



רשות מקרקעי ישראל



# דין וחשבון על פעולות רשות מקרקעי ישראל

לשנת התקציב 2021



**עריכה והפקה:** אורטל צבר, דוברת וממונה על יחסי ציבור  
**עיצוב גרפי והפקת דפוס:** סטודיו "סקורפיו 88"

# תוכן העניינים

7	◀ פרק א': מועצת מקרקעי ישראל
13	◀ פרק ב': מרחבי הרשות
15	מרחב צפון
17	מרחב חיפה
19	מרחב מרכז
21	מרחב תל אביב
23	מרחב ירושלים
25	מרחב דרום
27	◀ פרק ג': מטרות רמ"י
29	• מטרה 1 - הגדלת היצע הדירות למגורים
29	אגף הפיתוח
31	אגף השיווק
34	אגף אסטרטגיה
36	• מטרה 2 - יזום התכנון במקרקעי ישראל
38	אגף תכנון ופרויקטים
51	• מטרה 3 - הסדרת השימושים בקרקע חקלאית
51	האגף לשימושים חקלאיים
54	• מטרה 4 - השירות לציבור
77	• מטרה 5 - שמירה על מקרקעי ישראל
95	• מטרה 6 - חדשנות
99	◀ פרק ד': ארגון ומינהל
107	◀ פרק ה: התקציב וביצועו



## דו"ח שנתי 2022 - דברי פתיחה

שנת 2021 היתה שנה מאתגרת במשק הישראלי והעולמי. היתה זו שנה של יציאה ממשבר הקורונה שגרם לקיפאון ולנסיגה בתחומים רבים.

נכנסתי לתפקידי בראשית 2021 כמנהל הרשות וקיבלתי על עצמי לטפל בפיתוח מואץ של המדינה תוך שימת דגש על הגדלה משמעותית של היצע היחידות לדיור, הן מבחינת הגדלת היקף התכנון והן מבחינת היקף הקצאת הקרקעות למגורים והן על הגדלת היצע תשתיות, מסחר, תעשייה, כבישים, מחלפים מוסדות ציבור ועוד. במקביל ניצבו אתגרים נוספים כמו שיפור השירות, הכניסה לתחום הדיגיטציה והגברת האכיפה והשמירה על קרקעות המדינה.

שנת 2021 היתה שנה שיא ברשות מקרקעי ישראל מבחינות רבות.

הרשות התגייסה להגדיל את היצע הקרקעות הזמינות לבנייה לציבור הרחב, במגוון מסלולים: מרכזים לזמנים, שיווק לדיור להשכרה, מרכזי יזום לקרקעות לתכנון ועוד, זאת לצד חיזוק התחדשות עירונית וקידום דיור בר השגה לצעירים וטיפול בפיתוח תשתיות ובניית שכונות חדשות.

ואכן מעבר לציפיות, הצלחנו בשנה החולפת להגדיל את היצע יחידות הדיור - שיווקנו קרקעות ללמעלה ממאה אלף יח"ד בכל רחבי הארץ מהצפון ועד הדרום וחתמנו עסקאות עם יזמים לבניית 65 אלף יחידות דיור. כמו כן יזמנו והובלנו תכניות לשכונות חדשות בהיקף של כ-74.5 אלף יח"ד. במקביל אושרו למתן תוקף תכניות שהובלנו בהיקף של כ-67.5 אלף יח"ד. תכניות אלו מהוות את בנק הקרקעות שיוצא לשיווק מיידית במידה ואין חסמים המונעים זאת. השקענו כ-2.3 מליארד בפיתוח תשתיות - כבישים, מחלפים, מט"שים ועוד.

בתחום השירות פיתחנו מנגנונים דיגיטליים לטיפול בפניות הציבור בלחיצת כפתור. במקביל עברנו החלפה מסיבית של כל מערך המחשוב שלנו, אשר תתן אותותיה בעתיד בקיצור הליכים ובפישוטם לאזרח. במסגרת זו החלפנו בהדרגתיות את המערכות במרחבים השונים. אני תקווה שלאחר תקופת ההרצה נוכל לתת שירות טוב ומהיר יותר ללקוחותינו.

רשות מקרקעי ישראל - באמצעות הקרן לשמירה על שטחים פתוחים שבראשה אני עומד - הקצתה השנה עוד עשרות מיליוני שקלים לפיתוח ולקידום אתרי טבע והנגשתם לציבור. אנו רואים חשיבות רבה בפעילות לשמירת הטבע והשטחים הפתוחים והאתרים הרבים שפותחו בזכות התמיכה של רשות מקרקעי ישראל מושכים אליהם ציבור רחב של מטיילים ונופשים היכולים להנות מהטבע שטופל והוגש באמצעותנו.

שמנו דגש מיוחד על שמירה על קרקעות המדינה מפני פולשים והכנסנו מערכת חדשה של רפאל לאיתור פלישות בזמן אמת. מערכת זו מסייעת לנו לאתר את הפלישות ולסלק אותן בתוך זמן קצר דבר החוסך משאבים אנושיים וכספיים רבים למשלם המיסים ומאפשר לשמור טוב יותר על קרקעות המדינה.



בשנה האחרונה רשמה רשות מקרקעי ישראל הישגים רבים בזכות שיתוף פעולה עם משרדי הממשלה השונים, רשויות מקומיות, גופים ממשלתיים להם ממשקים עם רמ"י ומעל לכל מנהלי ועובדי הרשות. אבקש להודות לכם על שנה מאתגרת בה הוכחתם מסירות, מקצועיות, נחישות ותחושת שליחות אמיתית לעיצוב מפת המדינה.

גם בשנה הקרובה הבאה עלינו לטובה, רשות מקרקעי ישראל תמשיך להיות מנוף לקידום רפורמות ותוכניות לאומיות שיקדמו את הציבור והמשק הישראלי בעתיד הקרוב והרחוק.

### **ינקי קוינט**

מנהל רשות מקרקעי ישראל



2021+

+

פרק א'

מועצת מקרקעי

ישראל



# מועצת מקרקעי ישראל

מועצת מקרקעי ישראל הוקמה על-פי חוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960. המועצה קובעת את המדיניות הקרקעית שלפיה ינוהלו מקרקעי ישראל ומפקחת על פעולתה של הרשות. בשנת 2021 קיימה מועצת מקרקעי ישראל ארבע ישיבות. עד לתאריך 9.9.21 בראשות שר הבינוי והשיכון יעקב ליצמן ולאחר מכן בראשות שר הבינוי והשיכון זאב אלקין.

## הרכב המועצה:

### ◀ חברי המועצה

1

יו"ר המועצה שר הבינוי והשיכון  
זאב אלקין  
שר הבינוי והשיכון

4

נציג שר הפנים  
יאיר הירש  
מנכ"ל משרד הפנים

7

נציג שר המשפטים  
ערן דויד  
מנכ"ל משפטים

2

נציג ראש הממשלה  
ליאור פרבר  
סמנ"ל משרד רוה"מ

5

נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר  
נעמה קאופמן  
מנכ"לית משרד החקלאות ופיתוח הכפר

8

נציג השר להגנת הסביבה  
גלית כהן  
מנכ"לית המשרד להגנת הסביבה

3

סגן הממונה על התקציבים  
במשרד האוצר  
צחי דוד

6

נציג שר השיכון  
אביעד פרידמן  
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

9

נציג קק"ל  
אברהם דובדבני  
יו"ר קק"ל

## מ"מ חברי המועצה

**גלבוט זינגר**, מרכז בכיר (פנים, תכנון ופיתוח), משרד ראש הממשלה  
**רותי פרום אריכא**, מנהלת הרשות לתכנון משרד החקלאות ופיתוח הכפר  
**לילי פיינטון**, ממונה מחוז ירושלים, משרד הפנים  
**פאיז חנה**, ממונה מחוז חיפה, משרד הפנים  
**סתיו גילויץ**, ראש מטה מנכ"לית המשרד להגנת הסביבה

## מ"מ נציג קק"ל

**יובל ייני**, מנהל חטיבת כספים, קק"ל  
**ירון אוחיון**, מ"מ מנהל מפ"ק, קק"ל  
**אמיר ביידא**, מנהל אשכול מפ"ק ומקרקעין, קק"ל  
**שושנה טרגין**, מ"מ יועמ"ש, קק"ל  
**אלכס חפץ**, מנהל מכלול המקרקעין קק"ל  
**ענת גולד**, מנהלת מרחב מרכז, קק"ל

## משקיפה

**איריס האן**, מנכ"לית החברה להגנת הטבע

## מ"מ משקיפה

**דרור בויםל**, מנהל תחום תכנון, החברה להגנת הטבע  
**יעל דורי**, ראש תחום תכנון, אדם טבע ודין

◀ המועצה קיבלה סה"כ **23 החלטות** לתיקון קובץ החלטות המועצה.

ועדת הפטור קיימה בשנת 2021 - 25 ישיבות.

ועדת המשנה קיימה בשנת 2021 - 14 ישיבות.

להלן פירוט ההחלטות שהתקבלו בשנת 2021:

נושא	תאריך	
מיומן ביצוע מבני ציבור - הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)	16/3/21	תיקון פרק משנה 3.4
סימן א': הנחות אזור	16/3/21	תיקון פרק משנה 4.2
עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח	16/3/21	תיקון פרק משנה 3.5
עקרונות לתשלום בשל עסקה למכר עודפי עפר	16/3/21	תיקון פרק משנה 4.4
הקניית בעלות	16/3/21	תיקון פרק משנה 5.1
תנאי הקצאת קרקע למגורים למשרתי כוחות הביטחון שהם בני מייעוטים ביישובי המיעוטים	16/3/21	תיקון פרק משנה 6.3
החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה במושבים וקיבוצים	16/3/21	תיקון פרק משנה 8.2
סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה	16/3/21	תיקון פרק משנה 8.3
סימן ד': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - שיוך דירות	16/3/21	תיקון פרק משנה 8.4
הסכם עקרונות בין הרשות לבין רכבת ישראל	16/3/21	תיקון פרק 9
מועצת מקרקעי ישראל	6/6/21	תיקון פרק 2
סימן ב': בני מקום	6/6/21	תיקון פרק משנה 4.5
מכרז במסלול הרשמה והגרלה	6/6/21	תיקון פרק משנה 4.6
תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש סימן א': כללי	6/6/21	תיקון פרק משנה 5.5
התחדשות עירונית	6/6/21	תיקון פרק משנה 5.6
הקצאת קרקע עירונית - כללי	9/9/21	תיקון פרק משנה 4.1
מכרז לדיר במחיר מטרה	9/9/21	תיקון פרק משנה 4.7
מכרזי ייזום	9/9/21	תיקון פרק משנה 4.9
הקצאת קרקע לרשויות מקומיות	9/9/21	תיקון פרק משנה 4.13
תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש	9/9/21	תיקון פרק משנה 5.5
הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית	9/9/21	תיקון פרק משנה 7.5
הסכמי גג למתן הרשאות להצבת מתקני שידור קטנים	9/9/21	תיקון פרק משנה 7.6
מינוי צוות לבחינת מדיניות הקצאת קרקע להקמת מתקנים לטיפול ומחזור פסולת	16/12/21	תיקון פרק 9





2021+

+

פרק ב'  
מרחבי הרשות

+



# מרחבי הרשות // מרחב צפון



גברים  
**18**

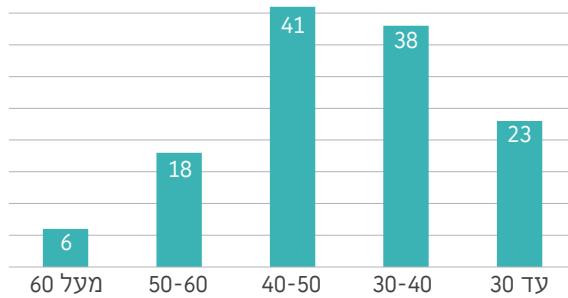


נשים  
**119**

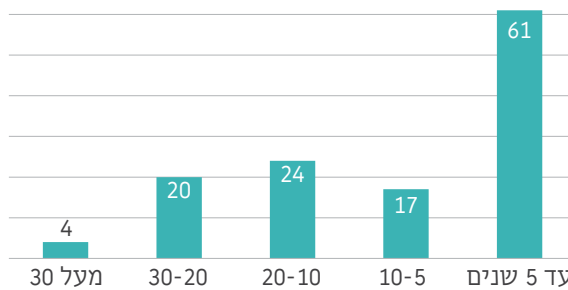
מגדר:



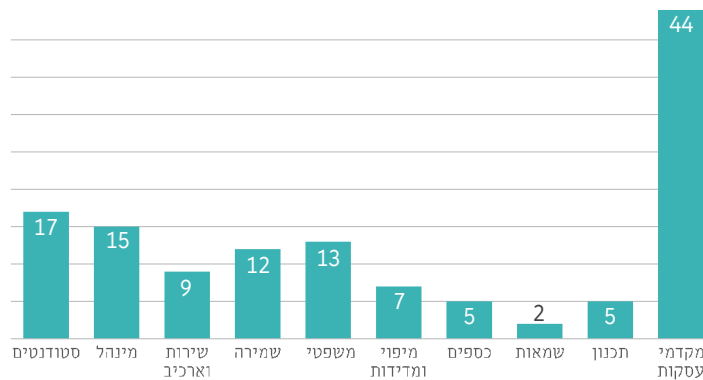
גיל:



ותק:



עיסוק:





# מרחבי הרשות // מרחב חיפה



גברים  
32

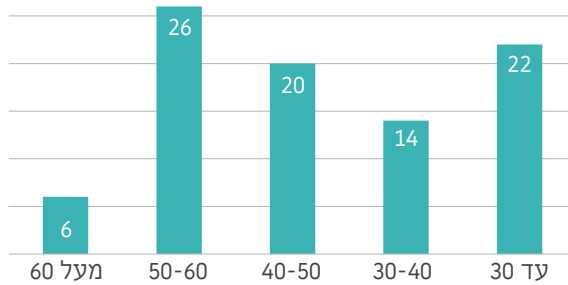


נשים  
61

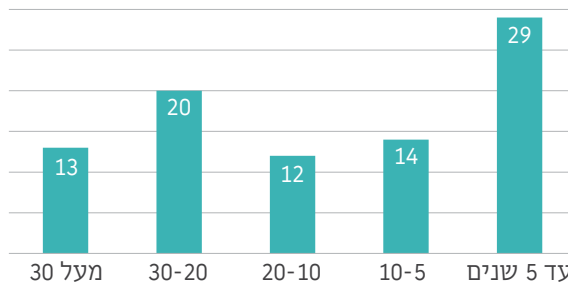
מגדר:



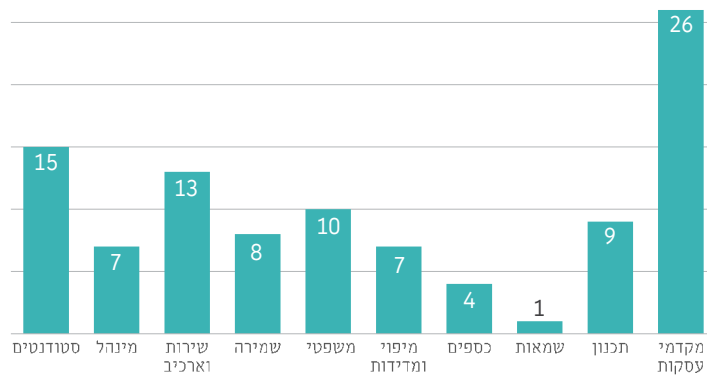
גיל:



ותק:



עיסוק:



## פרויקט משמעותי: פינוי בסיס הדלק בנשר

האגף קידם וחתם על הסכם בין משרד הביטחון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, לפינוי ולהעתקת בסיס הדלקים בעיר נשר. המגרשים המתפנים במתחם המחנה הצבאי ממוקמים מדרום לרחוב בר יהודה באזור תעשייה נשר, המצוי בסמוך למרכז הקניות "מבנה תל חנן", לשעבר מתחם "שמי בר", ומהווה חלק ממתחם פיתוח כולל של אזור מפרץ חיפה.

כידוע, פרויקט פינוי מחנות צה"ל ממרכזי הערים מבוצע על בסיס החלטת ממשלה, ובעבודה משולבת של משרד הביטחון, משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל. מטרת הפרויקט הינה להעתיק את מחנות צה"ל ממרכזי האוכלוסייה, ולייעד את הקרקע לשימושים אזרחיים, בעיקר לצורכי מגורים, תיירות, מסחר תעסוקה ותעשייה. החלטת ממשלה בנושא העתקת מחנות צה"ל לנגב קבעה, כי יש לפנות, בין היתר, את "מחנה הדלקים" בנשר, ולהשיבו לרשות מקרקעי ישראל, בהתאם למועדים שייקבעו בין הצדדים, וכן העתקת הפעילות במחנה ותשלומי ההגירה בגינה.

מימוש הסכם זה יש בו כדי לפתח את המקרקעין לאזור תעסוקה רחב, בייעודים של תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה וכיוצא בזה.

פינוי הבסיס יאפשר להאיץ את הצמיחה הכלכלית והעסקית באזור, על ידי תוספת של עשרות אלפי מ"ר של מסחר ותעשייה, וחברות עתירות ידע למחקר ולפיתוח טכנולוגי, וכן לנצל באופן מיטבי את הקרקע, אשר עם פינוי הבסיס וקידום התוכנית תוכל למצות את ערכה הנדל"ני בשל מיקומה האסטרטגי. יציאה מהירה לשיווק כמקב"ת.

על המקרקעין חלה תוכנית אשר אושרה בשנת 2017, וייעדה את השטח ל-7 מגרשים, הכוללים 36 דונם, כאשר מתוכם, 20.6 דונם ב-4 מגרשים ביעוד תעשייה ומסחר, ועוד 15.4 דונם ב-3 מגרשים ביעוד תעסוקה. 200% בנייה עיקריים, המהווים סה"כ כ-35,970 מ"ר בנייה ו-4 קומות.

**ההסכם הינו המשך שיתוף פעולה חשוב של משרד הביטחון ורשות מקרקעי ישראל, להגדלת היצע יחידות הדיור ולפיתוחה של העיר חיפה.**



גבולות  
בסיס נשר  
והמתחמים  
בתוכנית  
«

# מרחבי הרשות // מרחב מרכז



גברים  
52

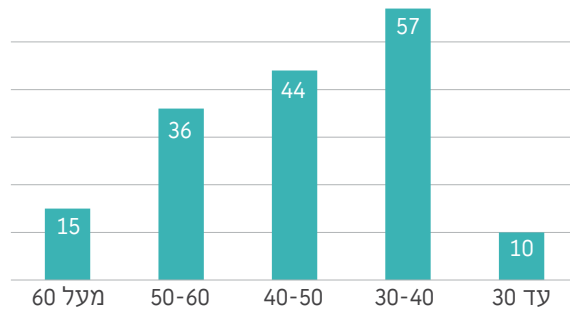


נשים  
110

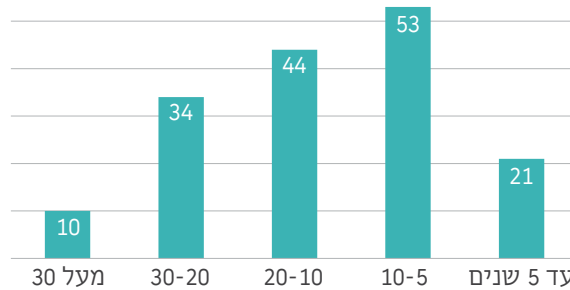
מגדר:



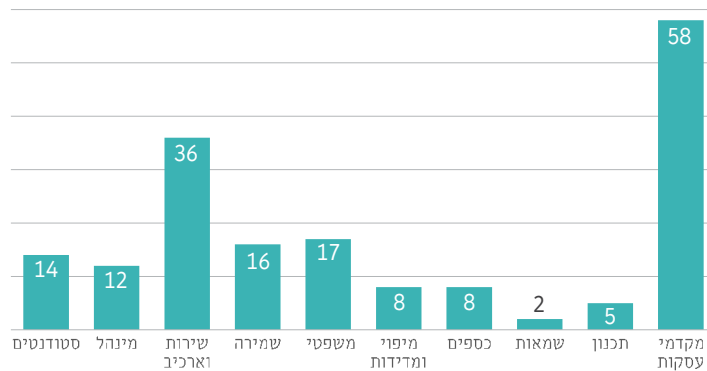
גיל:



ותק:



עיסוק:



## פרויקט משמעותי: תחנת רכבת מודיעין מרכז



תחנת רכבת מודיעין מרכז הינה מודל לפיתוח אורבני מוטה מערכות תחבורה עתירות נוסעים (מתע"ן). תחנת הרכבת מצויה בלב מע"ר מודיעין ושקועה מתחת למישור הרחוב כדי ליצור רצף אורבני אחד שאינו מפוצל.

כחלק מהמגמה המקודמת כיום לשימוש אינטנסיבי הכולל עירוב שימושים במוקדי מתע"ן תוכננו במתחם תחנת הרכבת במודיעין מבני מגורים בהיקף 125 יחידות דיור וכן מסחר ותעסוקה בהיקף משמעותי כדי ליצור מתחם אחד הכולל מוקד מתע"ן יחד עם מגורים ותעסוקה במתחם אחד המספק מענה הוליסטי.

לאחר שנים רבות בהן מימוש הבינוי במתחם התחנה לא התממש התקבלה במרץ 2021 החלטת מועצת מקרקעי ישראל אשר עדכנה את המתווה שנבקע בהסכם הרכבת-רמ"י ולאחר מכן בחודש יולי אושרה החלטת הנהלת רמ"י והחלטת דירקטוריון הרכבת ביחס לתחנת מודיעין כפיילוט לפיתוח מתחמי הרכבת בכל הארץ מתוך ראייה של תחנות הרכבת כקטר פיתוח אורבני אינטנסיבי.

## תוכנית גני יהודה, יהוד



שכונת גני יהודה ביהוד (תמל/1041) הינה שכונת דגל במחוז מרכז. תכנון ופיתוח השכונה החל עוד בשנות ה-90' במסגרת מרכזי המקב"ת, אולם לא הבשיל לכדי מימוש בנייה בשכונה. השכונה תכלול 4,100 יחידות דיור, 300 יחידות דיור בדירור מוגן וכ-260,000 מ"ר מסחר ותעסוקה, וזאת בנוסף לשטחי ציבור ופארק שכונתי במרכז השכונה.

בסוף שנת 2021 נסגר המכרז הראשון בשכונה לכ-730 יחידות, דיור המהווה את הסנונית הראשונה במימוש השכונה. פרסום המכרז התאפשר לאחר עבודה מאומצת של המרחב כדי להגיע להסדרי ביניים שונים במסגרת ההליכים

המשפטיים המתנהלים לגבי הקרקע מול האגודה החקלאית ויזם המקב"ת המקורי, וכן גיבוש מתווים מוסכמים מול בעלי זכויות בשכונה. זאת, בנוסף לשיתוף הפעולה הפורה עם עיריית יהוד למימוש השכונה וגיבוש הסדרי הפיתוח.



# מרחבי הרשות // מרחב תל אביב



גברים  
11

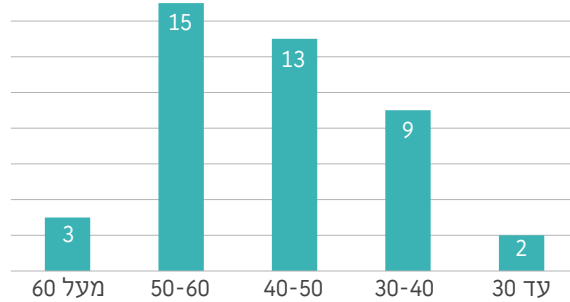


נשים  
31

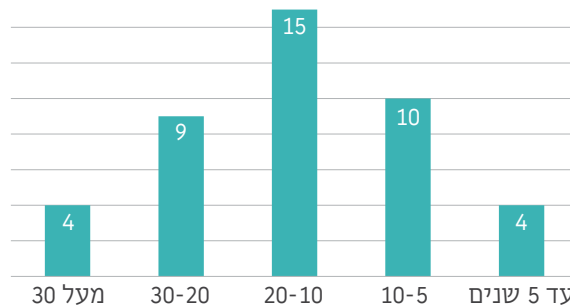
מגדר:



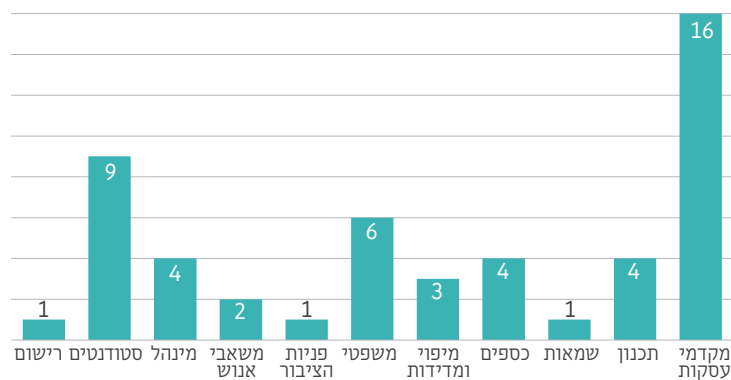
גיל:



ותק:



עיסוק:



## פרויקט משמעותי: תע"ש השרון

מתחם תע"ש - רמת השרון משתרע על שטח של כ-6,000 דונם, בתחום שיפוט של העיריית רמת השרון, הרצליה והוד השרון.

על השטח חלה תוכנית מש/1 - התוכנית ברמה מתארית ומשתרעת על פני 7,430 דונם. תוכנית המתאר אושרה בשנת 2018, אולם בתחילת שנת 2021 אושרה תוכנית הצל אשר מעדכנת את תוכנית המתאר בהיבטים הבאים:

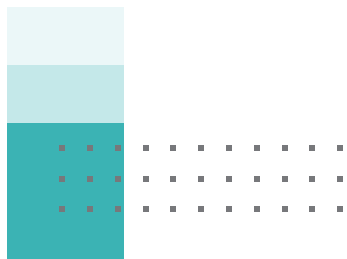
פוטנציאל היקף יחידות הדיור; היבטי תחבורה לרבות תחב"צ, מרכזי תחבורה וצירי הולכי רגל ושבילי אופניים; נוף וסביבה; שטחי ציבור ומתקני תשתיות עיקריים.

התוכנית מאפשרת בנייה של כ-36,000 יחידות דיור, 1.38 מיליון מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים למתקנים הנדסיים ושטחים ירוקים לשימוש הציבור.

התוכנית מתווה ייעודי קרקע עיקריים ומערכת דרכים, לרבות, מערך פארקים ושטחי ציבור, סילוק מפגע בטיחותי סביבתי תוך קביעת הוראות המאפשרות הקמת שטחי התארגנות לצורך טיהור קרקע ומים והוראות המאפשרות להוציא היתרי בנייה למתקנים זמניים לטיהור קרקע ומים.

תוכנית המתאר והצל מחלקות את השטח לשמונה מתחמי תכנון (ר' תשריט מטה). תנאי לאישור כל תוכנית מפורטת במתחם הינו ביצוע טיהור מים וקרקע במתחם, אשר מהווה מטלה משמעותית, ולגביה אושרה בהנהלה החלטה לתקצוב פרויקט טיהור המים בכ-900 מלש"ח.

בעניין פרויקט טיהור המים, יצוין כי הרשות פועלת בשיתוף החשב הכללי, חברת ענבל ורשות המים להקצאת קרקע לצורך מתקן לטיהור מים במסגרת תוכנית השיקום למתחם, אשר כוללת שאיבת מים במשך כ-25 שנים, טיפול במתקן ייעודי והזרמת המים לנחל הירקון במסגרת פרויקט "גאולת הירקון".



# מרחבי הרשות // מרחב ירושלים



מרחב ירושלים



גברים  
33

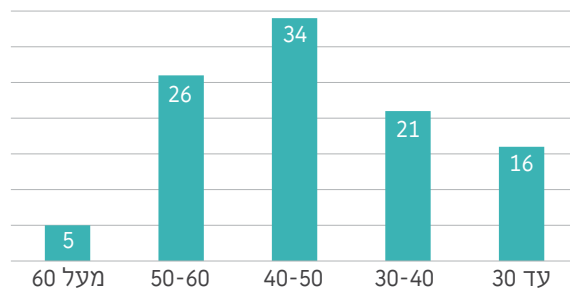


נשים  
69

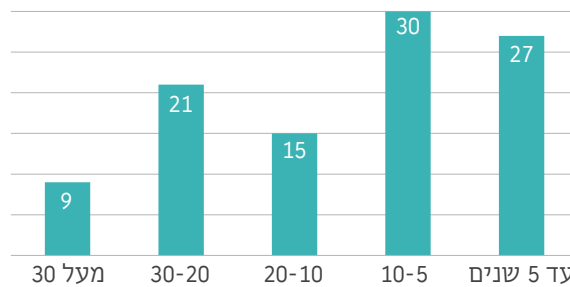
מגדר:



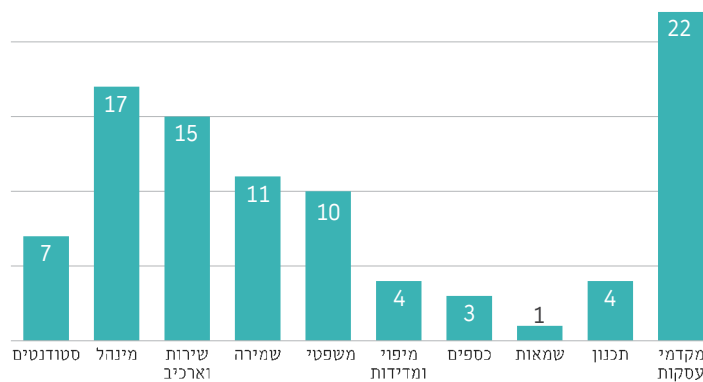
גיל:



ותק:



עיסוק:



## פרויקט משמעותי: הסכם עם האוניברסיטה

רשות מקרקעי ישראל והאוניברסיטה העברית חתמו על הסכם לפיו תשיב האוניברסיטה מקרקעין בשטח של כ-150 דונם לטובת תכנון והקמת יחידות דיור, מסחר, שירותים ומשרדים.

האוניברסיטה העברית חוכרת שטחים מרשות מקרקעי ישראל בהר הצופים ובגבעת רם, בשטח כולל של כ-1,300 דונם, בהתאם לחוזי חכירה ייחודיים שנחתמו בין הצדדים ולתוספות לחוזים שנחתמו במהלך השנים.

בין הצדדים התגלעו מחלוקות באשר לפרשנות החוזים, זכויותיה של האוניברסיטה מכוח כל אחד מהחוזים שנחתמו וגבולות החכירה על פיהם.

בשנת 2018 נערכה תוכנית רב שנתית להבראת האוניברסיטה ובעקבותיה נחתם בין המדינה לבינה הסדר הבראה, שבמסגרתו התחייבה המדינה לתמיכה בתקציב השוטף של האוניברסיטה וזו התחייבה, בין היתר, להפעיל צעדי התייעלות וכן להעמיד יעודות בסך של כ-400,000,000 ₪, באמצעות מימוש נכסים, כנגד חשיפות תזרימיות - בניית "כרית ביטחון" שתשמש את המוסד במקרה שלא יעמוד באבני הדרך הכספיות של תוכנית ההתייעלות וכן לטובת צמצום הגירעון.

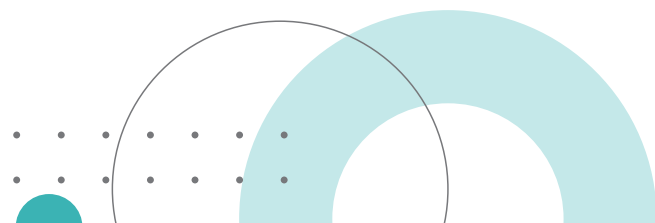
כיוון שרוב הנכסים שבידי האוניברסיטה הם בחכירה מרמ"י, הוצע כי במקום שהאוניברסיטה תממשם בדרך של מכירתם לצד שלישי, היא תשיב למדינה שטחים בעלי פוטנציאל תכנוני, אשר אינם דרושים לה למטרת החכירה.

רמ"י והאוניברסיטה ניהלו ביניהם מו"מ, בשיתוף אגף התקציבים באוצר, שבמסגרתו הגיעו להסכמות, אשר באו לידי ביטוי בהסכם מיום 21.11.21, לפיהן האוניברסיטה תשיב למדינה קרקע בשטח של כ-150 דונם, הכלולה בחוזי החכירה שלה, לצורך קידום תכנון למגורים ולתעסוקה ורמ"י תשווק את השטחים המתוכננים ותעביר לאוניברסיטה אחוזים מתקבולי השיווק נטו.

עוד סוכם כי לצורך עמידה בהסדר הבראה, רמ"י תעביר לאוניברסיטה סך של 400,000,000 ₪ על חשבון חלקה של האוניברסיטה בתקבולי השיווק נטו, ב-7 פעימות, בהתאם למועדים שלהם היא התחייבה בהסדר האמור.

כל התמורות הכספיות ישמשו את האוניברסיטה העברית לפעילות האקדמית הליבתית שלה - מחקר והוראה. במסגרת ההסכם שנחתם הגיעו הצדדים גם להסכמות בנושאים שהיו שנויים במחלוקת בין הצדדים באשר לפרשנות חוזי החכירה ומימושם, גביית דמי שימוש בגין שימושים לא מוסדרים ולא מוסכמים שנעשו על-ידי האוניברסיטה ו/או מי מטעמה, הסדרת השימושים הלא מוסדרים ולמנגנון ליישוב מחלוקות שהצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות לגביהן.

בימים אלה רמ"י מקדמת 5 תוכניות בניין עיר לשטחים שהאוניברסיטה תפנה, שמימון יוסיף לעיר ירושלים 1,694 יח"ד, 200 יח"ד דיור מוגן, 33,700 מ"ר למסחר ותעסוקה, מגדל לשימוש משרדי הממשלה וחניון ציבורי. צפי לאישור - סוף שנת 2022 - ראשית שנת 2023.



# מרחבי הרשות // מרחב דרום



גברים  
41

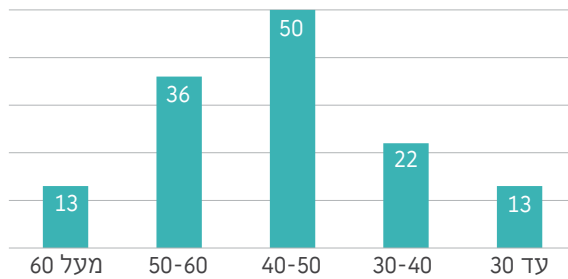


נשים  
102

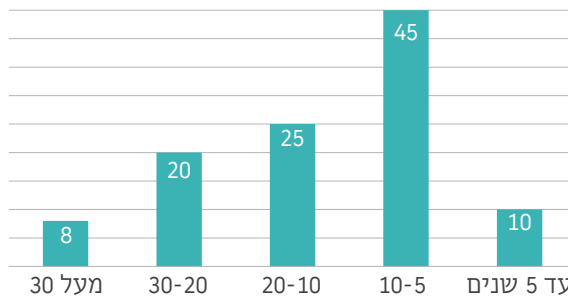
מגדר:



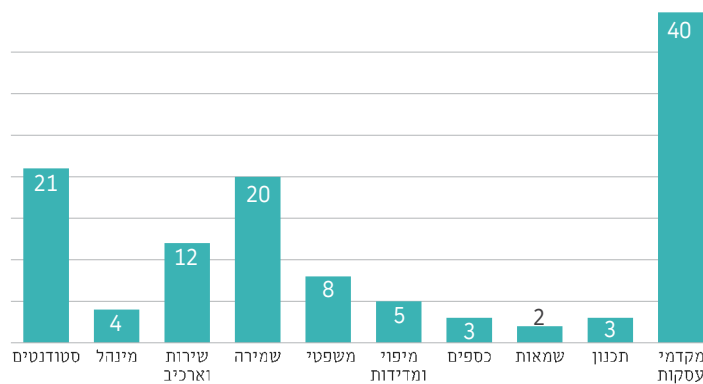
גיל:



ותק:



עיסוק:



## פרויקט משמעותי בשנת 2021 קידום התיירות כמנוף כלכלי לדרום

במהלך שנת 2021 פרסם המרחב מרכזים לבניית 4,368 יחידות אכסון מלונאי באילת, במצפה רמון ובים המלח. המרכזים שווקו לאחר עבודה תכנונית רבה, ולאחר שנים רבות שבהן לא שווקו יחידות אירוח מלונאיות באזורים אלה.

לצד פרסום מסיבי של יחידות דיור למגורים, צפויים השיווקים לחזק ולפתח את הדרום כולו מבחינה כלכלית, תיירותית ותעסוקתית. שיווק המתחמים יענה על הדרישה ההולכת וגדלה לחדרי נופש ותיירות, והצפי הוא שהשיווקים החדשים ימשכו לאזור תיירים רבים.

### אילת

פורסמו שני מרכזים לבניית 1,893 יחידות אירוח חדשות במתחם שדה התעופה המתפנה (721 יחידות) ובלגונה המזרחית (1,172 יחידות).

מכרז להקמת 5 מתחמים ברובע השדה הינו חלק מתוכנית 602-0514125 ו-109/101/02/2-1, המתפרסות על שטח כולל של כ-1,046.87 דונם.

מכרז להקמת 2 מתחמים ובסה"כ 4 מגרשים בלגונה המזרחית הינו חלק מתוכנית 53/114/03/2, שמתפרסת על שטח כולל של כ-599.57 דונם.

### מצפה רמון

פורסם מכרז ל-5 מגרשים ב-4 מתחמי תיירות חדשים ברובע דרכי הבשמים, בהיקף כולל של כ-800 יחידות אירוח. המכרז הינו חלק מתוכנית 25/101/02/27, שעיקרה יצירת מכרז תיירות בשטח של כ-1,100 דונם.

### ים המלח

פורסם מכרז להקמת 7 מתחמים בתכולה של 8 מגרשים, אשר יוסיפו כ-1,675 יחידות אירוח חדשות לאזור ים המלח.



הדמיה של אזור  
המלונות בים  
המלח





2021+

פרק ג'

מטרות רמ"י



# « מטרה 1 אגף פיתוח

תוויות שורה	סכום של כמות יח"ד 2021	סה"כ יח"ד בהסכם גג/לאחר אישור ות"פ
אופקים	1794	11,139
אור יהודה	1442	5,815
אילת	1687	18,408
אשקלון	2261	31,905
באר יעקב	1600	13,358
הרצליה	40	7,021
חיפה	926	15,695
יבנה	0	15,199
יהוד-מונוסון	0	7,317
ירושלים	426	14,613
מ.א. מטה יהודה	282	
מודיעין-מכבים-רעות	300	12,514
מעלות תרשיחא	0	
נתיבות	488	15,004
נתניה	360	11,618
עפולה	542	11,872
קרית אתא	718	16,549
קרית ביאליק	1887	7,888
קרית גת	615	22,753
ראשון לציון	365	18,136
רמלה	2416	9,145
רמת גן	1716	9,664
תל אביב יפו	1574	16,000
<b>סכום כולל</b>	<b>21446</b>	<b>291,613</b>

ביצוע הרשאה להתחייב: 3.6 מיליארד ש"ח

ביצוע מזומן: 2.3 מיליארד ש"ח

1. חתימה ל הסכמי פיתוח חדשים
  - || דרום השרון (צור נתן) - 79 יח"ד - נחתם 31.5.22 (שד/101/2)
  - || מ"מ קצרין : 2 מגרשי תיירות -נחתם 23.5.22 (מתוך תמ"ל 1035)
  - || מ"מ שיבלי: \*אום אל ג'אנם- 706 יח"ד, נחתם 24.4.22 (3 תוכניות, אחת מהן טרם אישור).  
\*תמל -1089 143 יח"ד, נחתם 20.1.22.
  - || בסמת טבעון: \*שכונת אל נחיל (ג/19993, ג/במ/190) - 44 יח"ד; \*שכונת אבו סיף (ג/10068, ג/11930, ג/11741, 0360602-257) - 67 יח"ד; חתימת המועצה - 2.6.22
  
2. הסכמי גג והרחבות הסכמי גג קיימים:
  - || קרית גת מערב תמ"ל 1011 כ-10,000 יח"ד.
  - || אשקלון (אבן עזרא) כ-4000 יח"ד
  - || אום אל פאחם... כ-15,000, מתוכם 5,306 יח"ד רמ"י
  
3. פרויקטים תחבורתיים משמעותיים:
  - || מחלפי יבנה מזרח ומסילת רכבת - התנעת תכנון מפורט וקידום זמינות.
  - || מחלף קרית גת דרום - התנעת תכנון מפורט וקידום זמינות.
  - || מחלף אינטל - יציאה לביצוע.
  
4. רשות המים - גיבוש מתווה משותף להסדרת הרחבות במט"שים תומכי דיור.
5. משרד החינוך - הסדרת הליך עירוב שימושים בשילוב מגורים ומוסדות חינוך.
6. ניקוז לדירה - איגום תקציבי ל-13 פרויקטי ניקוז תומכי דיור עם מ. החקלאות ומשרד האוצר.
7. אמנת פיתוח מקורות - גיבוש מתווה מוסכם לביצוע העתקות קווי מים וקידוחים בכל פרויקטי דיור של רמ"י.
8. מערכת GIS להסרת חסמים - מערכת מתכללת של כלל תוכניות האגף עם חסמי התשתית המונעים בנייה ופיתוח.
9. נוהל משותף עם משב"ש למעקב אחר יישום חוזי בניה בתוכניות מחיר מופחת, מחיר למטרה ומחיר למשתכן.
10. איכות הסביבה - התנעת תהליכי חקירה ושיקום במתחמי סירקין (פ"ת), טירה (חיפה) וצריפין (ראשל"צ).
11. משרד הביטחון - גיבוש נוהל כניסה לתכנון תשתיות ובדיקות קרקע בבסיסים פעילים.

## הגדלת היצע הדירות למגורים מכרזים שפורסמו בשנת 2021

חודש	פרסום יח"ד באמצעות מכרז	פרסום יח"ד בפטור ממכרז	סה"כ
ינואר	3,050	382	3,432
פברואר	2,436	614	3,050
מרץ	5,900	392	6,292
אפריל	2,855	419	3,274
מאי	7,311	667	7,978
יוני	3,350	1,369	4,719
יולי	2,760	1,289	4,049
אוגוסט	15,813	2,618	18,431
ספטמבר	6,028	159	6,187
אוקטובר	17,444	1,742	19,186
נובמבר	12,403	3,369	15,772
דצמבר	6,757	2,650	9,407
עמידר	-	2396	9153
<b>סה"כ</b>	<b>86,107</b>	<b>15,670</b>	<b>101,777</b>

## יח"ד שפורסמו בשנת 2021 לפי חלוקה למרחבים

### באמצעות מכרז

מחוז	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ פטור	סה"כ
צפון	-	319	139	316	896	271	375	2,274	-	907	1,561	2,126	13,285	9,184
חיפה	-	673	1,410	199	652	202	-	4,919	405	3,144	3,329	1,168	17,041	16,101
ירושלים	460	11	547	1,339	718	1,104	812	922	328	5,266	1,452	907	15,659	13,866
תל אביב	-	299	2,420	-	733	500	116	-	-	753	409	47	6,266	5,277
מרכז	-	394	1,384	532	3,219	668	999	5,218	4,520	2,615	5,076	1,062	28,299	25,687
דרום	511	740	-	469	1,093	605	458	2,480	775	3,404	576	1,447	17,053	12,558
יז"ש	2,079	-	-	-	-	-	-	-	-	1,355	-	-	3,920	3,434
עמידר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	254	-
<b>סה"כ</b>	<b>3,050</b>	<b>2,436</b>	<b>5,900</b>	<b>2,855</b>	<b>7,311</b>	<b>3,350</b>	<b>2,760</b>	<b>15,813</b>	<b>6,028</b>	<b>17,444</b>	<b>12,403</b>	<b>6,757</b>	<b>101,777</b>	<b>86,107</b>

### בפטור ממכרז

מחוז	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ פטור	סה"כ
צפון	79	165	123	84	87	202	534	1,432	74	807	162	352	4,101	4,101
חיפה	6	2	11	14	368	28	73	10	4	12	162	250	940	940
ירושלים	65	57	79	22	42	484	38	32	11	386	28	549	1,793	1,793
תל אביב	57	-	5	44	-	534	22	266	-	-	-	61	989	989
מרכז	88	245	29	166	72	72	407	676	-	55	37	765	2,612	2,612
דרום	82	139	141	81	95	44	143	185	67	135	2,979	404	4,495	4,495
יז"ש	5	6	4	8	3	5	72	17	3	347	1	15	486	486
ר"פ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	254	254	254
<b>סה"כ</b>	<b>382</b>	<b>614</b>	<b>392</b>	<b>419</b>	<b>667</b>	<b>1,369</b>	<b>1,289</b>	<b>2,618</b>	<b>159</b>	<b>1,742</b>	<b>3,369</b>	<b>2,650</b>	<b>15,670</b>	<b>15,670</b>

יח"ד בעסקות מאושרות באמצעות מכרז - 2021

מחוז	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
צפון	2	110	175	247	396	192	1,061	1,333	-	1,091	37	1,062	5,706
חיפה	-	-	482	240	533	15	426	3,318	-	709	311	2,035	8,069
ירושלים	1,569	258	118	712	201	1,235	1,435	513	-	289	1,252	2,151	9,733
תל אביב	598	-	-	-	668	1,200	-	2,726	247	500	236	324	6,499
מרכז	267	300	553	-	120	-	951	474	-	1,576	1,891	2,219	8,351
דרום	225	23	220	492	2,650	1,018	1,393	808	140	472	104	1,459	9,004
יז"ש	60	-	32	-	132	-	-	14	-	150	-	-	388
ר"פ													
<b>סה"כ</b>	<b>2,721</b>	<b>691</b>	<b>1,580</b>	<b>1,691</b>	<b>4,700</b>	<b>3,660</b>	<b>5,266</b>	<b>9,186</b>	<b>387</b>	<b>4,787</b>	<b>3,831</b>	<b>9,250</b>	<b>47,750</b>

יח"ד בעסקות מאושרות בפטור ממכרז - 2021

מחוז	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
צפון	79	165	123	84	87	202	534	1,432	74	807	162	352	4,101
חיפה	6	2	11	14	368	28	73	10	4	12	162	250	940
ירושלים	65	57	79	22	42	484	38	32	11	386	28	549	1,793
תל אביב	57	-	5	44	-	534	22	266	-	-	-	61	989
מרכז	88	245	29	166	72	72	407	676	-	55	37	765	2,612
דרום	82	139	141	81	95	44	143	185	67	135	2,979	404	4,495
יז"ש	5	6	4	8	3	5	72	17	3	347	1	15	486
ר"פ												254	254
<b>סה"כ</b>	<b>382</b>	<b>614</b>	<b>392</b>	<b>419</b>	<b>667</b>	<b>1,369</b>	<b>1,289</b>	<b>2,618</b>	<b>159</b>	<b>1,742</b>	<b>3,369</b>	<b>2,650</b>	<b>15,670</b>

סה"כ עסקאות מאושרות באמצעות מכרז ובפטור - 63,420

# אגף אסטרטגיה, תכנון ומדיניות

## להלן עיקרי פעילות האגף לשנת 2021

### פינוי בסיס חיל הים באילת

האגף קידם וחתם על הסכם משולש בין משרד הביטחון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, לפינוי בסיס חיל הים באילת. רצועת החוף של אילת היא הנכס האסטרטגי של העיר, אשר מרביתה מהווה את רצועת החוף הדרומית באורך של כתשעה ק"מ, לכיוון הגבול עם מצרים. רצועת החוף הדרומית, אשר נותרה בעיקרה לא מפותחת, היא הזדמנות יוצאת דופן להעצמת הפוטנציאל התיירותי של אילת, על ידי צירת מרחבי תירות ונופש, מיזמים מלונאים, וכן מנגנון להגדלת היצע יחידות הדיור בעיר וכדומה.

מימוש הסכם זה יש בו כדי להוות מנוע צמיחה כלכלי חדש בעיר אילת, ובדרך זו - ליצור מקומות תעסוקה נוספים ומגוונים לתושביה, למנף את הפוטנציאל הטמון בה, ליצור ממשקים חדשים לכלכלתה, זאת לצד המשך חיזוק מעמדה כעיר תירות לאומית ובינלאומית אטרקטיבית.

בסיס חיל הים ממוקם בכניסה הדרומית לעיר אילת על רצועת החוף. הבסיס נמצא משני עבריו של כביש 90, כאשר המחנה העליון, בשטח 83 דונם, ממוקם מערבית לכביש 90, בצמוד לשכונות מגורים, ואילו מזרחית לכביש - ממוקמים רציפי החוף, המשמשים נמל צבאי ימי על שטח של 72 דונם.

על פי ההסכם, יצומצם שטח המחנה כולו ל-52 דונם בתחום שטח הנמל הימי, כך שעל קו החוף יתפנו כ-20 דונם על ידי משרד הביטחון, בנוסף ל-83 דונם שיתפנו במחנה העליון. לאחר שרמ"י תקבל לחזקתה את המקרקעין המתפנים, היא תפעל לקידום תוכניות לפיתוח העיר, בהתאם לשלביות הפיננסי הקבועה בהסכם, כאשר בבסיסו של ההסכם, המועד הקובע לפינוי כלל המחנה, מתוכנן להסתיים עד ולא יאוחר משבע שנים וחצי מיום החתימה על ההסכם.

ההסכם עתיד לשרת את כלל הגורמים הרלוונטיים. בסיס חיל הים ממוקם כיום במיקום מרכזי בעיר אילת והימצאותו מקשה על המשך התפתחותה של העיר, כך שפינויו יאפשר חיבור טוב יותר בין חלקה הצפוני של העיר לחלקה הדרומי, ישפר את הקישוריות שבין העיר לחוף הים ויאפשר גישה קלה יותר לתושבי השכונות הסמוכות לחוף הים.

כמו כן, פינוי חלקו המערבי של הבסיס יאפשר להרחיב את שכונת שחמון, השוכנת בסמוך לחלקו המערבי של הבסיס, בכ-319 יחידות דיור. יחידות הדיור שייבנו בשכונה יהיו אטרקטיביות לאור הקרבה שלהן לחוף הים ולמתחם התיירות והבילוי שייבנה בקו החוף ולאור הנוף שישתקף מהן. בנוסף להרחבת השכונה, בשטח המערבי של הבסיס, שצפוי להתפנות, מתוכננים גם שטחי תירות ותעסוקה, אשר יסייעו להמשך צמיחתה הכלכלית של העיר. גם להתחדשותו של בסיס חיל הים, באופן שבו יצומצם שטחו של הבסיס, יש ערך רב עבור מערכת הביטחון. הבסיס לא עבר שיפוץ זה זמן מה והוא דורש ביצוע עבודות נרחבות לשדרוגו.

ההסכם מהווה שיתוף פעולה חשוב של כלל הגורמים, והוא הסכם אסטרטגי משמעותי לפיתוח העיר בפרט ולהגדלת היצע יחידות הדיור בכלל.

פרק ג'



הפוטנציאל התכנוני בחלוקה לייעודי קרקע:

תעסוקה	11,920 מ"ר
מסחר	24,235 מ"ר
מלונאות	654 חדרי אירוח
מגורים	319 יחידות דיור

## הסכמים בתהליך סגירה

האגף הוביל בשנת 2021 שני הסכמים אסטרטגיים חשובים ומשמעותיים אשר עתידים להיסגר ברבעון הראשון של שנת 2022.

### רפא"ל

רפא"ל, רשות לפיתוח אמצעי לחימה (להלן: "רפא"ל"), מערכות לחימה מתקדמות בע"מ, היא חברה ממשלתית, שעוסקת בפיתוח ובייצור של אמצעי לחימה מתקדמים, לרבות טילים. החברה הוקמה בשנת 1948, כיחידת סמך של משרד הביטחון, ובשל משבר כלכלי בסוף שנות ה-80 הפכה לחברה ממשלתית. בתחילת דרכה עסקה בעיקר במחקר ובפיתוח של אמצעי לחימה, ובמהלך השנים החלה להתמקד גם בייצור, עבור השוק הישראלי והשוק הבינלאומי. רפא"ל מהווה נדבך מרכזי בביטחון המדינה.

החלטת ממשלה מס' 3161 קבעה כי במסגרת התוכנית הלאומית לפיתוח הנגב, במטרה לפנות קרקעות במרכז הארץ ובמטרה לקדם את הפיתוח והצמיחה של הנגב, יועברו משאבים ממשלתיים איכותיים לנגב, ובכלל זה יחידות התקשוב, לקריית המדע בבאר שבע, ויועטקו יחידות המודיעין למתחם ליקית עומר.

משרד הביטחון בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל קידמו תוכניות אזרחיות על השטחים המפונים, לרבות מתחם הרודוצקי.

רפא"ל הינה המחזיקה כדין והחוכרת של המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 815 בגוש 6150 בשטח של 12,400 מ"ר, המצויים בסמוך לשטח המחנה הצבאי תל חיים (הגבעה) בתל אביב (וזאת מכוח החלטת ממשלה מס' 4125 מיום 6.11.1994 ומכוח חוזה עם המדינה).

במסגרת החלטת ממשלה מס' 3161 מיום 17.04.2011 בנושא העתקת מחנות צה"ל לנגב, נקבע כי יש לפנות, בין היתר, את "מחנה תל חיים (הגבעה)" ולהשיבו לרמ"י. על מקרקעי מתחם הגבעה, לרבות המקרקעין, אושרה תוכנית 507-0216960, אשר, בין היתר, משנה את ייעוד המתחם למגורים, למסחר, לתעסוקה ולמוסדות ציבור, ואשר בכוונת רמ"י לפעול לשיווק במתחם.

האגף קידום הסכם, לפיו רפא"ל תשיב לה את המקרקעין הללו ובתמורה רפא"ל תקבל מקרקעין ברמת השרון להעתקת פעילות "המלאכה" של החברה, וקרקע נוספת, הסמוכה למקרקעין המתפנים, להעתקת הפעילות "המשרדית" של החברה.

מדובר בהסכם אסטרטגי חשוב, אשר מעמיד עתודות מקרקעין לטובת בניית יחידות דיור למגורים, שטחי תעסוקה ומסחר בלב אזורי הביקוש, וזאת בראייה עדכנית ועתידית של צורכי החברה לצד פיתוח ושיווק מאות יחידות דיור בעיר.



## שטח D - רוטנברג

החלטת ממשלה 3859 "החלטת הממשלה בעניין הרפורמה במשק החשמל" בשנת 2018 קבעה, בין היתר, כי חלק מהשטח בתחנת הכוח רוטנברג באשקלון יועבר לידי רמ"י ויימכר ליזם פרטי. "מכירת שטח D היא בהתאם ליעדי הרפורמה, ומטרתה להגביר את התחרותיות בענף החשמל וכן לבצע התאמות בעקבות המעבר משימוש בפחם לשימוש בגז טבעי".

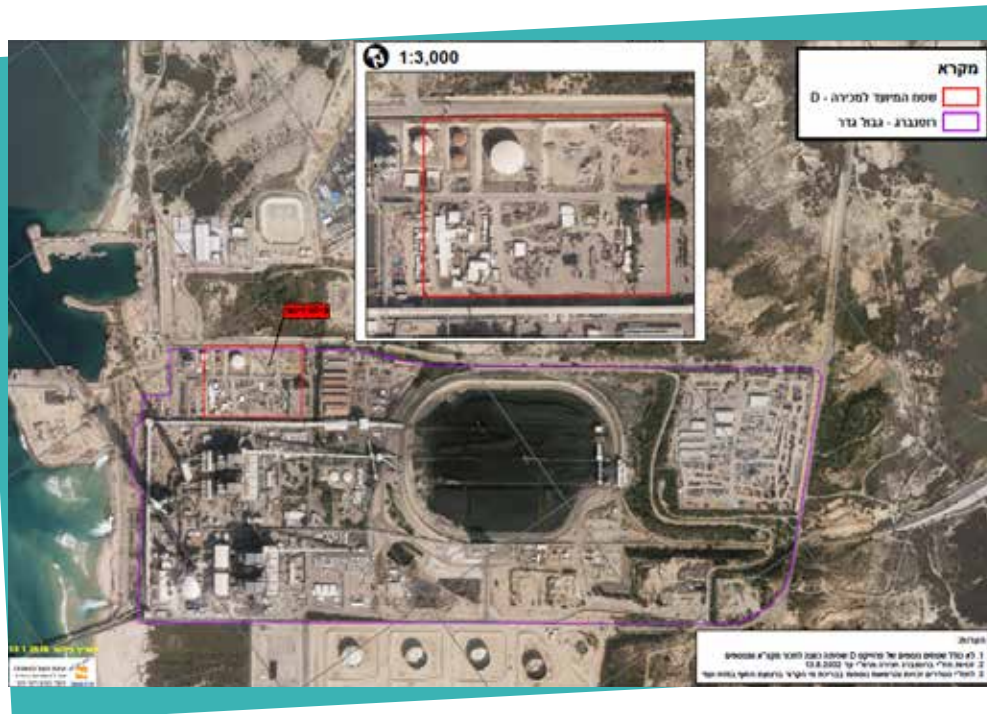
בהסכם בין רמ"י לחברת החשמל - כחלק מהסכם הסדרת הנכסים בין חברת החשמל למדינת ישראל ורמ"י מ-2018 - נקבע כי שטח D בתחנת הכוח רוטנברג יועבר לידי רמ"י לצורך שיווקו ליזם לשם הקמת תחנת כוח.

## פרק ג'

שטח D נמצא בקצהו הצפוני של תחנת הכוח. השטח נמצא בין תחנת הכוח רוטנברג לבין מתקן של קצא"א, בתוך גדר תחנת הכוח, צמוד דופן לכביש הגישה עבור שני המתקנים. השטח יועד בעבר להקמת תחנת כוח פחמית נוספת על ידי חברת החשמל. כחלק מהמעבר לשימוש בגז טבעי, וכן הגברת התחרותיות בתחום ייצור החשמל, הרפורמה מ-2018 קבעה כי על השטח תוקם תחנת כוח על בסיס גז טבעי (מחז"ם) על ידי יזם פרטי.

השטח מורכב מכ-60 דונם, כאשר על שמונה דונמים מהשטח קיימים תשתיות ומכל מזוט, החיוניים לתפעול השוטף של תחנת הכוח הפחמית ברוטנברג. בהתאם להחלטת שר האנרגיה משנת 2019, נקבע כי תחנת רוטנברג תעבור הסבה לייצור בגז טבעי לא יאוחר משנת 2026, ולכן לאחר מועד זה השימוש במכל המזוט, ככל הנראה, יתייתר.

מדובר בהסכם אסטרטגי חשוב ויש בו כדי להביא למימוש הסכם הסדרת הנכסים בין רמ"י לחברת החשמל מ-2018 וניצול ערכי הקרקע. בנוסף, ההסכם מוביל להמשך קידום הרפורמה במשק החשמל להגברת התחרותיות בענף, ולייצור אנרגיה חדשנית ומתקדמת בהתאם ליעדי הממשלה.



# « מטרה 2 יזום התכנון במקרקעי ישראל

## אגף תכנון ופרויקטים

פרק זה יציג את היקפי יזום הרשאות לתכנון מגורים ותעסוקה, ואת קידום התכנון בקרקעות שבניהול רמ"י, שהושגו באגף תכנון ופרויקטים במהלך שנת 2021.

יזום בהיקף של 166,429 יחידות דיור חדשות לתכנון מפורט אושרו בוועדת הרשאות, ו-67,445 יחידות דיור בתכניות רמ"י ורשויות מקומיות, קיבלו תוקף במהלך שנה זו, על פי הפירוט להלן. בנוסף, פעילות האגף בשנת 2021 כללה:

- || קידום מתחמים חדשים על פי התוכנית האסטרטגית הממשלתית
- || קידום מואץ של תוכניות גדולות
- || תכנון תמ"א 70 - הגדלת היקפי הפיתוח סביב תחנות מטרו במטרופולין תל אביב
- || קידום מתחמים להתחדשות עירונית, כמחציתן באזורי צפון ודרום
- || המשך קידום תוכניות אב לניקוז במרכז הארץ
- || תכנון סטאטוטורי של בתי חולים והרחבת בתי חולים קיימים
- || הטמעת שימושי קרקע של דיור מיוחד ומוגן, יחידות דיור קטנות, מיקרו ודיוריות בתוכניות מפורטות

## יזום חדש והרשאות לתכנון

בוועדת הרשאות באגף אושרו במהלך שנת 2021 פרויקטים לתכנון מפורט של 117,839 יחידות דיור חדשות ב-60 תוכניות שיקודמו באמצעות רמ"י ורשויות מקומיות, מתוכן 6,306 יחידות דיור בתוכניות התחדשות עירונית.

בנוסף, ניתנו הרשאות לתוכניות מפורטות בייזום ובתקצוב של משרד הבינוי והשיכון, הכוללות 26,534 יחידות דיור, מתוכן 2,200 יחידות דיור בהתחדשות עירונית. ליוזמות נוספות של רשויות ממשלתיות אחרות, אושרו הרשאות ל-22,280 יחידות דיור, מתוכן 6,056 יחידות דיור בהתחדשות עירונית.

לתכנון מתארי סטאטוטורי של רמ"י ורשויות מקומיות אושרו הרשאות עבור 165,309 יחידות דיור, מתוכן 5,000 יחידות דיור בתוכניות מתאר להתחדשות עירונית.

בהשוואת נתוני היזום, מול היעד השנתי לייזום תוכניות מפורטות למגורים של רמ"י, סך פעילות היזום ומתן הרשאות ליחידות דיור בתכנון מפורט מהווה כ-158% מהיעד שנקבע ל-2021.

פרויקטים לתכנון מפורט למגורים כוללים גם שטחי תעסוקה ומסחר. היקף שטחי התעסוקה שנכלל בהרשאות לתוכניות מפורטות למגורים ובתוכניות ייעודיות לתעסוקה של כלל הגורמים עמד על 18,359,090 מ"ר.

## קידום תכנון במסלול הסטאטוטורי

נתוני הביצוע השנתי של היקף יחידות דיור, שהגיעו לשלב **קליטה** במוסדות התכנון בתוכניות על קרקעות בניהול רמ"י, וקודמו על ידי כלל הגורמים (רמ"י, רשויות מקומיות, משרדי הממשלה), עמד על 74,592 יחידות דיור, המהווים כ-107% מהיעד הממשלתי השנתי, ובאזורי הביקוש עמד על 57,738 יחידות דיור, המהווים כ-107% מהיעד לאזוריים אלה.

היקף יחידות דיור שהגיעו לשלב **תוקף** עמד על 67,445 יחידות דיור, המהווים 112% מהיעד השנתי, ובאזורי הביקוש עמד על 40,349 יחידות דיור, המהווים כ-92% מהיעד שנקבע לאזוריים אלה.

### ביצוע בפועל (כל גורמי התכנון) מול יעדי הממשלה 2021

קליטה	יעד	ביצוע בפועל	אחוז ביצוע	יעד אזורי ביקוש	ביצוע בפועל	אחוז ביצוע
70,000	74,592	107%	54,000	57,738	107%	
50,000	67,445	112%	44,000	40,349	92%	

באגף מבוצע מעקב אחר התקדמות התכנון המנוהל ברמ"י ואחר התכנון המתוקצב על ידי רמ"י ומקודם באמצעות הרשויות המקומיות. נתוני הביצוע השנתי של היקף יחידות דיור, שהגיעו לשלב **קליטה** במוסדות התכנון בתוכניות שקודמו על ידי רמ"י ורשויות מקומיות, עמד על 55,516 יחידות דיור, המהווים כ-79% מהיעד השנתי, ובאזורי הביקוש עמד על 43,179 יחידות דיור, המהווים כ-80% מהיעד לאזוריים אלה.

היקף יחידות דיור שהגיעו לשלב תוקף עמד על 53,169 יחידות דיור, המהווים 106% מהיעד השנתי, ובאזורי הביקוש עמד על 32,887 יחידות דיור, המהווים כ-75% מהיעד שנקבע לאזוריים אלה.

מתן תוקף ב-2021 לשטחי תעסוקה ומסחר, שתוכננו הן כחלק מתוכניות המגורים והן באופן ייעודי כאזורי תעסוקה בתוכניות רמ"י ובאמצעות הרשויות המקומיות, היה בהיקף כולל של **3,474,204 מ"ר**.

הנתונים המוצגים בפרק זה הם תוצרי עבודה מתמדת של אגף תכנון ופרויקטים בשנת 2021 בקידום תכנון וייזום של מגורים ותעסוקה בכל רחבי הארץ. בתוכניות הכוללות מגוון רחב של שימושי קרקע בסביבות מגורים מעורבות שימושים, שטחים לצורכי ציבור, תעסוקה ונגישות תחבורתית.

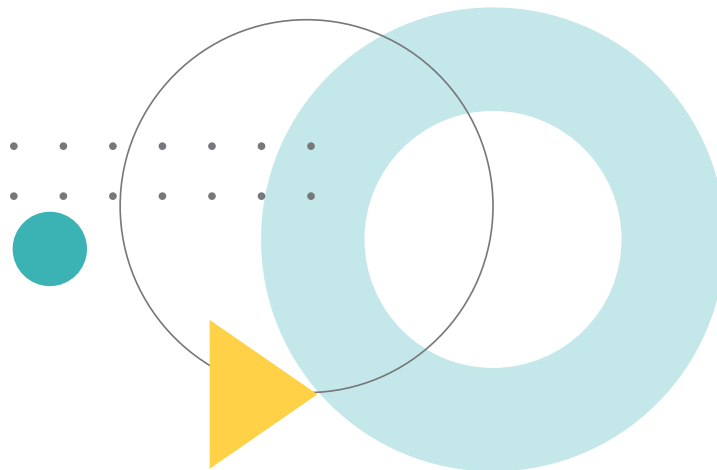
## נתונים כמותיים

### ייזום הרשאות לתכנון

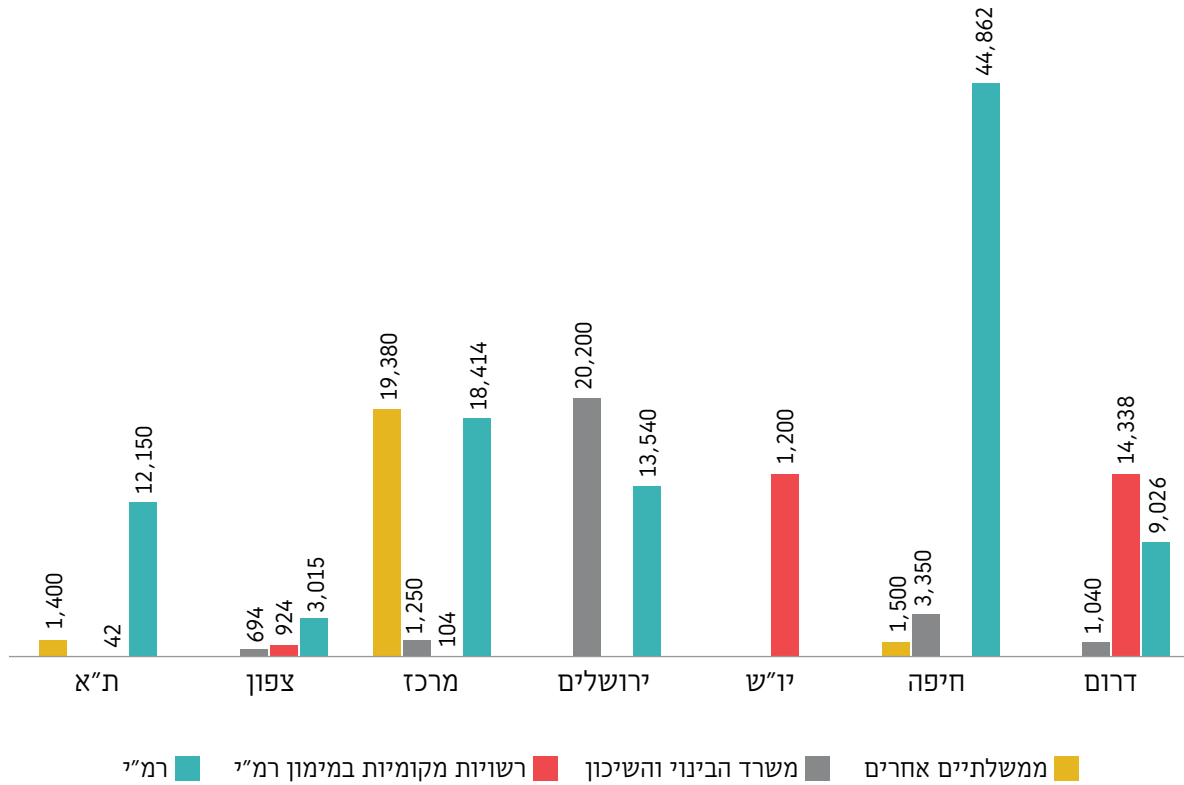
הרשאות לתכנון מפורט למגורים (יחידות דיור) - שנת 2021

מרחב	רמ"י	רמ"י התחדשות עירונית	רשויות מקומיות במימון רמ"י	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון התחדשות עירונית	ממשלתיים אחרים	ממשלתיים אחרים התחדשות עירונית	סה"כ כולל
דרום	9,026		14,338	1,040				24,404
חיפה	44,222	640		1,700	1,650	1500		49,712
ירושלים	11,914	1,626		20,200				33,740
מרכז	14,598	4,040	104	1,000	250	14,500	4,656	39,148
צפון	3,015		924	394	300			4,633
ת"א	12,150		42				1,400	13,592
<b>סה"כ</b>	<b>94,925</b>	<b>6,306</b>	<b>16,608</b>	<b>24,334</b>	<b>2,200</b>	<b>16,000</b>	<b>6,056</b>	<b>166,429</b>
<b>סה"כ כולל</b>	<b>101,231</b>	<b>16,608</b>	<b>26,534</b>	<b>22,056</b>				

\*נתוני ועדת הרשאות



ייזום יח"ד בתכנון מפורט

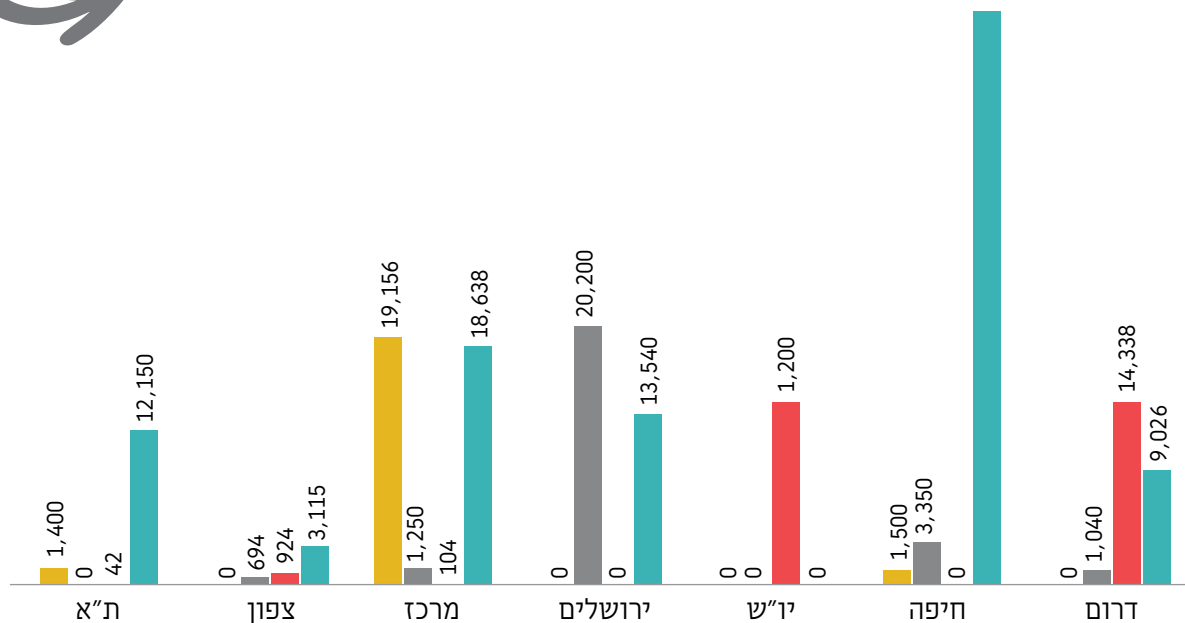


מתארי - רמ"י	ייזום שטחי תעסוקה בתוכניות מפורטות 2021 (במ"ר)				
	סה"כ	משרדי ממשלה	רשויות מקומיות במימון רמ"י	רמ"י	מרחב
200,000	1,623,846		419,010	1,204,836	דרום
10,350,000	7,864,060			7,864,060	חיפה
	1,639,500		1,600,500	39,000	יו"ש
3,600,000	1,358,250			1,358,250	ירושלים
129,320	4,113,688	1,333,500	236,324	2,543,864	מרכז
400,000	786,246	1,974	325,796	458,476	צפון
	2,043,000		2,500	2,040,500	תל אביב
<b>14,679,320</b>	<b>19,428,590</b>	<b>1,335,474</b>	<b>2,584,130</b>	<b>15,508,986</b>	<b>סה"כ</b>

### הרשאות תכנון מפורט 2021 - כלל הגורמים לפי מרחב

מתארי - רמ"י	ייזום שטחי תעסוקה בתוכניות מפורטות 2021 (במ"ר)				
	סה"כ	משרדי ממשלה	רשויות מקומיות במימון רמ"י	רמ"י	מרחב
	1,666,691		419,010	1,247,681	דרום
10,350,000	8,355,935			8,355,935	חיפה
	415,000		376,000	39,000	יו"ש
3,600,000	1,358,900			1,358,900	ירושלים
129,320	3,877,564	1,333,500		2,544,064	מרכז
<b>14,079,320</b>	<b>15,674,090</b>	<b>1,333,500</b>	<b>795,010</b>	<b>13,545,580</b>	<b>סה"כ</b>

\*נתוני ועדת הרשאות



■ ממשלתיים אחרים ■ משרד הבינוי והשיכון ■ רשויות מקומיות במימון רמ"י ■ רמ"י

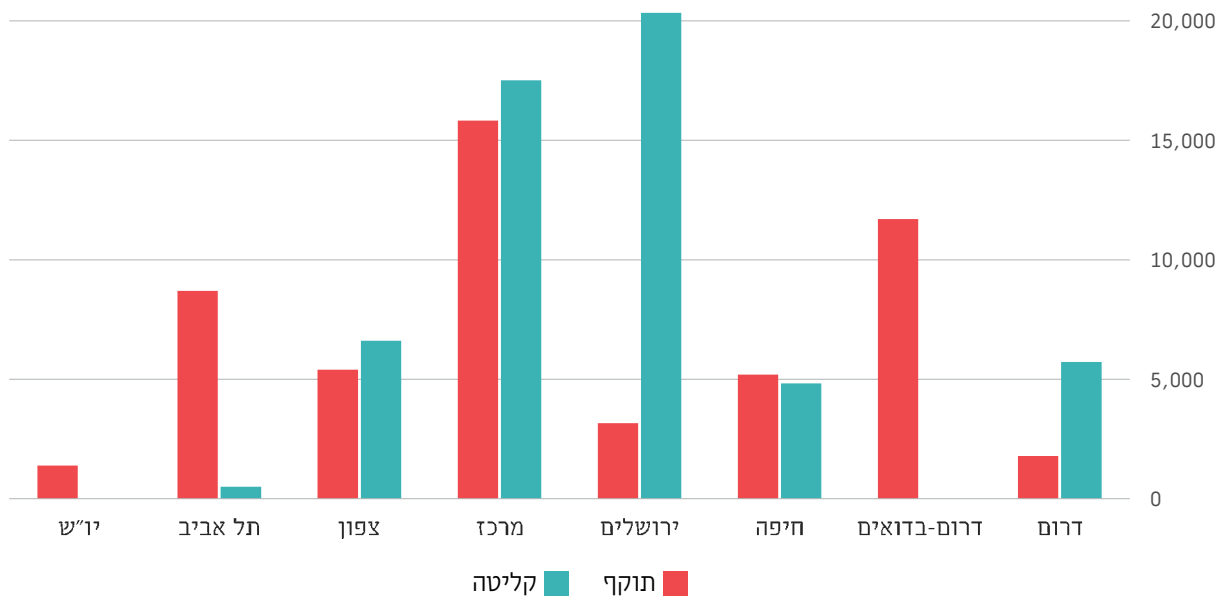
## קידום תכנון במסלול סטאטוטורי

תוכניות מפורטות למגורים (רמ"י ורשויות מקומיות במימון רמ"י):

סך יחידות דיור במסלול סטאטוטורי - לפי שלב - 2021		
מרחב	קליטה	תוקף
דרום	5,722	1,790
דרום-בדואים	0	11,703
חיפה	4,830	5,196
ירושלים	20,332	3,165
מרכז	17,517	15,825
צפון	6,615	5,400
תל אביב	500	8,701
יו"ש	0	1,389
<b>סה"כ</b>	<b>55,516</b>	<b>53,169</b>



סך יחיד במסלול סטאטוטורי 2021  
תוכניות רמ"י ורשויות מקומיות במימון רמ"י



**שטחי תעסוקה בתוכניות מפורטות שקיבלו תוקף (רמ"י ורשויות מקומיות במימון רמ"י):**

מרחב	סה"כ מ"ר תעסוקה	סה"כ מ"ר מסחר	סה"כ מ"ר מסחר ותעסוקה
דרום	1,575,378	114,998	1,690,376
חיפה	419,853	89,901	509,754
ירושלים	107,518	23,306	130,824
מרכז	382,990	102,545	485,535
צפון	405,027	56,538	461,565
תל אביב	145,000	51,150	196,150
<b>סה"כ</b>	<b>3,035,766</b>	<b>438,438</b>	<b>3,474,204</b>

## זרקור: שכונת זכרונה בזכרון יעקב



השכונה תוכננה בשני אשכולות בינוי, צפוני ודרומי, ובמרכזם פארק לינארי הממשיך שדרה ירוקה לעבר פארק אלונה וחורשת האלונים הסמוכה. הבינוי המתוכנן למגורים רווי ומדורג, בצפיפות ממוצעת של כ-10 דירות לדונם, ומותאם לטופוגרפיה המשופעת והגדלת החשיפה של המגורים לנוף הפתוח מסביב. על מנת שלא ייווצר עומס תחבורתי ואף לשם הקלה על המערך התחבורתי הקיים, תוכננה לשכונה כניסה חדשה ישירות מכביש 652.

לאורך הפארק הלינארי טיילת הולכי רגל, שבילי אופניים וחזיתות מסחריות ובסמיכות אליו בתי הספר, המרכז הקהילתי, מרכז ספורט עירוני ודיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת, שייצר מוקד חברתי פעיל ורב דורי. בנוסף, תוכנן שביל שיוביל במעלה הגבעה עד לגן בפסגה ובו תצפית לעבר הר חורשן. התוכנית צפויה לתת מענה לביקושים הגדולים ליחידות דיור בזכרון יעקב, היא מציעה מגורים איכותיים במיקום אטרקטיבי. שטח התוכנית בבעלות משולבת של המדינה ושל פרטיים.



הדמיה - שכונת זכרונה - זכרון יעקב

## זרקור: כפר כנא הרחבה מזרחית



בשכונה הממוקמת מצפון מזרח ליישוב הקיים, מדרום לכביש 77 וממזרח לכביש 754, יוקמו כ-2,235 יחידות דיור לצד מוסדות ציבור ושטחים פתוחים. התוכנית משתרעת על שטח כולל של כ-600 דונם מתוכם כ-217 דונם לטובת מגורים, כ-34 דונם למבנים ולמוסדות ציבור, כ-131 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים וכ-103 דונם לדרכים. היא כוללת גם שטח למתקנים הנדסיים ושבילים.

תוכנית השכונה המזרחית בכפר כנא קודמה כמהלך הנגזר מתוכנית המתאר הכוללנית של היישוב. התוכנית פורצת דרך ברצינות התכנוני ויוצרת תכנון מיטבי ומועיל לחטיבת קרקע ומאתגרת גם במישור הקנייני. התוכנית משתלבת בתוכניות נוספות סמוכות אליה, וביחד יוצרת מרקם חדש לכפר כנא. קיבולת יחידות הדיור שמוצעת בתוכנית בקרקע מדינה חשובה וחיונית ותתמוך במיוחד במחוסרי הדיור ביישוב.

השכונה, היוצרת רובע מגורים חדש ביישוב, תוכננה בקפידה על פי עקרונות תכנון איכותיים ועירוב שימושים, ומציעה תמהיל יחידות דיור בגדלים שונים בצפיפות בנייה של בין 5-20 יחידות דיור למגרש, ובממוצע של כ-10 יחידות דיור לדונם, שיתנו מענה לביקוש הגובר למגורים ביישוב. שטחי הציבור בשכונה עתידים לשרת את תושבי השכונה החדשה ואת תושבי השכונות הסמוכות.



הדמיה - שכונה מזרחית כפר כנא

## זרקור: סירקין מזרח



התוכנית היא חלק מתוכנית הפיתוח של העיר פתח תקווה על שטח המחנה הצבאי "סירקין" המיועד לפינוי, עליו תוכננו שתי תוכניות. השכונה החדשה ממוקמת בחלקו המזרחי של מתחם המחנה הקיים ומשתרעת על שטח של כ-593 דונם, עליה מתוכננות - 3,974 יחידות דיור רגילות בצפיפות ממוצעת של כ-33 יחידות דיור לדונם נטו, בשימושים מעורבים בחלק מתאי השטח. התוכנית כוללת גם תא שטח לדיור מיוחד של 250 יחידות דיור (דירות קטנות לדיור מוגן או מעונות סטודנטים) וכן - 65,000 מ"ר למסחר ולתעסוקה. תמהיל הדירות כולל דירות בגדלים שונים (מ-2 ועד 6 חדרים), שיספק מענה לביקושים של אוכלוסייה צעירה ומבוגרת. השטחים למבני ציבור ומוסדות חינוך כוללים גם מגרש עבור מוסד אקדמי.

הבינוי בשכונה מדורג, החל מבניינים של 3.5 קומות ברצועה הצמודה למושב כפר סירקין בדרום ועד ל-23 קומות לאורך הרחוב הראשי של השכונה וירידה בדירוג לכיוון מרחב הירקון. לאורך הרחוב הראשי חלק מהבניינים כוללים קומת מסחר במפלס הרחוב (עם ארקדה), קומות תעסוקה, קומות של דירות קטנות ומגדלי מגורים מעל. התוכנית מחייבת יצירת תמהיל יחידות דיור כדי לאפשר גיוון באוכלוסיית השכונה.

תוכנית סירקין מזרח שמה דגש על תכנון בר קיימא מגוון ומעורב שימושים, שמבוסס על מערך תחבורה ציבורית נגיש ויעיל וכולל קרבה לתחנות מטרו עתידיות, שיאפשרו נגישות טובה אליה וממנה.

התוכנית כוללת שטחים פתוחים נרחבים, ובהם פארק נחל שילה, שרוחבו למעלה מ-100 מטר, שימור חורשת אקליפטוס גדולה, ציר מרכזי המחבר ביניהם, כיכר עירונית, מגוון גנים ופארקים ברמה המבנית ורצועה ירוקה המפרידה בין הבינוי העירוני למרקם הכפרי של המושב כפר סירקין.

בתוכנית ניתן דגש על איכות חיים ועל תכנון צופה עתיד עם טכנולוגיות מתקדמות. כמו כן, ניתן דגש מיוחד לגישה לנוף, לדירות מאווררות, למדרג שטחים פתוחים המקושרים ביניהם, לשטחים ירוקים, לחניות תת קרקעיות, למערכות אשפה מתקדמות, לשבילי הליכה ואופניים, להצללה של המדרכות, לתכנון מנהרות לוגיסטיות כדי להקטין מטרדים של רכבי טעינה ופריקה ופינוי אשפה ואף לתכנון מקומות נחיתה לרפנים שנועדו לביצועי משלוחים, לתכנון מפרצי עצירה לרכבים אוטונומיים ועוד.

התוכנית קודמה על ידי רמ"י ומשרד הביטחון.



הדמיות - שכונת סירקין מזרח

## זרקור: קריית עקרון צפון מזרח



התוכנית מהווה התפתחות אורבנית טבעית של קריית עקרון שתתרום לצמיחה ולהתפתחות של היישוב הקיים. התוכנית נערכה כהרחבה של היישוב הקיים תוך הכרה ביתרונותיהן של השכונות הוותיקות ביישוב בדגש על יצירת חיבור למרקם העירוני הקיים באמצעות שדרה ירוקה ממזרח למערב.

היקף התוכנית הנרחב מבטא את מאמצי רמ"י להאצת הבינוי והפיתוח באזורי הביקוש המתרחבים במרחב מרכז. תכנון השכונה התאפיין ברצון לשמר את אופיו של היישוב הקיים ואת ייחודיותו, וליצור שכונת מגורים מודרנית וחדשנית בסטנדרטים גבוהים, שתהווה מוקד משיכה לזוגות צעירים ליישוב בנוסף למשפרי דיור.

הבינוי המוצע בה מרקמי, של מבנים בני 4-11 קומות, וכולל עירוב שימושים של מגורים עם חזיתות מסחריות, חיבוריות באמצעות שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים בשטחים ציבוריים, אשר מתוכננים ברצף לאורכה של השכונה לחיבור אורבני עם היישוב הקיים.

כחלק מתפיסה המשלבת בין הרובע החדש ובין השכונות הוותיקות של קריית עקרון, כוללת התוכנית שטחי ציבור בהיקפים משמעותיים הממוקמים בתפר שבין הרובע החדש לשכונות הוותיקות ואשר עתידם לתת מענה לצורך הקיים בהם גם ביישוב הקיים. הם מהווים נקודת מפגש טבעית ומחברת בין שני חלקי היישוב. בנוסף להם, מתוכננים שטחי תעסוקה ומסחר, הרחבה לבית העלמין הקיים וכן מסוף לטובת תחבורה ציבורית שישמש את היישוב כולו.

רמ"י רואה בתוכנית אבן דרך משמעותית לפיתוח באזור המרכז לאור היקפה הגדול - 4,400 יחידות דיור. מיקומה באזור הנהנה מנגישות תחבורתית יעילה, אשר מיועדת להתעצם בעקבות המטרו, וסמיכות לאזורי תעסוקה קיימים ועתידיים - מעצימים את יתרונותיה.



הדמיות - קריית עקרון צפון מזרח

# « מטרה 3 הסדרת השימושים בקרקע החקלאית

## המגזר החקלאי

### האגף לשימושים חקלאיים

האגף לשימושים חקלאיים אחראי על מדיניות ניהול הקרקע בהתייחס להתיישבות החקלאית (קיבוצים ומושבים) וליישובים קהילתיים בהיבטי המגורים, החקלאות והתעסוקה וכן על מדיניות ניהול שטחי העיבוד, המרעה, שטחי ייעור ושמורות טבע.

פעילות האגף נועדה לפתח את ההתיישבות ואת ייצור המזון ולשמור על עתודות קרקע לצורכי פיתוח כלכלי ומגורים ועל קיומם של שטחים פתוחים.

להלן הנושאים המרכזיים שבהם טיפל האגף במהלך שנת 2021:

## « החלטות מועצה:

### || אנרגיה מתחדשת ומתקני תשתית לאומית

השנה קודמו תיקונים ועדכונים לפרק משנה 7.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת - סולארי, ולפרק משנה 7.5 - הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית.

### || דגשים עיקריים

#### • אגירת אנרגיה

הטכנולוגיות החדשות לאגירת אנרגיה מאפשרות המרת אנרגיה חשמלית לאנרגיה הניתנת לאחסון, אחסון האנרגיה והמרתה בחזרה לאנרגיה חשמלית, ובכך מאפשרות לאגור חלק מהאנרגיה המיוצרת במתקנים סולאריים בצהריים, בהם יש היצע גבוה לחשמל, ולפרוק אותם בשעות הערב, אז אין ייצור סולארי, אך הביקוש לחשמל גדל. לשילוב אגירה יתרונות משמעותיים במשק החשמל, ובהם: השטחת הפער בין שעות ההיצע לביקוש לחשמל, חיסכון במשאבי רשת החשמל על ידי חיבור הספק גדול יותר לרשת, מתן שירותי ייצוב מתח ותדר למנהל מערכת החשמל, אשר הופכים קריטיים עם הגדלת יעד האנרגיות המתחדשות, וחיסכון אפשרי בהקמה של יחידות ייצור קונבנציונאליות. מתקני אגירת אנרגיה יכולים להיות נלווים לעסקות אחרות, אך גם לעמוד בפני עצמם כמיזם לאגירת אנרגיה בלבד.

במסגרת ההחלטות הובאה מדיניות הן לאגירת אנרגיה כמיזם שזו תכליתו והן כאשר האגירה נלווית למיזם סולארי.

▪ **מחיר אחיד לקרקע**

הורחבה האפשרות למחירים אחידים לכלל השימושים בהם התעריף נקבע במסגרת הליך תחרותי וכן לטורבינות רוח.

▪ **תחנות כוח קונבנציונליות**

הובהרה המדיניות בהתייחס לתחנות כוח שאינן מופעלות באנרגיה מתחדשת.

▪ **מתקני מיקרוגנרציה**

הוסדרה מדיניות מיטיבה הפוטרת מעסקה ומתשלום מתקני מיקרוגנרציה עד 5 מגוואט - מתקנים אלה, המפיקים חשמל באמצעות גז טבעי, מוקמים בחצרות המשתמש ועיקרם לשימוש עצמי. מדובר על צרכני חשמל משמעותיים, כמו מפעלים, בתי חולים, מתקנים ביטחוניים, אשר יש תועלת משקית בייצור בשטחם, שכן שימוש עצמי זה מפחית מהצריכה של מפעלים אלה מרשת החשמל ומצמצם אובדן ברשת החשמל לאור הקרבה בין מוקד הייצור לצריכה. מתקני ייצור אלה מתאפיינים ביעילות אנרגטית גבוהה ומסייעים לייצור חשמל באמצעות גז טבעי על פני דלקים פוסיליים אחרים אשר מזהמים יותר.

◀ **נהלים:**

|| **נוהל הכנת עסקת משבצת**

בשנת 2021 פורסם נוהל B37.20 - "הכנת עסקת משבצת", המסדיר את אופן חידוש חוזי משבצת מתחדשים לתקופות של שלוש שנים או ארבע שנים ו-11 חודשים.

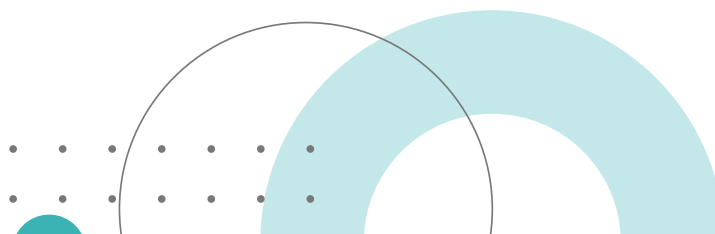
מדובר בנוהל חדש הקובע כללים לחידוש ולעדכון עסקות המשבצת ולקליטתן כעסקה במערכות הרשות.

הנוהל נותן מענה לסוגיות ובעיות הקשורות בחידוש/עדכון הסכם המשבצת, ומתייחס גם לאופן העבודה במערכת 'רמיטק'.

|| **נוהל עסקות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים**

בשנת 2021 פורסם נוהל B37.21 - "עסקות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים". מטרת הנוהל היא לקבוע כללים לעריכת עסקות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים, בהתאם לעקרונות הקבועים בפרק משנה 8.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. הנוהל עוסק הן בהקצאות קרקע לתקופה ארוכה בהסכם חכירה והן בהרשאות לשימוש לזמן קצר, לרבות לשימוש חורג, ומפרט את הכללים ביחס לסוגי עסקות שונים, לרבות לתשתיות לאומיות ולאנרגיה מתחדשת.

הנהלים ונספחיהם השונים שפורסמו באתר רמ"י מהווים קפיצת מדרגה בשקיפות ובהבהרת הכללים והתנאים בעסקות מסוג זה, ומהווים כלי עבודה יעיל, הן לעובדי רמ"י והן ללקוחות רמ"י ולגורמים המקצועיים השונים העוסקים בנושא.



## ◀ ועדות המתנהלות באגף שימושים חקלאיים:

במסגרת עבודתו השוטפת, האגף מרכז מספר ועדות המתנהלות תחת אחריותו.

לדוגמה:

### || **ועדת השגות על החלטות ועדות הקבלה ליישובים בנגב ובגליל**

בהתאם לתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות, הקצאת קרקע ביישובים בנגב ובגליל כפופה לאישור ועדת קבלה אזורית. לצד זאת, הפקודה קובעת כי תפעל גם ועדת השגות על החלטות ועדות הקבלה. מנגנון דומה חל ביו"ש מכוח תקנון המועצות האזוריות (תיקון מס' 147) (יהודה ושומרון). במהלך שנת 2021 נידונו בפני הוועדה שש השגות.

### || **ועדת פיצויים**

בהתאם לפרק משנה 8.18 סימן א', מוסמכת ועדה בראשות משפטן, שחברים בה נציג משרד החקלאות, נציג משרד האוצר, שמאי המתמחה בחקלאות ונציג ציבור, לקבוע את גובה הפיצוי שזכאי לו חוכר או שוכר, שקמה לו הזכות לפיצוי, בהתאם להחלטות המועצה, בעת השבת קרקע חקלאית לרשות. במהלך שנת 2021 נידונו בפני ועדת הפיצויים ארבע תביעות לפיצויים.

## « מטרה 4 השירות לציבור

### א. אגף בעלות ורישום מיפוי ומדידות

יעדי האגף נגזרים מתפקידי הרשות המוגדרים בחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, ובכלל זה, קידום הרישום והקניית הבעלות, שמירת זכויותיהם של הבעלים במקרקעי ישראל, מתן שירותים לבעלי זכויות לצורך ניהול זכויותיהם או מימושן, וניהול מידע ופרסומו בקשר למקרקעי ישראל.

פעילות האגף מהווה את התשתית הקניינית לעבודת הרשות, והאגף אחראי על יישום הרפורמה במקרקעי ישראל ביחס לשינוי זכויותיהם של האזרחים מחכירה לבעלות.

בשנת 2021 הועבר לניהול האגף תחום המיפוי, המדידות ו-GIS ברשות, המהווה חלק בלתי נפרד מתהליך הרישום על כל שלביו. המיזוג בין התחומים יאפשר ייעול תהליכים עסקיים הכוללים היבטי מיפוי ורישום.

#### הקניית בעלות במקרקעי ישראל

הקניית בעלות משמעותה המרת זכויות חכירה מהוונות לבעלות. לאחר הקניית הבעלות ורישומה, יוכל הבעלים לפנות ישירות ללשכת רישום המקרקעין או לוועדות התכנון לצורך ביצוע פעולות מסויימות בנכסיו כגון: העברת זכויות ותוספת בניה, ללא צורך באישור, בהסכמה או בתשלום לרמ"י בגין ביצוע פעולות בנכסיו.

רישום הבעלות מתבצע בעיקר בדרך של ממשק מקוון מול הרשות להסדר ולרישום זכויות במקרקעין (טאבו), שתחילתו בשליחת הודעה לחוכר על כוונה של רמ"י להקנות לו בעלות, וסיומו ברישום החוכר כבעלים בפנקסי המקרקעין, וזאת ללא צורך בנקיטת כל פעולה מצד החוכר. במקרים שבהם הבעלות נרכשה תמורת תשלום או שהחוכר אינו רשום בטאבו - רישום הבעלות מתבצע באמצעות שטר מכר במקרקעי ישראל.

השנה נשלחו הודעות בעלות ללא תמורה לכ-12,000 נכסים בבנייה רוויה ונמוכה, הצפויים להירשם כבעלים ב-2022. כמו כן, ביצע האגף טיוב נתונים של מעל 4,000 חלקות ותיקים, וזאת לצורך הגדלת מלאי הנכסים הזכאים לבעלות. בנוסף, טופלו באגף כ-850 פניות בקשר להקניית הבעלות, רישום הבעלות בטאבו ומסירת מידע מספר הנכסים.

#### התחדשות עירונית/תמ"א 38 - בהיבט הקניית הבעלות

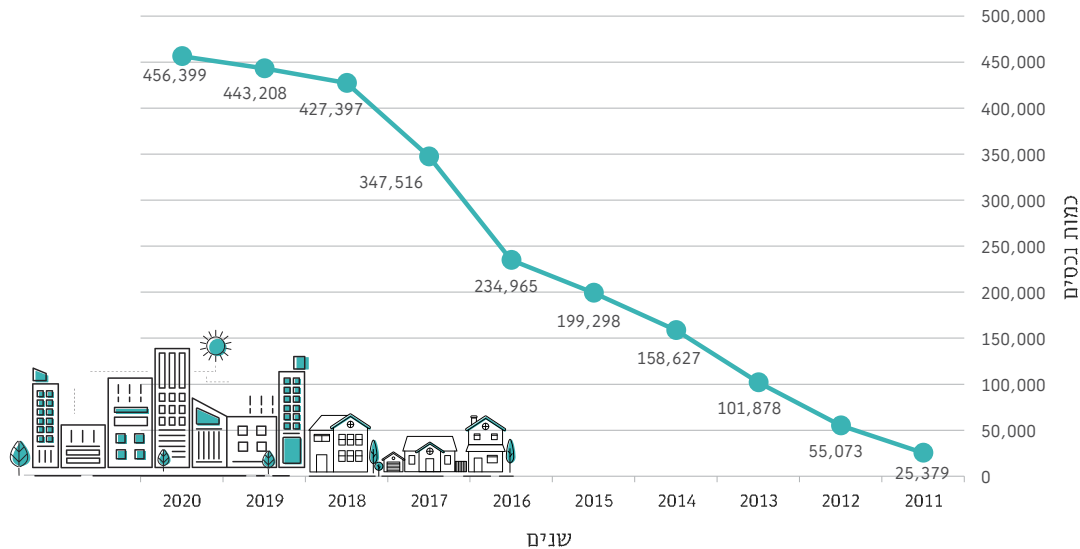
במסגרת מעורבות האגף בפרויקטים של התחדשות עירונית/תמ"א 38 - בהיבט הקניית הבעלות, ניתנו פתרונות מקצועיים ביחס לפרוייקטים הכוללים יצירת כ-600 יחידות דיור פרטיות, באופן שיאיץ את פעילות היזמים בקידום שלבי התהליך ובהוצאה לפועל של הפרויקט, ולצד זאת יבטיח את זכויות דיירי המקור ורוכשי היחידות החדשות לקבלת בעלות בדירתם.

#### נתוני רישום זכות הבעלות בטאבו

בשנת 2021 נרשמו בבעלות בפנקסי המקרקעין מעל 17,300 נכסים בבנייה רוויה, נמוכה ותעסוקה ובסך הכול נרשמו עד היום בבעלות בספרי המקרקעין מעל 680,000 נכסים, מתוכם כ-475,000 נכסים בעקבות יישום הרפורמה במקרקעי ישראל.

פרק ג'

כמות נכסים שנרשמו בבעלות בספרי המקרקעים בין השנים 2011-2020



נתוני רכישת בעלות בתמורה

- 1,300 חוכרים בנכסים למטרת בנייה נמוכה ותעסוקה רכשו את זכות הבעלות בתמורה.
- עד היום נרכשו זכויות הבעלות בכ-9,700 נכסים למטרת בנייה נמוכה ותעסוקה.

פרצלציות:

האגף עוסק בייזום, רישום, קידום ומעקב אחר רישומן של כלל הפרצלציות במקרקעי ישראל, תוך מתן דגש לתוכניות עתירות יחידות דיור, תוכניות ותמ"ל ותוכניות המיועדות לשיווק.

בשנת 2021 נרשמו 298 פרצלציות, הכוללות 73,283 יחידות דיור וכ-5,600,000 מ"ר שטחי תעשייה, מסחר ומלונאות.

מרחב	יחידות דיור	כמות פרצלציות
ירושלים	2,978	46
צפון	16,226	72
חיפה	2,736	24
מרכז	15,060	75
ת"א	7,533	23
דרום	28,750	58
<b>סה"כ</b>	<b>73,283</b>	<b>298</b>

## תוכניות ותמ"ל שנרשמו בשנת 2021

יישוב/אתר	סה"כ יחידות דיור	תב"ע/תש"צ
שפרעם / מגורים ותעסוקה	1,680	תמל/1036
טורעאן / הרחבה צפונית	941	תמל/1008
עפולה / ניר העמק	7,800	תמל/1056
מזרעה / מזרעה	728	תמל/1031
באר יעקב / מחנה צריפין - מתחם 2	3,200	תמל/1019
לוד / בן שמן - הקשתות	3,900	תמל/1064
אור יהודה / פרדס בחיסכון	2,350	תמל/1005
בני ברק / מתחמים א ב מגורים	1,900	תמל/1045
רמת השרון / מתחם מערבי-4 5	1,675	תמל/1068
קרית אונו / תמל 1001 א'	1,036	תמל/1001 א
אופקים / אופקים חדשים	6,000	תמל/1034
נתיבות / נתיבות מתחם 10	1,728	תמל/1090
נתיבות	637	תמל/1050
<b>סה"כ יחידות דיור</b>	<b>33,575</b>	

## פרצלציות הכוללות מעל 1,000 יחידות דיור שנרשמו בשנת 2021

יישוב/אתר	סה"כ יחידות דיור	תב"ע/תש"צ
שפרעם / מגורים ותעסוקה	1,680	תמל/1036
עפולה / ניר העמק	7,800	תמל/1056
בית שאן / שכונה דרום מערבית	1,064	203-0486068
ראשון לציון / צריפין מתחם 4 - הנרקיסים	3,255	413-0180570
באר יעקב / מחנה צריפין - מתחם 2	3,200	תמל/1019
לוד / בן שמן - הקשתות	3,900	תמל/1064
אור יהודה / פרדס בחיסכון	2,350	תמל/1005
בני ברק / מתחמים א ב מגורים	1,900	תמל/1045
רמת השרון / מתחם מערבי-4 5	1,675	תמל/1068
קרית אונו / תמל 1001 א'	1,036	תמל/1001 א
מיתר / כרמית שלב ב'	1,800	615-0446211
באר שבע / פארק הנחל-מתחם חוות רם	4,004	605-0225284
אופקים / אופקים חדשים	6,000	תמל/1034
שגב שלום / שגב שלום-רובע מערב	3,400	699-0534750
שגב שלום / חייץ-דרומי	1,306	652-0307751
נתיבות / נתיבות מתחם 10	1,728	תמל/1090
תל שבע / תל שבע שכונה מזרחית	1,250	652-0173807
דימונה / נווה מדבר	1,489	143/03/25
שדרות / פלח 10	1,600	611-0469262
<b>סה"כ</b>	<b>50,437</b>	

פרק ג'

## ליזוי התכנון בהיבט הרישום - חברות מתכננות ורשויות מקומיות

ליזוי תוכניות בניין עיר בשלבי התכנון מתייחס לאופן עריכת התוכניות בראייה רישומית - "היתכנות הרישום", תוך איתור וטיפול בחסמי רישום כבר בשלבים המוקדמים של התכנון, על מנת שמיד לאחר אישור התוכנית ניתן יהיה לרושמה בטאבו ולשווק חלקות בשלמות.

האגף, בשיתוף אגף התכנון, פעלו להטמעת תהליך היתכנות הרישום במרכז החדש של החברות המתכננות וכן בפרויקטים משותפים עם רשויות מקומיות.

לצורך הטמעת התהליך התקיים יום עיון לכל החברות המתכננות, הוותיקות והחדשות, שבו הוצג תהליך בדיקת היתכנות הרישום, תוך מתן דגשים לאבני הדרך בתחום הרישום והמיפוי, הוצגו התוכניות שנבחרו לפיילוט של שילוב הליכי התכנון והרישום בהתאם להמלצות דו"ח קמיניץ להאצת הליכי רישום, וניתנו הנחיות להוספת הוראות תלת-ממד בתוכניות הכוללות מתחמים עם עירוב שימושים.

יום עיון נוסף לרשויות המקומיות מתוכנן להתקיים במהלך שנת 2022.

בשנת 2021 נבדקו כחלק מתהליך היתכנות רישום 112 תוכניות הכוללות כ-72,561 יחידות דיור.

### פיילוט תוכניות - מיזוג הליך התכנון והליך הרישום:

בשנת 2020 פורסם הדו"ח הבין משרדי "להאצת הליכי רישום זכויות במקרקעין - מתוכנית לרישום" בראשותו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי), עו"ד ארז קמיניץ, שהינו פרי עבודה מאומצת של כל משרדי הממשלה השותפים לתהליכי הרישום, ותוצר של עשרות דיונים שהתקיימו במשך כשלוש שנים, שבהם האגף נטל חלק פעיל והמליץ המלצות, שאומצו על ידי הצוות ובאות לידי ביטוי בדו"ח שפורסם.

בהתייחס להמלצות הדו"ח למיזוג הליכי התכנון והרישום, מוביל האגף פיילוט של עשר תוכניות של חברות מתכננות ורשויות מקומיות, הכוללות כ-14,000 יחידות דיור, שבמסגרתן תוכניות לצורכי רישום יהיו חלק ממסמכי התוכנית ואושרו על ידי יו"ר מוסד התכנון כבר במעמד אישור התוכנית.

מהלך זה הינו בשורה לציבור, כיוון שהוא מקצר את תהליכי הרישום בכארבע שנים, ומאפשר שיווק חלקות בשלמות, לאחר פרצלציה ורישום זכויות בסמוך לאישור התוכנית.

להלן רשימת התוכניות הנכללות בפיילוט "מתכנון לרישום":

יישוב	שם אתר	יזם	מספר תוכנית	ייעוד	יחידות דיור
פסוטה	פסוטה דרום	רשות מקרקעי ישראל	258-0526749	מגורים, מסחר ותעסוקה	217
פסוטה	פסוטה צפון	רשות מקרקעי ישראל	258-0619650	מגורים	62
ראשון לציון	נחלת עילית	רשות מקרקעי ישראל	413-1026996	מגורים, מסחר ותעסוקה	4,550
סלמה	מתחם מערבי	רשות מקרקעי ישראל	205-0906917	מגורים, מסחר ותעסוקה	36
סלמה	רה תכנון והרחבה- מתחם מזרחי	רשות מקרקעי ישראל	----	מגורים	625
רמלה	מע"ר	רשות מקומית במימון רמ"י	415-0882423	מגורים, מסחר ותעסוקה	1,200

יישוב	שם אתר	יזם	מספר תוכנית	ייעוד	יחידות דיור
כפר סבא	צפון	רשות מקרקעי ישראל	תמל/1088	מגורים, מסחר ותעסוקה	5,000
נתניה	אנ"מ אילנות	רשות מקרקעי ישראל	----	מגורים ותעסוקה	1,600
ירושלים	מנחת מזרח	רשות מקרקעי ישראל	101-0759548	מגורים, מסחר ותעסוקה	850
קריית ים	העירייה	רשות מקרקעי ישראל	352-0743757	מגורים, מסחר ותעסוקה	250

## הכנת ורישום תוכניות לצורכי רישום של משבצות הקלאיות

בשנת 2021 הועבר המרכז למשבצות חקלאיות לאחריות אגף בעלות ורישום. בפעילות נדרש לרכז ולטפל בכל אותם יישובים חקלאיים (קיבוץ, מושב שיתופי, מושב עובדים) שבחרו להצטרף לתהליך הכנת מפת משבצת, תוכנית חלוקה, הכנת תצ"רים ורישומם בלשכת רישום המקרקעין. בשנת 2021 טופלו כ-100 משבצות חקלאיות, מתוכן כ-67 יישובים חקלאיים נמצאים בתהליך הכנת מפת משבצת (אישור אגודה, אישור ועדה מקומית וכדומה), 23 יישובים בשלבי רישום שונים ועשרה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. כמפורט להלן:

## הסדר מקרקעין

האגף מטפל בייזום הסדרת גושים בפריסה ארצית ובביצוע כלל הפעולות הנדרשות לשם קביעת גבולות ברורים של השטח והסדרת זכויות הבעלות והקניין, תוך שמירה על מקרקעי ישראל. בשנת 2021 הוסדרו הגבולות ונרשמו זכויות הבעלות בספרי המקרקעין ב-58 גושים בפריסה ארצית, תוך מתן דגש על פרויקטים לאומיים הנמצאים בהליך הסדר קרקעות ובכלל זה, מזרח ירושלים, רמת הגולן, גושי הנגב ועכו העתיקה.

## רישום בתלת ממד -

### תיקון לחוק המקרקעין (תיקון מס' 33) (חלקה תלת ממדית), תשע"ט-2018

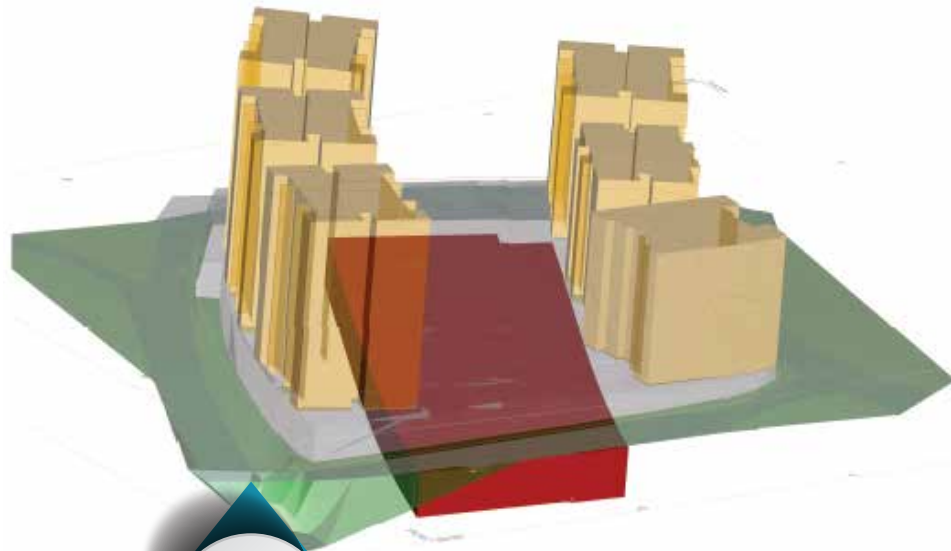
בשנת 2021 קידם האגף את רישומן של תוכניות בתלת-ממד תוך מתן הנחיות להכנת תמ"ר (תוכנית תלת-ממדית לצורכי רישום), והתייחסות לסעיפי ההפקעה בתלת-ממד בתוכניות אלו. כמו כן, הוכנו הנחיות לתכנון בתלת-ממד, על מנת שאלה יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ברמ"י ובמינהל התכנון ויוטמעו בתוכניות המקודמות על ידי רשות מקרקעי ישראל, במטרה למנוע חסמים בשיווק וברישום תוכניות אלו. ההנחיות כוללות, בין היתר, התייחסות לסימון המגרשים בתוכנית כיעוד מעורב, הגדרת גריעות החלקות התלת-ממדיות מחלקות המקור ושלביות הרישום (תצ"ר ותמ"ר). בנוסף, במהלך השנה פעל צוות עבודה פנים משרדי, הכולל נציגי האגפים השונים ברשות, לרבות תכנון, פיתוח, משפטי, עסקי ומערכות מידע - במטרה לבחון את השפעת התיקון לחוק על פעילות הרשות ולהתאים, בין היתר, את מערכות המחשוב של רמ"י להצגת חלקות בתלת-ממד. על מנת ליישם את החוק, הלכה למעשה, נבחרו על ידי צוות בינמשרדי מספר אתרים שיהוו פיילוט לרישום בתלת-ממד, ובכלל זה: ירושלים - צומת בייט, חיפה - מנהרות הכרמל ות"א - מתחם שרונה.

פרק ג'

בשנת 2021 נרשמה תמ"ר (תוכנית תלת-ממדית לצורכי רישום) ראשונה, שאושרה במרכז למיפוי ישראל בוועדת התכנון בירושלים, ונרשמה בלשכת רישום המקרקעין בתאריך 25/02/2021.

להלן המודל התלת-ממדי ונסחי הרישום הראשונים של החלקות התלת-ממדיות שנוצרו במסגרת התמ"ר: חלקה 31 - חלקת המקור, ממנה נגרעה הדרך התת קרקעית ונוצרה חלקה תלת-ממדית מס' 50.

מודל תלת-ממדי ירושלים - צומת בייט



31 חלקה מקור

50 חלקה תלת-ממדית

לשכת רישום המקרקעין ירושלים  
העתק רישום מפתח הזכויות  
מס': 30868 חלקה: 31

מס' שטר	תאריך	חלקה חלה חומר	שטח	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו																				
4000	2007	28241	02007	12/12/2007	12	12	12	12	12																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>חלקה חלה חומר</th> <th>שטח</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>										מס' שטר	תאריך	חלקה חלה חומר	שטח	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
מס' שטר	תאריך	חלקה חלה חומר	שטח	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו																				
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12																				

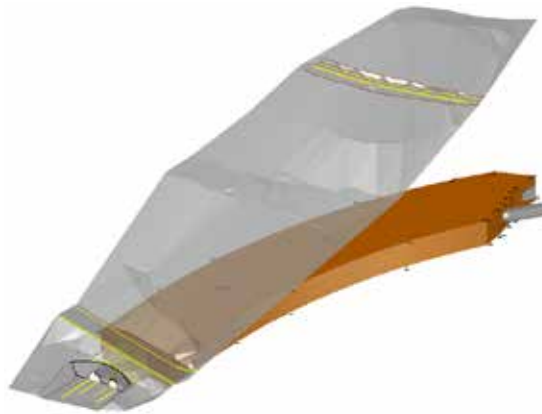
לשכת רישום המקרקעין ירושלים  
העתק רישום מפתח הזכויות  
מס': 30868 חלקה חלה מחדית: 50

מס' שטר	תאריך	חלקה חלה חומר	שטח	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו																				
55	2021	2562	02021	25/02/2021	25	25	25	25	25																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>חלקה חלה חומר</th> <th>שטח</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> <th>מס' חשבו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>55</td> <td>25/02/2021</td> <td>2562</td> <td>02021</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>										מס' שטר	תאריך	חלקה חלה חומר	שטח	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	55	25/02/2021	2562	02021	25	25	25	25	25	25
מס' שטר	תאריך	חלקה חלה חומר	שטח	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו	מס' חשבו																				
55	25/02/2021	2562	02021	25	25	25	25	25	25																				

## « מודל תלת-ממדי מנהרות הכרמל - חיפה

בפרויקט מנהרות הכרמל נערכו מדידות מצב קיים. המודל התלת-ממדי ותמ"ר נמצאים באישור המרכז למיפוי ישראל. האגף נערך להשלמת הפקעת הבעלות לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לתמ"ר שתאושר.

### מודל תלת-ממדי מנהרות הכרמל



## « מודל תלת-ממדי הדרך התת-קרקעית במתחם שרונה - ת"א

האגף מקדם פיילוט של הכנת מודל תלת-ממדי ותמ"ר בחמש חלקות הנכללות במתחם שרונה, הכוללות מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים, וזאת על מנת לאפשר רישום בתים משותפים ורישום זכויות הדיירים ורישום זכויות עיריית ת"א ביחידות ובדרך התת-קרקעית. לצורך כך האגף פרסם מכרז ראשון לקבלת הצעות מחיר לביצוע מדידות והכנת התמ"ר, ובשנת 2021 החלו מדידות מצב קיים והוכן מודל תלת-ממדי, שהוגש לביקורת ולאישור של המרכז למיפוי ישראל.

### מדידות הדרך התת-קרקעית של מתחם שרונה בת"א:



## רישום בתים משותפים וזכויות:

בשנת 2021 התמקד האגף ברישום, בביטול ובתיקון בתים משותפים, לרבות בפרויקטים של התחדשות עירונית ותמ"א 38, תוך ניסיון לתת מענה למורכבות הרישום ביחידות המקור וביחידות החדשות.

בנוסף, ניתן דגש לאיתור פרויקטים בהם ניתן לייתר את חתימת הרשות על מסמכי הבית המשותף, וזאת על ידי רישום הבעלות על שם היזם בחוזים שבהם ניתנו זכויות עתידיות. המשמעות היא ביטול הצורך של היזם לבצע אכלוס משתכנים, והגשת שטרות לרישום זכויות הדיירים.

|| בשנת 2021 טיפל האגף ב-1,016 בקשות לרישום צווי בתים משותפים, 16 בקשות לביטול בתים משותפים, ו-155 בקשות לתיקון בתים משותפים.

|| סה"כ נרשמו בטאבו 849 בתים משותפים הכוללים 20,878 יחידות דיור, כמפורט להלן:

רישום צווי בתים משותפים		מרחב
כמות יחידות דיור	כמות חלקות	
2,111	66	תל אביב
6,609	320	מרכז
5,196	129	ירושלים
1,742	76	דרום
3,932	121	חיפה
1,288	137	צפון
<b>20,878</b>	<b>849</b>	<b>סה"כ</b>

|| סה"כ נרשמו בטאבו זכויות (חכר ומכר) של 25,047 יחידות דיור כמפורט להלן:

מרחב	רישום זכויות חכירה	רישום זכויות בעלות	סה"כ
ירושלים	2,168	4,924	7,092
צפון	2,373	876	3,249
חיפה	806	2,138	2,944
מרכז	1,384	6,337	7,721
ת"א	285	1,463	1,748
דרום	698	1,594	2,292
<b>סה"כ</b>	<b>7,714</b>	<b>17,332</b>	<b>25,046</b>

## פעולות האגף לקידום רישום בתים משותפים וזכויות:

|| **שת"פ עם כונסי נכסים** - בשנת 2021 נמשכה הפעילות לקידום רישום הבתים המשותפים והזכויות בפרויקט מגדלי הזוהר בלוד בשיתוף כונס הנכסים של החברה.

בעקבות כך **נרשמו בפרויקט זה 93 בתים משותפים הכוללים 3,950 יחידות דיור** ונרשמו זכויות של 848 חוכרים (מתוך 3,744 חוכרים שלהם נשלחו מכתבי דרישה לרישום זכויות).

|| **הגשת תביעות נגד "סרבני רישום"** - האגף, בשיתוף המחלקת המשפטיות במרחבים, פועל להגשת תביעות נגד קבלים, יזמים וגופים משכנים, שאינם רושמים בתים משותפים ומוגדרים כ"סרבני רישום".

**במהלך השנה ליווה האגף 12 תביעות נגד קבלנים ב-509 חלקות הכוללות 1,746 יחידות דיור.**

|| **חתימה אלקטרונית על שטרות לרישום** - במטרה לייעל ולטייב את הליכי הרישום ואת השירות הניתן לציבור, פיתח האגף, בשיתוף אגף מערכות מידע, אפשרות לחתימה אלקטרונית על שטרות לרישום עסקאות בהן רמ"י הינה צד לשטר. פיתוח זה מייתר את הצורך של הציבור להגיע למשרדי רמ"י וללשכות המקרקעין לצורך ביצוע פעולות רישום הכלולות ב"שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל" וב"שטר מכר במקרקעי ישראל".

## רישום עיקולים

מרכז העיקולים הארצי מטפל ברישום ובביטול צווי עיקול על כלל נכסי החייב ועל נכס ספציפי, המועברים בעיקר בממשקים מקוונים מההוצאה לפועל ומרשות המסים. כמו כן עוסק מרכז העיקולים הארצי במתן מידע מוקדם לגופים מעקלים, כמו כונס הנכסים הרשמי ומשטרת ישראל, לצורך איתור נכסים המיועדים לעיקול.

**נתוני רישום/ביטול צווי עיקול שטופלו במרכז העיקולים הארצי ובמרחבי ומוקדי הרשות:**

מרחב	צוים שנדחו	צוים שנרשם עיקול	צוים שבוטל עיקול	סה"כ צוים שהתקבלו
אוטומטי	355,122	18,987	17,576	388,685
מרכז העיקולים ארצי - ידני	1,458	1,316	4,672	7,446
טיפול במרחבים ובמוקדים	265	105	522	892
<b>סה"כ</b>	<b>353,845</b>	<b>20,408</b>	<b>22,770</b>	<b>397,023</b>

## מיפוי, מדידות ו-GIS

תחום המיפוי מספק את נתוני המיפוי, התכנון וה-GIS ליחידות הרשות השונות, ובכלל זה, שאילתות מרחביות, קליטת נתונים גיאוגרפיים, הזמנת עבודות מדידה עבור מטה הרשות וכדומה. בנוסף, המיפוי אחראי על עדכניות שכבות הממ"ג הארציות אשר משמשות את כלל הרשות.

### פרויקט רפא"ל

פרויקט רפא"ל נעשה בשיתוף חטיבת השמירה ואגף מערכות מידע. מטרת הפרויקט לבחון זיהוי פלישות ושינויים בקרקע על בסיס אורטופוטו ובאמצעות טכנולוגיה שפותחה על ידי חברת רפא"ל בפרק זמן קצר כדי לאפשר פינוי קרקע בנוהל פלישה טרייה.

בשנת 2021 בוצע פיילוט בשני אזורים: **אזור הנגב ואזור ואדי ערה**, כאשר המיפוי סיפק את תוצרי האורתופוטו על ידי ספקים ממאגר המודדים של רמ"י.

במסגרת הפיילוט בוצעו חמש גיחות לכל אזור בהפרשים של בין שבעה עד עשרה ימים, סה"כ סופקו 14 צילומים משלוש פלטפורמות שונות: מטוס, רחפן ולווין, שלגביהם נעשתה השוואה.



- אורתופוטו ואדי ערה | 2021-2022
- אורתופוטו ואדי ערה | 13.01.2022 | 12.5 ס"מ
- אורתופוטו ואדי ערה | 06.01.2022 | 12.5 ס"מ
- אורתופוטו ואדי ערה | 29.12.2021 | 12.5 ס"מ
- אורתופוטו ואדי ערה | 24.12.2021 | 12.5 ס"מ
- אורתופוטו ואדי ערה | 19.12.2021 | 5 ס"מ
- אורתופוטו ואדי ערה | 03.12.2021 | 12.5 ס"מ
- אורתופוטו ואדי ערה | 21-22.11.2021 | 12.5 ס"מ
- אורתופוטו ואדי ערה | 13.10.2021 | 12.5 ס"מ

## ביצוע ניתוחים גיאומרחביים עבור הסכמי גג:



במסגרת קידום עסקות גג של השירות המטאורולוגי, רשות המים והמכון הגיאולוגי, נוספו שכבות ארציות לממ"ג: מתקני השירות המטאורולוגי, מתקני רשות המים (מעיינות, קידוחים ותחנות הידרומטריות) ומתקני מערכת תרועה (רעידות אדמה) של המכון הגיאולוגי. בנוסף, בוצעו בדיקות מרחביות על ידי המיפוי, שהתבססו על שכבות אלו, לאיתור עסקות בתחומי המתקנים.

## הוספה ועדכון שכבות ממ"ג

- **הוספת שכבות ארציות:** נקודות בקרה מבסיס הנתונים הלאומי של מפ"ג, שכבת שכונות חדשה ממפ"ג, שכבת תוכנית התחדשות עירונית 2021.
- **עדכון שכבות ארציות:** שכבת הפקעות, תשתיות תחבורה (רכבת ישראל, רק"ל, מטרו, קווים מטרופולין ת"א).

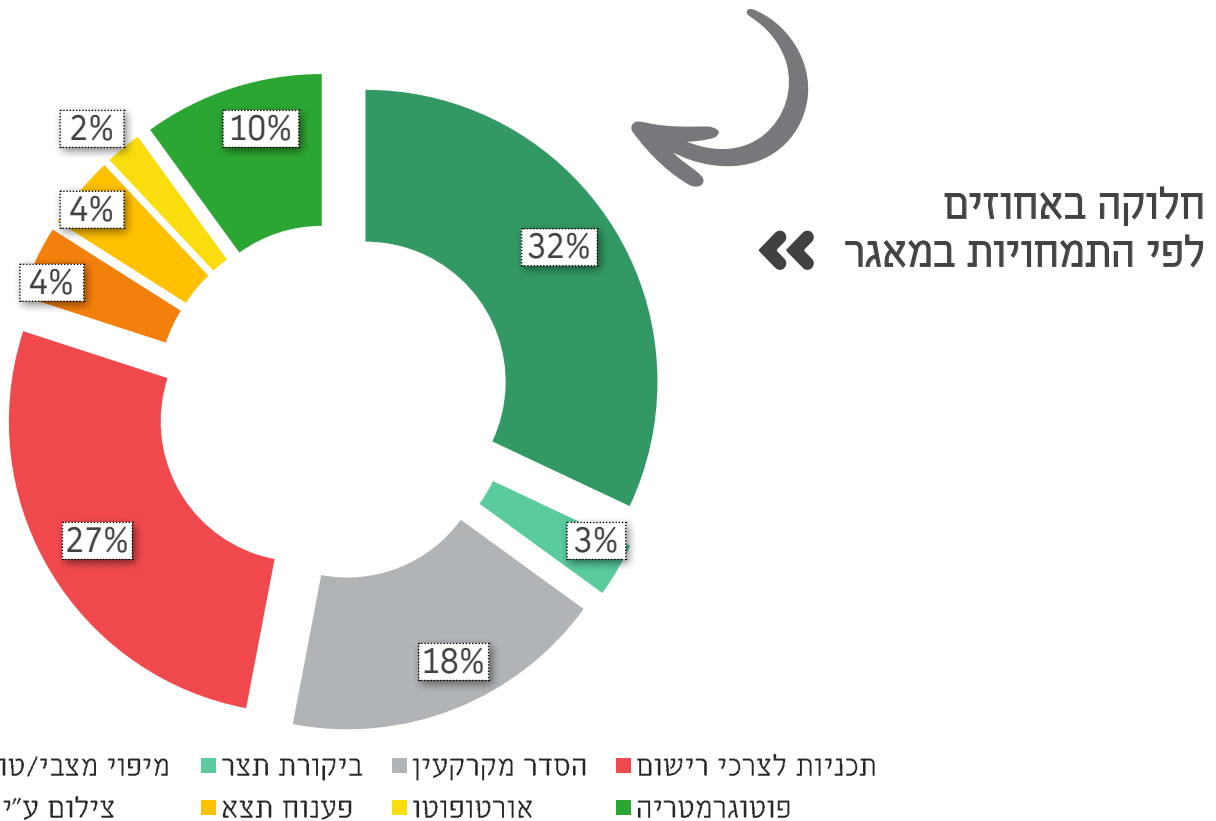


## מאגר המודדים

האגף אחראי על הקמתו, ניהולו ותפעולו של מאגר המודדים ברשות, המספק שירותי מיפוי ומדידה לכל היחידות ברשות. במאגר קיימים 142 מודדים פעילים מתוכם נוספו שבעה ספקים חדשים בשנת 2021

**להלן חלוקה של המודדים הרשומים במאגר לפי התמחויות (באחוזים):**

מודדים	
מיפוי מצבי/טופוגרי	32%
ביקורת תצר	3%
הסדר מקרקעין	18%
תכניות לצרכי רישום	27%
צילום ע"י רחפן	4%
פענוח תצא	4%
אורטופוטו	2%
פוטוגרמטריה	10%



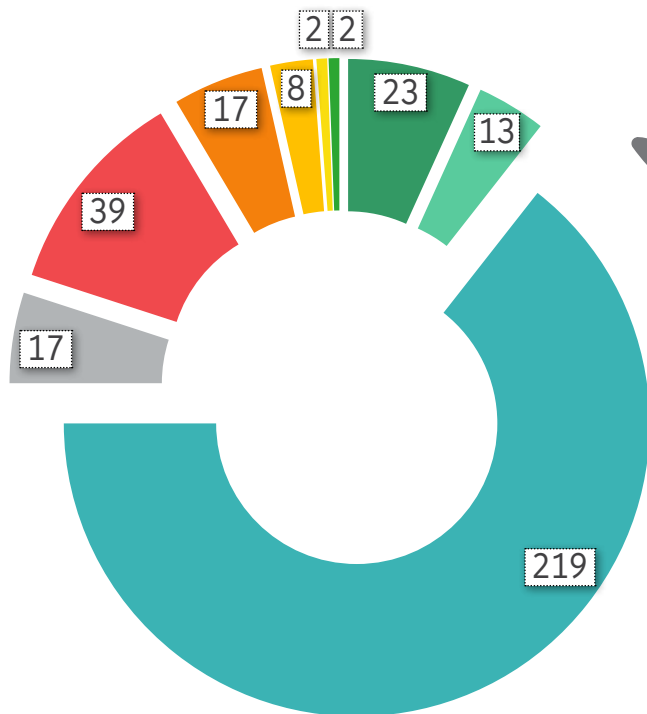
- מיפוי מצבי/טופוגרי
- ביקורת תצר
- הסדר מקרקעין
- תכניות לצרכי רישום
- צילום ע"י רחפן
- פענוח תצא
- אורטופוטו
- פוטוגרמטריה

האגף אחראי על ניהול, מעקב ובקרה של כל הזמנות המדידה מהמאגר הנקלטות ברמ"י באמצעות מערכת הזמנות מדידה שבממ"ג. הבדיקה כוללת השוואה בין נתוני ההזמנות שנקלטו במערכת הממ"ג ובמערכת מרכב"ה ועמידה בדרישות הנוהל להפעלת מאגר מודדים.

בשנת 2021 הוזמנו על ידי האגף והמרחבים כ-340 הזמנות מדידה בהיקף כספי של כ-3.5 מיליון ₪.

**להלן פירוט חלוקה לפי סוג מפה:**

סוג מפה	סך הזמנות בכל המרחבים
תצ"ר	23
ביקורת תצ"ר	13
מיפוי מצבי	219
סימון גבולות	17
פענוח תצ"א	39
אורטופוטו	17
פוטוגרמטריה	8
מדידת פנים	2
חישובי כמויות	2



« סך הזמנות בכל המרחבים

- ביקורת תצ"ר
- מיפוי מצבי
- סימון גבולות
- פענוח תצ"א
- פוטוגרמטריה
- מדידת פנים
- חישובי כמויות

## מערכת תומ"ר (תוכניות ומגרשים)

האגף אחראי על קליטת תוכניות בניין עיר במערכות המידע של רמ"י, לרבות קליטת תשריטים, נספחים ומסמכי התוכניות. להלן נתוני התוכניות שנקלטו בשנת 2021:

4,450	כמות התוכניות שנקלטו למערכת
<b>2,440</b>	<b>תוכניות בתוקף</b>
2,010	תוכניות בהפקדה

### פרויקטים מיוחדים בתומ"ר בשנת 2021:

- || טיוב קיבולת לשומה AI בכ-900 תוכניות.
- || טיוב קיבולת לתוכניות ברמיטק והתאמת המערכת לצורכי חישובי הוצאות פיתוח בכ-75 תוכניות.

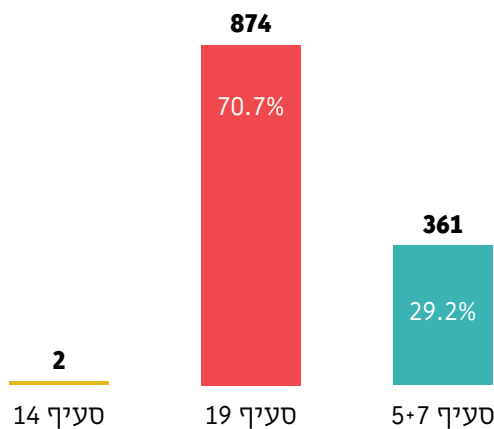
## קליטת שכבת הפקעות במערכת הממ"ג

האגף קולט בשכבה גיאוגרפית הפקעות על פי חוק התכנון והבנייה והפקעות שר אוצר החל מיום 01/01/2019 במטרה להציג מידע על גודל ומיקום שטח ההפקעה בכל מקרקעי ישראל ובכך לאפשר ניהול יעיל ומושכל של המקרקעין על בסיס מידע זה.

### הפקעות לפי חוק התכנון והבנייה:

בשנת 2021 נקלטו 1,237 הפקעות לפי חוק התכנון והבנייה.

להלן פילוח לפי סוגי הפקעה:



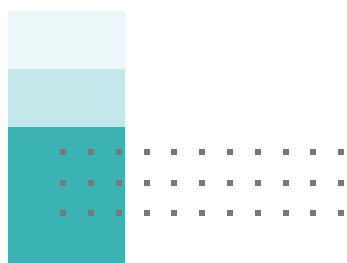
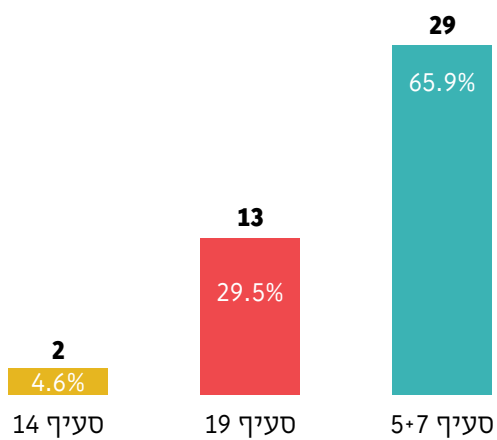
סוגי הפקעה	כמות	אחוז
סעיף 5+7	361	29.2
סעיף 19	874	70.7
סעיף 14	2	0.1



### הפקעות שר האוצר:

בשנת 2021 נקלטו 44 הפקעות שר אוצר.  
להלן הפילוח לפי סוגי הפקעה:

סוגי הפקעה	כמות	אחוז
סעיף 5+7	29	65.9
סעיף 19	13	29.5
סעיף 14	2	4.6



## ב. אגף הפעלה

**מטרות מרכזיות:** מתן שרות ללקוחות באמצעות 5 מוקדי שירותים במיקור חוץ בפרישה ארצית, ומוקד טלפוני ארצי במיקור חוץ.

### 5 מוקדי שירות בפרישה ארצית

#### 5 מוקדי השירותים פועלים ב-2 אשכולות גיאוגרפיים.

האחד - מוקדי השירות צפון (נוף הגליל), חיפה וירושלים.

השני - מוקדי ת"א-מרכז ודרום (באר-שבע).

לקוחות מוקדי השירות : בעלי חוזה חכירה מהוון תקף.

**תכולות הפעילות -** ביצוע העברת זכויות, מתן אשורי זכויות, מתן התחייבויות לרישום משכנתא ואו סילוקן.

**נגישות -** 5 ימי קבלת קהל בשבוע, מהם 2 ימי עבודה עד השעה 17:00.

**SLA פומבי -** העברת זכויות עד 5 ימי עסקים (מוקד ת"א מרכז 20), מתן/ביטול התחייבות לרישום משכנתא עד 2 ימי עסקים (ת"א מרכז 5), אשור זכויות עד 1 יום עסקים (ת"א מרכז 3).

#### תפוקות -

נושא	היקף פעילות 2021
אשורי זכויות	כ-34,500
משכנתאות	כ-6,300
העברות זכויות	כ-12,350
<b>סה"כ סיומי טיפול</b>	<b>כ-53,150</b>

**פרויקטים מיוחדים -** בקרת אשורי זכויות, אשר הופקו בשרות עצמי ע"י הלקוח.

## מוקד טלפוני ארצי

**עיקרי תכולות העבודה -** מתן מידע אישי, מתן מידע כללי, משלוח העתקי מסמכים, מענה באמצעות Chat, שירותי SMS, העברת מידע אוטומטי באמצעות מערכת IVR, ביצוע סקר שוטף בנושא פניות למוקד הטלפוני.

**נגישות -** מענה 6 ימים בשבוע, ומענה אוטומטי ניתן 24 שעות ביממה.

**יעדים למענה -** מענה ל-80% מהשיחות תוך 20 שניות, אחוז נטישה עד 5%, זמן המתנה ממוצע עד 20 שניות.

### תפוקות

היקף	נושא
כ-400,000	שיחות נציגים (מידע כללי, אישי/מוקד אחורי)
כ-40,000	Chat
כ-125,000	הודעות הנשלחות באמצעות sms, כולל דיוור ישיר
כ-37,000	IVR - מידע על מכרזי מקרקעין, תוצאותיהם, דרכי הגעה והתקשרות, בקשות לקבלת טפסים והעברתם
<b>כ-602,000</b>	<b>סה"כ אינטראקציות</b>

**פרויקטים מיוחדים -** הקמת מוקד תמיכה טכני ללקוחות האזור האישי ולמייצג, וכן ביצוע סקר שביעות רצון לשפור התמיכה הטכנית.

## שנת 2021 - פעילות במסגרת אילוצי משבר הקורונה

באילוצי משבר הקורונה והנחיות משרד הבריאות הנובעות מהן לעיתים מוקדי השירות היו בנוכחות עובדים נמוכה, וכן חלק מנציגי השירות נאלצו להיעדר מהמוקד הטלפוני. בהינתן ירידה במשאבי הביצוע, והן של התאמות במערכות מחשוב חדשות, לעיתים משך השירות ללקוחות התארך.

## אגף מערכות מידע ומחשוב

### רמיטק: הדור הבא של טכנולוגיות דיגיטליות ומידע

“רמיטק” היא תוכנית רב-שנתית לפיתוח מחדש של מערכות המידע לניהול המקרקעין הלאומי ברשות מקרקעי ישראל.

עיקר המאמץ של אגף מערכות מידע הושקע ב-2021 בעלייה הראשונה לאוויר של מערכות “רמיטק” במרחב חיפה, במרחב מרכז ובמרחב תל אביב, בתמיכה בארגון ובציבור הלקוחות על רקע מגיפת הקורונה, בפיתוח תהליכים דיגיטליים ושירות עצמי ללקוחות ולמייצגים הדין ובפיתוח תהליכים וטפסים לפי הצרכים שהוגדרו בשלושת המרחבים, כל זאת בצד המשך תחזוקה ופיתוח שוטף של המערכות הקיימות והתאמה להוראות הרגולטוריות.

מערכות רמיטק מאופיינות ברמת אבטחה גבוהה, הן ברשת הפנימית והן באתר האינטרנט.

רמיטק הוסמכה מחדש בתקן אבטחת מידע ISO27001, ובמסגרת זאת הוטמעו אמצעי אבטחת מידע מתקדמים, וננקטו פעולות לניטור מיטבי של המערכות ושל תהליכי העבודה.



# רמיטק כוללת שלושה תחומי פעילות:

## 1

### ערוצים ישירים לשירות הציבור

הערוצים הבולטים הם אתר אינטרנט והאזור האישי ("רמ"י שלי") המאפשר ביצוע פעולות ותשלומים באופן מקוון הן על ידי האזרחים והן על ידי מייצגים.

#### פעולות בתחום זה בשנת 2021:

- **הרחבת האזור האישי - רמ"י שלי:** פותח אזור אישי לחברות; פותחה פעילות להתחייבות לרישום משכנתא באופן אוטומטי; ניתנה אפשרות להתכתבות בין לקוח לפקיד ברמ"י; פותח אזור הודעות באזור האישי.
- **מתן אפשרות להגשת ערבות דיגיטלית:** הושלמה ההגשה המקוונת של מכרזים מקצה לקצה באמצעות מתן אפשרות להגיש ערבות דיגיטלית.
- **הקמת אתר האינטרנט של הרשות במסגרת האתר הממשלתי Gov.il:** הוקמו 65 דפי שירות ואלפי דפים מסוגים שונים (מדריכים, מדיניות, פרסומים ועוד).
- פותח תהליך אוטומטי להעברת זכויות מקוצרת על ידי חברה משכנת.
- **הוקמו תתי-אתרים חדשים בממשקים נגישים ומתקדמים:**
  - אתר מכרזי המקרקעין
  - אתר לאיתור תוכניות (תב"ע)
  - אתר הרשאות לתכנון

## 2

### מערכות הליבה העסקית

פיתוח מערכות ומודולים העומדים בלב הפעילות העסקית של רשות רמ"י.

#### פעולות בתחום זה בשנת 2021:

- עלייה לאוויר של "רמיטק ליבה" במרחבים חיפה, תל אביב ומרכז.
- היערכות להמשך פריסת "רמיטק" ליבה במרחב הבא - ירושלים.
- ניהול שמאות וערכי קרקע.

פרק ג'

- הרחבת הפתרון בשרשרת ייזום, אגב הדגשת תהליכים באגף התכנון והפיתוח.
- פיתוח מערכת ניהול המקרקעין.
- פיתוח ממשק עם הטאבו לעדכון חלקות שבוצעו פרצלציה ועדכון דווח פרצלציה הן במקרקעין/חוזים.
- פתרון לתהליכים מול פולשים ואינטגרציה עם מערת הפיקוח.
- השלמות הפיתוח של תהליכי היתר מקוון ובדיקות לעלייה לאוויר באינטגרציה מלאה עם מנהל התכנון.

### מסדי נתונים ובינה עסקית

איסוף, עיבוד וניתוח של נתונים ומידע.

#### פעולות בתחום זה בשנת 2021:

- פיתוח אלגוריתמים מתחומי למידת מכונה ומדע הנתונים, לטובת יצירת שומות קרקע כמערכת מסייעת לעבודת השמאים.
- פיתוח אלגוריתמים מתחומי למידת מכונה ומדע הנתונים לטובת חיזוי היענות למכרזי קרקע.
- המשך אפיון ופיתוח מודלים אנליטיים לתמיכה בפעילות מערכות הליבה החדשות של רשות מקרקעי ישראל מבוססות SAP.

## ג. אגף תורה ונהלים

אגף תורה ופיתוח אחראי לפיתוח התורה המקצועית ולהטמעתה בקרב מערך נציגי השירות במוקדי השירותים המהירים ובמרחבי השירות באמצעות כתיבת נהלים ועדכונם, ביצוע הדרכות ומבחני הסמכה.

האגף אחראי לניתוח תהליכי עבודה ויזום הצעות לפישוטם, הן מן ההיבט של צמצום תחנות עבודה ואפיון מחודש של מערכות המידע והן מן ההיבט של הנגשת מידע ושירות עצמי ללקוחות הרשות, תוך פיתוח יישומים טכנולוגיים תומכי שירות.

האגף יזום תהליכי שיפור וייעול מתמידים של השירות הניתן בערוצים השונים, תוך הגדרת יעדי שירות בממשקים בין מרחבי השירות, מוקדי השירותים המהירים, מטה הרשות וגורמים חיצוניים.

### סיכום שנת 2021

#### קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

- || גיבוש הצעות לביצוע שינויים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- || הטמעת שינוי המדיניות במערכות המידע ובנהלים תוך פישוט תהליכים.

#### נהלים וטפסים:

האגף אחראי לעדכון שוטף של נהלים קיימים בעקבות שינויים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל והחלטות הנהלה, סוגיות ושאלות העולות ממוקדי השירותים המהירים, ממרחבי השירות ומגורמים חיצוניים וכן לאור פיתוח שירותים מקוונים.

- נוהל העברת זכויות במגורים ותעסוקה - עדכונים ושינויים בטפסים ובנספחים (אוקטובר, נובמבר).
- נוהל העברת זכויות בנכסי מגורים ותעסוקה מהוונים ונכסי מכר - מוקדי השירותים המהירים - נוהל חדש (דצמבר).
- נוהל התחייבות לרישום משכנתא וסילוקה - עדכון (יולי).
- נוהל התחייבות לרישום משכנתא - מוקדי השירותים המהירים - נוהל חדש (אוקטובר).
- נוהל אישור זכויות במגורים ותעסוקה - עדכונים (אפריל, יוני, אוקטובר, נובמבר).
- נוהל אישור זכויות - מוקדי השירותים המהירים - נוהל חדש (אוקטובר) עדכון (נובמבר).
- נוהל תוספת בנייה במגורים - עדכונים (מרץ, יולי).
- נוהל חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה - תיקון והוספת נספח חדש - טופס בקשה לשומה פרטנית במגורים (אפריל).

## פיתוח כלים טכנולוגיים תומכי שירות ושירותים מקוונים

- אפיון והטמעת פיילוט אישור זכויות מקוון במרחב דרום ובמרחב חיפה - ביצוע בקרה, שינויי אפיון ושיפורים, הרחבת אוכלוסיית החוזים למתן השירות ופתיחתו לכלל מרחבי רמיטק.
- אפיון טופס בקשה מקוון למתן התחייבות לרישום משכנתא - SELF SERVICE וחצי מקוון.
- עדכון וטיוב אפיון מערכת מפת"ח והכוונה: בניית אוכלוסיות תיקים, הקמת מאפיינים והגדרת היחידות המטפלות עבור שורות המפת"ח המוצגות לבחירת הלקוחות באזור האישי (רמ"י שלי).
- ביצוע שינויים ושיפורים פונקציונליים באזור האישי (רמ"י שלי).
- ניסוח דברי הסבר לבקשות ולשירותים - אזור אישי (רמ"י שלי).
- ביצוע שינויים ושיפורים בטפסים ובמערכת רמיטק.
- ביצוע שיפורים במערכת CRM.

## היתר בנייה מקוון

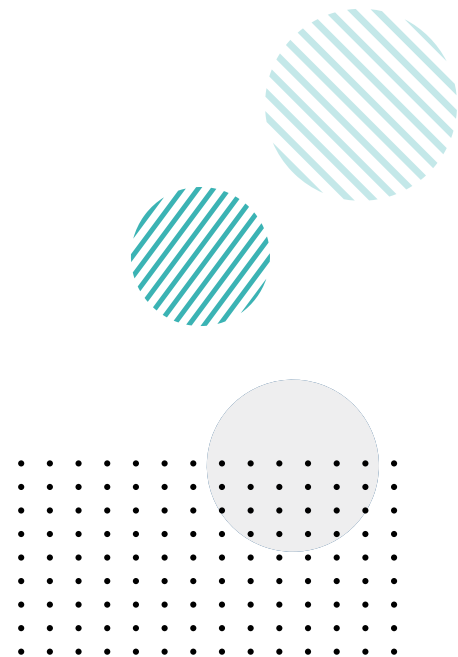
- קליטת נתוני שורות מפת"ח חדשות ייעודיות לתהליך היתר בנייה מקוון הטמעת אוכלוסיות תיקים, מסמכים, תהליך עבודה + SLA, סמכויות אישור ותוצרי תהליך.
- הכנת מסמך אפיון המרכז חסמים לכל שורות המפת"ח החדשות וכן חסמי שורות פרטניות וניסוח הודעות מתאימות לאדריכל.
- גיבוש נוסח מוסכם לסוגי הבקשות להיתר שרמ"י תקבל באופן מקוון (הצגת ההגדרות לאישור האדריכל בטופס המקוון).
- עדכון והטמעת נוסחי הודעות רמ"י בהתאם להבנות שהושגו מול מינהל התכנון.
- אפיון והטמעת מערך בקרה והתראות עם צוות BI.
- ניסוח והטמעת הודעה מקוונת לוועדת התכנון ולאדריכל עבור עסקות מחיר למשתכן/מטרה/מופחת.
- הטמעת הודעות קיזוז/אי קיזוז הקניית בעלות בהודעות על תשלום דמי היתר (תחליף להצהרות).
- ניסוח ועיצוב והטמעת תבניות מענה למרחבי עכ"א - מערכת CRM.

## הטמעת נהלים ויישומים

- הדרכת עובדי רמ"י בנושא היתר בנייה מקוון.
- הדרכות רענון לעובדי מוקדי השירותים המהירים במידת הצורך.
- הדרכת עובדי רמ"י טרם הפעלת תהליכי עבודה מקוונים.
- הדרכת נציגי המוקד הטלפוני טרם הפעלת יישומים מקוונים.

## תמיכה מקצועית וטכנית שוטפת

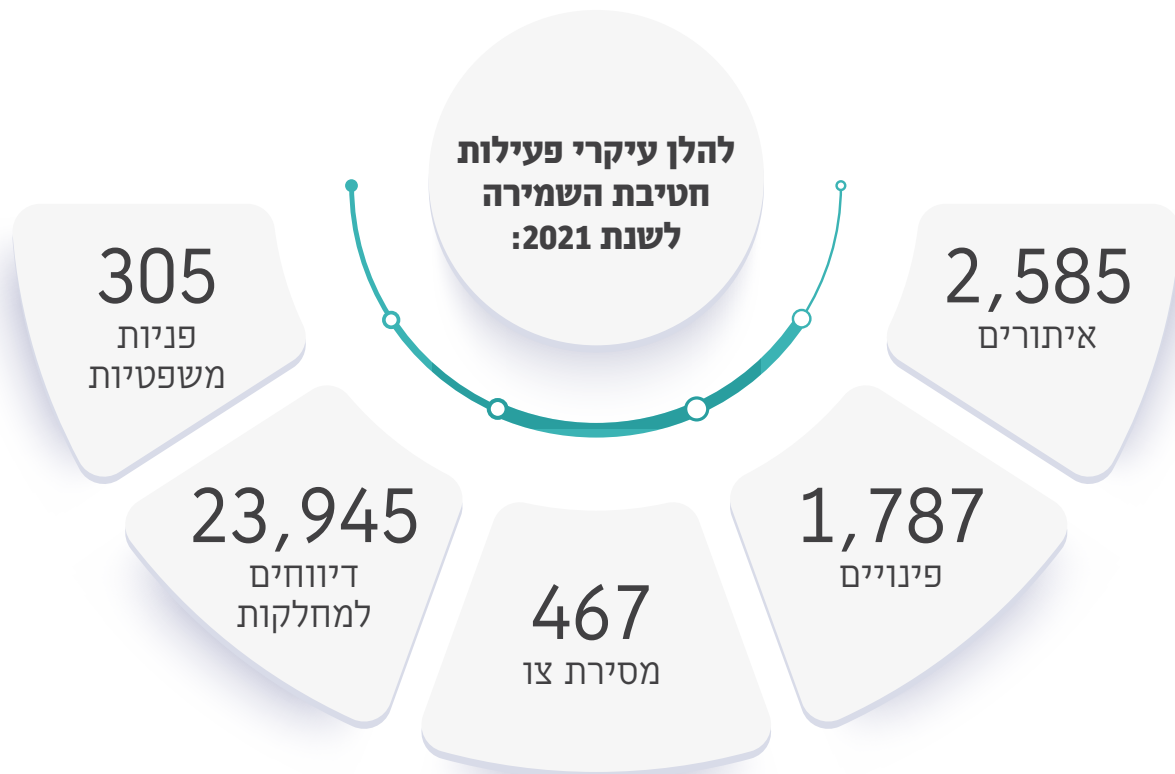
- מענה שוטף לשאלות מקצועיות ממוקדי השירותים המהירים באמצעות טופס פנייה ייעודי.
- מתן הנחיות הנוגעות לממשקים בין מוקדי השירותים המהירים לרפרנטים במרחבים.
- מתן מענה לסוגיות מקצועיות וטכניות העולות מהמוקד הטלפוני, מוקדי השירותים המהירים, אגף הפעלה, מרחבי השירות והמרחבים העסקיים.
- הכנת הדרכה מקצועית ותפעולית לניהול פרויקט החזר כספים במסגרת הסכם פשרה בתובענה ייצוגית - אסל.



# « מטרה 5 שמירה על מקרקעי ישראל

## סיכום שנתי 2021 - החטיבה לשמירה על הקרקע

חטיבת השמירה על הקרקע פועלת בשני מישורים מרכזים למימוש יעדי הרשות:  
א. שמירה על מקרקעי ישראל כמשאב לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים.  
ב. פיקוח על הפעולות השונות המבוצעות במקרקעי ישראל והתאמתן לחוזים ולהרשאות הניתנים על ידי הרשות.



## 1. פעולות יזומות

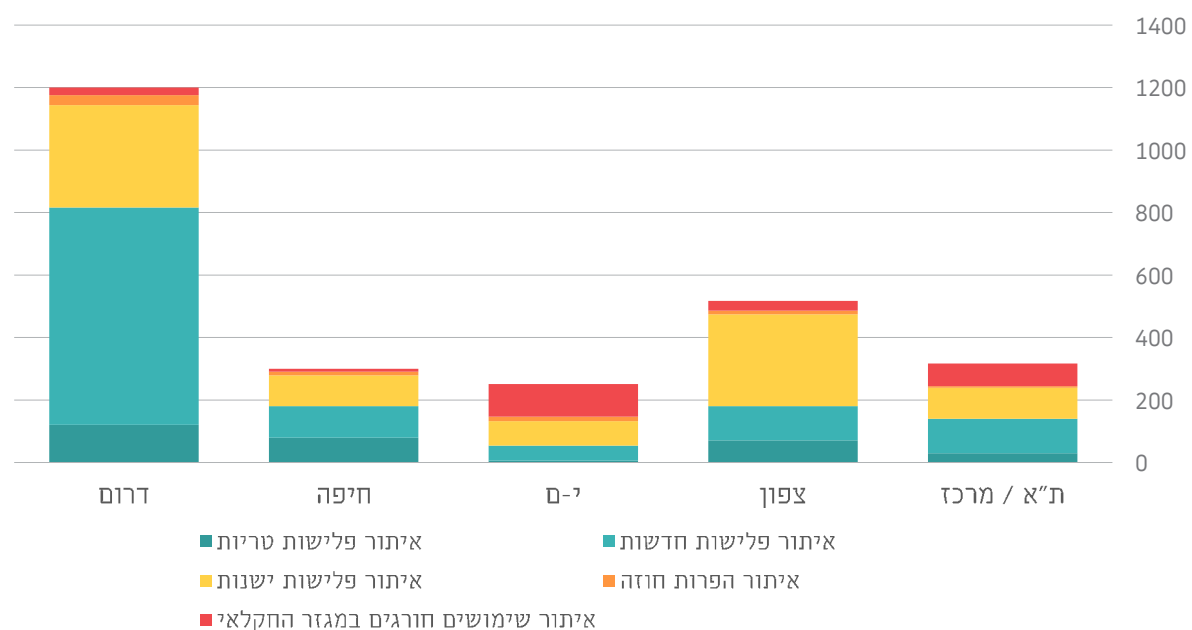
### 1.1 איתור פלישות והפרות חוזה

מרחבי השמירה פועלים לאיתור פלישות, הפרות חוזה, שימושים שלא כדין, כריה בלתי חוקית ועוד. להלן ההפרות שאותרו בשנת 2021 בפילוח על פי פלישה טרייה, פלישה חדשה, פלישה ישנה, הפרות חוזה במגזר העירוני ושימושים שלא כדין במגזר החקלאי:

פעילות	ת"א / מרכז	צפון	י-ם	חיפה	דרום	סה"כ
איתור פלישות טריות	30	71	6	79	121	307
איתור פלישות חדשות	110	109	48	101	695	1,063
איתור פלישות ישנות	99	294	78	99	328	898
איתור הפרות חוזה	5	12	15	12	32	76
איתור שימושים חורגים במגזר החקלאי	73	31	104	9	24	241
<b>סה"כ</b>	<b>317</b>	<b>517</b>	<b>251</b>	<b>300</b>	<b>1,200</b>	<b>2,585</b>

בשנה זו אותרו 2,585 פלישות והפרות חוזה לעומת שנת 2020 בה היו 2,561 איתורים. בשנה זו מירב האיתורים הם של פלישות חדשות ולא פלישות ישנות כפי שהיה בשנת 2020.

### איתורים



פרק ג'

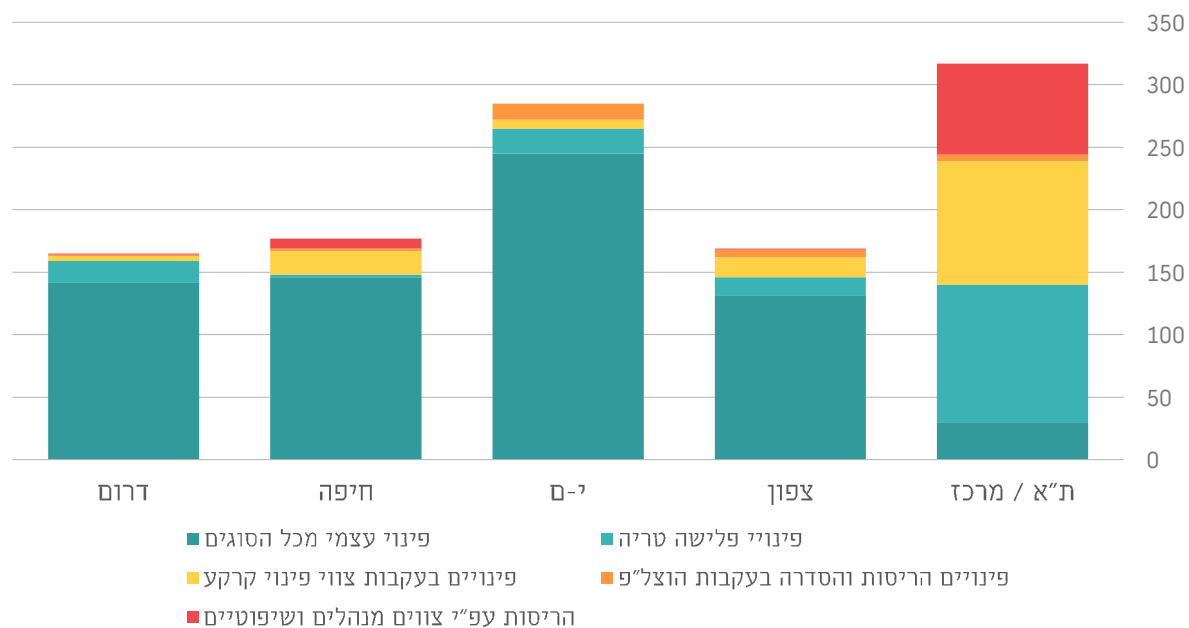
1.2 פינויים

מרחבי השמירה פועלים לפינוי שטחים פלושים, הפסקת הפרות חוזה ושימושים שלא כדין שאותרו במקרקעי ישראל. להלן הפינויים שבוצעו בשנה זו:

פעילות	ת"א / מרכז	צפון	י-ם	חיפה	דרום	סה"כ
פינוי עצמי מכל הסוגים	131	245	146	142	723	1,387
פינויי פלישה טריה	15	20	2	17	73	127
פינויים בעקבות צווי פינוי קרקע	16	7	19	4	92	138
פינויים הריסות והסדרה בעקבות הוצל"פ	6	13	2	1	58	80
הריסות עפ"י צווים מנהלים ושיפוטיים	1	-	8	1	45	55
<b>סה"כ</b>	<b>169</b>	<b>285</b>	<b>177</b>	<b>165</b>	<b>991</b>	<b>1,787</b>

בשנה זו בוצעו 1,787 פינויים ואילו שנה שעברה בוצעו 1,571 פינויים. נתון זה מצביע על עליה בסך הפינויים שבוצעו השנה ביחס לשנה שעברה. ניכר כי מרבית הפינויים היו פינויים עצמיים מה שיכול להראות על הגברת ההרתעה והחשיבות לאיתור ההפרה בשלבים המוקדמים שלה.

פינויים



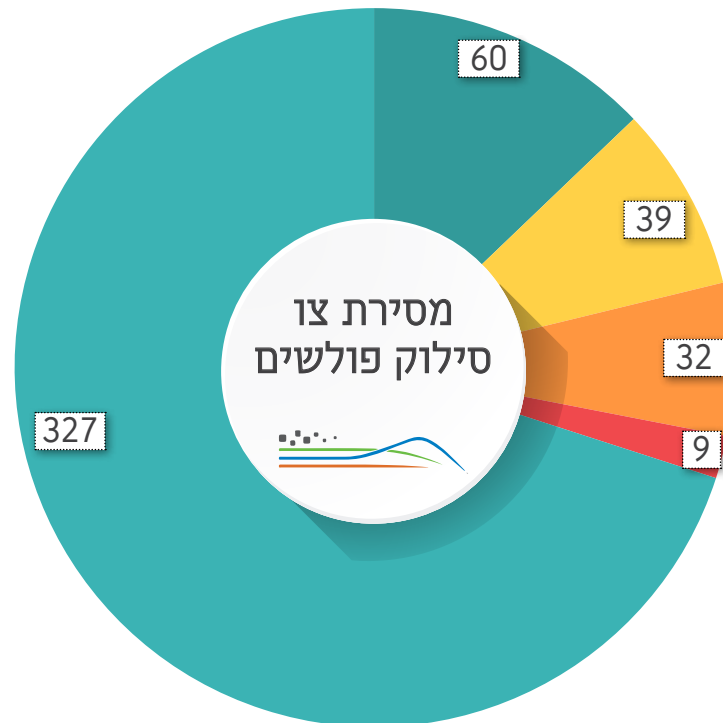
### 1.3 מסירת צווים בהתאם לחוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע)

להלן נתוני השנה:

פעילות	ת"א / מרכז	צפון	י-ם	חיפה	דרום	סה"כ
מסירת צו סילוק פולשים	60	39	32	9	327	467

בשנת 2021 נמסרו **467 צווים**, מתוכם נמסרו במרחב דרום 327 צווים כ-70% מכלל מסירות הצווים.

להלן פילוח מסירת הצווים בחלוקה על פי מרחבים:



דרום ■ ת"א / מרכז ■ צפון ■ י-ם ■ חיפה ■

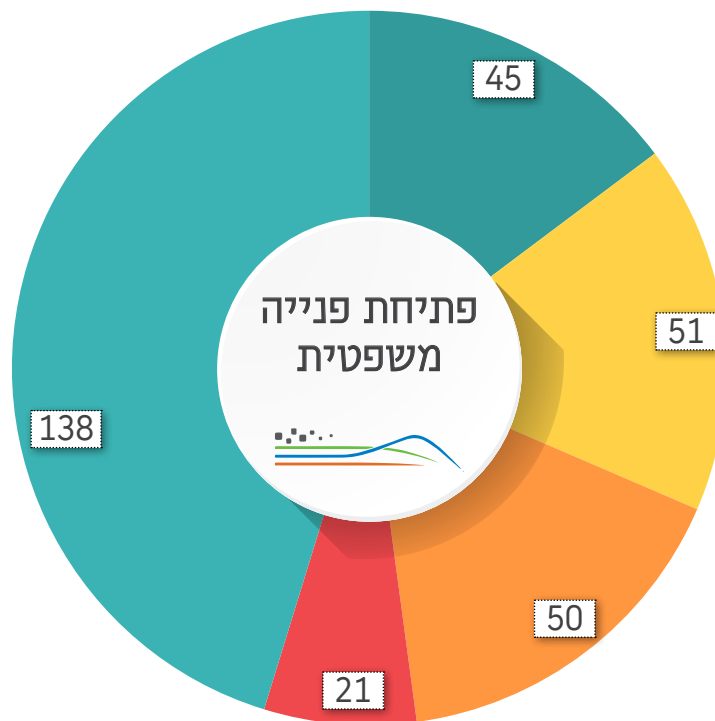
פרק ג'

1.4 פתיחת פניות משפטיות:

להלן נתוני שנת 2021:

פעילות	ת"א / מרכז	צפון	י-ם	חיפה	דרום	סה"כ
פתיחת פנייה משפטית	45	51	50	21	138	305

סך הכל נפתחו 305 פניות למחלקה המשפטית ירידה לעומת שנת 2020 בה נפתחו 406 פניות משפטיות.



דרום חיפה י-ם צפון ת"א / מרכז

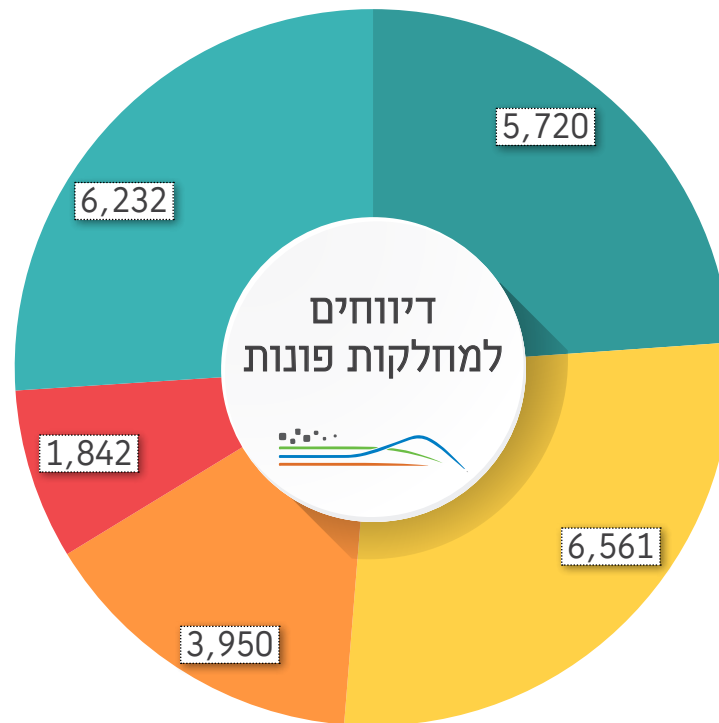
## 2. מתן דוחות פיקוח למחלקות פונות:

### 2.1 דיווחים למחלקות השונות

מרחבי השמירה נותנים מענה לפניות של מרחבי השרות ומרחבי העסקי באמצעות דיווחי שטח. להלן ביצועי המרחבים לשנת 2021:

פעילות	ת"א / מרכז	צפון	י-ם	חיפה	דרום	סה"כ
דיווחים למחלקות פונות	5,720	6,561	3,590	1,842	6,232	23,945

בשנת 2021 ניתנו **סה"כ 23,945 דוחות פיקוח**, חלה עליה ביחס למס' דוחות הפיקוח שניתנו שנה שעברה, בה ניתנו 22,878 דוחות פיקוח.



דרום חיפה י-ם צפון ת"א / מרכז

### 3. פענוח תצלומי אוויר

#### 3.1 מערכת רפאל (אימיסייט)

במהלך שנת העבודה 2021 הוחלט לבצע פיילוט לבחינת עבודה משותפת בין רמ"י לחברת רפאל. מערכת רפאל בעלת יכולות טכנולוגיות מתקדמות של בינה מלאכותית (AI) למידת מכונה וזיהוי אובייקטים. הפיילוט כולל 2 אזורי עבודה בנגב ובמרחב חיפה (חורה, מועצה אזורית אל קאסום סיום וואדי ערה) נבחנו 6 קטגוריות (קלאסים) לזיהוי ב-5 הרצות של המערכת (EXE). בכל הרצה נדרש תצלום אוויר מעודכן שאותו סורקת המערכת ומזהה שינויים מהצילום הקודם. עד שנת העבודה 2021 בוצעו 2 הרצות מלאות בשני אזורי העבודה והרצה שלישית בוואדי ערה.

#### להלן סיכום הפעילות עד עתה:

הליכי אכיפה שנפתחו	גילויים שהועברו למפקח	
35	36	נגב
5	9	ואדי ערה
<b>40</b>	<b>45</b>	<b>סה"כ</b>

\* יצוין כי כמות הגילויים של המערכת היתה גדולה יותר 414 (בנגב ו-83 בוואדי ערה) אך לאחר טיוב וסינון בהתאם למוקדי האכיפה ומהות ההפרות, נבחרו 45 גילויים סה"כ לבדיקה וטיפול של המפקחים. סיכום ממצאי הפיילוט במלואם יועברו בדוח נפרד לאחר סיומו.

#### 3.2 פענוח צוות "רואים רחוק":

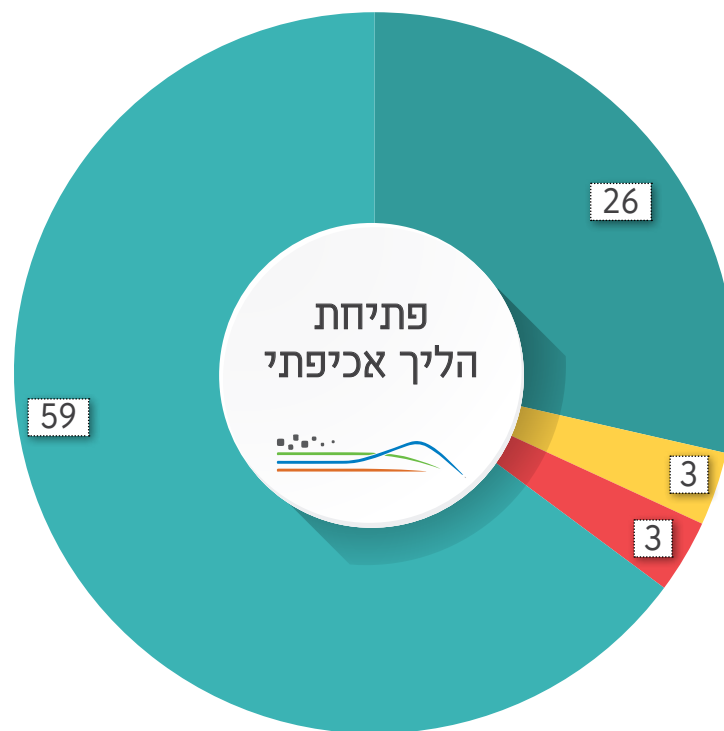
יחידת הפענוח מבצעת סריקה שיטתית של גושים וחלקות במרחבים השונים לאיתור חשד לפלישות חדשות ע"י השוואה בין תצ"א עדכנית לתצ"א קודמת.

- במחוז מרכז-ת"א נסרקו כל הגושים בתחום המחוז. סה"כ כ-780 קמ"ר ועוד כ-177 קמ"ר במחוז תל אביב.
- במחוז דרום נסרקו הישובים - רהט, ביר הדאג' ולקיה. **סה"כ כ-117 קמ"ר.**
- במחוז חיפה נסרקו כל תכניות השיווק המתוכננות.
- במחוז צפון נסרקו כ-1.5 קמ"ר.
- במחוז ירושלים נסרקו 14 גושים

**סה"כ נסרקו: כ-1080 קמ"ר, לא כולל 14 גושים במרחב ירושלים.**

להלן הליכי האכיפה שנפתחו בעקבות הפענוח:

מרחב	פתיחת הליך אכיפתי
דרום	59
חיפה	3
ירושלים	0
מרכז	26
צפון	0
תל אביב	3
<b>סה"כ</b>	<b>91</b>



דרום חיפה תל אביב מרכז

# הקרן לשמירה על שטחים פתוחים

## רקע כללי

הקרן לשמירה על שטחים פתוחים פועלת מזה שמונה שנים במסגרת רשות מקרקעי ישראל. בתקופה זו תוקצבו כ-680 מיזמים שונים בהיקף של כ-912 מיליון ש"ח לטובת טיפוח ופיתוח השטחים הפתוחים בישראל.

## הבסיס החוקי

הקרן לשמירה על שטחים פתוחים פועלת מכוח סעיף 4 כ"ב לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ובהתאם לתקנות רשות מקרקעי ישראל (הקרן לשמירה על שטחים פתוחים), התשע"ב-2012.

## מטרות הקרן

סיוע במימון השמירה, הפיתוח הסביבתי והטיפוח של השטחים הפתוחים שמחוץ לשטחים העירוניים הבנויים, לרבות שטחים פתוחים החשובים לשמירה על המגוון הביולוגי והמערכות האקולוגיות בישראל, פארקים ואזורי נופש ופנאי וכן סיוע לגורמים הפועלים להגשמת מטרות הקרן.

## תקציב הקרן

כספי הקרן יבואו מהפרשה בשיעור של 1% בכל שנה מכלל הכנסות רמ"י בשנה החולפת. לא נוצל התקציב העומד לרשות הקרן בשנה אחת, יעמוד לרשות הקרן סכום היתרה בשנת התקציב העוקבת.

## תפקידי הקרן

הקרן מבצעת את תפקידיה על פי החלטות הנהלת הקרן באמצעות רמ"י ובכפוף למדיניות מועצת מקרקעי ישראל.

### תפקידיה העיקריים הם:

#### א. מימון הפעולות המפורטות להלן

1. רכישת זכויות בקרקע כדי שתשמש שטח פתוח לתועלת הציבור, לרבות לצורך שמורות טבע וגנים לאומיים ולצורך הקמת פארקים ואזורי פנאי ונופש וכן לשם סיוע בשימורם.
2. שמירה, פיתוח סביבתי, שיקום, תחזוקה וטיפוח של שטחים פתוחים ומניעת הזנחתם, לרבות סילוק מטרדים סביבתיים או טיפול בהם.
3. הכנת תכניות כמשמעותן בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לשם שמירה על השטחים הפתוחים.
4. סיוע למחזיקים על פי דין בקרקע בשמירת השטחים הפתוחים שבחזקתם ובשמירה על מערכת אקולוגית וכן מתן שירותי מערכת אקולוגית.

#### ב. איסוף, ניתוח והצגה של מידע על אודות שטחים פתוחים לשם מימוש מטרות הקרן.

## פעילות הקרן

הקרן פועלת למימוש מטרותיה על ידי פרסום קול קורא בכל שנה לשם איתור תכנים, תכניות ופעולות שימור ופיתוח, המתאימות למטרות הקרן על פי החוק ובהתאם להחלטות הנהלת הקרן. בהתאם להגדרות המופיעות בהחלטות הנהלת הקרן ובמסמכי הקול הקורא, הקרן מקדמת שלושה סוגים עיקריים של פרויקטים.

1. סקר, חקר, ניטור ואיסוף נתונים

2. תכנון

3. ביצוע ותכנון ביצוע

נוסף על כך מתקצבת הקרן מיזמים שבגינם התקבלה החלטה בממשלת ישראל, בתנאי שפעילותם מתאימה למטרות הקרן.

כמו כן, מסייעת הקרן לשיקום נזקי הטבע ולמימוןם וקידומם של מיזמים בשטחים הפתוחים העונים על מטרות הקרן - בהתאם להחלטות הנהלת הקרן.

## תקצוב מיזמים לשנת 2021

במסגרת הקול הקורא לשנת 2021, תוקצבו 78 מיזמים אשר הוגשו על ידי גופים שונים, בהם רשויות מקומיות, משרדים ממשלתיים ורשויות סטטוטוריות בסכום כולל של כ-72 מיליון ₪.

בנוסף, הקרן תתמוך בהחלטות ממשלה:

**1. מספר 566 מיום 22.11.2020 - תכנית לחיזוק החוסן האזרחי בשדרות וביישובי "עוטף עזה" לשנים 2021-2022** מאושר מימון בסך 8 מיליון שקלים חדשים בפריסה לשנתיים החל מתקציב הקרן לשנת 2022 בהתאם להחלטת הממשלה מספר 566 מיום 22.11.2020. להלן פירוט המיזמים וסך התקצוב המאושר:

○ עיריית שדרות - 3.2 מיליון שקלים חדשים עבור שביל אופניים.

○ מ.א. אשכול - 1.2 מיליון שקלים חדשים עבור שיקום שטחים פתוחים.

○ מ.א. שדות נגב - 1.2 מיליון שקלים חדשים עבור טיילת נופית שפך נחל שקמה וחוף זיקים.

○ מ.א. שדות נגב - 1.2 מיליון שקלים חדשים עבור המשך פיתוח נחל מעגלים.

○ מ.א. שער הנגב - 1.2 מיליון שקלים חדשים עבור שביל במ"ה.

**2. החלטת ממשלה מספר 378 מיום 30.8.2022 - תכנית לשיקום נזקי השריפה במועצה האזורית מטה יהודה** מאושר מימון בסך 30 מיליון שקלים חדשים בפריסה לחמש שנים החל מתקציב הקרן לשנת 2021. התקציב מותנה בקידום תוכנית פעולה לשיקום אקולוגי של כל השטחים הפתוחים ואתרי הטבע אשר באחריות המשרד להגנת הסביבה, כפי שהוצגה להנהלת הקרן, ומותנית באיגום משאבים נוספים הנדרשים ליישום המיזם בהיקף של 30 מיליון שקלים חדשים נוספים.

**3. מספר 668 (נגב/3) מיום 19.11.2021 - תמיכה בקבוצות מתנדבים הפועלים ביישובים כפריים המקיימים פעילות חקלאית משמעותית באזורי עדיפות לאומית** מאושר לבקשת רשות מקרקעי ישראל, כחלק מהתחייבותיה בהחלטת הממשלה, תקציב בסך 4 מיליון שקלים חדשים לשנה, בין השנים 2022-2024.

פרק ג'

לטובת השתתפות בפעולות הנתמכות, שעיקרן תגבור השמירה על השטחים הפתוחים ושטחי המרעה, אשר תואמות את מטרות הקרן. החלטה זו מחליפה את החלטת ההנהלה מיום 8.4.2018, בכל הנוגע להעברת תקציבים עבור שנת הפעילות 2022.

**4. מספר 1091 מיום 6.2.2022 - תכנית לאומית להתמודדות עם שריפות יער, חורש ושטחים פתוחים**  
מאושר השתתפות במימון התוכנית הלאומית הממשלתית שבין מטרותיה צמצום נזקי שריפות יער, חורש ושטחים פתוחים, הגנה מפני דליקות יער וחורש תוך שמירה על ביטחון הציבור והטבע, לנוכח שינויי האקלים המהווים אתגר עולמי ולאומי והמביאים להחרפה באירוע מזג אוויר קיצון ולהתארכות עונת השריפות בסך כולל של 30 מיליון שקלים חדשים, בפריסה שווה על פני השנים 2022-2026 לשימור והגנה על השטחים הפתוחים. מימון בסך 2.5 מיליון שקלים חדשים נוספים מותנה באיגום משאבים נוספים ממקורות אחרים בהיקף של 2.5 מיליון שקלים חדשים.

**5. מספר 864 מיום 16.12.2021 - תכנית לעידוד וצמיחה דמוגרפית בת קיימא ביישובי המועצה האזורית גולן וקצרין לשנים 2022-2025**  
מאושר מימון עד סך של 15 מיליון שקלים חדשים בפריסה ל-4 שנים החל מתקציב הקרן לשנת 2022 לטובת פיתוח הנגשה ושיקום של השטחים הפתוחים, לרבות חניוני לילה המצויים בתחום מועצה אזורית גולן וקצרין. מימוש התקציב בכפוף לכך שיוגשו בקשות מתאימות במסגרת הקולות הקוראים שתפרסם הקרן. התנאי המתייחס לחובת המימוש של 50% מתקציב מיזמים קודמים בטרם אישור מימון מיזם חדש, לא יחול במקרה זה.

**6. יישום תוכנית לצמצום זיהום בנחלי הגולן**  
מאושר מימון של 10 מיליון שקלים חדשים בפריסה ל-4 שנים ליישום תוכנית לצמצום זיהום בנחלי רמת הגולן במטרה לצמצם זיהומים ומחלות הקשורים לזרימות מים ושפיעות באגן ההיקוות של הכנרת הנובעים בנפת גולן, אשר פוגעים בשמורות טבע ואתרי תיירות בגולן. התקציב מותנה בהעמדת תקציב משלים מצד רשות הטבע והגנים בסך 10 מיליון שקלים חדשים. מימון בסך 2.5 מיליון שקלים חדשים נוספים מותנה באיגום משאבים נוספים ממקורות אחרים בהיקף של 2.5 מיליון שקלים חדשים.

**להלן פירוט המיזמים שאושרו לתקצוב במסגרת הקול הקורא:**

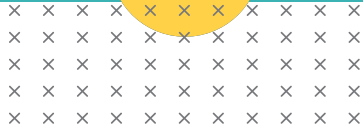
◀ תחום ביצוע:

המלצת תקצוב מלש"ח	שם המיזם	הגוף המגיש
2.00	פארק אקולוגי שביל ישראל לאופניים - צפון	החברה הממשלתית לתיירות
1.50	נחל קישון - שיקום - מוקיבלה אגם ברוך	גלבוע
0.93	שמורת ים ראש הנקרה	רשות הטבע והגנים הלאומיים
0.78	מבואת כניסה עין חרדלית - נחל כזיב	רשות ניקוז גליל מערבי

המלצת תקצוב מלש"ח	שם המיזם	הגוף המגיש
3.57	שיקום ופיתוח נופי בנחל נעמן קטע שפך לים	עכו
1.00	שיקום מעלה נחל נהלל - שלב ב'	משרד החקלאות ופיתוח הכפר
1.89	בתי גידול לחים - עינות ציפורי	רשות ניקוז ונחלים קישון
1.09	כפר כנא - שיקום ואדי גרבאן	כפר כנא
0.84	נחל קדש - פיתוח פארק מונגש - מתחם צומת כח - שלב ג'	מבואות החרמון
1.98	מעיינות כיכר סדום	רשות הטבע והגנים הלאומיים
1.58	נחל חרוד שיקום אקו-הידרולוגי והחזרת פיתול חפציבה	רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי
1.19	מורד הירדן - שלב ז'	רשות ניקוז ונחלים כנרת
4.74	גאון הירקון	פתח תקווה
0.79	אקווה בלה ונחל כסלון, השבת מים לטבע (עין חמד)	רשות הטבע והגנים הלאומיים
2.92	שיקום בריכות הדגים הנטושות באפק שלב ג'	רשות הטבע והגנים הלאומיים
2.36	שיקום נחלים ורצף שטחים פתוחים סובב מגדל העמק	מגדל העמק
2.00	פיתוח והנגשת גבעת הברפיליה	מודיעין מכבים רעות
1.77	שיקום נחל צלמון - מקטע עמק הזיתים	מע'אר
3.11	שחרור מים לחרוד - חיבור בית שאן לנחל	בית שאן
1.18	חניוני יום תעלה מזרחית - שלב ג'	החברה הממשלתית לתיירות
1.50	שיקום נחל גמליאל	רשות ניקוז ונחלים שורק לכיש
0.39	נחל שורק מהר לים - שיקום הנחל וחיבור היישובים במועצה	נחל שורק
0.62	ריינה - מבואה מזרחית לנחל ציפורי	ריינה
0.38	פיתוח נחל נון - מקטע מזרחי	מגדל
0.77	בסמת טבעון - פיתוח מבואה דרומית לנחל ציפורי	בסמת טבעון

פרק ג'

המלצת תקצוב מלש"ח	שם המיזם	הגוף המגיש
0.38	גלבוץ - ניהול מבקרים, שילוט ושמירת טבע	רשות הטבע והגנים הלאומיים
1.19	נחל שומר - כפר מצר	בוסתן אל מארג'
0.80	סובב נחל גוש חלב	גוש חלב
0.69	ע'ג'ר - שימור נחל אלסארוד	ע'ג'ר
0.30	אגמים ומרכז צפרות	ברנר
0.78	נחל דבוריה - שיהוי נגר בדיש אקו-הידרולוגית	דבוריה
0.30	שביל האחוזה - חיבור חג'אג'רה ובית לחם הגלילית לנחל	כעביה טבאש חג'אג'רה
1.44	הקמת והנגשת מרכז הצפרות בפארק נחל באר שבע	באר שבע
2.50	שפת מדבר - מיזם הבוסתנים	מצפה רמון
0.30	טיילת נחל שרשרת - מעגלים	שדות נגב
0.30	שיקום מדרונות יפיע - נצרת	איגוד ערים אשכול גליל עמקים
0.30	יובלי הקישון - עדשים וטבת	עמק יזרעאל
0.37	הגנה והסדרה - גן לאומי עמק האלה	רשות הטבע והגנים הלאומיים
0.37	נחל אלכסנדר	רשות הטבע והגנים הלאומיים
0.30	אגנים ירוקים נחל שכם	רשות ניקוז ונחלים שרון
1.06	מההר אל העמק	עפולה
0.34	פארק טבע עירוני נחל שזור - ביצוע ותכנון לביצוע	כרמיאל
5.00	גבעת האירוסים ראשון לציון	ראשון לציון
1.00	שיקום מאגר המים המושבים באילת עין נטפים לתחנת עציר	רשות ניקוז ונחלים ערבה
0.30	מבקעת בית נטופה לבקעת טורעאן - ואדי רומאנא	אל בטוף
1.00	חיבור עיר וים - פארק צפון	קריית ים
1.00	פארק אירוס נצרת - המשך	נוף הגליל



## « תחום התכנון:

המלצת תקצוב מלש"ח	שם המיזם	הגוף המגיש
0.80	תכנון נחל שיח	חיפה
0.79	תוכנית נחל - נחל תבור	רשות ניקוז ירדן דרומי
0.79	מורד נחל כזיב - שיקום אקו-הידרולוגי וטיילות	רשות ניקוז גליל מערבי
0.51	בקשה לסיוע תכנון ביצוע מסדרון אקולוגי 1202	ראש העין
0.70	תכנון מרחב מעלה נחל חילזון	איגוד ערים לאיכות הסביבה אגן בית נטופה
0.30	שיקום ופיתוח ואדי אל מגידל - יפיע (נחל צבי)	יפיע
0.54	מפגש הנחלים נחל תבור וכמא מערך קליטת קהל באגן	גליל תחתון
0.10	הנגשת נחל צלמון לתושבי הישובים הסמוכים	משגב
0.57	תוכנית אסטרטגית למרחב הציבורי הפתוח	הרשות לפיתוח ירושלים
0.43	פארק ואדי אבו נאר	באקה אלגרבייה
0.59	תוכנית מתאר יובלי שפלת השורק	רשות ניקוז ונחלים שורק לכיש
0.30	מים לטבע - שחרור מעיינות הקישון	רשות ניקוז ונחלים קישון
0.59	תכנון הלב הירוק עכו	עכו
0.31	נחל תבור - שחרור עינות קישון	עמק יזרעאל
0.10	תכנון שטחים פתוחים מרחב כעביה	כעביה טבאש חג'אג'רה
0.47	הקמת גשר אופניים ומעבר אקולוגי של יער המגינים	גזר
0.10	עיר יער והחיבור בניהם	נוף הגליל

« תחום הסקר והמחקר:

המלצת תקצוב מלש"ח	שם המיזם	הגוף המגיש
0.34	סקר טבע תעלות הירדן בעמק החולה	גליל עליון
0.32	פיתוח כלי ממשק לתכנון וניהול מסדרונות אקולוגים	הטכניון
0.32	סקר בתי גידול עמוקים בשמורות טבע ימיות במפרץ אילת	רשות הטבע והגנים הלאומיים
0.32	כלים לניהול מבקרים, חקלאות ומערכות אקולוגיות בשקמה	אוניברסיטת תל אביב
0.32	ניטור מטיילים בשטחים פתוחים	רשות הטבע והגנים הלאומיים
0.32	מיפוי איכויות אקולוגיות בטבלאות הגידוד חוף צפוני	עכו
0.10	סקר אקולוגי באגן נחל הקישון בראי שינויי אקלים	רשות נחל הקישון
0.10	מיפוי התחשמלות עופות לאורך קווי - מתח בישראל	אוניברסיטת חיפה
0.10	בחינת כלים לשיפור איכות שכבת הקרקע העליונה	אוניברסיטת בן גוריון בנגב
0.10	ערכיות אקולוגית וחברתית של נחלים באגן ניקוז ירקון	רשות ניקוז ונחלים ירקון
0.10	סקר משארי שדה במטעי אבוקדו בגליל המערבי	איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי
0.10	סקר צמחים פולשים לאורך רצועות נחלים באגן רשות ניקוז	רשות ניקוז גליל מערבי
0.10	נחל שמריה ביצוע סקר לצורך פיתוח והנגשה לציבור	בני שמעון
0.10	סקר ציפורים דוגרות במערב הר הנגב ומישורי פארן	רשות ניקוז ונחלים ערבה

# הפקעות, רכישות וחליפין

## תחום הפקעות, רכישות וחליפין

### להלן עיקרי פעילות הצוות בשנת 2021:

פעולות רמ"י עם ריבוי תביעות לפיצויי הפקעה לאור הלכת ארידור

הלכת ארידור - דנ"א 1595/06 עיזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פ"ת, בפסק הדין קבע ביהמ"ש העליון כי על התביעה לפיצויי הפקעה חלה תקופת התיישנות בת 7 שנים, כקבוע בס' 5(1) לחוק ההתיישנות. עם זאת קבע בית המשפט כי מכיוון שמדובר בהלכה חדשה היא תחול רק כעבור 3 שנים מיום פסק הדין, בכל ניתנה למעשה אופציה להגיש תביעות ובקשות לפיצויים עד ליום ה-21.3.2016.

לרמ"י הוגשו כ-1600 תביעות ובקשות לפיצויים בגין הפקעות. על מנת להתמודד עם ריבוי התביעות הוקמה ועדה ייעודית לברור תביעות הפקעה ("מינהלת") לצד גיוס של משרדי עורכי דין חיצוניים.

### הועדה לברור תביעות הפקעה ("מינהלת"):

בשנת 2021, המינהלת דנה וקיבלה 58 החלטות (סופיות וביניים), מתוכם 28 החלטות סופיות והסתיים הטיפול ב-28 תיקים. סך כל השטחים לגביהם נכתבה החלטות סופיות לסיום התיק בפשרה מסתכם ב-404.6 דונם.

כמו כן, הועדה דנה ומכריעה בסוגיות עקרוניות. במבחן התוצאה, קרי, קבלת הצדדים את הכרעת הועדה, הועדה זוכה לכמעט 100% הצלחה.

### הועדה המייעצת לענייני הפקעות שר אוצר:

פקודת הקרקעות מסמיכה את שר האוצר לרכוש בעלות או כל זכות אחרת במקרקעין בכפוף להתייעצות עם הועדה המייעצת להפקעות, ובמידה שנוכח כי הדבר דרוש לצורך ציבור.

### פרויקט שיקום מי תהום מזוהמים באזור תע"ש רמה"ש ושילוב המים המטופלים בפרויקט גאולת הירקון:

הצוות טיפל בבקשת הרשות הממשלתית למים ולביוב (להלן - "רשות המים") להפקעת זכויות עבור הקמת מתקן לטיפול במי תהום מזוהמים מאזור תע"ש רמת השרון והזרמת המים המטופלים לנחל הירקון. זיהום חמור זה נגרם מפעילות התעשייה הצבאית במתחם רמת השרון, והוא הוביל לסגירתם של קידוחי ההפקה למי שתייה באזור. כדי למנוע את התפשטות הזיהום, הכינה רשות המים תכנית לשיקום מי התהום על ידי שאיבת המים והזרמתם למתקן הטיפול, ולאחר הטיפול המים הנקיים יוזרמו לירקון כחלק מפרויקט "גאולת הירקון". המקרקעין הינם בבעלות רשות הפיתוח ומוחכרות למטרות חקלאיות. מו"מ עם החוכר להשבת

## פרק ג'

המקרקעין בהסכמה לא צלח. לאור מצב עניינים זה פנו רשות המים וחב' מקורות באמצעות רמ"י לוועדה המייעצת על מנת שתמליץ על הפקעה בפני שר האוצר.

הוועדה קיימה שני דיונים בבקשה. במסגרתן חברי הוועדה שמעו את הסברי רשות המים וחברת מקורות לבקשת ההפקעה, והתקבלה החלטה כדלהלן:

הוועדה השתכנעה, כי המתקן להתפלת מי התהום המזוהמים ברמת השרון והזרמתם לירקון הוא בגדר צורך ציבורי כהגדרתו בפקודת הקרקעות. הקמת המתקן תאפשר טיפול בקרקעות מזוהמות באמצעות טיפול במי תהום מזוהמים, שיקום נחל הירקון בכמות ובאיכות הנדרשת לפרויקט גאולת הירקון וכן לאפשר פיתוח שכונות מגורים על פי תוכנית מש/1.

הוועדה המליצה לשר האוצר על הפקעת המקרקעין. הוועדה המליצה לשר האוצר לפרסם הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות בדבר כוונתו להפקיע את הזכויות במקרקעין, ועריכת שימוע בהתאם לסעיף 5 לפקודה, בהתאם להוראות הפקודה הזכויות שיירכשו יוקנו לשר האוצר. הודעה כאמור פורסמה בילקוט הפרסומים.

בשלהי שנת 2021 התקיים דיון בהתאם לסעיף 5 לפקודה, במסגרתו נערך שימוע לבעלי הזכויות.

להלן תשריט הפרויקט על רקע תצ"א:



## מערך הטיפול במים - תעש השרון



קידוחים לשאיבת  
מי תהום וצנרת  
מתעש למתקן

מתקן הטיפול,  
דרך הגישה  
ואזור התארגנות

צנרת מהמתקן לירקון.  
מתחבר לתוואי הצינור  
מהמט"ש לירקון

12500

## « מטרה 6 חדשנות

### חטיבת חדשנות ותהליכים עסקיים

#### אודות

חטיבת חדשנות ותהליכים עסקיים מופקדת על ניהול ועל פיתוח תהליכי חדשנות ברשות מקרקעי ישראל, כמנוף לצמיחה ולהתייעלות. החטיבה מהווה גורם מרכזי ומוביל בעיצוב מדיניות ובקביעת אסטרטגיה למען שיפור וקידום צמיחת הרשות והנגשת המידע לתועלת הציבור.

|| החטיבה, כגורם מטה עסקי, נושאת באחריות כוללת לאפיון ולגיבוש תהליכים והחלטות עסקיות, ביחס לאסטרטגיה הדיגיטלית של הרשות, לרבות: מיפוי צרכים, תעדוף ארגוני של מוצרים, ניהול בקרות על תהליכי הפיתוח והובלת תהליך היישום וההטמעה ברשות ומול בעלי עניין.

|| החטיבה מלווה תהליכים עסקיים מערכתיים, תוך ניהול הקשר עם הלקוח במסגרת פרויקט רמיטק (מערכת המתבססת על תשתית מתקדמת של יישומי מערכות מידע וטכנולוגיה חדשנית, לביצוע ולניהול פעילות היחידות המקצועיות השונות ברשות), משלב התכנון ועד ליישום ולהטמעה.

|| החטיבה מהווה גוף מרכזי מנחה, הפועל לתיאום ולסנכרון בין המערכות, הגופים והיחידות העוסקות והמושפעות מפרויקט רמיטק, ובכלל זאת, עם אגף מערכות מידע, עם יחידות מטה מקצועיות ברשות, לרבות גופי תורה ונהלים מקצועיים, מרחבי הרשות על יחידותיהם, רגולטור וגופים חיצוניים אחרים.

|| החטיבה מקיימת ממשקי עבודה שוטפים עם החטיבות השונות ועם כלל היחידות המקצועיות ברשת ופועלת ליצירת מסגרת לקידום שיתופי פעולה ולהטמעת תהליכי חדשנות וצמיחה מול משרדי הממשלה השונים ומול בעלי עניין רלוונטיים.

#### חזון

שדרוג המובילות הטכנולוגית ברשות מקרקעי ישראל למימוש יעדי מדיניות, ופיתוח יישומים טכנולוגיים ייחודיים למתן שירות מקצועי, יעיל ומהיר ללקוחות הרשות.

#### חידושים

בפעילות החטיבה ובייזום תהליכי עבודה חדשניים, בשיתוף היחידות המקצועיות ברשות, הושקו השירותים הבאים:

|| אישור זכויות דיגיטלי - אפיון והטמעת פילוט אישור זכויות מקוון במרחב דרום ובמרחב חיפה - ביצוע בקרה, שינויי אפיון ושיפורים, הרחבת אוכלוסיית החוזים למתן השירות ופתיחתו לכלל מרחבי רמיטק בשיתוף חטיבת השרות ואגף מערכות מידע.

|| הגשת בקשה להעברת זכויות בהליך דיגיטלי לרבות חתימה אלקטרונית. במטרה לקצר הליכים ולשפר את מתן השירות לחוכר ולמייצגים. תהליך הגשת המסמכים וכל האישורים הנדרשים יוגשו דרך מערכת השירות החדשה. הפיתוח נעשה בשיתוף חטיבת השרות ואגף הרישום. פיתוח זה מייתר את הצורך של הציבור להגיע למשרדי רמ"י, מצמצם באופן משמעותי את העיסוק בניירת והדרך להגיש אותה, מפשט את התהליך ומנגיש את המידע לציבור.

|| ליווי ואפיון תהליכים עסקיים - הכנסת מערכת רמיטק במרחב חיפה, מרכז ות"א.

## גילוי הפרות באמצעות מערכת בינה מלאכותית של "רפא"ל

### מערכות לחימה מתקדמות בע"מ

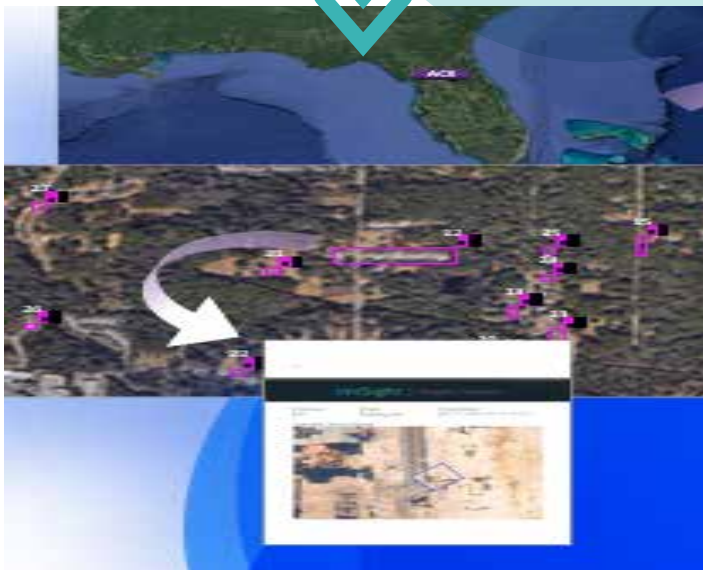
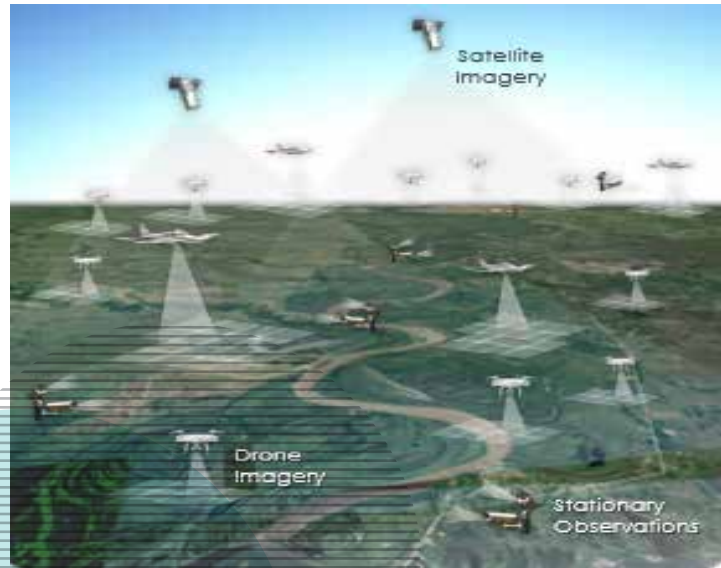
כחלק משילוב טכנולוגיות חדשניות ברשות מקרקעי ישראל, בוצע בין אוקטובר 2021 לפברואר 2022 פיילוט לשילוב מערכת IMISIGHT של רפא"ל בתהליכי המודיעין, הפיקוח והאכיפה של חטיבת השמירה.

הפיילוט כלל שימוש במערכת ובאלגוריתמיקה של AI (בינה מלאכותית) לטובת ייעול הליכי האכיפה בגין פלישות במקרקעי ישראל. במסגרת זו בוצע ניטור וניתוח של שטחים בהיקף של 55 קמ"ר בצפון ובדרום הארץ באמצעות חישה מרחוק לוויינית ומוטסת, לאיסוף נתונים על בסיס מודיעין חזותי. המערכת מהווה קפיצת מדרגה טכנולוגית המאפשרת לתת מענה מיידי לטיפול בהפרות, תוך הימנעות מתהליכים ארוכים הפוגעים באינטרס הציבורי ומהליכים משפטיים ממושכים.

איתור מוקדם של הפרות ופלישות לקרקעות המדינה מאפשר פעולות אכיפה אפקטיביות ויעילות יותר באמצעות סעד עצמי או צווים מינהליים, מביא לחיסכון משמעותי בעלויות הכרוכות בהליך פינוי, חיסכון בעלות ניהול הליך משפטי, ייעול עבודת המפקחים ואכיפה ממוקדת שתחסוך זמן חיפוש וסריקה קרקעית בסביבה שלעיתים עוינת לביטחונם האישי של המפקחים. כמו כן, איתור וזיהוי מוקדם של ההפרות יביא להפחתת החיכוך מול המפר ולפינוי מוקדם של מבנה לא מאוכלס אשר נמצא בשלבים ראשוניים של בנייה.



פרק ג'







2021+

+

פרק ד'  
ארגון ומינהל

+

+





## א. נהלי רמ"י חדשים ונהלים שעודכנו בשנת 2021

מספר הנוהל	שם הנוהל	הסבר
06.02B	גביית חובות	
21.03B	תוספת בניה במגורים	
22.05M	תכנית לצרכי רישום (פרצלציות) - ייזום, ביצוע ובקרה	
32.01B	שיווק דיור להשכרה - מסלול ייחודי	
34.03M	השגה על שומת מקרקעין	מנגנונים להעלאת טענות משפטיות הקשורות לשומה, או טענות לעניין עלויות פיתוח שהופחתו בנספח לשומה. מנגנונים להגשת בקשה לתיקון טעות בשומת המקרקעין, ולהגשת בקשות להשגה ראשונה ושניה. קביעת כללים לביצוע עסקה במקרקעין תוך כדי הליך השגה ראשונה או שניה
35.05B	פיצוי על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ושחרור תמורה על פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)	תהליך הטיפול ופעולות רשות מקרקעי ישראל במענה לבקשות לפיצויים לפי חוק רכישת מקרקעים, או בקשות לשחרור נכס או תמורתו לפי חוק נכסי נפקדים
35.06B	הקצאת מקרקעין לרשות מקומית בפטור ממכרז לצרכי ציבור	
35.07B	הקצאת קרקע בפטור ממכרז לתאגיד במסגרת תפקידו על פי חוק, לחברה ממשלתית במסגרת הסכם מסגרת	
35.10B	הנחיות ודגשים לתהליך הקצאת קרקע בפטור ממכרז למוסדות ציבור ללא כוונת רווח למטרה ציבורית	

מספר הנוהל	שם הנוהל	הסבר
35.11B	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז - למטרת מלונאות / מיזם תיירותי (אטרקציה)	
35.14B	שינוי ייעוד/ ניתול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית	
35.24B	רכישת מקרקעין וביצוע עסקת חליפין	הנחיות לתהליך רכישת מקרקעין בבעלות פרטית על ידי רמ"י, בתמורה כספית או חליפין של קרקע המנוהלת על ידי רמ"י.
37.20B	הכנת עסקת משבצת	
37.03B	איוש נחלה פנויה במשבצת	
37.04B	תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה	כללים והנחיות לעריכת עסקה להקמת מבנה חדש או לאפשרות שימוש במבנה קיים המצוי בחלקת המגורים, למטרות תעסוקה לא חקלאית והקמת מבנה או שימוש במבנה קיים, לצורך פעילות לשימושים נלווים בעלי זיקה ישירה לפעילות החקלאית בנחלה.
37.08B	שימושים לא חקלאיים בקיבוץ (משולב/ חברתי/ נלווה/ יחידות להשכרה/ ביתי)	
37.09B	פעולות במשקי עזר	
37.15B	תוספת בנייה במגזר החקלאי - מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	הנחיות לטיפול בבקשה לתוספת בנייה במגורים בנחלה, לרבות יחידת דיור נוספת, וכן בבקשה לבניית מבנה חקלאי חדש או לתוספת בנייה במבנה חקלאי קיים.
37.20B	הכנת עסקת משבצת	תהליכי העבודה לצורך חידוש או עדכון עסקות משבצת בהסכם מתחדש במערכת 'כוכב' ובמערכת 'רמיטק'.
38.02B	שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטות 692/751	

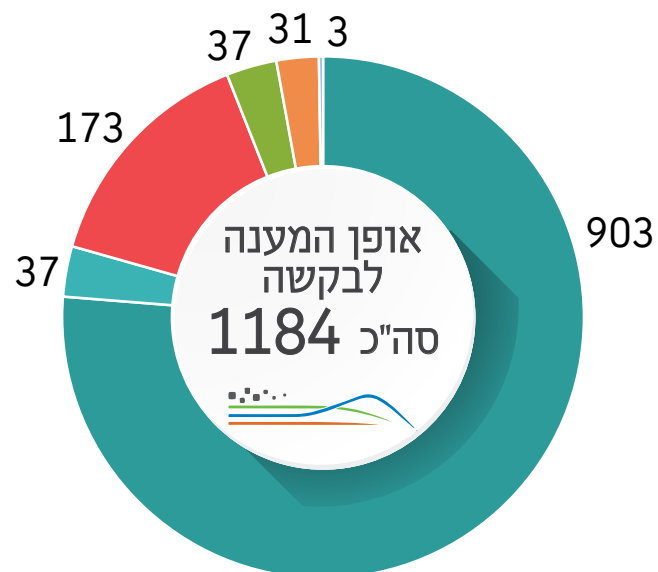
פרק ד'

מספר הנוהל	שם הנוהל	הסבר
38.03B	שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
38.04B	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	
90.02B	התחייבות לרישום משכנתא וסילוקה	
90.04B	חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים ומוסדות ציבור במגזר העירוני ובנכסי תעסוקה	תנאים והנחיות להיוון זכויות החכירה; לחידוש חכירה שתוקפה פג או עומד לפוג.
90.07B	הסדרת הפרות במגזר החקלאי	
90.08B	אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות בנכס	
90.30B	אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות בנכס- מוקדים לשירותים מהירים	
90.31B	התחייבות לרישום משכנתא וסילוקה- מוקדים לשירותים מהירים	
90.32B	העברת זכויות במגזר העירוני במקרקעין נכסי מגורים ותפעסוקה מהוונים ונכסי מכר- מוקדי שירותים מהירים	

# העמדת מידע לטובת הציבור - דוח חופש המידע לשנת 2021

## אופן המענה לבקשה

מספר	אופן המענה לבקשה
903	הרשות מסרה את כל המידע המבוקש
37	הרשות מסרה את המידע המבוקש באופן חלקי
173	הרשות דחתה את הבקשה למסירת מידע
37	הטיפול בבקשה הופסק בשל אי תשלום אגרה
31	הטיפול בבקשה הופסק מטעמים הקשורים לפונה
3	הטיפול בבקשה טרם הסתיים
<b>1184</b>	<b>סה"כ</b>



- הרשות מסרה את כל המידע המבוקש
- הרשות מסרה את המידע המבוקש באופן חלקי
- הרשות דחתה את הבקשה למסירת מידע
- הטיפול בבקשה הופסק בשל אי תשלום אגרה
- הטיפול בבקשה הופסק מטעמים הקשורים לפונה
- הטיפול בבקשה טרם הסתיים

פרק ד'

עילות דחייה מרכזיות

שם העילה	מספר בקשות שנדחו מעילה זו	אחוז מכלל הדחיות
8(1) - הקצאת משאבים	18	8.6%
8(2) - נוצר לפני 7 שנים	5	2.4%
8(3) - לא ניתן לאתר את המידע או שאינו מצוי בידי הרשות	66	31.4%
8(4) - המידע פורסם	10	4.8%
8(5) - המידע נוצר בידי רשות אחרת	49	23.3%
9(א)3 - פגיעה בפרטיות	48	22.9%
9(ב)1 - שיבוש תפקוד הרשות	2	1.0%
9(ב)6 - סוד מסחרי	1	0.5%
9(ב)4 - דיונים פנימיים	9	4.3%
9(ב)3 - משא ומתן	1	0.5%
9(א)1 - פגיעה בביטחון	1	0.5%
<b>סה"כ</b>	<b>210</b>	<b>100%</b>

זמן טיפול

זמן טיפול	מספר בקשות שטופלו במסגרת זו	אחוז מכלל הדחיות
לא עלה על 15 יום	833	74.8%
בין 16-30 יום	200	18.0%
בין 31-60 יום	55	4.9%
בין 61-120 יום	24	2.2%
מעל 120 יום	1	0.1%
<b>סה"כ</b>	<b>1,113</b>	<b>100%</b>

אגרות

סך אגרות שנגבו	סכום האגרות שניגבה במסגרת בקשות חוק חופש המידע
9660 ש"ח	





2021+

+

פרק ה'

התקציב וביצועו

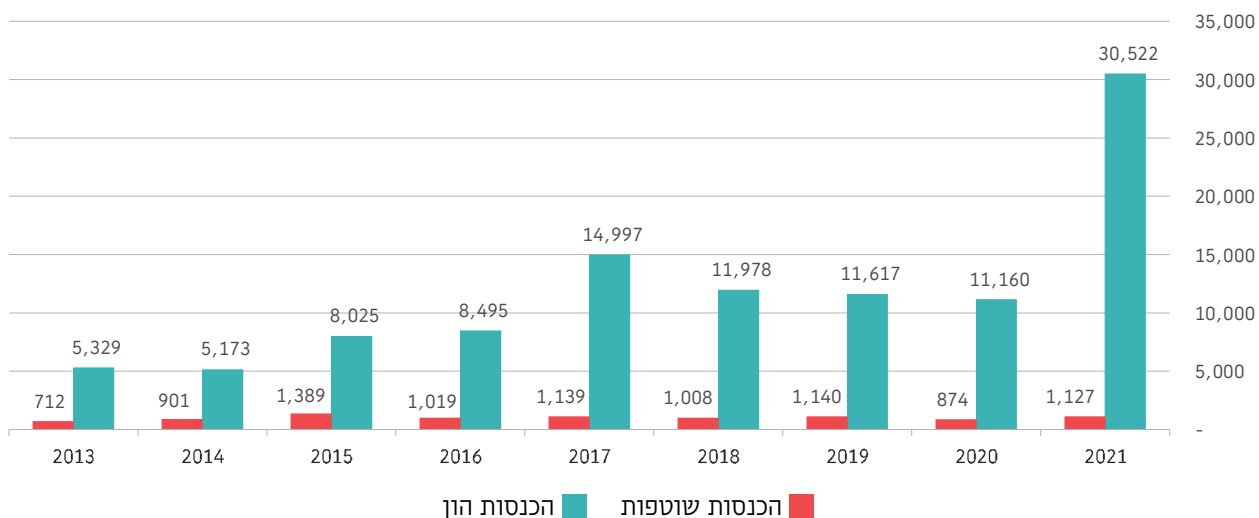
+

+



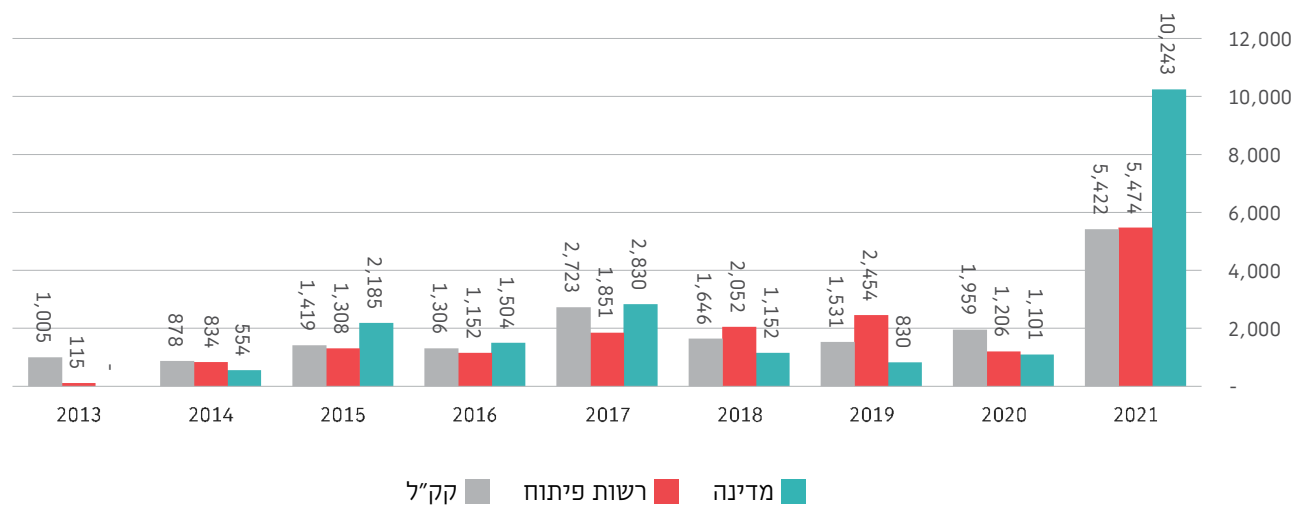
# תקציב הכנסות הרשות

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
5,329	5,173	8,025	8,495	14,997	11,978	11,617	11,160	30,522	הכנסות הון
712	901	1,389	1,019	1,139	1,008	1,140	874	1,127	הכנסות שוטפות
<b>6,041</b>	<b>6,074</b>	<b>9,414</b>	<b>9,514</b>	<b>16,136</b>	<b>12,986</b>	<b>12,757</b>	<b>12,034</b>	<b>31,649</b>	



## העברות לבעלים

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
681	554	2,185	1,504	2,830	1,152	830	1,101	10,243	מדינה
115	834	1,308	1,152	1,851	2,052	2,454	1,206	5,474	רשות פיתוח
1,005	878	1,419	1,306	2,723	1,646	1,531	1,959	5,422	קק"ל
<b>1,801</b>	<b>2,266</b>	<b>4,912</b>	<b>3,962</b>	<b>7,404</b>	<b>4,850</b>	<b>4,815</b>	<b>4,266</b>	<b>21,139</b>	



2016	2017	2018	2019	2020	2021	סה"כ הוצאות (ללא העברות לבעלים)
5,552	8,732	8,136	7,942	7,768	7,585	

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	הנחות בקרקע
934	1,917	3,332	2,598	2,107	1,263	2,925	

