכיר לכם, לפני כשנה ורבע התקבלה החלטה להפעיל ישן מול חדש לראשונה לתקופה של שנה וכאשר התקופה הסתיימה, המועצה ביקשה לקבל עדכון לגבי מה שנעשה ולכן הוכנה מצגת שסימונה הכינה.

להזכיר לכם, המטרה של ישן מול חדש היא לצמצם פערים בין רמת התשתיות בין שכונות ותיקות לחדשות, והמנגנון הוא באמצעות כספי פיתוח ועל זה אדבר בהמשך. לצורך התוכנית הזאת הגדרנו שכונה ותיקה כשכונה שנבנתה ופותחה עד סוף שנת 1993, כלומר, לפחות היא בת 15 שנים.

מנגנון המימון הוא באמצעות הטלת היטל פיתוח ואנחנו קובעים שמחצית מהיטל ההשבחה מהרשות המקומית מופקדת בחשבון מיוחד יחד עם התקבול של ההיטל הזה וההיטל הזה מדורג לפי ערך השומה. אנחנו עורכים שומה מיוחדת לפני השיווק כדי לתמחר ולהעריך את ההעמסה. ההעמסה נעה בין 6,000 שקלים ממקומות שערכי הקרקע הם נמוכים ועד 2,000 שקלים במקומות שערכי הקרקע גבוהים. אלה דברים שכבר אושרו והם רק רענון.

אני רוצה לעבור ולהסביר מה שהתרחש בינתיים.

אפי שטנצלר:

תלכו במצגת אחורה.

חיים פיאלקוף:

הדבר הזה לא צריך להיות חדש, מכיוון שההחלטה התקבלה לפני שנה ורבע.

אפי שטנצלר:

נכון, למשך שנה.

אלכס חפץ:

כל פעם למועדים.

חיים פיאלקוף:

הרעיון הוא, אנחנו בעצם קבענו סכום שנע עד 6,000 שקלים ולכן היכן שערכי הקרקע, עלות הפיתוח שאנחנו מעמיסים בהיטל הוא שווה או גבוה לערך קרקע מפותחת, אנחנו מנסים לשווק. באותם מקומות שאנחנו מעריכים שערך הקרקע הוא אפס או שלילי, אבל יש כאלה שלא אוהבים את הביטוי שלילי.

ירון ביבי:

אין ערך קרקע שלילי. בהגדרה אין.

אפי שטנצלר:

מה שיממן זה ההיטלים. נכון?

חיים פיאלקוף:

לאותם מקרים שאי אפשר להעמיס על הקרקע מכיוון שערכי הקרקע נמוכים ביותר, משרד השיכון במקומות שאנחנו משווקים, אנחנו מתחייבים כפוף לתקציב ולנוהלי המשרד, לממן שלא במסגרת הזאת פר יחידת דיור 6,000 שקלים לטובת התשתיות.

אפי שטנצלר:

מה זה תשתיות? מה זה הגדרת התשתיות?

חיים פיאלקוף:

זה מוגדר בנוהל. זה יכול להיות כבישים, שטחים ציבוריים פתוחים, תשתיות אחרות שהן התשתיות העירוניות.

אפי שטנצלר:

מעל הקרקע וגם מתחת?

חיים פיאלקוף:

כן.

כפי שהזכרתי, זה המנגנון של הדבר. בעצם יוצרים קופה מיוחדת, לתוך הקופה מוזרמים 50 אחוזים מחלף היטל השבחה. אנחנו עורכים לפני כן הסכם עם הרשות המקומית, מחצית מהסכום של חלף היטל השבחה מופקד בחשבון וכמובן ההיטל עצמו, מגבשים רשימה מפורטת של פרויקטים שאנחנו מאשרים לפי הנוהל וזה יוצא לדרך.

נעבור לטבלה שאני חושב שהיא מסכמת הכל. בעצם אלו המקומות. יש חמישה ישובים בשישה אתרים שנחתמו – תקנו אותי אם אני טועה – הסכמים.

קריאה:

נתיבות לא אתנו.

חיים פיאלקוף:

יוקנעם, קריית מוצקין, כורדני ששיווקנו – זה לא מעודכן כי כן שיווקנו לכורדני – יבנה, רמלה וקריית גת, אתם יש הסכם. בשלב הראשון המכרזים נכשלו ואנחנו עכשיו במכרז חוזר. גם בגוגנהיים עוד מעט יהיה מכרז חוזר. כפי שירון אמר, אנחנו בתחילת הדרך, מגבשים הסכמים, משכנעים את הרשות המקומית שהדבר הזה יביא לאפשרות לשדרוג תשתיות ויצמצם פערים. לוקח קצת זמן לשכנע אותם מכיוון שהם נדרשים להפקיד מחצית מחלף היטל השבחה באותה קופה, אבל מכיוון שכל הכסף הולך לתשתיות, בינתיים זה עובד בסדר.

מנחם ליבוביץ:

כורדני, זאת שכונה ותיקה.

חיים פיאלקוף:

הכסף הולך לשדרוג תשתיות במרקם הקיים. הכסף משיווק כורדני הולך לתשתיות אחרות.

היו"ר השר זאב בויס:

כורדני היא החדשה שמממנת את הוותיקה.

אפי שטנצלר:

זאת דוגמה טובה שהקרן הקיימת יודעת שהיא מממנת חלק מחלף היטל ההשבחה אבל אנחנו חושבים שזה תורם להשבחת הדירות, אבל גם בעניין הזה של השכונות הקיימות והשכונות שיתווספו וכדומה, אבל אנחנו חושבים שגם בעניין הזה צריך להגביל בזמן ולא עד סוף כל הדורות.

ירון ביבי:

לכן זה עד 2011. אנחנו הבאנו את זה מוגבל בזמן. זה מובא לשנתיים וחצי נוספות. בדיוק מהטעם הזה.

אלכס חפץ:

הייתי רוצה לראות נתון שיכול להיות שהוא נמצא, אבל עברנו מהר על המצגת. נתון מאוד פשוט. כמה הקרקע המשווקת מימנה פיתוח של שכונות ישנות? זאת שאלה פשוטה וצריך לקבל עליה תשובה פשוטה. פה יש כל מיני פרמטרים, כל מיני נתונים, אבל אנחנו רוצים לדעת, בעלי הקרקע שיושבים כאן, בכמה עזרנו לשלטון המקומי במימון פיתוח של שכונות ישנות. אני אומר את זה במיוחד על רקע סכסוך שנמשך בבית המשפט בנושא חלף היטל השבחה שכל הבעלים כאן ונצטרך לשים שיק גדול אם בית המשפט לא ישנה את החלטותיו במחוזי. מצד אחד כולם רוצים לעזור, מצד שני יש סכסוך משפטי ולא ממהרים לעזור.

היו"ר השר זאב בויס:

הערה מאוד נכונה. אני לא יודע אם עכשיו חיים יוכל לספק תשובה. צריך לומר שהמנגנון הזה הוא חדש יחסית. אנחנו רואים שעוד אין לנו צבר ונפח גדול, הוא עוד לא פרוס בכל הארץ. אנחנו מתקדמים אתו וככל שזה ייכנס טוב במקומות הראשונים, זה יהיה מוצלח, אז זה גם יקרין וייכנסו נוספים לדבר הזה. זה בהחלט חלק מהוויכוח שהוא גם ויכוח משפטי או נמצא בבית המשפט על הטענות של מרכז השלטון המקומי לגבי נדמה לי 10 אחוזים היום שהם מבקשים כמובן לשנות את זה. טוב שאלכס העלה את העניין הזה.

מנחם ליבוביץ:

אם כן, למה לאשר את זה עכשיו?

ירון ביבי:

זה כלי שאנחנו התחלנו אתו לפני כשנה. לקח לנו זמן לא פשוט להגיע להסכמות עם הרשויות המקומיות. אנחנו צריכים עוד את הכלי הזה להפעיל. קודם כל, אני חושב שהוא חשוב. לא יכול להיות - כמו שאמרתי את זה במושב, אני אומר את זה גם בערים - שאנחנו נבנה בראש העין - סתם דוגמה שעולה לי עכשיו בראש - שכונות חדשות מפוארות והישוב הישן יסבול מהתשתיות הכי לא נכונות בעולם וכן הלאה.

היו"ר השר זאב בויס:

או בתל קציר למשל.

ירון ביבי:

או במקומות אחרים. ראש העיר, סתם דוגמה שעלתה לי בראש. אנחנו צריכים ללמוד עוד את הכלי הזה ובגלל זה אנחנו גם מביאים אותו לפרק זמן קצוב.

מנחם ליבוביץ:

השאלה איננה שאלה מאיפה מגיע הכסף כדי לממן את בניית התשתיות. באופן תיאורטי התשובה שלי אליך לגבי ראש העין, ארנונה בשכונות החדשות היא הרבה יותר גבוהה והיא אמורה וצריכה לממן. המקורות יכולים להיות לאו דווקא המקורות הללו. למשל, מדינה.

גבי גולן:

זה אינטרס שלכם. בלי זה הוא לא יוכל לעשות שיווקים שהוא עושה היום. הרי זה אינטרס מספר אחד כדי לקדם שיווקים. אם לא, האדמות שלכם יישארו ולא יבנו עליהן.

מנחם ליבוביץ:

על זה אני לא מדבר. אני מדבר כמינהל. השאלה איננה קק"ל או לא. באמת לא. השאלה היא האם כשאנחנו נמצאים בבית משפט בעימות א' שהוא עימות שיכול לגרום לנו לנזק, לכולנו.

היו"ר השר זאב בויס:

השאלה ברורה והתהייה יש לה מקום. אני חושב שהתשובה היא שאנחנו לא יודעים כמה זמן התהליכים האלה בבתי המשפט יימשכו. אם אנחנו יכולים להביא - לא כעניין טקטי אלא כעניין שאנחנו מאמינים בו - נתונים שתכף אולי חיים ימסור משהו, כי שאלתי אותו אם יש לו עכשיו את הנתון תחת היד, אנחנו יכולים להביא אל השלטון המקומי שהוא תובע אותנו, אל בית המשפט ולבוא ולומר שבונה פידה לא עצרנו שום דבר, לא הטלנו סנקציה, אנחנו מאמינים שצריכים להמשיך בדרך הזאת, אבל הנה תראו מה הנתונים האלה ועל מה בוכה מרכז השלטון המקומי עם ה-10 אחוזים. לכן טוב שאלכס העלה את העניין הזה. אני לא יודע מי היועצים המשפטיים מטעם המדינה שמתעסקים בדיון הזה, אבל הפרקליטות - ינקי - צריך להפנות את תשומת לבם לעניין שכיוון שהוא אצלנו יחסית חדש, לא נתנו את הדעת עליו, אבל הוא בהחלט.

אני רוצה שחיים ייתן לנו נתונים.

חיים פיאלקוף:

המספרים כאן. ביוקנעם ההכנסות שהתקבלו הם מיליון ו-800 אלף שקלים. זה סדר גודל של כ-5,000 שקלים ליחידת דיור.

אפי שטנצלר:

כמה דונם?

חיים פיאלקוף:

זה לא הולך לפי דונם.

קריאה:

יחידות דיור.

חיים פיאלקוף:

זה בצפיפות עירונית. ביבנה – 2.9 מיליון שקלים. ברמלה ובהרצליה – מיליון וחצי שקלים.

היו"ר השר זאב בויס:

במושגים של רשות מקומית להשקעה שהיא צבועה, זה ברור, זה צבוע רק לעניין של תשתיות בשכונות ותיקות – זאת תוספת יפה.

יאיר ריינמן:

אני רוצה להזהיר משימוש בכוח השלטוני שנמצא בידינו. זאת אומרת, בשונה מסכסוך אחר שהלך לבית המשפט, כאן יש טענה – בין אם מוצדקת ובין אם היא לא מוצדקת, בין אם אני יורה לעצמי ברגל ובין אם אני לא יורה לעצמי ברגל – שמבחינת בית המשפט הוא נתן את דברו, זה נמצא בעליון, יש מוסדות שמבררים את זה. לא יכול להיות שאנחנו כמי שהשררה מצויה בידינו באופן מקרי כרגע, כרגע לוחצים במקומות רגישים כדי לגלגל הליך, להשפיע.

ירון ביבי:

לא משתמע שאנחנו עושים את זה.

יאיר ריינמן:

אני לא אומר שמשמע, אבל אני אומר בזהירות רבה מאוד שלא יהיה חלק מהסיכום כאילו אנחנו אומרים כן, אבל, תלוי, יועצים משפטיים. בזהירות.

אפי שטנצלר:

ברשות היושב-ראש, הייתי מציע, היות ועלו כאן מספר נושאים, לתת הארכה ל-2010 ולא לעבור ל-2011 וכשנתקרב ל-2010 נדון בזה שוב ואז נראה את התוצאות של מגרשים וכולי.

חיים פיאלקוף:

אני סבור שצריך להיות מקביל למה שעכשיו לפני דקה קיבלנו החלטה לגבי המגזר הכפרי. אם במגזר הכפרי ההחלטה שהתקבלה היא עד סוף 2011, מן העניין שזה יהיה דבר מקביל.

אלכס חפץ:

אני לא חושב שזה צריך להיות מקביל ואני אסביר למה. הנושא של עלויות פיתוח בשלטון המקומי, מעבר לסכסוך או לא סכסוך, צריכים לדון בו באופן רוחבי, גם אם היה הסכסוך ואם לא היה הסכסוך, גם אם זה ישן מול חדש או לא ישן מול חדש. הרי יש אגרות והיטלים שמוטלים על פי דין על ידי השלטון המקומי. אז נכון שיש פה למועצה כחלק ממדיניות מקרקעין, והמינהל שמיישם אותה, לראות איך הריבון – כי אנחנו נציגים של הריבון גם – מסייע לפיתוח בכל מיני מקומות. יש בסוף גם חקיקה מקומית שאומרת מה מותר. הרי בינינו, עלויות הפיתוח האלה, אם הן היו הולכות רק לכבישים ולתשתיות רטובות וכולי, מילא. אנחנו יודעים שהרבה פעמים בשלטון המקומי יש השבחת יתר של פיתוח שבסוף אף אחד לא יודע לשלם אותו, זה עומד כאבן שאין לה הופכין, האנשים לא יודעים לשלם את זה, זה פוגע בסוף באותו מקום. זאת אומרת, אני מקבל את עמדתו של

אריאל שאמר שזה דווקא אמצעי פיקוח שלנו, כי ברגע שהוא צריך לשים 50 אחוזים, אני מודע לזה. זה אמצעי של המדינה לומר שעכשיו יש לי חליפה שאני יודע את מלואה, ואתה שם 50 אחוזים. יש פה צדדים. אנחנו עוד לא למדנו את הכל. זה שונה לגמרי מהמרחב החקלאי ואני מציע לקבל את הצעת יושב-ראש הקק"ל ולהגביל את זה עד 2010 כי אנחנו עוד לומדים את זה עקב בצד אגודל.

ירון ביבי:

אולי אני אומר עוד משהו. אלכס, כמו שאתם אומרים, צריכים ללמוד את זה. אני הייתי מציע שמינהל מקרקעי ישראל ביחד עם משרד השיכון יביא למועצה בעוד נגיד שמונה או תשעה חודשים את הנתונים על הלימוד, נאפשר את זה עד 2011, כדי שלא כל פעם אנחנו נבוא לכאן כל שנה ונגיד שצריך לחדש. נקבע כאן שיתקיים דיון תוך כדי בעוד שנה, אבל הדיון הזה לא יהיה על עצם החידוש, בואו ניתן גם אופק. הקרקע היא מוצר כזה שעד שמקבלים בו החלטות, זה לוקח לפעמים שנים וכל פעם אנחנו באים עם איזו החלטה לשנה ומחדשים אותה. רוצים לעשות את זה רציני, בואו נקבל את זה עד סוף 2011 ונקבע שיתקיים דיון באמצע 2010. אני חושב שזה בסדר.

אלכס חפץ:

אם אפשר להוסיף משהו, ברשותך, כבוד השר. בכל מקרה שיהיה דיון בכל נושא אגרות והיטלים, כי בסוף יוצא שהקרקע היא הבאפר וזה בסדר, רק צריך להסתכל על התמונה הכוללת.

היו"ר השר זאב בויס:

אני מציע שכל הסוגיה הזאת בהיבט הכי רחב שלה, כל המרכיבים שאתם מניתם כאן, יש פה רעיון, נבוא לדיון לקראת 2011 וכך זה יהיה.

אפי שטנצלר:

זה עד ה-31 בדצמבר 2010?

היו"ר השר זאב בויס:

לא, 2011.

אפי שטנצלר:

אם כן, זה לשנתיים כי היום אתה במרץ.

ירון ביבי:

לקבל החלטה לצאת לפרוייקט, התהליכים בקרקע לפעמים לוקחים שנים. אתה בטח מכיר את זה מגבעתיים. עד שאתה נכנס לפרוייקט ועד שאתה מתחיל לממש אותו – שנים. אי אפשר את השוק הזה כל יומיים לנענע עם איזו החלטה חדשה. בגלל זה אני גם חושב שהמועצה לפעמים קצת צריכה להפחית את קצב ההחלטות החדשות והתיקונים של ההחלטות. עכשיו שזה בסדר עד סוף 2011, אנחנו נקיים על זה דיון. אגב, נושא הפיתוח, אני חושב שאנשים מכירים את הרעיונות שמתגלגלים היום במינהל ובטח שוועדת גדיש המליצה עליהם ואנחנו מתכוונים ליישם את זה מהר יותר ממה שכולם חושבים.

היו"ר השר זאב בויס:

נסכם את זה כך. זה גם מונח כהחלטה בסעיף הזה, שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, ישן מול חדש:

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מהיום על תוקף החלטת מועצה 1156, בדבר שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, ישן מול חדש, עד לתאריך 31 בדצמבר 2011.

אנחנו מצביעים. מי בעד?

ה צ ב ע ה

ההחלטה אושרה פה אחד

אלכס חפץ:

כבוד השר, לגבי הדיון של התשעה חודשים, נושא הפיתוח, אולי הוא יוכן בוועדת משנה בינתיים כך שיהיה דיון מסודר עם כל השומעים שצריכים להשמיע דברים.

ירון ביבי:

מקובל עלי.

היו"ר השר זאב בויס:

בסדר. גם על זה נחליט ונצרף להחלטה.

הליך השגה על שומות מקרקעין – מציג מר ירון ביבי, מנהל המינהל

היו"ר השר זאב בויס:

הנושא הוא נושא מרכזי שמעסיק אותנו הרבה.

ירון ביבי:

אני אומר כמה מלים ואחרי כן עמיחי ואייל יציגו. אייל הוא השמאי הממשלתי הראשי ואני שמח שהוא מכבד אותנו בנוכחותו בדיון הזה.

אני חושב שהיום השגנו שתי מהפכות, אולי נשיג, כאשר המהפכה הראשונה היא דמי ההיתר והמהפכה השנייה היא כל תפיסת השומה שלנו. למעשה אנחנו מאפשרים היום – אם נקבל את ההצעה כמו שהיא – להקים ועדות ערר על השומה שלנו וההחלטה על ערך הקרקע, בטח אחרי ערעור, כבר לא תישאר רק בידי השמאי הממשלתי שיש מי שמצייר אותו כאיזה שלוח של המינהל והוא לא כזה, אתם רואים אותו. זה גם יעזור לנו בלוחות הזמנים והכל מפורט כאן. זה עוד צעד אחד של יישום דוח גדיש שאני שמח שסוף סוף הצלחנו לעשות אותו.

בדוח גדיש דובר על כך שהצעד הזה ייעשה בחקיקה ומכיוון שאנחנו ראינו והערכנו שחקיקה עשויה לקחת הרבה מאוד זמן, אני שמח שגם משרד המשפטים שאחראי על השמאי הממשלתי וגם השמאי הממשלתי וגם אנחנו החלטנו שבעצם אם שלושת הגופים מסכימים ביחד, לא צריך ללכת לאקט של החקיקה אלא בהחלטת מועצה. אני חושב שהאקט הזה הוא אקט מבורך.

את הנושא יציגו עמיחי ואייל.

עמיחי עפל:

ההחלטה בעצם היא החלטה ראשונה שיש לנו במועצה, אם תתקבל ההחלטה, שקובעת איזה שהם הליכים ולוחות זמנים מוגדרים. אנחנו היום במצב הקיים בעצם עובדים עם הוראות אגף שהשתנו מדי פעם ומותקפות על ידי כל מי שנזקק להליכים האלה.

הכוונה היא להליכי השגה על שומות שנערכות לעסקאות בפטור ממכרז במקרקעין שאנחנו מנהלים. ההחלטה מיישמת את דוח המלצות ועדת גדיש מ-1 יוני 2005 ואזכיר לכם שהחלטה 1066 שאושרה כאן במועצה בינואר 2006 אישרה בשני סעיפים שלה את הנושא ואני אקרא אותם.

סעיף 10.3 בהחלטה 1066 אומר: "השגות על שומות שערכו שמאי המאגר – דהיינו, השמאים הפרטיים – יידונו על ידי השמאי הממשלתי". זה הלופ הראשון שאנחנו קוראים לו בעצם היום בקשה לעיון. אנחנו נראה את זה אחר כך.

סעיף 10.4 דיבר על הקמת צוות שמינתה שרת המשפטים דאז, הגברת ציפי לבני, לבדיקת מנגנוני ערר על החלטות השמאי הממשלתי בהשגות ובעצם הצוות הזה ישב, הגיש את המלצותיו ב-1 לינואר 2006, ובעצם כאן אנחנו מנסים ליישם את אותן המלצות של הצוות.

שני הסעיפים האלה בעצם מיושמים במה שאנחנו רואים בשקף. ההחלטה תאפשר הגשת בקשה למינהל לעיון חוזר. דהיינו, זה הליך מקביל למה שאנחנו עושים היום, הליך השגה ראשון. שמאי מאגר עורך שומה, הצד השני מבקש להשיג, אנחנו דנים בזה אצל השמאי הממשלתי, אנחנו קוראים לזה בקשה לעיון חוזר, את הבקשה הזאת אנחנו עושים אצל השמאי הממשלתי.

הסוגיה הבאה, בעקבות אותו צוות שבדק את הליכי הערעור, ההחלטה תאפשר הגשת השגה לוועדת השגות – ושימו לב, זאת ועדת השגות – שתוקם מכוח החלטת המועצה הזאת, ההרכב, אנחנו נראה אותו בהמשך. ועדת ההשגות בעצם תדון באותן החלטות שבאות מהשמאי הממשלתי בשני מקרים: האחד, כאשר הוא החליט בבקשה לעיון על שומת שמאי מאגר, והשנייה, כאשר השומה הראשונית נערכת על ידי השמאי הממשלתי עצמו ואנחנו קוראים לה שומה מיוחדת. זאת אומרת, על החלטות השמאי הממשלתי בשומות, בבקשות לעיון וכן הלאה, תדון אותה ועדה.

ההחלטה מתווה לוחות זמנים. היו הערות לעניין הזה. זה לוח זמנים שהוא עם גמישות מסוימת, אבל בסופו של דבר יש לוח זמנים לקבלת בקשה להשגה וגם למשך הטיפול, גם אצל השמאי הממשלתי בבקשה לעיון וגם בוועדת ההשגות. ההחלטה התקבלה עם השמאי הממשלתי הראשי, הוא כאן ונוכל גם לשמוע.

אנחנו מדברים עכשיו על ההליך הראשון. אנחנו נראה איך המינהל מטפל ולאחר מכן הטיפול אצל השמאי הממשלתי. אני מתחיל מזה שאנחנו מקבלים שומה משמאי מאגר, מוסרים ליזם מפרט כספי ונצטרך למסור לו את זה בצורה שהוא יאשר שהוא קיבל את זה, את המפרט הכספי עם השומה. מאותו רגע, אם אני הולך הצידה, הוא יכול לעשות עסקה ובזה לגמור את העניין. לא הסכים – תוך שלושים יום הוא חייב להגיש אלינו בקשה וגם אז אנחנו מתירים לו – שימו לב, בצד כלפי שמאל, החץ השמאלי – לקיים עסקה תוך הליך ההשגה, לא מונעים ממנו, וזאת החלטה 798 של המינהל.

היו"ר השר זאב בויס:

בלי לשנות שום דבר.

עמיחי עפל:

כן. יישמנו את ההחלטה. 798 בעצם נמצאת בתוך ההחלטה הזאת. הוא מקדם עסקה, הוא משלם – בצד השמאלי תראו – 75 אחוזים מהסכום שאינו שנוי במחלוקת ולא יפחת ממה שנגזר משומת שמאי המאגר, 25 אחוזים יתרה, ויש כאן איזשהו חידוש מסוים פלוס התחייבות.

אפי שטנצלר:

מה זה ה-25 אחוזים יתרה?

עמיחי עפל:

אם השומה שלנו גזרה שהוא צריך לשלם 100, 75 אחוזים הוא משלם, 25 אחוזים הוא שם ערבות, ערבות צמודה עם ריבית ופה, בשינוי למה שהיה עד עכשיו, גם התחייבות שאם השומה עולה, הוא יצטרך להשלים את היתרה בהתאם למה שיהיה בשומה הסופית.

קריאה:

מעל ל-100 אחוזים הכוונה.

עמיחי עפל:

מעל ה-100 אחוזים. עד עכשיו זה לא היה ואנשים הלכו כי לכל היותר דחו את ההשגה שלהם.

מאיר סהר:

אמרת 75 אחוזים שאינם שנויים במחלוקת.

עמיחי עפל:

אני חוזר להחלטה 798. החלטה 798 אמרה שהסכום לא יפחת מ-75 אחוזים משומת המינהל. לצורך העניין, אתן דוגמה. אם השומה שלנו היא 100, הוא צריך לשלם 75 וזה המינימום. במידה שהשומה שלו למשל היא 80, הוא משלם 80 כי זה לא שנוי במחלוקת. זה לא יפחת מ-75. בדרך כלל המצב הוא שהשומות הנגדיות נמוכות מאוד והסף התחתון הוא 75 אחוזים.

נכנסנו להליך הזה כאשר אני שוב אומר, אנחנו מתירים לקיים עסקה למי שפועל מולנו כדין. מי שביצע עבירה, מימש בנייה שלא כדין או שימוש חורג שלא כדין, כאשר הוא נכנס להליך של

השגה, ואנחנו הסכמנו לאשר את העסקה הזאת, אנחנו מחייבים אותו לעשות את העסקה כי בעצם הוא מממש אותה בכפייה מולנו לצורך העניין.

אצלנו בזה נגמר ההליך ואנחנו מעבירים את הבקשה ללשכת השמאי הממשלתי המתאימה. אני רק אצייר את זה. יש לשמאי הממשלתי שלוש לשכות.

אפי שטנצלר:

חובת קיום עסקה במקרה של בנייה בלתי חוקית או שימוש חורג – תסביר את הנקודה הזאת.

עמיחי עפל:

על פי החלטה 798 אנחנו מאפשרים ליזם שאומר שאני לא רוצה לחכות עד שהליך ההשגה יסתיים, אני עושה עסקה. הוא משלם את אותם 75 אחוזים פלוס 25 אחוזים ואז העסקה מתבצעת. אנחנו עושים עסקה, הוא יכול להתקדם בעבודה. מה שנשאר באיזשהו סימן שאלה, זה הסכום הסופי שייגזר לעסקה הזאת. התאריך של העסקה קיים, היא לא מתיישנת.

אפי שטנצלר:

בנייה בלתי חוקית.

יעקב קוינט:

עדיין אנחנו גובים דמי שימוש. קביעה שנעשית לצורך דמי שימוש, לצורך הקביעה הזאת החרגנו את הנושא של הבנייה הבלתי חוקית, שם אנחנו לא מאפשרים לא לבצע עסקה ולחכות לשומה אלא אתה חייב לבצע עסקה אם אתה רוצה להגיע לוועדת השגות כאשר עשית בנייה בלתי חוקית.

קריאה:

המינהל גובה היום ברגיל דמי שימוש.

היו"ר השר זאב בויס:

במושגים של עיריית גבעתיים או קריית גת, זה מישוהו חרג בבנייה, אתה מטפל בו על חריגת הבנייה אבל בינתיים אתה גובה ארנונה על כל השטח שהוא בנה.

אפי שטנצלר:

הניסוח כאן הוא בעייתי.

ירון ביבי:

הניסוח הוא רק לצורך השגה.

היו"ר השר זאב בויס:

הוא להמחשה. זה לא הניסוח של איזה ספר חוקים כאן.

מאיר סהר:

אם זה בשימוש חורג – כן, בבנייה בלתי חוקית – לא.

היו"ר השר זאב בויס:

עזבו את השקף הזה. אנחנו מביאים אותו כדי שנבין על מה מדובר.

עמיחי עפל:

סיימנו את זה, אנחנו מעבירים את הבקשה עם שתי השומות לשמאי הממשלתי ובשקף הבא אנחנו יכולים לראות את הטיפול של השמאי הממשלתי כפי שהוא פחות או יותר מצטייר בהחלטה.

השמאי הממשלתי, אחת ההחלטות שלו היא, כאשר הוא קיבל המסמכים משני הצדדים, אם הוא מקיים דיון או לא מקיים דיון. החליט לא לקיים דיון לפי שיקול דעתו, הוא מבקש מסמכים, השלמת מסמכים משני הצדדים, נותן להם איזשהו זמן ונותן החלטה בתוך שלושים ימים מיום המצאת המסמכים והראיות שהוא ביקש.

במידה שהוא מקיים דיון, החליט לקיים דיון, הוא מזמן את הדיון, הדיון מוגבל לזמן של 45 ימים מיום שהעברנו לו את הבקשה ומתן החלטה בתוך 60 ימים מאז שהתקיים הדיון והושלמו הדברים.

יש כאן הערה שהשמאי הממשלתי יכול להעריך במקרים מסוימים את המועדים על פי החלטת השמאי הממשלתי הראשי. אני מקווה שלא יהיו הרבה כאלה.

היו"ר השר זאב בויס:

הוא גם יכול לקצר אותם?

עמיחי עפל:

אם הוא יספיק, כן. הוא לא ימשוך אותם שלא לצורך. אז ההחלטה מועברת למינהל. בזה סיימנו את הלופ של בקשה לעיון. אנחנו מגיעים עכשיו לוועדת ההשגות. הרכב ועדת ההשגות הוא כזה.

היו"ר השר זאב בויס:

ועדת השגות נכנסת לתהליך.

עמיחי עפל:

על שומות השמאי הממשלתי. עכשיו קיבלנו החלטה של השמאי הממשלתי, בקשה לעיון.

היו"ר השר זאב בוים:

מה שראינו בשקף הקודם.

עמיחי עפל:

כן. בקשה לעיון, הוא נתן החלטה.

היו"ר השר זאב בוים:

ההחלטה שלו לא מקובלת, מה עושים?

עמיחי עפל:

אני אראה את זה בשקף הבא. עכשיו אני מתעכב על ההרכב. ההרכב של ועדת ההשגות שתוקם. עובד מדינה שהתמנה על ידי שר המשפטים, כשיר להיות שופט בבית משפט השלום, הוא יושב-ראש הוועדה. השמאי הממשלתי הראשי או סגנו – חבר. שמאי מקרקעין – וכאן יש איזה חידוש, כי בזמנו כשדנו בוועדה לא ידענו איך להגדיר אותו, אבל הכוונה היא לשמאי שנכלל ברשימת השמאים המכריעים לפי תיקון 84. כמובן שאנחנו נרצה שזה יהיה שמאי שגם מתמצא בנושאים של המינהל, אבל ככלל אלה שמאים ותיקים מטבע הדברים ונוכל להסתדר עם זה.

אני עובר עכשיו ללופ של טיפול המינהל בשומות מיוחדות ובקשה לעיון, דהיינו, אנחנו עוברים להליך בוועדת השגות. המינהל קיבל את השומה המיוחדת מהשמאי הממשלתי או החלטה של השמאי הממשלתי בבקשה לעיון. כאן אנחנו רואים שיש שומה מיוחדת. עד עכשיו דיברנו על החלטה של השמאי הממשלתי, בקשה לעיון, אבל יש גם תוצר שנקרא שומה מיוחדת וזאת שומה ראשונית שהוכנה על ידי השמאי הממשלתי ומגיעה למינהל. בדרך כלל אלה שומות קצת יותר מורכבות. במקרה הזה, כאשר יש שומה מיוחדת, היא מוצאת למינהל קודם ולא ליזם ואז המינהל בוחן אותה, יכול להעיר הערות אם יש איזה משהו שיש לו הערות לשומה. לעומת זאת, החלטת השמאי הממשלתי ובקשה לעיון, יש כאן שני חצים משום שההחלטה הזאת נמסרת לשני צדדים, למינהל וליזם.

כאן מתחיל איזשהו הליך. האחד, כאשר היזם מקבל את ההחלטה של השמאי, המינהל שקיבל את ההחלטה מוציא מפרט כספי ואת השומה ליזם, היזם יכול לבצע עסקה. בזה הסתיים הליך, אם הוא קיבל את ההחלטה. אם הוא לא קיבל את ההחלטה, הוא יכול להגיש השגה לוועדת השגות, שוב, בתוך שלושים ימים מעת שהוא קיבל את ההחלטה של השמאי הממשלתי. בצד ימין, במקרים חריגים, גם המינהל – המינהל ככלל יהיה משיב בוועדת השגות – במקרים חריגים, היות שזו החלטה של גוף חיצוני לנו, אבל לפעמים יש השגות על החלטה כזאת או אחרת, גם המינהל יוכל להגיש השגה אחרי קבלת החלטה בהנהלת המינהל. כך סיכמנו.

שוב, גם כאשר נעשית פנייה לוועדת השגות, יש את אותה אפשרות לקיים עסקה, להתיר קיום עסקה, וחובת קיום עסקה במידה שאנחנו מדברים על עבירה. אני מזכיר, אם ההליך התחיל בבקשה לעיון ושם הייתה עבירת בנייה, כבר שם בוצעה העסקה. אנחנו מדברים במקרה הזה כאשר השומה הראשונה היא שומה מיוחדת של השמאי הממשלתי שנעשתה לצורך מסוים.

אני עכשיו עובר לשקף הבא. טיפול ועדת השגות. ועדת השגות בעצם תקבל השגה מצד אחד ואני מעריך שבפרוצדורות שהיא תייצר לעצמה, היא צריכה להודיע, לידע את הצד השני ולקבל תגובה של הצד השני. קבלת החלטה על קיום או אי קיום דיון, שוב, היא רשאית להחליט.

קריאה:

דיון בעל פה.

עמיחי עפל:

דיון בעל פה. שמיעת הצדדים. במקרה הזה יכול להיות שצד יבוא וישיג על עצם החלטה שלה לא לקיים דיון, היא עדיין יכולה להחליט אם לקיים או לא לקיים, אבל אני עובר לשלב שבו היא החליטה כן לקיים או לא לקיים. בצד הימני אנחנו רואים אם היא החליטה לקיים דיון, החלטה בתוך שלושים ימים מהמצאת כל המסמכים, או תוך שישים ימים מסיום הדיון אצלה. כאשר היא החליטה שאין צורך בדיון, היא מוסרת הודעה לצדדים תוך 21 ימים שהיא רוצה לקבל השלמות לכל הניירות שהועברו אליה תוך 14 ימים, הצדדים מעבירים אליה, והיא נותנת החלטה בתוך שלושים ימים.

שוב, הארכת מועדים על ידי יושב-ראש הוועדה, אלה דברים שייקבעו בתוך הוועדה, והעברת החלטה לצדדים.

אלה בערך ההליכים שאנחנו מציעים לטיפול.

אייל יצחקי:

אני רוצה לומר שאני מברך על ההחלטה הזאת למרות שהיא מכניסה אותי כאן למחויבויות שאנחנו לא מורגלים בהן, בעיקר בקשר ללוחות זמנים, אבל אני מברך על זה. יש בהצעה – אחרי שנוסחה – יתרונות גם בקטע הזה שאנחנו נראים כמזוהים, שלוחים כאילו של המינהל, וזה דבר שיצמצם קצת את התחושה הזאת.

יתרון נוסף, למרות שאני אומר את זה כאילו כנגד עצמי, קשה לנו לעמוד בפרקי הזמן, סבירים לפעמים, בתיקים מסוימים וזה מכניס אותנו לסד ויש כאן יתרון, גם בקטע שאנחנו איפה שהוא מציבים לעצמנו את הגבולות וגם יש לנו כאן כלים להתמודד עם המגבלות האלה של לוחות זמנים, בעיקר בקטע שיש לפעמים – אני לא יודע כמה מכם מודעים לזה – כאשר בקלות צד יכול למשוך הליך ולתקוע אותו מעבר לזמן הסביר של טיפול בתיק. כאן יש בפירוש את האפשרות, זה לראשונה מנוסח בצורה של שחור על גבי לבן, שאנחנו יכולים לשלוח צד – זה יכול להיות גם המינהל וזה יכול להיות גם הצד השני – לעשות שיעורי בית ולהשלים את השומה שלו, לתקן אותה, כאשר השומה שלו לא תקינה או שחסרים פרטים או שנודע מידע חדש.

אחד הדברים החשובים ביתרונות שאני רואה בהחלטה הזאת היא שהיא גורמת לניתוק בשני שלבי הערעור. שלב הערעור הראשוני הוא אצלנו כמעט תמיד או תמיד אפילו, ושלב הערעור השני הוא גם אצלנו, אצל מישהו שהוא בכיר יותר ובדרך כלל זה אצלי או אצל אחד ממנהלי הלשכות. כאן נוצרת הפרדה, הבחנה, זה הולך לוועדה חיצונית שלנו יש גם כן נציגות בה, וזה לדעתי איזון ראוי.

אני רוצה לומר בקשר למצגת שהוצגה כאן, זה טיפה פשטני וזה בסדר שזה כך כי אי אפשר לשגע אתכם במיליון חצים אבל אנחנו בדרך כלל משאירים – וזה נכון לעשות את זה לפחות בשנה הקרובה – נותנים לצד המערער, לחוכר, את ההזדמנות כאשר אנחנו מחליטים שלא לקיים דיון, נותנים לו את ההזדמנות לדעת שאנחנו לא מקיימים דיון ואולי את השבועיים או את פרק הזמן

הקצר לטעון כנגד אי קיום דיון בעל פה, וזה דבר שקצת מאריך את לוחות הזמנים. אני חושב שזה נכון לעשות את זה לפחות בשנה הראשונה לשינוי הדרמטי הזה שקורה כאן ולכן אולי צריך קצת לעדן שם בנוסח איזשהו משפט או שניים, אבל חוץ מזה, אני לגמרי בעד הדבר הזה שכמו שאמרתי הוא בעיקר מקשה עלי.

היו"ר השר זאב בויס:

הערות או התייחסויות.

מאיר סהר:

שאלה ליועץ המשפטי. האם הקמת הוועדה הזאת איננו מצריך אישור של תקנות על ידי שני השרים, של שר המשפטים והשר הממונה על המינהל?

היו"ר השר זאב בויס:

החלטת מועצה.

יעקב קוינט:

החלטת מועצה כאשר השמאי הממשלתי מקבל את המגבלות ואת לוחות הזמנים שאנחנו קובעים כאן בהחלטת המועצה הזאת.

אייל יצחקי:

יש אולי משהו טכני שאני צריך לומר. קודם כל, משרד המשפטים, אנחנו עובדים ביחד, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, המינהל, וגם אגף, ואנחנו כולנו ביחד מסונכרנים על התהליך הזה. יש איזשהו קושי בקשר לחבר הוועדה שהוא השמאי המכריע לפי תיקון 84. עדיין לא מונו אנשים כאלה ויש עכשיו התנגדויות בעיקר של לשכת שמאי המקרקעין. זה יוצר תזזית בענף שלנו יחסית, אבל ההחלטה הזאת לא תוכל להיות מיושמת עד אשר ייבחרו אותם שמאים אחראיים והציוות יהיה מלא.

חלק גדול – אני לא יודע כמה אנשים כאן מודעים לדבר הזה - מאוד מהביקורת שמוטחת כלפיו כאגף נובעת משיטות עבודה שקיימות בענף שמאות המקרקעין בתחומים אחרים, לא קשור למינהל, שבהם ההליך הזה הוא הליך שבסופו תמיד יש הפחתה ואנחנו באגף, לפחות כך אני רואה את זה כבן אדם שהוא מבחוץ – אני בא מהשוק הפרטי ורק לפני שנה וחצי התחלתי להיות עובד ציבור – ההתנהלות בקטע הזה השמאי של החוכר מול מינהל מקרקעי ישראל, אצלנו היא עניינית. הרבה פעמים אנחנו מעלים שומות, הרבה פעמים אנחנו משאירים שומות כפי שהן, דבר שהוא מאוד לא מקובל בשוק הפרטי ולכן אנחנו צוברים בקטע הזה הרבה אנרגיות שליליות, בעיקר מהחוכרים, ואני שמח על הוועדה הזאת. אני חושב שהתוצאות לא ישתנו ויראו שהנה, יש פה משהו שהוא לא ממשלתי, לא מוטה לפחות למראית עין.

היו"ר השר זאב בויס:

אל תגיד שהתוצאות לא ישתנו כי אז אתה בעצם מייתר.

אייל יצחקי:

אבל זה לא בידיים שלי.

היו"ר השר זאב בויס:

אז ניתן לוועדה הציבורית הבלתי תלויה הזאת להחליט מה שהיא תחליט.

אייל יצחקי:

נכון.

אלכס חפץ:

כמה שאלות. לגבי הארכת מועדים, גם של האינסטנציה הראשונה וגם של האינסטנציה השנייה, נתונה הזכות למי שביקשו ממנו איזושהי עבודה, נתונה לו הזכות להאריך את המועדים. אני

חושב שזה קצת לא טוב וצריך להגביל את זה, מקסימום יראו שלא תעמדו בזה, תחזרו למועצה ותאמרו שאתם לא עומדים כזה, אבל מראש לתת את הזכות להאריך לעצמו את המועדים, נראה לי לא טוב. או שהשר יאריך. מישוהו שקשה להגיע אליו, שהוא יאריך את המועדים ולא זה שממנו ביקשו את העבודה.

יעקב קוינט:

המועצה כידוע לך לא כוללת את השמאי הממשלתי. השמאי הממשלתי וולנטרית הסכים לקבל על עצמו את המגבלות כאן ואנחנו מברכים על כך, ומה לעשות, הוא גם מודע למגבלות שלו וליכולות שלו ולאפשרויות שלו לעמוד בלוחות זמנים. אם תקצוב את זה, ממילא זה לא יעמוד ולא יתקדם.

גם לגבי אינסטנציות משפטיות, יש את האפשרות הזאת לחרוג בהחלטה מנומקת שתירשם או בהחלטות כאלה שהן הריג לכלל. יש אפשרות לגוף לקבל את ההחלטה שהיא סוטה מלוחות הזמנים שנקבעו.

אייל יצחקי:

אני רוצה לומר עוד משהו בקטע הפרקטי. אנחנו מטפלים בשנה באלף השגות. חלק גדול מההשגות, עשרות, הם באמת בנכסים מאוד מורכבים. יש שומות, אני יכול לומר לך, לא אצלנו, לא בקטע של מינהל מקרקעי ישראל, ששמאי מכריע, שיש לו אינסנטיב של כסף, שזה לוקח יותר משנה. זאת המציאות. יש חטיבות קרקע גדולות עם הרבה סימני שאלה משפטיים. לתקוע עכשיו, להביא לכם כל זה כדי שתחליטו, זה סביר.

אלכס חפץ:

לא לתקוע אותנו, להגיד משהו שמעבר.

אייל יצחקי:

אבל שמאי ממשלתי יש רק אחד.

אלכס חפץ:

עדיין שווה שנתייחס לזה.

ירון ביבי:

אנחנו מניחים שהכלל יהיה כזה שלא ייל לא ייקח הרבה זמן כדי לענות. אם אנחנו נגלה שזה אחרת, אנחנו נבוא לכאן או שניתן לו בראש.

אלכס חפץ:

כמה זמן בסך הכל לוקח? המסלול הכי קצר שאתם מעריכים. תגיד לי 10 ימים. במסלול הכי ארוך, כמה ימים?

עמיחי עפל:

ההליך הראשון אצל השמאי הממשלתי זה 45 ועוד 60, זה 105 ימים כאשר הוא מקיים דיון. אני מניח שכאשר הוא לא מקיים דיון, זה צריך לקחת פחות. זאת ההנחה שלי.

אייל יצחקי:

זה גם מובנה.

עמיחי עפל:

שם יש לוח זמנים. צריך לזכור שיש שלושים ימים עד שמגישים השגה. אתה מדבר על ההליך אצל השמאי הממשלתי כי לזים אנחנו נותנים שלושים ימים.

אלכס חפץ:

לא, כל מה שירד מחצי שנה זאת ברכה כי היום זה שנתיים. אז אין בעיה. היום זה בין חצי שנה לשנתיים. אנחנו יודעים את זה.

השמאי שמופיע בוועדה, רצוי שהוא לא יהיה שמאי מהמחוז של עצמו. זאת אומרת, אם זה לא אתה עצמך.

אייל יצחקי:

בוועדה מופיע רק השמאי הממשלתי הראשי או סגנו. זה לא איש מחוז.

אלכס חפץ:

עד שייכנס תיקון 84 לחוק, חבל שנחכה לו כי הדבר הזה מאוד חשוב למינהל. השאלה אם אפשר לקחת מתוך הרשימה שכבר נבחרה ולהתחיל לטפל בה.

אייל יצחקי:

כן.

אלכס חפץ:

כי חבל, אם נחכה שם, נתברבר.

עמיחי עפל:

ההחלטה הזאת תיכנס לתוקף כאשר תוקם ועדת השגות.

אלכס חפץ:

זאת אומרת, לא נחכה.

אייל יצחקי:

כן מחכים. אתה מדבר על הרכב הוועדה.

אלכס חפץ:

אם שם יטורפד, מה תעשה? למה שלא אנחנו סטנד אלון נחליט וניקח שמאים שנבחרו במכרז.

היו"ר השר זאב בויס:

אני מבין שמחכים למינויים של השמאים המיוחדים האלה.

אייל יצחקי:

אבל בית המשפט קצב עשרה ימים. יש עתירה ובית המשפט קצב עשרה ימים.

היו"ר השר זאב בויס:

יש פה התערבות של בית המשפט, אז ניתן לבית המשפט.

אלכס חפץ:

שאלה אחרונה. מי מתקצב את חברי הוועדה?

עמיחי עפל:

אנחנו. יש אגרות.

אליהו בן-גור:

לגבי ההערה האחרונה, שמחכים לרשימת שמאים אחראיים וכולי, מצד אחד סומכים על בית המשפט שיעשה את זה מהר, אבל בינתיים מה? האם אי אפשר לקבוע אולי איזושהי חלופה אחרת? אולי זה יימשך עוד ולא נדע? אולי יהיה על זה ערעור?

יעקב קוינט:

שמאים שלא נגועים בניגוד עניינים, אנחנו יכולים להחיל עליהם ולקבוע שהם אלה שיעמדו בזה. הרשימה הזאת היא מאוד מקלה עלינו את העבודה ומתוכה אנחנו נוכל לבחור באמת מישהו שמתאים לנו.

אליהו בן-גור:

אבל עדיין אתה לא יכול לבחור. השאלה אם היא אפשר להרחיב.

יעקב קוינט:

אנחנו מניחים שכן יהיה בפרק זמן סביר. ייקח לנו יותר זמן למצוא מישהו שלא נגוע בניגוד עניינים מאשר לחכות להחלטה.

ירון ביבי:

הליך בחירה, ייקח לו יותר זמן מאשר לחכות שנתיים.

אליהו בן-גור:

נחכה לזה ונראה.

נקודה שנייה. אני מעיר ואולי אפשר לעשות תיקון קטן לגבי מה שאלכס אמר לגבי נושא של הארכת מועדים. יש כאן פרוצדורה די ארוכה, אבל מקובל – גם אני יושב בכמה ועדות מעין שיפוטיות – שיושב-ראש הוועדה, יושב-ראש הרכב, עושה הארכות מועדים, כי אי אפשר בשביל זה לעשות דיון וכן הלאה. אלא מה, יכול להיות שאפשר, על מנת שבכל זאת תהיה לו בקרה עצמית

אפילו – אי אפשר ממילא לערער – שייכתב שהארכת מועדים, להוסיף את המילה מנומקת. שיכתוב שבשל כך וכך וכך.

אייל יצחקי:

מטעמים שיירשמו.

אליהו בן-גור:

כדי שזה לא יהיה שרירותי.

אייל יצחקי:

זה רשום.

אליהו בן-גור:

ברגע שהוא כותב את הנימוק, זה כבר שקוף. אם משהו שלא בסדר, יצלצלו לו בפעמון. שיהיה כתוב: הארכת מועדים מנומקת.

אייל יצחקי:

זה כתוב.

אריאל אבלין:

שאלה לינקי, לגבי ההחלטה להעביר את ההחלטה הזאת במסגרת של החלטת מועצה ולא בחקיקה. השאלה מה המעמד המחייב של ההחלטה הזאת גם כלפי לוחות זמנים, במיוחד בכל מה שקשור לשמאי הממשלתי וגם לגבי מעמד ועדת השגות, מה זה אומר? אני מכיר ועדות ערר מתחומים אחרים של חוק התכנון והבנייה שעוגנו בחקיקה וגם המעמד שלהם ברור וגם ההכרעה שלהם היא הכרעה שמסתמכת על חקיקה. השאלה מה זה אומר לגבי הוועדה הזאת?

יעקב קוינט:

ההצעה הזאת נולדה בבסיסה כהצעת חוק ואנחנו לקחנו ויישמנו אותה כהחלטת מועצה. כמובן שכדי לחייב את אייל, אנחנו צריכים את ההסכמה שלו ולכן אייל נמצא כאן והוא נתן את ברכתו והוא מקבל עליו את הכללים שקבענו בהחלטת המועצה. מבחינת המשמעות שלה, המשמעות שלה נכנסת לזה שזה עיון חוזר על השומה, זה נכנס למסגרת ההליך הפנימי בתוך בדיקת המינהל, איפה שהוא זה איזושהי האצלת סמכות של השמאי הממשלתי הראשי לוועדת ההשגות לצורך בחינה נוספת של השומה. כמובן שזה לא בית דין מינהלי ואין לכך משמעות משפטית, כעין הטריבונלים האלה שצינת אותם, ולכן גם התקיפה שלהם תהיה שונה ולא תהיה למשל בבית משפט לעניינים מינהליים לדוגמה. אני חושב שעדיין יש לנו כאן יתרון גדול בהליך הקיים, יש לזה יתרון גדול שזה מתבצע דרך החלטת מועצה ויש לנו עדיין את השליטה ואת האפשרות לבחון את ההחלטה הזאת. אני מעריך שבשלב מסוים זה גם יעבור לפסים של חקיקה פחות או יותר לפי המתכונת ולפי הפיילוט שאנחנו נבצע.

מאיר סהר:

למה אי אפשר בתקנות?

יעקב קוינט:

זה לא תקנות.

ירון ביבי:

זאת חקיקה ראשית.

יעקב קוינט:

אין חוק שמכוחו יש תקנות שניתן להתקין אותן לצורך העניין הזה. זה כבר פורסם כתזכיר.

היו"ר השר זאב בויס:

אם אני מבין נכון, ואני לא משפטן, עד שלא תהיה חקיקה ראשית, יכול להיות שיכול לבוא אחד אחרי כל התהליך הזה ולומר שלא מקובל עליו כל העניין, הוא הולך לבית המשפט. זה יכול להיות. ההגיון נותן את הדעת שהוא לא יעשה את זה כי הוא ביקש בעצמו ופנה על המערכת הזאת והמסגרת הזאת, והוא ביקש את הסעד מהמסגרת שאנחנו מייצרים עכשיו. אחרי זה לבוא ולטעון כלפיה ולבטל? כנראה שמשפטית זה יוכל להיות כל זמן שזה לא יהיה בחוק.

אני רוצה לסכם את העניין הזה. אנחנו נצביע על ההחלטה הזאת. נדמה לי שכבר אמרו את הדברים. גם כאן ההחלטה מאוד משמעותית. כמעט כל אחד כאן בוודאי נתקל בסוגיה הזאת של עם ישראל שנאנק תחת – תסלחו לי אתם השמאים – השמאיות עם הרבה מאוד השגות. שמענו את המספרים. לכן הערתי את ההערה הזאת. כאן חשובה המסגרת החדשה שאנחנו יוצרים, שהיא מסגרת ציבורית, מסגרת כזאת שהיא לא מותירה את הפסיקה האחרונה, את המילה האחרונה בידי אדם אחד שיהיה מקצוען ככל שיהיה וחשוב ככל שיהיה. זה דבר מאוד חשוב. יש בזה גם מראית עין. גם אם בסופו של דבר יבואו אחרי הבדיקות ואולי לא יהיה שינוי באמת מרחיק לכת של ההחלטות הראשונות של השמאי, לכן עצרתי ואמרתי שבואו ניתן את הפרורוגטיבה הזאת לוועדה וניתן בידיה את האפשרות הזאת ושידע כל אזרח בישראל שיש לו כתובת גם אחרי השמאי הממשלתי והמנגנון שהיה קיים עד עכשיו. יצרנו מנגנון נוסף שהוא נותן אפשרות נוספת, מסלול נוסף, והוא מורכב מאנשי מקצוע והוא יכול להגיע אליו.

לכן אני חושב שבאמת הנושא הזה ראוי וטוב. אני גם רוצה להודות לאייל יצחקי, השמאי הממשלתי, ולעמיחי על הצגת הדברים והטיפול בנושא הזה.

עכשיו אנחנו עוברים להצבעה.

אליהו בן-גור:

לפני ההצבעה אני רוצה לומר שאנחנו מדברים על אמון הציבור, ומכיוון שמדובר בכל זאת על שניים מתוך הוועדה שהם עדיין עובדי מדינה, כלומר, זה עדיין הציבור, זה רוב לעובדי הציבור וגם היושב-ראש עצמו הוא עובד מדינה שיכול לקבל הוראות. כלומר, מה שאנחנו צריכים לקוות הוא

שבכל זאת היא תהיה בלתי תלויה למרות שהעובדים הם תלויים בממונה או במי שמעליהם. זה מה שאני מקווה.

ראובן שלום:

ההחלטה לא יכולה להיות מיושמת במידי. אני מציע שיהיה איזה ניסוח שיגיד מה קורה בתקופת התפר, שלא ניתקל בבעיות משפטיות.

יעקב קוינט:

יקבעו הוראות מעבר.

היו"ר השר זאב בויס:

יש לזה התייחסות?

ירון ביבי:

תקרא את סעיף 8.

יעקב קוינט:

"תחילת תוקפה תוך 3 חודשים ובלבד".

היו"ר השר זאב בויס:

אם כן, יש לנו את זה.
מי בעד ההצעה?

ה צ ב ע ה

ההצעה אושרה פה אחד

אנחנו מודים לכם.

תקציב 2009 – מציגה גב' רינה עציון, סגנית חשב המינהל

היו"ר השר זאב בויס:

אנחנו מדברים על תקציב 2009.

רינה עציון:

התקציב למעשה גובש ונבנה באמצע שנת 2008 והוא נקבע ל-3 מיליארד ו-900 מיליון שקלים. למעשה התקציב גם לאחר השינויים נותר ללא שינוי, הסך הכל של התקציב. מה שהשתנה זה שבועדת תקציב למעשה ביקשו בישיבה האחרונה לבדוק לאור השינויים במשק מה לגבי תחזית השיווק, אם היא ירדה או עלתה. זאת אומרת, להתאים את התקציב לתחזית השיווק. גם בנושא שמירה על קרקע. היו שני סעיפים שעלו. התקציב עצמו נבנה על תחזית שיווק של בין 17 ל-20 אלף יחידות דיור. למעשה עכשיו אנחנו מדברים על 14 אלף יחידות דיור.

היו"ר השר זאב בויס:

14 אלף יחידות דיור, זאת תחזית ל-2009?

רינה עציון:

כן, ל-2009.

היו"ר השר זאב בויס:

על בסיס 2008?

רינה עציון:

על בסיס 2008, כן. זה גבוה מדי?

היו"ר השר זאב בויס:

לא, זה בערך מה שהיה.

רינה עציון:

כתוצאה מכך הקטנו את ההכנסות במינהל, את הכנסות השיווק ב-300 מיליון שקלים והכנסות דמי היתר יקטנו ב-50 מיליון שקלים. זאת אומרת, זאת הבקשה.

העברות לבעלים מהצד השני, מצד ההוצאות, יקטנו ב-100 מיליון שקלים כי זאת ההשלכה, זה עודף הכנסה על הוצאה.

גם פעולות שמירה על קרקע, בוועדת התקציב האחרונה הבקשה הייתה להעלות ב-14 מיליון שקלים וזאת הבקשה, שזה יעבור מרזרבה.

אלו למעשה השינויים שאנחנו מבקשים לעשות. כאן השקף מראה ביצוע 2008 לעומת תקציב 2009. כאמור, מסגרת התקציב נותרה כפי שהייתה, השינויים הם רק פנימיים, בין הרזרבה לבין התקנות שאמרתי.

השקף הזה מראה העברות לבעלים בתקציב 2008 המקורי על שינויו. העברות לבעלים, קק"ל, מ-400 ל-300, כתוצאה מתחזית השיווק.

אברהם דובדבני:

אני רוצה לומר שבזכות זה שיש חילופי ממשלות, אנחנו מנהלים את מסלול התקציב באופן הנכון. התקציב הזה של 2009 כבר אושר בממשלה שמסיימת את כהונתה. הוא אושר בלי שבכלל הובא לא לפני ועדת תקציב ולא לפני המועצה לאישור. נוצרה לנו הזדמנות להתחיל את הסיפור מחדש כי ממילא צריך יהיה להגיש תקציב לממשלה החדשה, את התקציב ל-2009, ולכן אמרנו

שנעשה את זה נכון ומסודר ואני מקווה שכך זה יהיה גם בתקציבים של השנים הבאות. לכן התחלנו קודם כל בוועדת תקציב ועכשיו אנחנו מעבירים את זה למועצה. ברגע שזה יאושר כאן, ברגע שתהיה ממשלה, נוכל להניח על שולחנה את התקציב, להיות ראשונים, וכשזה יאושר, ללכת לוועדת כספים ולהתחיל לעבוד לא לפי 1 חלקי 12 אלא להתחיל לעבוד לפי תקציב מאושר.

מה שקרה הוא שהתקציב שהוצג לנו, שאושר בממשלה הנוכחית, היה בנוי על דברים לפני כל המבול הכלכלי וכל המשברים הכלכליים, וזה היה תקציב שנבנה בחודשים יולי-אוגוסט ואנחנו אמרנו שחייבים לעשות לו עדכון, להעמיד אותו על תחזית שלא הייתה באוגוסט אלא על תחזית שמתאימה לנו ואת התוצאה הזאת ראיתם כאן על הלוח וזה פחות או יותר הדברים העיקריים. לא עשינו זעזועים בסעיפים עצמם, בשינוי סעיפים או במחיקת סעיפים או בתוספת של דברים, אלא שמרנו על מסגרת התקציב כפי שהיא הוצגה ב-2008 וגם ב-2009, להוציא שניים-שלושה דברים שהם תוצאה של מה שעשינו היום, וזה יצטרך לקבל ביטוי גם בתקציב בצורה כזו או אחרת, ובעיקר מה שראינו בסוף, שזה משום מה לא נעשה, וזה העניין שמופיע בטבלה הראשונה שראיתם, בשקף השני, עם המספרים, שם כתוב שיש רזרבה לשמירת קרקע עם 18.5 מיליון שקלים. אם כן, אין רזרבה של 18.5 מיליון שקלים אלא יש כרגע רזרבה של סדר גודל של משהו בסדר גודל של 3.4 וגם זאת לא הרזרבה אלא הרזרבה תצטרך להגיע עד 30. אנחנו ישבנו בוועדת כספים ואישרנו בתיאום עם האוצר, יחד עם אנשי האוצר, תוספת לסעיפים שונים של שמירת קרקע שזה 9.7 מיליון בייעור לצורך שמירת קרקע לקק"ל, הוספנו בנושא של גידור, הוספנו בנושא של דרכים, דרכים שסוגרות שטחים בעיקר בתמ"א 22 אבל בשטחים הלא נטועים, הוספנו פקחים. כלומר, יש כמה דברים שכבר אושרו, כ-5-6 סעיפים אושרו, והם ירדו מה-18.5 מיליון ובכלל יופיעו בתקציב שיוגש לממשלה. שם זה יופיע.

רינה עציון:

ברזרבה יש 18 מיליון.

אברהם דובדבני:

זה מה שאני אמרתי, שזה לא בסדר. היה צריך להופיע היום כבר התיקון אבל הוא לא הופיע. הוא לא הופיע כי אתם עמוסים מאוד וקשה לכם לעמוד בלוח זמנים. אנחנו מקבלים את זה, אבל עם ברכת הממשלה זה יהיה בסדר.

רינה עציון:

אין שום שינויים תקציביים עכשיו.

ירון ביבי:

אנחנו צריכים לתקן את זה בהתאם להחלטת ועדת תקציב. זה נכון מה שדובדב אומר.

אברהם דובדבני:

הישיבה התחילה בהשתתפות החשב ובהשתתפות אנשי התקציבים של האוצר, על דעת כולם אושרו הסעיפים האלה ולא צריכים אפילו דיונים ולא צריכים אישורים נוספים וזה יהיה. סברנו לעצמנו שעד להגשה לוועדת הכספים, אנחנו גם נעסוק בסעיפים אחרים שלא הספקנו עדיין לדון מול האוצר, נקיים את הדיונים בתקווה שחלק מהם יתקבלו או לא יתקבלו. על כל פנים, מה שיתקבל אז גם כן יובא לממשלה ויילקח מן הרזרבה.

בסך הכל אני רוצה לציין שוועדת הכספים הפעם באמת – וזה הדבר הכי חשוב – חוזרים לנוהל שבאמת צריך להיות, שקודם כל המועצה אומרת את דברה בנושא התקציב וזה מה שמוגש לממשלה, ולא כפי שקרה בשנה שעברה, שאישרנו בדיעבד דבר שכבר עבר בממשלה.

אנחנו קבענו לעצמנו כבר להתחיל לעבוד בהקדם על התקציב הבא.

מנחם ליבוביץ:

המספרים, אפילו במסמך הזה שאנחנו רואים כאן, אני תוהה. מופיע העברות מקרקעי המדינה, 196, ובפועל זה פי 500 אחוזים, ואני לא מדבר על האחרים. האם המספרים בתקציב 2009 לגבי כל המגזרים, מבוסס על בדיקה שיווקית מדויקת?

אברהם דובדבני:

זה תחזית ההנחות ולא בדיקה כי אי אפשר לעשות בדיקה.

מנחם ליבוביץ:

תחזית שעומדת ב-500 אחוזים טעות, נראית לי לא רצינית אפילו שאי אפשר לחזות במדויק.
500 אחוזים.

אפי שטנצלר:

אני מצטרף למה שאומר מנחם.

מנחם ליבוביץ:

מילא אם זה 200 אחוזים.

היו"ר השר זאב בויס:

ההערה מעניינת והיא נכונה. התייחסות של ירון.

ירון ביבי:

אנחנו מסתכלים כאן על סעיף שהוא סעיף תוצאתי. התקציב של המינהל בנוי כך שיש תחזית הכנסות מצד אחד ותחזית הוצאות מצד שני, והיתרה בהגדרה, כל יתרה שנשארת בקופה, בסוף שנה עוברת לבעלים. הווה אומר, אם המינהל הוציא פחות מדי, אם אנחנו מבצעים פחות כי הוצאנו פחות כסף ממה שתכננו להוציא, זה מגדיל את תקציב ההכנסות לבעלים בהגדרה.

תקציב מטבעו בצד ההוצאה עומד על המקסימום. אם אנחנו חושבים שאנחנו השנה רוצים לעשות פיתוח באיקס מיליוני שקלים, אנחנו מתקצבים את כל ההוצאה למרות שכמו שכולנו מכירים את זה, החיים עושים את הביצוע יותר קשה. מספיק שפספסנו בחודש אחד חתימה על חוזה, תקציב ההוצאה נזרק לשנה הבאה.

לכן אני יכול לומר לך שבהגדרה התקציב של ההוצאות מוגדר גבוה מדיי מהביצוע ואפשר לראות את זה, וזה בעיקר משליך על העברות לבעלים.

אני חייב להגיד לך שלפעמים ברזולוציות של חודש יש לנו עסקאות של מאות מיליוני שקלים. כמו למשל, נתניה בשנה שעברה, מתחם משרד החוץ לפני שנתיים. גם שם, אם אנחנו עושים שיווק באוקטובר והיזם מחליט לשלם לנו, יש לו אפשרות לשלם, או תוך 30 יום או תוך 60 יום, אם הוא מחליט לשלם אחרי 30 ימים, זה נכנס להכנסות של השנה, תוך 60 יום, מדלג להכנסות של השנה הבאה. לכן אינהרנטי הסעיף הזה של העברות לבעלים הוא סעיף שמתקצב בחסר ואנחנו יודעים את זה מראש. זה כך בהגדרה. אני מקווה שגם בשנה הזאת נצליח להעביר לקרן הקיימת ולמדינת ישראל הרבה יותר ממה שהם צופים כרגע לקבל.

אליהו בן-גור:

שמעתי כאן שהוספנו פקחים וכולי. אני כיושב-ראש ועדת ביקורת, אנחנו נתקלים גם בביקורת בציבור וגם דנו בוועדה שלנו וגם אפילו עשינו ביקורת פעם במחוז המרכז בנושא של השירות לציבור, דבר שהוא קשור תקציבית מכיוון שמדובר בהוספת ימי קבלת קהל, הארכת שעות קבלת הקהל, הוספת פקידי קבלת קהל ואיכותם כולל משכורתם שהיום היא משכורת מאוד נמוכה ולכן יש תחלופה. לעניין הזה אפילו עשינו פגישה מצומצמת עם השר ועם המנכ"ל הקודם ולצערנו הרב לא הצלחנו לצרף את נציג האוצר שהוא למעשה יושב על הברז.

מה ששמענו מהמנכ"ל הקודם זה שאנחנו רוצים לעשות את הדברים האלה שאתה מדבר עליהם, אבל האוצר לא נותן לנו ועוצר אותנו בעניין. השאלה היא, כשאתם בונים את התקציב הזה, עד איפה אתם יכולים במסגרת התקציב שיש לכם לעשות את המשחק הפנימי במובן החיובי של העניין. אני מצטער על זה שלא יצרתי אתכם או אתך קשר כי זה קשור לנושא של התקציב ואולי נעשה את זה בשנה הבאה, וחבל שזה לא הסתייע.

אברהם דובדבני:

גם אני. הבטחתי שההצבעה תגיע תוך 20 דקות מרגע שהיא תוגש ואני רוצה לעמוד בלוח הזמנים. את זה הבטחתי לשר בזמננו כשהוא כלל את זה בסדר היום.

בסוף 2007 קיבלה ועדת הכספים דבר שעבר בדירקטוריון שהולכים להתלבש על הנושא הזה של שמירת קרקע כי איבוד קרקע הוא דבר בלתי חוזר ולכן חייבים לשמור מכל משמר. לכן בשנת 2008 הייתה תוספת תקציבית של 30 מיליון שקלים לסעיף שנקרא שמירת קרקע. זה עלה מ-50 ל-80 מיליון. זה בגדול. קיבלנו על עצמנו בוועדת הכספים לא לקחת את ה-30 מיליון האלה ולהוסיף לרשימה של ה-50 לכל אחד עוד קצת אלא להיכנס לעובי הקורה ולראות שהכסף הזה כל שקל נוסף אכן יממש את מטרתו ששדרגנו את שמירת הקרקעות.

ועדת הכספים יחד עם השר יצאה לשטח, לגליל, למשך יום שלם, כדי לראות את הדברים בשטח, לראות את הבעיה בשטח ולשים אצבע על הבעיות, היכן אפשר לעזור כדי לפתור את הבעיה. היינו ברכס טוראן, היינו באזור ואדי ערה, באזור טבעון יום שלם. בסופו של אותו יום קיבלנו החלטות לעשות דברים במקומות שלא עשו קודם. כלומר, במקומות שיכולים לעזור לשמירת הקרקע.

התברר שבנושא הזה של שמורות יער, יש שני סוגים. יש שמורות יער שהיער הוא כבר נטוע, שם בדרך כלל הבעיה היא פחותה כי במקום שיש יער נטוע, הקרקע נשמרת. היער שומר על הקרקע בצורה יוצאת מן הכלל. הבעיה היא שיש לך שמורות יער שעוד לא נטועות, הן פתוחות ולשם זיהינו פלישות. לכן אמרנו שצריך לתגבר את הפיקוח על שמורות היער הפתוחות וזאת תוספת של פקחים במסגרת הקרן הקיימת ולא במסגרת של המינהל.

חוץ מזה, וזאת הסוגיה הפתוחה שאמרתי שיש עוד סוגיות פתוחות שיידונו, אנחנו מבקשים להוסיף תוספת 10 פקחים לא למחוזות אלא צמודי מטה ישירות על הפיקוח - שלא עושים עבודות נוספות חוץ מפיקוח - לפיקוח של המינהל ושם אנחנו תקועים בגלל הסוגיה שאתה עכשיו מעלה, שאי אפשר בנושא כוח אדם בתוך המינהל לעשות איזשהו שינוי ללא זה שאתה צריך לבוא בהבנות וכמובן עם ארגון העובדים, ויש גם סוגיה קשה מאוד עכשיו במסגרת רה-ארגון שצריכים לעשות במינהל. יש בעיה שיש פער גדול בין המשכורת שמקבל מפקח במינהל לבין השכר שמקבל מפקח במסגרות אחרות, בין אם זה בסיירת הירוקה, ואם זה במקומות אחרים, וכתוצאה מכך חבריה שעובדים במינהל עולים על מכרזים במקומות אחרים כדי לעבור לשם לפיקוח, ועכשיו יש סוגיה בין האוצר לבין המינהל כדי להעלות את השכר. ברגע שהסוגיה הזאת תיפתר, נוכל גם שם להוסיף את התוספת של כוח אדם על דעת האוצר. זה רק כדי להסביר לך את כל הנושא של תוספת פיקוח שהוא לא בתוך המינהל אלא במסגרת קרן קיימת.

יואב שגיא:

בוועדת התקציב תמכתי במהלך הזה ובלבד – ועל זה קיבלנו גם הבטחה – שהנושא של הייעור יהיה על פי התוכניות וגם הציגו לנו תוכניות כדי שלא נמצא את עצמנו תומכים בייעור לא במקומות הנכונים.

אברהם דובדבני:

סוכם בוועדה שכל התוספות האלה, היכן הן הולכות לקרות, היכן עושים את הדרכים, היכן עושים את הגידור וכל הדברים האלה, יוצגו לוועדת הכספים הקרובה על ידי הגופים הרלוונטיים, איפה הם הולכים לעשות את הדבר כדי שיראו שזה הולך למקומות ולא גורם לנזקים - במקום לגרום לפתרון – בתחום שמירת הטבע ושאר הדברים.

יואב שגיא:

יש מקומות בהם באמת הנושא הזה של ייעור הוא כלי חשוב ויעיל. יש כלי נוסף שלא ניתן לו אמצעים מספיקים וזה הפיקוח בשטחים הפתוחים של הסיירת הירוקה שהיא מאוד יעילה, וגם אני מחבר את זה לדיון הראשון, נושא של שטחים שמוכרזים כשמורת טבע או מוגדרים אפילו כהצעות לשמורת טבע ומוחקרים, הם נשמרים בצורה האידיאלית משום שיש פיקוח ואין בהם פלישות.

נאמר על ידי מנהל המינהל בוועדת הכספים, בוועדת התקציב, שאכן תהיה תוספת גם לתקצוב של פקחים בסיירת הירוקה מרגע שתיפתר הבעיה הפרוצדורלית עם האוצר, ואני מבין שגם זה ייכנס לתוך אותה רזרבה.

אברהם דובדבני:

כן. הכסף קיים. יש כסף.

היו"ר השר זאב בויס:

אני רוצה להעלות את התקציב לאישור. אולי אני רק אומר שהסדר הוא סדר נכון ויש בו תיקון נכון. במקום שהממשלה מכתובה, קודם כל המינהל יושב עם הוועדה שלו, מגיש תקציב וזה בסדר גמור, אבל אני לא בטוח מה יקרה – ואף אחד מאתנו עוד לא יודע – כי תקציב 2009 הולך להיבחן מחדש על ידי ממשלה חדשה. היא יכולה לקחת כפי שזה את ההחלטה מאוגוסט של הממשלה. אני לא בטוח שהיא תעשה את זה, ובוודאי היא תעשה אי אילו שינויים גם אם הם יהיו מהירים. יכול להיות שהיא לא תעשה מהפכות גדולות ואני גם שומע שאולי, וזה רעיון נכון שעומד בפני עצמו, יחליטו על תקציב דו-שנתי ויכניסו גם את 2010, אז יוכלו גם לעשות את ההתאמות הנדרשות כתוצאה מהמצב, המשבר וכדומה.

יש פה כמה אפשרויות. לא בטוח שהתקציב שאנחנו נאשר אותו עכשיו, הוא יהיה בסופו של דבר התקציב שיהיה. צריך לקחת את זה בחשבון ולהיערך בהתאם כמובן, וזאת כבר תהיה משימה בפני עצמה.

נכון למקום הזה ולמצב הזה שבו אנחנו נמצאים, אני מבקש לאשר את הצעת התקציב של מינהל מקרקעי ישראל לשנת 2009 כפי שהונחה בסך של 3,9 מיליארד שקלים. מי בעד?

ה צ ב ע ה

הצעת התקציב אושרה פה אחד

תודה רבה לכם.

כיוון שזו ישיבה אחרונה שלי, אני רוצה לומר עוד משפטים ספורים. ראשית, זה התפרסם ולכן זה לא סוד שמינהל מקרקעי ישראל היה אחד מהנושאים עליהם, אם לא שמתם לב, נסבו הבחירות. הוא היה נושא. ראשי המפלגות במסע הבחירות שלהם שמו את מינהל מקרקעי ישראל כאחד הנושאים בהתייחסות אל הציבור ורובם הסכימו – אני לא יודע את הפרטים – לזה שהמינהל צריך לעבור רפורמה מקיפה. הרעיון או המחשבה הזאת שהמינהל זקוק לרפורמה הוא כמובן רעיון לא חדש וגם קיבל ביטויים על ידי ועדות שונות שבמרוצת השנים קמו כדי לבחון שינויים שהמינהל צריך, שהמסגרת הזאת נדרשת להם, האחרונה שבהם הייתה החלטת ממשלה בשנת 2005 לאמץ את המלצות ועדת גדיש.

אני חושב – בלי להתייחס לגופם של אנשים – שבכלל, חוצה מפלגות, התייחסו למינהל או העלו את עניין המינהל בנושא בתעמולת הבחירות, במסע הבחירות, משני טעמים: פעם אחת, מכיוון

שלפחות חלק מהם שמכיר קצת או התוודע, מבין שבאמת צריכים שינויים בתוך מינהל מקרקעי ישראל, וחלק אולי זה גם היה שילוב שחשבו שזה בון-טון ונושא ראוי שהציבור חפץ לשמוע על הרעיון הזה לשינויים כתוצאה ממה שאנחנו בעצם יודעים, שהמגע והחיכוך וכולי וטענות על המינהל - אלה דברים שהרבה מהציבור נחשף להם. לכן כיוון שפוליטיקאים בסוף הם גם פוליטיקאים, חוץ מזה שהם אנשים חשובים כמובן, ופוליטיקאי גם מסתכל על הציבור ומסתכל איזה עניינים הם עניינים טובים. הייתי אומר שזאת איזושהי קומבינציה גם עניינית וגם פופוליסטית שבסופו של דבר העמידה את המינהל באיזשהו מוקד של כמה נושאים מרכזיים, בוודאי בנושאי הפנים שלנו.

אני רוצה לומר – זאת לא עמדה רק אישית שלי כתוצאה מהיכרות שהספקתי להכיר במשך כמעט שנתיים שאני כאן, קצת פחות משנתיים – שבהחלט צריכים, נקרא לזה רפורמה, נקרא לזה שינויים, לא משנה באיזו מילה נשתמש. אחד הדברים שאני קיבלתי מקודמי השר מאיר שטרית היה לעשות שינוי במבנה, במסגרת על ידי הפיכת מינהל מקרקעי ישראל מיחידת סמך ממשלתית שכל פעם רצה ממקום למקום עם כל המשמעויות והסטטוס של גוף סמך כזה לחברה ממשלתית לכל דבר ועניין, ואולי בהמשך גם לחברה ממשלתית ציבורית. יתכן מאוד שהממשלה החדשה, אם היא תלך בעקבות, ראש הממשלה המיועד כבר דיבר על הדבר הזה, הוא העמיד את זה באמת כעניין מרכזי שהוא רואה בראייה כללית של מה טוב למדינה, למשק, הוא כורך את הדברים האלה, כך שיתכן מאוד שיחולו כאן שינויים במסגרת הזאת וצריך לקחת את זה בחשבון.

יחד עם זה אני רוצה לומר לכם שאני לא יכול לומר היום שאני מומחה לענייני המינהל, אבל אני מבין בענייני המינהל יותר ממה שהבנתי עת נכנסתי. נכנסתי לענייני המינהל ולא ידעתי שום דבר, לא ידעתי מה זה מינהל מקרקעי ישראל, חוץ מזה ששמעתי שזה גוף מאוד חשוב. אנחנו יודעים שהוא חשוב כי כל שר כאשר מקימים ממשלה רוצה למשוך את זה אליו. זה פעם אחת מעיד על החשיבות ופעם העובדה שהוא היה טרף לכל שר בזמנו ועבר מיד ליד, זה לא כל כך מעיד על החשיבות האמיתית שמייחסים כמו יותר על הכוח הפוליטי אבל לא הענייני. אבל זאת קצת פילוסופיה ועניין אחר שאני לא רוצה להיכנס אליה.

אף אחד מאתנו לא יצא מרחם אמו עם הכרה וידיעה מעמיקה מה זה מינהל מקרקעי ישראל, כמו בכל הדברים בעצם, ורוב הדברים שלנו הם דברים שהם נרכשים והם נלמדים עם הזמן.

אני קודם כל רוצה להודות לאנשים שעזרו לי בשנתיים, פחות, שהייתי כאן ושימשו לי כמורי נבוכים למורכבות הזאת שקשורה בניהול מקרקעי ישראל. כל האנשים האלה יושבים כאן, חברי המועצה, כל אחד במקומו ובדרכו ובזמן. עם חלק נפגשתי ליותר, עם חלק לא נפגשתי והיו לי שיחות, ועם חלק המפגשים היו רק באלה. זה משתנה כמובן לפי העניין ובעיקר לפי הנושא ולא כל כך האיש.

כמובן מנהלי כל המערכת של מינהל מקרקעי ישראל על האנשים והמטה הבכיר שכולל כאן את מנהלי המחוזות שיושבים כאן אתנו ואת הצוות המקצועי הנלווה- לכל אלה אני רוצה להגיד תודה ולהתעכב קצת על ירון. הוא יודע, וכולם יודעים כי זה יצא ברבים, הוא לא היה הבחירה הראשונה שלי, אבל אני שמח מאוד שמישהו עצר את הבחירה הראשונה שלי, לא בגלל שהוא עצר אותה, על זה היה לי ויכוחים עם היועץ המשפטי לממשלה, אלא בגלל התוצאה הסופית שירון בסופו של התהליך הוא מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל שקיבל את אישור הממשלה. אני לא הכרתי קודם את ירון, אבל אני חושב שמעט משבחו אפשר לומר בפניו ואתם מכירים את כל שבחו, אז לא צריך להרחיב בעניין. הוא בא מתוך המערכת הזאת, אבל הוא לא שייך אליה וזה בדיוק היתרון. הוא לא שפוט שלה מלכתחילה, מה שאומרים צמח מלמטה, הוא לא בדיוק צמח מלמטה אבל הוא הגיע ונקלע אל המינהל כשהוא צובר ניסיון בעבודת המינהל אבל מביא אתו ניסיון ממקומות אחרים. על שאר תכונותיו, גם בהן לא צריך לפרט.

אני מדגיש את העניין הזה כי גם שר שיבוא עכשיו במקומי, יהא אשר יהא, הוא באותו מצב בו אני נכנסתי פחות או יותר והוא יהיה זקוק מאוד לסיוע הזה שלכם ובעיקר אני מקווה – וזה נעשה גם בחפיפה עם השר – אנחנו נעביר בהקשר לשינויים שהמינהל צריך לעבור את הדברים שהתבצעו בתקופה שאני כיהנתי כאן על ידכם ועל ידי המנכ"ל.

כשאתה אוסף החלטות – ודרך אגב, אני ביקשתי לאסוף לי כי ביום ראשון אני מופיע בממשלה לחמש דקות ואני רוצה שלוש דקות לדבר על הפעילות של משרד הבינוי והשיכון ושתי דקות על מינהל מקרקעי ישראל, זה מה שמקציבים לי וזאת תהיה החלוקה – אני רוצה בשתי דקות לבוא, אולי שורה לא ארוכה של החלטות שהתקבלו כאן סביב השולחן הזה והן מיושמות על ידי ירון והצוות שלו במינהל. אני חושב שכאשר מדובר באמת בשינויים וברפורמה, בצבירת הנושאים האלה שקיבלנו בהם החלטות ועליהם עשינו פעולות, אני חושב שאולי הציבור הרחב לא כל כך ער אבל חלים כאן, יש פה תהליך של שינוי עמוק שמתרחש בתוך הארגון הזה. לפי דעתי הוא בראשיתו והוא נכנס בעיקר גם על רקע של חילופי המנכ"לים, מטבע הדברים, זה גם טבעי, אפרתי הוותיק הלך

ונכנס מטאטא חדש, גם הדרך שבה הוא נכנס שהזכרתי, רמזתי בוודאי, יצרה עוד מוטיבציה נוספת והוא בשוונג הזה. אני אציע לשר שלא יחסום שור בדישו וייתן לתהליכים האלה להתקדם. כמוכן שממשלה תחליט כפי שאמרתי בסוף איך שהיא תחליט.

אני מאוד רוצה להודות לך ירון ולכל הצוות הנוסף המקצועי ולכם חברי המועצה. אני הולך לדרכי אבל כמו שפעם אריאל שרון אמר, אני נמצא על הלופ, אני נמצא על הגלגל, ומי יודע, אולי פעם עוד ניפגש. תודה רבה.

אפי שטנצלר:

תודה. בשם חברי המועצה אני רוצה להודות לשר, לישוב-ראש מועצת מינהל מקרקעי ישראל על שנתיים של עבודה באווירה יוצאת מן הכלל. ידעת בשנתיים הללו להעביר את כל מה שחשבת יחד עם המנכ"לים – לפני כן אפרתי ועכשיו ירון והצוות – מה שמצאתם לנכון, אבל מה שחשוב הוא שעשית זאת באווירה טובה, בהבנה כפי שראוי וכפי שצריך, ובהתייעצות כפי שצריך כדי לקדם את הנושאים של המדיניות הקרקעית.

הדרך שלך כמנהל בית ספר תיכון בקריית גת דרך ראש העיר בקריית גת, דרך סגן שר הביטחון, שר הקליטה, שר החקלאות והיום שר הבינוי והשיכון, ובוודאי כור מחצבתך היא בנימינה, אני חושב שלאורך כל עבודתך הציבורית – ועוד נכונה לך עבודה ציבורית נוספת – עשית דברים שטבעו את ידיך ורגליך בכל מה שקשור במדינת ישראל.

גם היום, הישיבה הזאת היא דוגמה חיה משום שהיום התקבלו כפי שכבר נאמר שתי החלטות, לפחות שתי החלטות, שמהוות שינויים, לא רוצה לומר מהפכות כי המהפכות לא תמיד מצליחות, אבל שינויים מפליגים שעוד בוודאי יוכיחו שהחלטות הללו הן נכונות.

אין לי ספק שכולנו – כל אחד עם דעותיו הפוליטיות, כאלו ואחרות – נשמח לראות אותך כשר בממשלה ואם לא, אז גם כחבר כנסת פעיל מאוד בכל הנושאים בהם עסקת כדי באמת לקדם את הנושאים בהם אתה מאמין וכולנו מאמינים בהם.

אני רוצה להגיש לך בשמנו את הקופסה הכחולה שזה עתה יצאה לדרך. זוהי ערכה לימודית של הקופסה הכחולה. זאת לא רק קופסה אלא ערכה לימודית שבה כל מה שדיברנו היום – יואב

התחיל בזה – בנושאים של שמירת השטחים הפתוחים וכולי, והקרן הקיימת לישראל, אגף החינוך, יצאה עם תוכנית שנכנסה לכל בתי הספר היסודיים, מכיתה א' עד כיתה ג', לגיל הרך ולגני הילדים, ויש לנו כאן בדיוק את הנושאים שפרופסור דיין דיברה עליהם, שפרופסור ערן פיטלסון דיבר עליהם, וכך גם יואב שגיא. זה איזושהו פלקט גדול שאליו התלמידים מתחברים ומאחור הגננת, המורה, מדברת על הכחול, על המים, על הירוק והחום וכולי. זה כולל ערכה או דיסק או סי.די שבו הילדים שרים את השירים הללו.

הדבר הנוסף, ולא פחות חשוב, אנחנו לא מבקשים מהילדים שהם יתרמו לקופסת הקרן הקיימת כפי שאנחנו בתקופתנו עשינו, אלא אנחנו מבקשים שהם יתרמו מעשה יומי-שבועי טוב למען הסביבה וזה הדבר הזה, המעשה השבועי הטוב שכל אחד ישלשל ויספר לכיתה מה הוא המעשה הטוב השבועי שהוא עשה. יש גם תורן של הקופסה הכחולה, והיום אנחנו נותנים לך להיות התורן של הקופסה הכחולה.

אני חושב שבכל תפקידך הבאים, תוביל את הנושאים בהם אתה מאמין ואלה ערכים של ארץ ישראל, אהבת האדם ואהבת המולדת. שיהיה לך בהצלחה.

היו"ר השר זאב בויס:

תודה רבה. תודה על המתנה הזאת. אני רוצה להגיד בהקשר זה, כולם ישמחו לשמוע, ויואב במיוחד, ששלשום לקחתנו, בחג הפורים, חלק מהנכדים שלנו לחולון, שם מתקיימת העדלאידע, הייתה עדלאידע ה-18, מוטי ששון עושה עבודה נפלאה כראש עיר, באמת למופת, בדגש על הנוער והילדים – זה עניין בפני עצמו לדבר בו – והנושא של העדלאידע היה בדיוק הכרטיסים האלה. זה על איכות הסביבה, על העולם שלנו, על הצורך לשמור בו. עדלאידע זה תמיד דבר יפה לראות, יש שם מונומנטים על משאיות וכולי, אבל לראות מה שהם עשו על כל העניין של חינוך לסביבה, שמירת הסביבה ושמירת העולם שלנו ואיכות החיים בו, זה היה דבר מדהים

כמובן שהקופסה הכחולה, הוותיקים שבינינו זוכרים שכל יום שישי היה טקס שלם כאשר כל אחד הביא איזושהו מטבע להכניס בתוכו, אנחנו מדברים על תקופה בה הכסף לא היה בנמצא כמעט, אבל היינו אז חברה מגויסת גם במובנים החיוביים שלה – היום, חברה מגויסת, יש לה קונוטציות שליליות לפעמים – והאמנו בזה וכחברה כזאת תרמנו לקופסה הכחולה. כל המערכת הזאת נוגעת אלי במיוחד מכיוון שהיא יותר מכל היא בעלת ערך חינוכי וזה גם הרקע שלי.

תודה רבה לך, תודה רבה לקרן הקיימת ותודה רבה לכם. הישיבה נעולה.

הישיבה ננעלה