

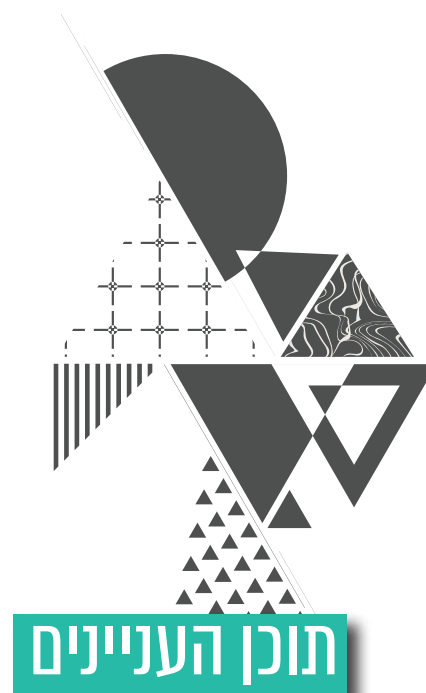
2022

דין וחשבון על פעולות רשות מקרקעי ישראל

לשנת התקציב 2022



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



5	דברי פתיחה מנהל הרשות
7	פרק א: מדיניות המקרקעין – מועצת מקרקעי ישראל
9	הרכב המועצה
11	החלטות מועצה
13	פרק ב: מרחבי הרשות
27	פרק ג: פעילות רמ"י בתחומי התכנון השיווק והפיתוח
29	תכנון ופרויקטים
40	שיווק ומכרזים
43	אגף הפיתוח
48	אסטרטגיה תכנון ומדיניות
51	פרק ד: המגזר החקלאי
55	פרק ה: חטיבת השירות
57	אגף הפעלה
58	אגף רישום ובעלות
76	אגף תורה ופיתוח
79	פרק ו: שמירה על מקרקעי ישראל
81	פעילות חטיבת השמירה על הקרקע
86	הקרן לשמירה על שטחים פתוחים
93	פרק ז: תקציב הרשות
97	פרק ח: יחידות מטה
99	אגף תורה ונהלים
102	אגף מערכות מידע ומחשוב
103	אגף חופש המידע

דברי פתיחה

אנו מתכבדים להציג בפני הציבור הרחב את הדוח השנתי שלנו לשנת 2022 שמפרט את עיקרי העשייה בשנה החולפת ואת חזון הרשות ומתייחס לסוגיות שווק הקרקע, לפרויקטים חדשניים, מהלכים אסטרטגיים, מיזמים, חידושים טכנולוגיים בתחומים שונים ונתוני צמיחה. כל אלו, תרמו בשנה האחרונה ויתרמו בשנה הקרובה למדינת ישראל החווה שוק כלכלי משתנה.

אנו מתנהלים תוך מורכב זה תוך רצון ומאמץ לספק ביקושים, תוך חתירה להיות גוף רלוונטי שמתאים עצמו למציאות המשתנה ותוך מחשבה על שימור יתרות קרקע לדורות הבאים ושמירה על שטחים ירוקים ופתוחים.

רשות מקרקעי ישראל פועלת במגוון רחב של תחומים הנוגעים באופן ישיר לנושא הדיור במסגרתו שווקו כמות שיא של קרקעות למטרות דיור לצד קרקעות למרכזי תעסוקה, פיתוח תשתיות, מרכזי מסחר ולוגיסטיקה, מלונות ואתרי נופש ופיתוח משק האנרגיה הירוקה בישראל.

אנו ברשות פועלים לשיפור יום יומי בנושא הנגשת המידע, היעילות ומהירות השירות, תוך שימוש בחזית הטכנולוגיה, ומשקיעים ועוד נשקיע בתחום זה בשנים הקרובות.

בשנה האחרונה רשמה רשות מקרקעי ישראל הישגים רבים בזכות שיתוף פעולה עם משרד השיכון ועם שר הבינוי והשיכון הרב יצחק יששכר גולדקנופף ועם גורמי ממשלה רבים נוספים.

מנהלי ועובדי הרשות,

אבקש אישית להודות לכם על שנה מוצלחת בה הוכחתם פעם נוספת כי התמדה, מקצועיות ותחושת שליחות מביאות לתוצאות בשטח. במציאות המשתנה שבה אנו חיים, תכנון העתיד ועבודה בהווה הם קריטיים וחשובים עבור כולם, ולכן עבודתכם ראויה לשבח.

גם בשנה הקרובה, רשות מקרקעי ישראל תמשיך להוביל, ליזום ולקדם פרויקטים בכל רחבי הארץ מדרום ועד צפון ותהיה גורם מפתח לקידום שוק הנדל"ן והדיור במדינת ישראל. אנו ברשות מחויבים לקידום רפורמות שיסייעו ויקדמו את המדינה אל עבר עתיד מבטיח ומוצלח.

יעקב קוינט

מנהל רשות מקרקעי ישראל



פרק א

מדיניות המקרקעין -

מועצת מקרקעי ישראל



דין וחשבון על פעולות רשות מקרקעי ישראל לשנת התקציב 2022

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 רמ"י. בשנת 2022 קיימה מועצת מקרקעי ישראל 6 ישיבות בראשות שר הבינוי והשיכון זאב אלקין.

הרכב המועצה בשנת 2022 (עד לבחירות שהתקיימו בנובמבר 2022):



מ"מ חברי המועצה:

- מזכיר המועצה: עו"ד עידן ורטהיים
- מ"מ נציג ראש הממשלה – מרכז בכיר (פנים, תכנון ופיתוח), **גלבע זינגר**
- מ"מ נציג ראש הממשלה – מרכז בכיר כלכלה ותשתיות, **דניאל איטח**
- מ"מ נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר – מנהלת הרשות לתכנון, **רותי פרום ארינא**
- מ"מ נציג שר הפנים – ממונה מחוז ירושלים, **לילי פיינטוך**
- מ"מ נציג שר הפנים – מ"מ מנכ"ל משרד הפנים, **פאיז חנא**
- מ"מ נציג השר להגנת הסביבה – תכנון מדיניות ואסטרטגיה, **סתיו גילוף**
- מ"מ נציג קק"ל – מנהל אשכול מפ"ק, **אמיר ביידיא**
- מ"מ נציג קק"ל – מ"מ יועמ"ש, **שושנה טרגין**
- מ"מ נציג קק"ל – מנהל חטיבת כספים, **יובל יני**
- מ"מ נציג קק"ל – מ"מ מנהל מפ"ק, **ירון אוחיון**
- מ"מ נציג קק"ל – מנהלת מרחב מרכז, **ענת גולד**
- מ"מ נציג קק"ל – מנהל מכלול המקרקעין, **אלנס חפץ**

משקיפה:

- מנכ"ל החברה להגנת הטבע, **איריס האן**

מ"מ משקיף:

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



כירות החלטות המועצה שהתקבלו בשנת 2022

תאריך	נושא	
18.1.22	סימן ב': בני מקום	1 תיקון פרק משנה 4.5
18.1.22	מחיר מטרה	2 תיקון פרק משנה 4.7
18.1.22	מכרז במסלול הרשמה והגרלה	3 תיקון פרק משנה 4.6
18.1.22	מכרז דיור להשכרה	4 תיקון פרק משנה 4.8
18.1.22	הקצאת קרקע לבית הספר הגבוה לטכנולוגיה – מכון טל	5 תיקון פרק 9
18.1.22	הסדרת זכויות למחזיקים בשכונת התקווה	6 תיקון פרק 9
27.2.22	מכרז לדיור במחיר מטרה	7 תיקון פרק משנה 4.7
15.3.22	מימון ביצוע מבני ציבור – הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)	8 תיקון פרק משנה 3.4
15.3.22	עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי שיווק ופיתוח	9 תיקון פרק משנה 3.5
15.3.22	סימן א': הקצאת קרקע לסוכנות היהודית ולהסתדרות הציונית למטרת הקמת יישובים קהילתיים	10 תיקון פרק משנה 4.16
15.3.22	סימן ג': בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים – הסדר ביניים	11 תיקון פרק משנה 8.4
15.3.22	סימן ב': קרקע ששונה ייעודה למטרת מגורים או תעסוקה	12 תיקון פרק משנה 8.18
7.6.22	שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות – ישן מול חדש	13 תיקון פרק משנה 3.3
7.6.22	מימון ביצוע מבני ציבור – הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)	14 תיקון פרק משנה 3.4
7.6.22	סימן א': כללי	15 תיקון פרק משנה 4.5
7.6.22	סימן ב': בני מקום	16 תיקון פרק משנה 4.5
7.6.22	מחיר מטרה	17 תיקון פרק משנה 4.7
7.6.22	הקניית בעלות	18 תיקון פרק משנה 5.1
7.6.22	סימן ג': תעסוקה	19 תיקון פרק משנה 5.3
7.6.22	סימן א': כללי	20 תיקון פרק משנה 5.5
7.6.22	הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת – סולארי	21 תיקון פרק משנה 7.3
7.6.22	מינוי נציג למועצה לפיתוח הנגב	22 תיקון פרק 9
12.6.22	מכרז לדיור במחיר מטרה	23 תיקון פרק משנה 4.7
16.8.22	סימן ג': בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים – הסדר ביניים	24 תיקון פרק משנה 8.4



פרק ב

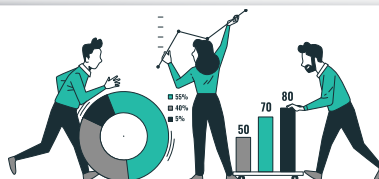
מרחבי הרשות

מרחבי הרשות

מרחב צפון

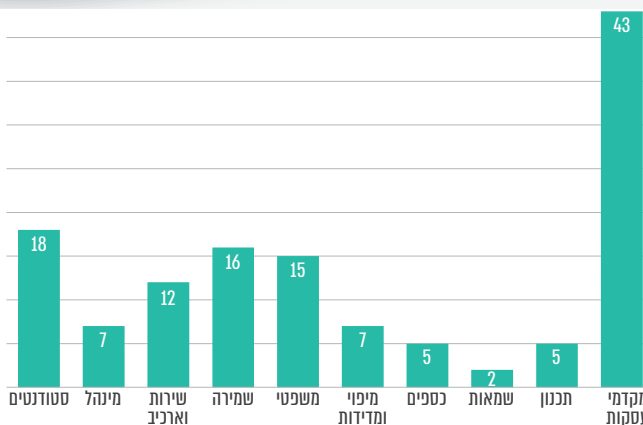
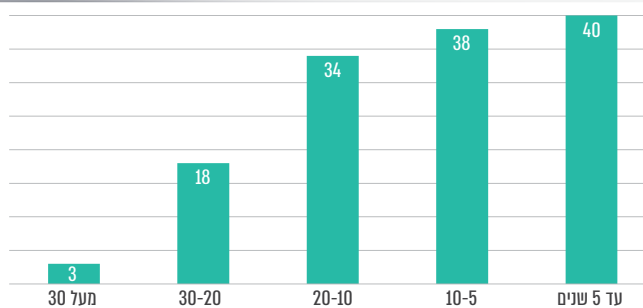
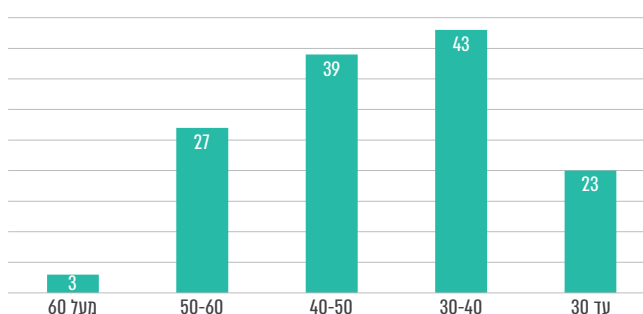


גברים
30



נשים
102

מגדר:



פרויקט משמעותי

פינוי פזורות – קובסי מזרח ושכונת סוויד

בשנת 2022 קידם המרחב פינוי על ידי חתימה על הסכמי פינוי-פיצוי בשתי פזורות בהתאם לפרק 6.2 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל, שעניינו מתן פיצויים עבור פינוי קרקע ומחברים לבני מיעוטים במרחבי חיפה והצפון.

מדובר בשני מקבצי פזורות של בני מיעוטים. האחת, קובסי מזרח, ממוקמת צפונית לכפר נחף ומזרחית ליישוב לבון וכוללת 9 בתי אב וסך הכול 23 זכאים הנכנסים לתחולת ההחלטה. הפזורה ממוקמת על קרקע פרטית של בני המשפחה, וקיימת זליגה של בתים ומבני משק לקרקע מדינה גובלת;

השנייה, פזורת סוויד, ממוקמת בצמוד לשכונת סוויד ביישוב כמאנה, אולם מחוץ לקו תוכנית המתאר, בתחום המועצה האזורית משגב. הפזורה מונה בית אב אחד, 7 הזכאים כל אחד ליחידת דיור אחת. גם פזורה זו ממוקמת בקרקע פרטית וזולגת לקרקע מדינה גובלת.

המרחב מנהל כבר מספר שנים משא ומתן עם התושבים בשתי הפזורות במקביל להגשת כתבי אישום ולהוצאת צווי הריסה לבנייה בלתי חוקית באמצעות משרד הפנים, ולאחרונה הבשילו התנאים לחתימה על הסכמי פינוי.

במסגרת הטיפול של המרחב הוכנו 10 עסקות פינוי-פיצוי בשכונת קובסי (7 הסכמים כבר נחתמו) ועוד 7 עסקות פינוי-פיצוי נערכו בפזורת סוויד (6 הסכמים כבר נחתמו). סך הכול בשתי הפזורות 17 משפחות מיועדות לפינוי. 10 משפחות מקובסי מתכונות לחוסנייה ו-7 משפחות מסוויד מתכונות לכמאנה. הפינויים כוללים פינוי והריסה של בתי מגורים ומבני משק.

הפינוי בפזורת סוויד משלים את פינוי הפזורה כולה (קבוצה ראשונה שחתמה על חוזים לפני שנתיים כבר בהליכי השלמת בניית ביתם במגרשים החדשים ופינוי הבתים בפזורה).

הפינוי הנוכחי בקובסי הוא פינוי ראשון בפזורה זו ומהווה כשני שליש מהפזורה. הטיפול בפינוי הפזורה נעשה בתיאום ובשילוב עם היחידה הארצית לפיקוח במשרד הפנים ועם המשטרה, שיפעלו במקביל לאכיפת צווי ההריסה שהוצאו במקום ביחס לכל מי שלא יתכנה מרצון.

פינוי הפזורות מאפשר למדינה מחד גיסא לתת פתרונות מגורים חוקיים לתושבי פזורות אלו, ומאידך גיסא להשתמש בשטח המתכנה בהתאם לייעודו וכן לצמצם דרישה להכרה בפזורות אלו כיישובים על כל המשתמע מכך ולהפסקת הבנייה הבלתי חוקית בקרקעות אלו. הצפי לפינוי מלא של שתי הפזורות הוא 5 שנים.

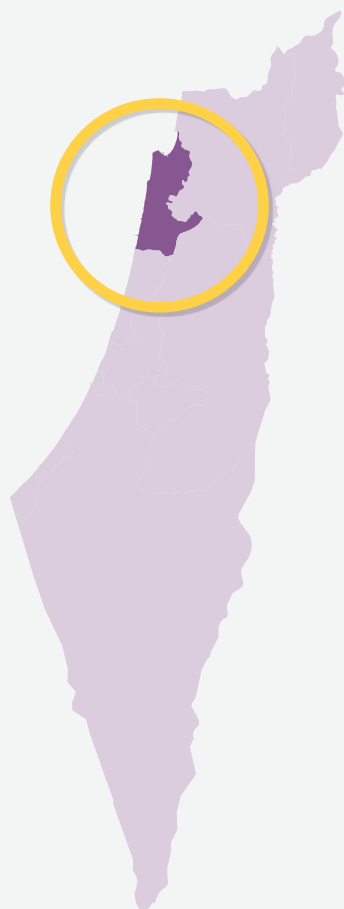
פזורת קובסי מזרח



פזורת סוויד

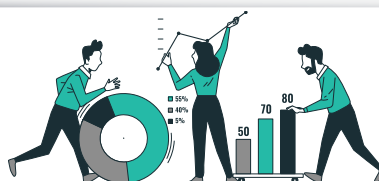


מרחבי הרשות מרחב חיפה



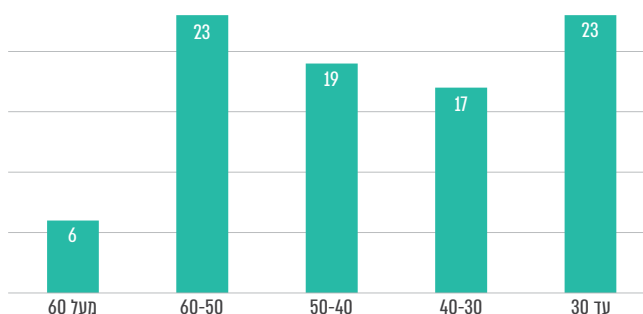
מגדר:

גברים
24

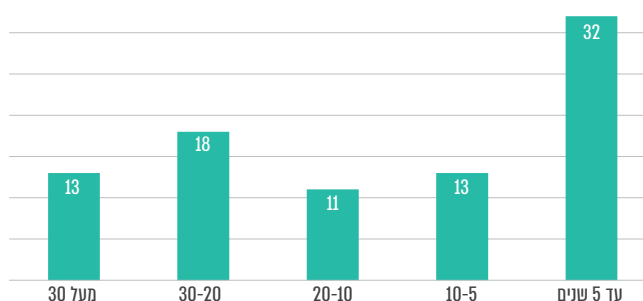


נשים
64

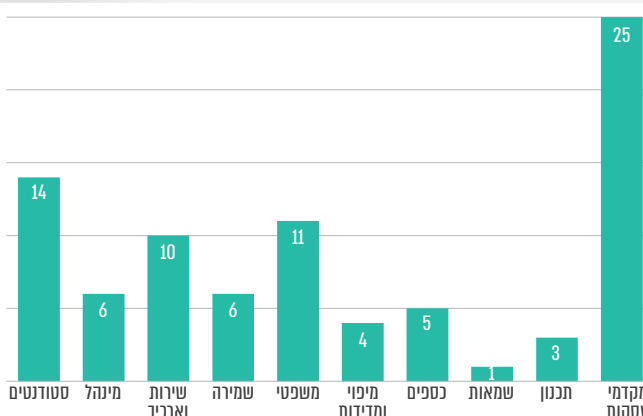
גיל:



ותיק:



עיסוק:



פרויקט משמעותי חזית הים - חיפה

רמ"י, חברת נמל חיפה (חנ"ח) וחברת נמלי ישראל (חנ"י) חתמו על הסכם אסטרטגי בנוגע למתחם חזית הים בחיפה. חזית הים העירונית בחיפה, תמ"א 3/13, היא תוכנית מתארית, בחלקה ברמה מפורטת, שאושרה בממשלה ביום 31.8.2017. במסגרת תוכנית זו ינוהל שטח בנמל חיפה על ידי מינהלת משותפת של עיריית חיפה וחנ"ח. השטח ינוהל כנמל פתוח, הכולל שטחי מסחר ופעילות פנאי לצד פעילות נמלית וטרמינל נוסעים.

בגין מרביתיה של התוכנית נחתמו הסכמים הכלולים בשטח נמל חיפה. הסכמים אלו גובשו מתוך רצון של המדינה ושל הצדדים לקדם ולהאיץ את הליך הפרטת נמל חיפה.

חלק עיקרי בתוכנית הוא פיתוח הנמל המערבי כחזית ים עירונית לעיר חיפה, מוקד לפעילויות עירוניות כגון תיירות, מסחר, בילוי, פנאי ונופש, שטח ציבורי פתוח וטיילת, וכל זאת בשילוב מערכת הביטחון והנמל, שיופעל על ידי חנ"י לשימושים נמליים. תוכנית זו אמורה לייצר רצף אורבני עם העיר חיפה.

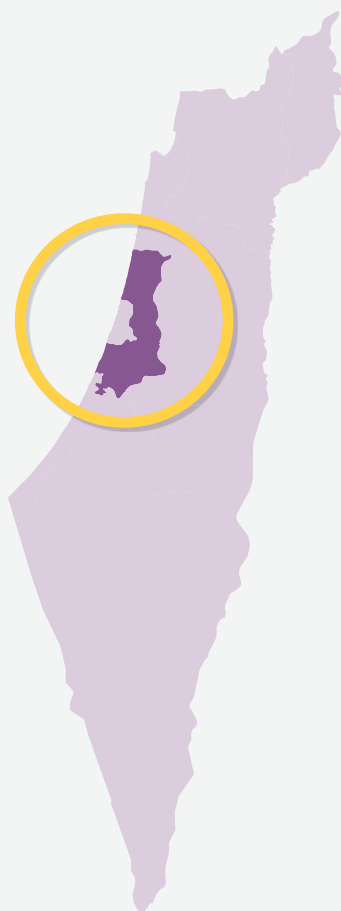
על פי ההסכמים ייגרע מגרש 607 שייעודו מגורים משטח הנמל לטובת שיווק של מאות יחידות דיור למגורים ולמסחר. שטח נוסף בהיקף של כ-51 דונם, שהיה בתחום ההסמכה של חנ"ח וחנ"י, ייגרע ויתוכנן לשינוי ייעוד למגורים ויועבר לחזקתה של רמ"י לפיתוח ולשיווק עתידי. גריעת השטח כפופה לקבלת אישור השרים לתיקון כתב ההסמכה על פי דין. במסגרת הסכם בין חנ"י לרמ"י שנחתם בגין שטחים אלה, יתווספו למעלה מ-2,000 יח"ד במרכז חיפה.

רמ"י מנהלת משא ומתן להעברת השטחים שייעודם אינו נמלי וכן השטחים המפורטים לעיל, הכלולים בהסכם בין חנ"י למדינה. שטחים אלו ייגרעו מההסכם, ובתמורה רמ"י תעביר לחנ"י שטח חלופי לפיתוח נמלי, בין השאר, מגרש בייעוד מסחר ותעסוקה בתוכנית מכ/777 בפארק התעסוקה העתידי ממזרח לאזור התעשייה צ'ק פוסט חיפה המשותף למספר רשויות: חיפה, נשר והמועצה האזורית זבולון.

מימוש הסכם זה יפתח מנוע צמיחה כלכלי חדש בעיר חיפה. הוא יביא ליצירת מקומות תעסוקה נוספים ומגוונים לתושביה, להגדלת היצע יחידות הדיור, שטחי התעסוקה, התיירות והמסחר ולמינוף הפוטנציאל הטמון בה, תוך יצירת ממשקים חדשים לכלכלת העיר לצד המשך חיזוק מעמדה כעיר תיירות לאומית אטרקטיבית.

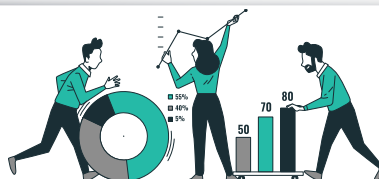


מרחבי הרשות מרחב מרכז



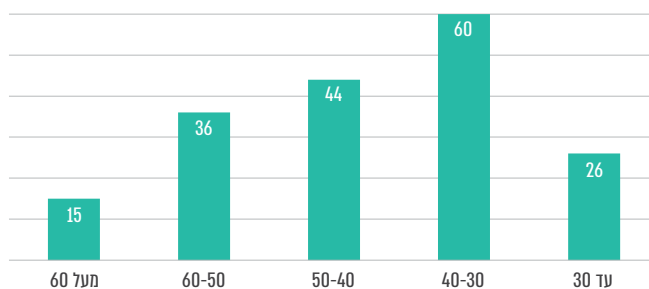
מגזר:

גברים
64

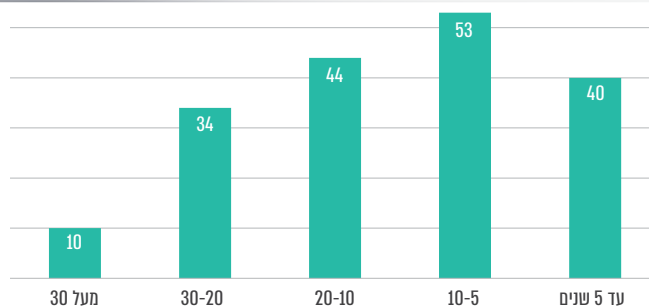


נשים
117

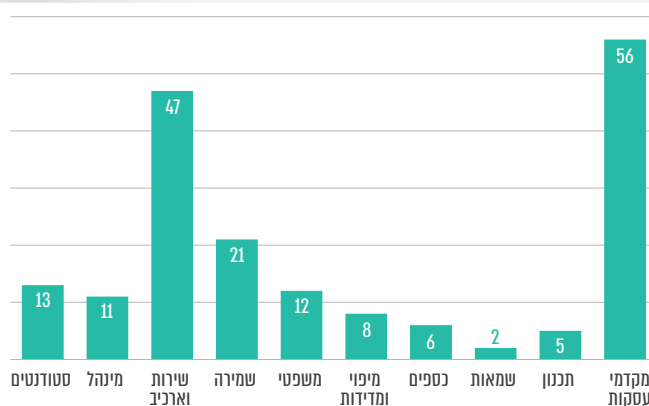
גיל:



ותיק:



עיסוק:



פרויקטים משמעותיים

נכר סירקין פ"ת – תמ"ל/1076

תוכנית תמ"ל/1076 משתרעת על שטח של כ-2,440 דונם בתחום מחנה סירקין המתכננה והשטח ממערב לו עד לשכונות יוספטל וקריית אלון בפתח תקווה. התוכנית מייעדת את השטח לשימושים מעורבים, הכוללים כ-8,500 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-29 יח"ד לדונם נטו, ובהן 600 יחידות לדירור מוגן, וכ-300,000 מ"ר למסחר ולתעסוקה.

התוכנית כוללת שטחים נרחבים לצורכי חינוך וציבור כלל-עירוניים, ובהם גם שטחים פתוחים נרחבים: פארק עירוני הכולל שטחי ספורט, פארק לאורך נחל שילה ועוד.

בסוף שנת 2022 שווקה בהצלחה הסנונית הראשונה של התוכנית, הממוקמת ברובה על שטחי מחנה סירקין, שפונה במסגרת הסכם שוה"ם 3. במסגרת פעימת השיווק הראשונה שווקו 1,501 יח"ד במתכונת "מחיר מטרה" ו-741 יח"ד במתכונת "דירור להשכרה" בשיתוף עם חברת דירה להשכיר. המרחב עמל על גיבושם של התנאים התכנוניים לצורך ביצוע פעימת השיווק הבאה בהקדם האפשרי.



תמ"ל/1071 חבצלת נתניה

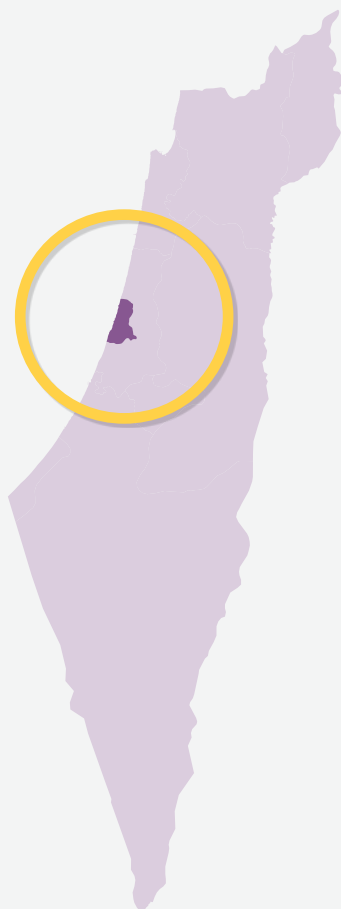
תוכנית תמ"ל/1071 מציעה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בצפון נתניה, הכוללת כ-2,800 יח"ד ו-500 יח"ד לדירור מוגן, כ-60,000 מ"ר לתעסוקה, שטחים למבני ציבור ולמוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התוכנית כוללת שטח לגן לאומי והרחבה של 3 יישובים במועצה האזורית עמק חפר על ידי תוספת יחידות דיור לחבצלת השרון, צוקי ים ושושנת העמקים בצפיפות ממוצעת הנעה בין 5.2 יח"ד לדונם נטו ל-14 יח"ד לדונם נטו, בהתאם למתאפשר לפי תמ"א 35.

לאחר הליך פדיון ארוך ומורכב שנוהל מול בעלי הנחלות במושב חבצלת ועבודה מאומצת שבוצעה מול עיריית נתניה, התוכנית קורמת עור וגידים. במהלך שנת 2022 הוכרזו הזוכים במכרז הראשון שנערך ביחס ל-1,490 יח"ד במתכונת "מחיר מטרה".

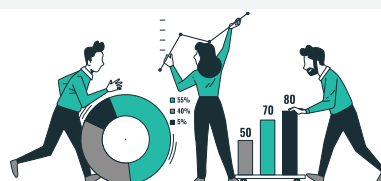


מרחבי הרשות מרחב תל אביב



מגדר:

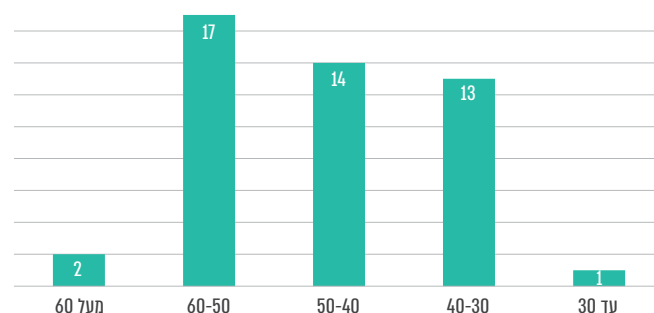
גברים
14



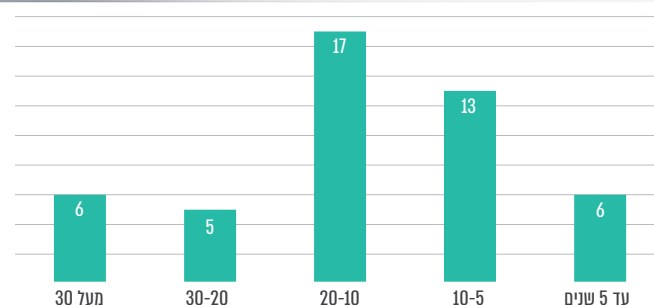
נשים
33

*הנתונים כוללים קבלנים (7), סטודנטים (7) ומתמחים (2)

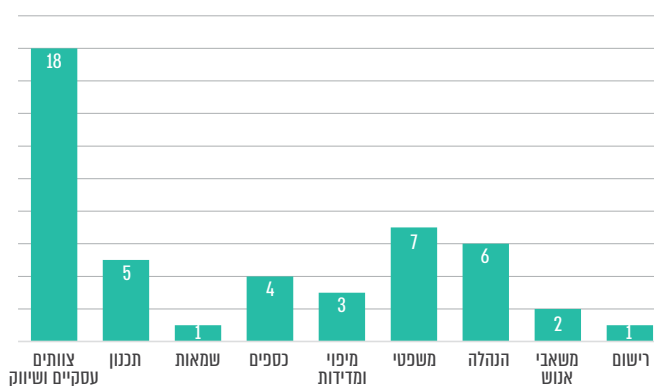
גיל:



ותיק:



עיסוק:



תוכנית קריית שחקים (תמ"ל/1082) - הרצליה



קריית שחקים: הדמיה

תמ"ל/1082 המכונה קריית שחקים משתרעת על פני כ-180 דונם וממוקמת במשולש שבין נתיבי איילון ממערב, שד' שבעת הכוכבים בדרום ופארק הרצליה מצפון. התוכנית מחלוקת לשני מתחמי איחוד וחלוקה.

המתחם שבמרכזו שכונת מגורים ייחודית אשר כוללת מבני ושטחי ציבור מתאפיין בעירוב שימושים, הכוללים בנוסף ליח"ד תעסוקה ומסחר, ונשען על מרכז תחבורה ייחודי המרכז את כל אמצעי התחבורה הציבורית בהרצליה באופן שמעודד שימוש בתחבורה ציבורית במתחם עצמו, ובעיר כולה. תכנון המתחם כולל הפרדה מוחלטת בין תנועת כלי הרכב, לבין תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים, זאת באמצעות מערכת צירים עירוניים

מעל הקרקע המשמשים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, כשכל התנועה המוטורית מתנהלת ברחוב עירוני שכולו מתחת לפני הקרקע.

התוכנית מייעדת את השטח להקמת מתחם שיקלול שטחי תעסוקה ומסחר לצד שכונת מגורים, שטחים למבני ציבור, מרכז תחבורה ושטחים פתוחים. התוכנית קובעת זכויות בנייה ל-1,650 יח"ד בהיקף של 160,000 מ"ר למגורים, 250 יח"ד לדירור מוגן, כ-200,000 מ"ר עבור תעסוקה ומסחר וכן שטחים נוספים למבני ציבור ולמרכז תחבורה. לאחר ליבון מחלוקת עם עיריית הרצליה שווקו יחידות הדירור (שווק חופשי) בהצלחה.

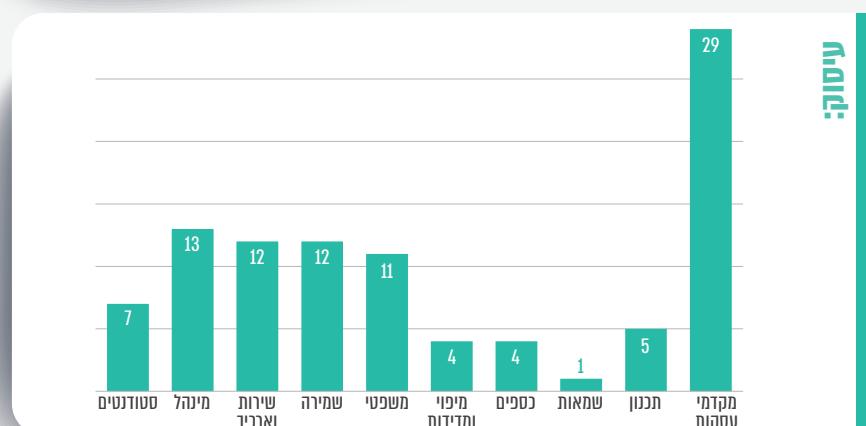
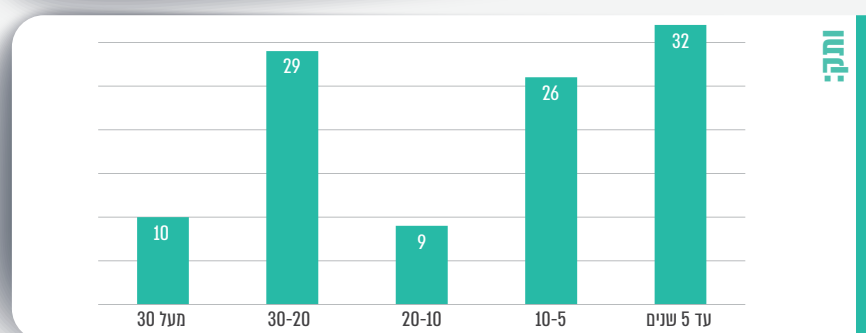
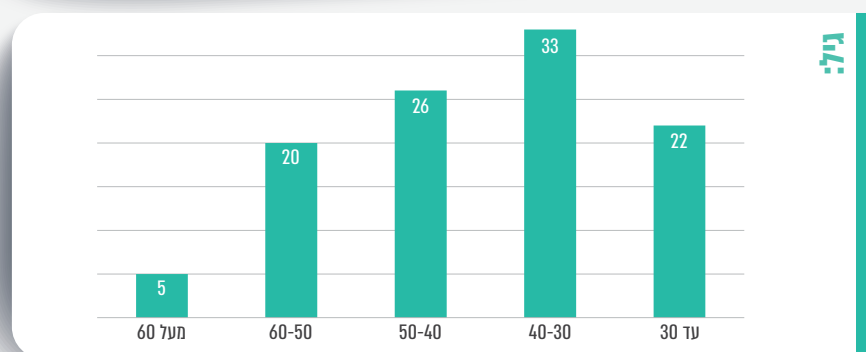
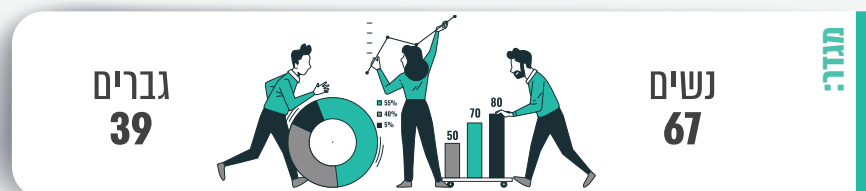
תמ"ל/1068 - הרצליה



תמ"ל/1068: הדמיה

במקביל לשיווק תוכנית קריית שחקים, שיווקה רשות מקרקעי ישראל בהצלחה את יחידות הדירור בתמ"ל/1068. תוכנית זו הועברה בשנת 2022 לתחום השיפוט של הרצליה בהתאם להמלצת ועדת גבולות ואישור שרת הפנים. התוכנית ממוקמת בשטחים החקלאיים ממערב לקיבוץ גליל ים ומשתרעת על פני כ-497 דונם. התוכנית מציעה מתחם למגורים עבור 1,675 יחידות דירור, אזור תעסוקה על פני שטח של כ-24,000 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, וכוללת בתחומה דרך ראשית בכיוון צפון-דרום, ודרך ראשית בכיוון מזרח-מערב (המשך רחוב יבנה של רמת השרון). התוכנית שווקה באגרות והיטלים כשהמדינה נושאת במימון הכביש העוקף המערבי המשמש בין השאר את תוכנית זו.

מרחבי הרשות מרחב ירושלים



פרויקט משמעותי

מתחם הכניסה לעיר ירושלים – שיווק הפעימה השנייה

מרחב ירושלים קידם ופרסם מרכז פומבי לרכישת זכויות חכירה ב-3 מגרשים שונים במתחם הכניסה לעיר ירושלים. שיווק 3 המגרשים הוא בהמשך לשיווק מגרש K ומגרש J.

שטחם הכולל של 3 המגרשים מגיע ל-10 דונם, והם מיועדים לשימושים מגוונים ובכללם תעסוקה, דיור תומך תעסוקה, שבמסגרתו ניתן להקים 376 יח"ד, משרדים, מלונאות ותיירות, מסחר, שימושי תרבות ופנאי בעלי אופי ציבורי, שימוש ציבורי, מרחב פתוח לשימוש הציבורי וחניון תת קרקעי.

זכויות הבנייה המותרות במגרשים הן בהיקף של כ-158,500 מ"ר – 85,400 מ"ר שטחים עיקריים, 36,600 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו-36,500 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. הכול בהתאם להוראות תוכנית 101-0621722.

המיזם הנכלל בתחום תוכנית הכניסה לעיר ירושלים עתיד להיות מרכז תחבורתי ועסקי גדול המשולב בכניסה לבירת ישראל. מרכז התחבורה כולל את תחנת נבון – תחנת הרכבת המהירה לתל אביב – תחנת האוטובוסים המרכזית, 4 קווי רכבת קלה, הפרדה מפלסית ברחוב שז"ר וחניון תת קרקעי ובו 1,300 מקומות חנייה.

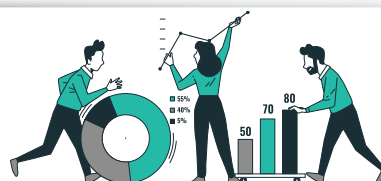
מימוש המיזם במתחם הכניסה לעיר הוא נדבך נוסף בתנופה הגדולה לפיתוחה הכלכלי של העיר ירושלים, ויספק מקורות תעסוקה נוספים ומגוונים לתושבי העיר.



"הדמיית תכנית שערי העיר". קרדיט לתמונה: "עדן החברה לפיתוח כלכלי ירושלים".

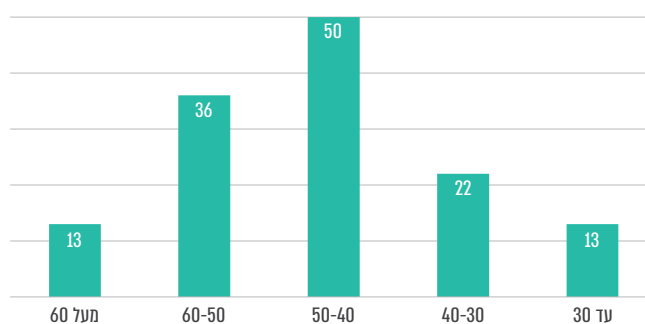
מרחבי הרשות מרחב דרום

גברים
41

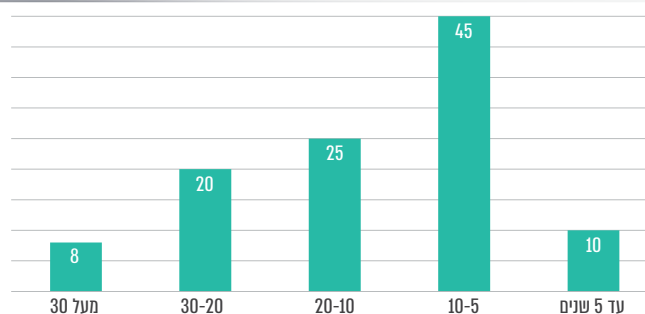


נשים
102

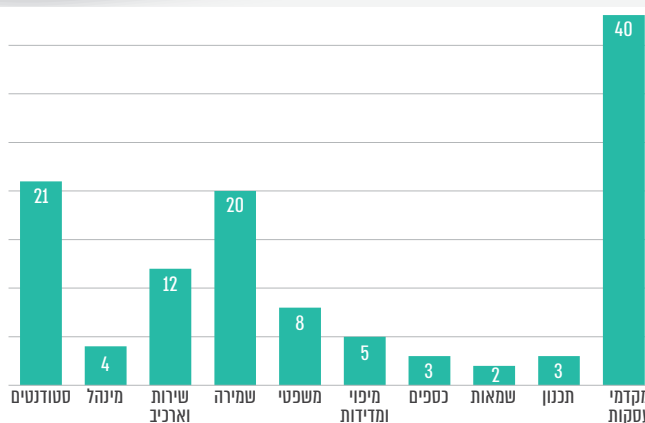
מגדר:



גיל:



ותק:



עיסוק:

פרויקטים משמעותיים

שיווק יחידות דיור למגורים בהיקף הגדול ביותר אי פעם



בשנת 2022 בוצע במרחב דרום שיווק מסיבי של יחידות מגורים במאמץ לתת מענה למשבר הדיור, בהיקף של 26,000 יח"ד. לצד שיווק יחידות הדיור וכדי לתמוך בשכונות המגורים עוד בטרם הקמתן, בוצעו עסקות רבות למבני ציבור, תעסוקה ומסחר. ניתן לראות כי בשנה החולפת ערי הדרום, ובפרט נתיבות, אופקים, דימונה וערד, נמצאות בתנופת פיתוח חסרת תקדים, ומשפחות רבות בחרו להעתיק את מקום מגוריהן לדרום.



קידום מיזמים לאנרגיה מתחדשת



במהלך שנת 2022 קודמו במרחב מכרזים פומביים (בקרעות שאינן מיועדות לחקלאות ובקרבה לאזורי תעשייה) עבור מיזמים לאנרגיה סולארית בהיקף של 2,800 דונם ובוצעו 22 עסקות בפטור ממכרז בהיקף של 3,442 דונם. בסך הכול בוצעו עסקות בהיקף של 6,242 דונם. כל זאת בהתאם ליעדי הממשלה להגדלת ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות, שיעמדו על 20% מסך ייצור החשמל עד לשנת 2025.



פרק ג

פעילות רמ"י בתחומי התכנון

השיווק והפיתוח



דין וחשבון על פעולות רשות מקרקעי ישראל לשנת התקציב 2022

אגף תכנון ופרויקטים

בשנת 2022 המשיך אגף בכיר לתכנון ופרויקטים לעסוק בייזום, בתכנון ובקידום תכנוני לדיר, למסחר ולתעסוקה, בתשתיות תומכות דיר ועוד. להלן יוצגו היקפי ייזום והרשאות לתכנון מגורים ותעסוקה והיקף יחידות הדיר שקודמו בהליכי התכנון השונים על ידי האגף במהלך שנת 2022. בשנה זו אושרו בוועדת הרשאות יוזמות לביצוע תכנון מפורט ל-226,371 יח"ד חדשות עבור כלל הגורמים בתקצוב המדינה, ו-58,472 יח"ד קיבלו תוקף בתוכניות שקידמו רמ"י ורשויות מקומיות כפי שיפורט להלן.

פעילות האגף בשנת 2022

- **מיקוד התכנון ברמת הגולן** – תכנון שלדי ומפורט ליישובים החדשים מטר ואורחה, השלמת תוכנית אסטרטגית לרמת הגולן.
- **תוכנית מפרץ חיפה** – קידום תמ"א 75 לקראת שלב העברה להערת הוועדות המחוזיות והיערכות להפעלת תכנון מפורט לפיתוח חלף העתקת המפעלים ממפרץ חיפה.
- **העצמת זכויות בנייה בסביבת תחנות המטרו (תמ"א 70)** – העברה להערת ולהשגות הוועדות המחוזיות ומתן הרשאות ל-10 תוכניות מפורטות ותוכנית שלד בסביבת המטרו בהיקף של כ-50,000 יח"ד.
- **ניהול נגר עילי** – הפעלה, ניהול וקידום תמ"א 47/נ (התמ"א לקראת השלמה), מתן 3 הרשאות לתוכניות מפורטות לאתרי ויסות באגן השרון, היערכות למתן הרשאות לתכנון מפורט לטיפול באתרי ויסות באגן איילון.
- **הסדרת מערך הפסולת** – קידום שינוי תמ"א 16, שלב סקר ארצי לאיתור אתרי פסולת ברחבי הארץ.
- **מט"שים** – קידום תוכניות מפורטות למתקני טיהור שפכים (תומכי דיר) באמצעות הוועדה לתשתיות לאומיות.
- **אנרגיה מתחדשת** – הטמעת הנחיות לתכנון נספח ניצול אנרגיה מתחדשת בתוכניות רמ"י.
- **גיוון תמהיל דיר בתוכניות** – הטמעת שימושי קרקע של דיר מיוחד ומוגן, יחידות דיר קטנות, מיקרו ודיריות בתוכניות מפורטות. בשנת 2022 אושרו כ-3,750 יח"ד למטרת דיר מיוחד.

ייזום חדש והרשאות לתכנון

- במהלך שנת 2022 אושרו בוועדת הרשאות באגף פרויקטים לתכנון מפורט בהיקף של 176,383 יח"ד חדשות ב-60 תוכניות לקידום באמצעות רמ"י, מהן 15,579 יח"ד בתוכניות מפורטות להתחדשות עירונית.
- ניתנו הרשאות לתוכניות מפורטות שיזם ותקצב משרד הבינוי והשיכון, הכוללות 37,205 יח"ד, מהן 2,940 יח"ד בהתחדשות עירונית. עבור יוזמות נוספות של רשויות ממשלתיות אחרות אושרו הרשאות ל-10,356 יח"ד, מהן 5,330 יח"ד בהתחדשות עירונית. כמו כן ניתנו הרשאות לרשויות מקומיות בתקצוב רמ"י בהיקף של 2,427 יח"ד, מהן 356 יח"ד בהתחדשות עירונית.
- בתכנון מתארי סטטוטורי אישרה רמ"י הרשאות עבור 150,211 יח"ד, מהן 24,511 יח"ד בתוכניות מתאר להתחדשות עירונית.
- מרבית הפרויקטים לתכנון מפורט המקודמים כיום על ידי האגף למגורים, כוללים שטחי תעסוקה ומסחר. היקף שטחי התעסוקה שנכלל בהרשאות לתוכניות מפורטות למגורים ובתוכניות ייעודיות לתעסוקה של כלל הגורמים עמד על 23,541,050 מ"ר.
- השוואת נתוני הייזום החדש ליעד השנתי לייזום יחידות דיר בתוכניות מפורטות למגורים של מרחבי רמ"י: סך פעילות הייזום ומתן ההרשאות ליחידות דיר בתכנון מפורט מהווה כ-312% מהיעד שנקבע ל-2022. סך התוכניות המפורטות להתחדשות עירונית מהווה כ-96% מהיעד.

קידום תכנון במסלול סטטוטורי

להלן נתוני הביצוע השנתי של היקף יחידות הדיור בפרויקטים שמנהל האגף ברמ"י ובפרויקטים המתוקצבים על ידי רמ"י לרשויות המקומיות שהגיעו לשלב **קליטה** (עמידה בתנאי סף) במוסדות התכנון: הביצוע עמד על 72,402 יח"ד, שהן כ-94% מהיעד השנתי, ובאזורי הביקוש עמד על 42,361 יח"ד, שהן כ-70% מהיעד לאזורים אלה.

- בשנה זו הופקדו 70,487 יח"ד בתוכניות השונות. היקף היחידות שהגיעו לשלב תוקף היה 58,472, שהן 104% מהיעד השנתי לרמ"י ולרשויות. באזורי הביקוש עמד ההיקף על 44,931 יח"ד, שהן כ-90% מהיעד שנקבע לאזורים אלה.
- אישור תוכניות (מתן תוקף) בשנת 2022 לשטחי תעסוקה ומסחר, שתוכננו הן כחלק מתוכניות המגורים והן באופן ייעודי כאזורי תעסוקה בתוכניות רמ"י ובאמצעות הרשויות המקומיות, היה בהיקף כולל של 4,424,194 מ"ר.

נתוני הביצוע של האגף לשנת 2022 המוצגים בפרק זה הם בסיס שרשרת הייצור ותוצר של עבודה שקדנית בתחומי ייזום, תכנון וקידום פרויקטים של מגורים ותעסוקה בכל רחבי הארץ, כדי להוסיף להיצע המגרשים לשיווק. התוכניות המקודמות בהליכים הסטטוטוריים כוללות מגוון שימושי קרקע ותמהילי דירות מגוונים, ויצירות סביבות מגורים פעילות ונגישות תחבורתית, מעורבות שימושים ציבוריים, מסחר ותעסוקה ונגישות תחבורתית.

הרשאות לתכנון תעסוקה (מ"ר) מפורט - 2022

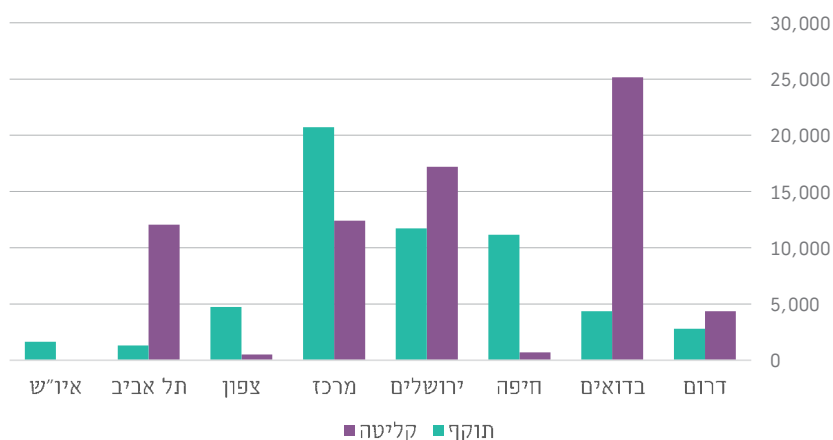
מרחב	רמ"י	התחדשות רמ"י	רשויות	רשויות התחדשות	משהב"ש	משהב"ש התחדשות	משרד הכלכלה	סה"כ
דרום	1,423,150		1,212,253		14,800			2,650,203
חיפה	3,141,200	27,600	70,000		620,000			3,858,800
ירושלים	1,993,128	61,500			695,470	10,000		2,760,098
מרכז	478,335	21,130						499,465
צפון	630,319		2,520	1,200	24,270		125,000	783,309
תל אביב	1,209,767							1,209,767
יו"ש	3,646,925		2,264,440		3,990			5,915,355
סה"כ	12,522,824	110,230	3,549,213	1,200	1,358,530	10,000	125,000	17,676,997

קידום תכנון במסלול סטטוטורי

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

סך יחידות הדיר במסלול סטטוטורי לפי שלב בשנת 2022			
מרחב	קליטה	הפקדה	תוקף
דרום	4,360	3,376	2,810
בדואים	25,159	3,352	4,362
חיפה	703	4,884	11,157
ירושלים	17,190	27,425	11,725
מרכז	12,412	24,713	20,727
צפון	522	1,864	4,733
תל אביב	12,056	1,556	1,322
איו"ש	0	3,317	1,636
סה"כ	72,402	70,487	58,472

סך יחידות הדיר במסלול סטטוטורי לפי שלב בשנת 2022



שטחי מסחר ותעסוקה בתוכניות מפורטות שאושרו במוסדות התכנון בשנת 2022 (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	513,010	114,763	627,773
חיפה	537,073	188,417	725,490
ירושלים	289,674	96,009	385,683
מרכז	1,582,394	168,671	1,751,065
צפון	48,647	12,611	61,258
תל אביב	858,705	14,220	872,925
סה"כ	3,829,503	594,691	4,424,194

אישור תוכניות מתחמי 7 (א, ב) בשטח המחנה המתכנה צריפין (ראשון לציון ובאר יעקב)



זרקור

רמ"י קידמה את תוכניות מתחמי 7 א, ב עד לאישורן בשנת 2022: מתחם אחד בראשון לציון בשטח של כ-407.9 דונם ומתחם שני בבאר יעקב בשטח של כ-444.4 דונם, מדרום לבית החולים אסף הרופא, ממזרח לפארק האזורי ומצפון לתוכניות המפורטות להקמת רובע מגורים חדש של באר יעקב בצריפין (מתחמים 1,2,3 בצריפין).

במתחמים יוקמו מתחמי תעסוקה ומסחר בהיקפים נרחבים (כ-1.5 מיליון מ"ר) נוסף על כ-1,200 יח"ד, מוסדות ציבור (מבני חינוך, תרבות, ספורט, קהילה ואצטדיון כדורגל בהיקף של כ-140 דונם) ושטחים ציבוריים פתוחים שייתנו מענה לצורכי התושבים בשכונה ובשכונות הסובבות. התוכניות מייצרות חיבור אורבני בין השכונות החדשות המוקמות בשטח מחנה צריפין המתכנה, השכונות הסמוכות והפארק האזורי ובין האזור הוותק, כך שיווצר מרחב אורבני רציף העונה על כל דרישות והצרכים של תושבי אותן השכונות והאזור. התוכנית כוללת פארק לינארי המשמר את השלד ההיסטורי של צריפין, שטחים לניהול מי נגר עילי ושימור מבנים בריטיים מנדטוריים.

כמו כן עוברים במתחמים אלה שני הרחובות הראשיים החשובים ברשת הרחובות, המקשרים את באר יעקב לראשון לציון: המשך רחוב נעמי שמר מבאר יעקב בכיוון צפון-דרום והמשכן של שדרות ירושלים מראשון לציון בכיוון מזרח-מערב. שתי השדרות הן נקודת מפגש בין שתי הרשויות המוניציפליות בצריפין. לאורכו של רחוב נעמי שמר מתוכננת גם מערכות הסעת המונים (הקו החום והמטרו M15), שייתנו מענה תחבורתי למתחמים שיוקמו.



הכניסה לרחוב נעמי שמר מכיוון אסף הרופא, כולל האזור לשימור



קרדיט להדמיה: קולקר אפשטיין אדריכלים

מבט-על על השכונה

קרדיט להדמיה: קולקר אפשטיין אדריכלים

אישור תוכנית "רכבת החאן" במתחם התחנה בירושלים



זרקור

התוכנית נמצאת מדרום לתחנת הרכבת הישנה (מתחם התחנה בירושלים) בשטח של כ-30 דונם וכוללת מגורים בהיקף של כ-200 יח"ד ועוד כ-250 יח"ד לדיור מוגן לצד מסחר במרחב עירוני מעורב שימושים ומוטה הולכי רגל. התוכנית קודמה על ידי רמ"י בוועדה המחוזית.

התוכנית מצויה בלב המרקם העירוני של העיר, ומכאן הייחוד שבה. היא סמוכה לפארק המסילה, ומטמיעה את התכנון השלדי הקיים של דרכים המתחברות לשכונות שמסביבה. התוכנית משתרעת על שטח של כ-30 דונם, וכוללת מגורים בבנייה רוויה בגובה של 5-10 קומות. בתכנון הושם דגש על מרקם עירוני בעל מגוון שימושים, כולל מגורים בתמהיל מגוון, דיור מוגן ומסחר לצד שטחים פתוחים ומערך ציבורי היקפי מוטה הולכי רגל.

מדובר בתוכנית נוספת בעיר ירושלים שתעניק פתרונות מגורים מגוונים בהיקף של מאות יחידות דיור, והיתרון שלה בכך שהיא תאפשר לדיירים תנועה חופשית ללא צורך לנוע ברכב פרטי צמוד.



קרדיט להדמיה: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים.

הוחלט על הפקדת תוכניות רובע שדה דוב החדש בתל אביב, מתחמים 2 ו-3



זרקור

התוכניות הן בהיקף של כ-11,150 יח"ד. בהתאם לתוכנית מתחם 2 יוקם מתחם חדש למגורים ובו כ-7,120 יח"ד לצד כ-65,000 מ"ר למסחר, כ-147,000 מ"ר לתעסוקה וכ-87,000 מ"ר למלונאות ועוד שטחים למוסדות חינוך וציבור. המתחם התוכנן יתחבר למרקם העירוני הקיים וייצר רצף עירוני חי ונגיש מוטת הולכי רגל עם דופן פעילה המורכבת ממסחר, ממבני ציבור ומכניסות למבני המגורים. הרחובות יהיו מקבילים לים או ניצבים לו.

בהתאם לתוכנית מתחם 3 יוקם מתחם חדש למגורים לצד טיילות ופארקים עירוניים. שטחה של התוכנית כ-393 דונם עם מערך עשיר ומגוון של קשרים בין העיר לים. התוכנית תכלול כ-4,028 יח"ד במגוון גדלים וצורות מגורים ובהן מאות יחידות דיור בהישג יד, כך שיייווצר מגוון של תושבים ועירוניות חיה לצד שטחים לתעסוקה (כ-29,000 מ"ר) ולמסחר (כ-23,000 מ"ר) וכ-166.7 דונם של פארקים עירוניים ושטחים פתוחים.

תכנון השכונות החדשות מכון למימוש מספר יעדים הכלולים בתוכנית המתאר:

- חיבור המרקם הקיים והמתוכנן, כך שיייווצר רצף עירוני חי ונגיש מחוף הים לשכונות הקיימות והמתוכננות ממזרח.
 - עירוב שימושים שיאפשר מגורים בהיקפים משמעותיים, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים ופתוחים שיאפשרו רובע עירוני חיוני ונעים.
 - יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית.
 - יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.
- המגרשים מורכבים משני טיפוסי מבנים: בנייה מרקמית מלווה-רחוב בגובה של 9 קומות ובנייה מגדלית בפיזור ובגובה של 20-40 קומות. בין השכונות לחוף הים ממוקם הפארק החופי, פארק רחב ידיים המהווה חלק מרצף חוף הים והשטחים הפתוחים שלאורכו, כך שיייווצר רצף של פארקים וחופי רחצה לאורך קו החוף של העיר והמחוז.
- התוכניות המוצעות מסייעות להפחתת השימוש ברכב פרטי על ידי הגברת השימוש בתחבורה ציבורית ובשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. הן גם מיישמת עקרונות לתכנון בר קיימא, שהם בסיס מחייב לתכנון המבנים והמרחב הציבורי בתחומן. תשתיות הרובע תוכננו תוך הסתמכות על אנרגיה מתחדשת, ניהול מושכל של מי נגר והותרת חלק משמעותי מהמגרשים כקרקע מחלחלת, תקני בנייה ירוקה, מערכת אשפה פניאומטית, מערך לוגיסטי המבוסס על מרכז לוגיסטי מקומי (Last Mile) לטובת הפצה ושינוע, בתי גידול גדולים לעצי הרחוב ועוד.



מתחם 2

הדמיות מתחם 2: ארי כהן-מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים



הדמיות מתחם 3: מנעד אדריכלים.

מתחם 3



הופקדה תוכנית להרחבה צפונית בקריית גת (כרמי גת צפון)

התוכנית המקודמת על ידי רמ"י ממוקמת מצפון לשכונת כרמי גת מדרום לכביש 353, ממזרח לכביש 40 וממערב למסילת הרכבת תל אביב – באר שבע.



זרקור

התוכנית כוללת הקמת רובע מגורים חדש בקריית גת מצפון לשכונת כרמי גת בשטח של 1,856 דונם, בתמהיל מגורים מגוון הכולל כ-6,000 יח"ד מהן 500 יחידות לדיור מיוחד, כ-100,000 מ"ר לתעסוקה, כ-65,000 מ"ר למבני ציבור ולמוסדות חינוך, כ-20,000 מ"ר למסחר וכ-250 דונם לפארקים. בתוכנית מוכל מרכז תחבורה עירוני, חיבורים חדשים ומחלפון לדרכים ארציות.

תוכנית כרמי גת צפון תביא לחיזוקה, לצמיחתה ולמיצובה של העיר קריית גת באמצעות רובע מגורים אורבני חדשני ואיכותי בצפון העיר. הרובע תוכנן כמוטה תחבורה ציבורית וקיימת בו נגישות גבוהה באמצעות תחנת רכבת עירונית, רכבת קלה, צירי תחבורה משמעותיים, רשת רחובות ושבילים לתנועת הולכי רגל ואופניים. תחנת רכבת חדשה תוקם במרכז התחבורה המתוכנן בצמוד וממערב למסילת הברזל, ובהמשכו תוקם רצועת תעסוקה בהיקף של כ-100,000 מ"ר. על בסיס ערוץ הניקוז הטבעי של נחל קומם החוצה את השכונה ממזרח למערב, מתוכננת שדרה ירוקה לטובת פנאי ונופש.



קרדיט הדמיה: עומר מסלר, ארמון אדריכלים.

אישור תוכנית כפר סבא צפון, שכונת המוביל ל-3,500 יח"ד



זרקור

תוכנית להקמת שכונה חדשה בשטח של כ-646 דונם בחלק הצפון-מזרחי של כפר סבא. התוכנית כוללת תמהיל מגורים מגוון בהיקף של כ-3,500 יח"ד, כ-50,000 מ"ר לתעסוקה, כ-15,000 מ"ר למסחר וכ-400 יח"ד לדיור מיוחד. עוד בשכונה פארק שלאורכו שדרה מסחרית ראשית עם שימושים

מעורבים של מסחר, תעסוקה ומגורים ושטחים ציבוריים פתוחים בתוך הבלוקים העירוניים.

התוכנית, שיזמה רמ"י, ממוקמת בחלק הצפון-מזרחי של העיר בצמוד לשכונות כפר סבא הצעירה ובית נוף, ממזרח למושב צופית וממערב לשכונת קפלן. ציר 5503 תוחם את השכונה מצפון, והיא מתפרשת על שטח של כ-646 דונם.

בהתאם לתוכנית יוקם רובע מגורים חדש, המתחבר למרקם העירוני הקיים ויוצר רציפות עירונית שלמה. הוא מתוכנן כגריד עירוני עם פיתוח היררכי של תמהיל מגורים מגוון: רחובות עירוניים בשילוב שטחים עבור מבני ציבור ושטחים ירוקים. בסיס הרובע הוא בלוק מגורים המעודד הולכי רגל ורכבי אופניים, ובנייה מרקמית העוטפת גינות כיס ציבוריות הנקשרות ביניהן. כך, יחד עם הפארק הממוקם לאורך השכונה, נוצרת מערכת ירוקה אחת רציפה והמשכית.

בקומת הקרקע של מבני המגורים משולבים מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים משותפים לדיירים היוצרים מרחב עשיר ותוסס. ברובע משולבים מבני ציבור וחינוך בגדלים שונים התואמים את צורכי התושבים והעיר. כיכר עירונית מוקפת במבני תעסוקה, מסחר ומגורים נמצאת בלב הרובע וצפויה להעשיר אף היא את הפעילות האורבנית בשכונה.



קרדיט הדמיה: קורין אדריכלים

הפקדת תוכנית קריית ברגמן באר שבע



זרקור

בהתאם לתוכנית יוקם מתחם חדש במרכז העירוני של באר שבע, הכולל כ-630 יח"ד למגורים, מבנים לשימור שיוסבו למבני ציבור ועצים בעלי ערכיות גבוהה לשימור, לאור ההיסטוריה הבוטנית של המקום. עוד בתוכנית שטחי תעסוקה, משרדים ומסחר, מבני ציבור ומוסדות חינוך, מעברים ושבילים

להולכי רגל לצד שטחים ציבוריים פתוחים.

התוכנית ממוקמת בין הרחובות שז"ר, השלום ורגר במרכז העיר באר שבע, במקום שבו שכן המכון לחקר הנגב ואזורים צחיחים. התוכנית מציעה בינוי לאורך שדרות רגר: בינוי לגובה של כ-3 קומות המלווה את הרחובות הראשיים, ומגדלים בגובה של כ-24 קומות המייצרים דופן ומקצב. את הדופן הבנויה משלים מבנה תעסוקה שיתנשא לגובה של כ-24 קומות מעל מסד מסחרי שיוצב לאורך רחוב רגר. בחלקו הדרומי של המתחם (בין הרחובות שז"ר והשלום) נמצא שטח המיועד למבנים ולמוסדות ציבור המאופייין בבינוי בן 3 קומות עם חזית מסחרית ומגדל של כ-20 קומות מול בניין העירייה ושכונה ג'. את המשך דופן רחוב השלום משלים אזור מגורים המשלב בנייה מרקמית של עד 8 קומות ומבנה מגורים בגובה של עד 24 קומות.

כמו כן מתוכננים במתחם מבני חינוך וציבור ומסחר המלווה את רחובות רגר ושז"ר ומבני משרדים. המתחם מציע השלמה לציר הולכי רגל עירוני, המקשר בין תחנה מרכזית באר שבע, קריית הממשלה ובתי המשפט, האוניברסיטה ובית חולים סורוקה. מרכזו של המתחם, המוקף במבני מגורים ותעסוקה, מתוכנן כמרחב ציבורי מוטה הולכי רגל, המשלב שטחים פתוחים עם מבני ציבור ופעילות מסחרית. השטחים הירוקים כוללים שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, הנגישים הן לכל אזורי המגורים והן למבני הציבור והתעסוקה. כך תיווצר מערכת שלמה, פעילה ושימושית, הן לדיירים והן למועסקים ולמבקרים, בכל שעות היממה.



קרדיט הדמיה: מנעד אדריכלים



קרדיט הדמיה: מנעד אדריכלים



קרדיט הדמיה: מנעד אדריכלים

אגף שיווק ומכרזים

פעילות האגף מתמקדת בהגדלת ההיצע בפריסה ארצית למגוון ייעודים, לרבות שיווק למטרת מגורים, תעסוקה, מלונאות ומסחר. מטרת האגף היא ליישם את המדיניות הממשלתית ולעמוד ביעדי השיווק.

מסלולי השיווק

השיווק נערך במגוון מסלולים: מכרזים במתכונת דיור בר השגה, שבמסגרתם נקבע מחיר למטר רבוע קבוע למכירה לזכאי התוכנית; מכרזים במתכונת הרשמה והגרלה; מכרזי ייזום; מכרזי דיור להשכרה שבמסגרתם מחיר השכירות מפוקח; פינוי-בינוי; התחדשות עירונית ועוד.

תחומים נוספים שבהם עוסק האגף

- ניהול מערך יישום פדיון זכויות בקרקע חקלאית ששינתה את ייעודה, השבתה לחזקת רמ"י והקצאתה במכרז.
- ניהול מיטבי של משאב הכרייה והחציבה והקצאתו במכרז, כדי להוריד את מחירי חומרי הגלם ולהגדיל את הכמות בהתאם לנדרש לפעילות הבנייה והפיתוח.
- שכלול ושיפור מגגון השיווק – מעבר למכרזים מקוונים מקצה לקצה, לרבות הגשת ערבות דיגיטלית וממשק עם המציעים והזוכים באמצעות האזור האיש.



"מתחם שירת הים נתניה". קרדיט לתמונה: "קסם הדמיות".

שיווקים במכרז

מרחב	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
צפון	266	72	398		51	358	834	1,192	151	1,075	5,628	1,544	11,569
חיפה	400	15	455	64	1,271	656	1,136	204	735	1,497	9,080	11	15,524
ירושלים	344	3	174	144	541	169	3,735	1,683	1,066	3,717	1,072	419	13,067
תל אביב	2	166		36	209	238	1,229		149		929	147	3,105
מרכז	1,011	2,021	1,992	965	752	910	1,341	2,929	2,201	1,842	3,741	1,233	20,938
דרום	1,578	778	6,584	2,967	971	681	869	210	1,228	120	741	2,308	19,035
יו"ש	-	-	158	1									159
	3,601	3,055	9,761	4,177	3,795	3,012	9,144	6,218	5,530	8,251	21,191	5,662	83,397

שיווקים בפטור ממכרז

מרחב	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
צפון	140	267	519	162	350	689	439	209	1,866	14	97	348	5,100
חיפה	215	61	43	214	62	47	50	83	34	376	35	3,197	4,417
ירושלים	830	59	279	24	60	33	46	54	24	38	260	1,481	3,188
תל אביב	20	-	4	-	-	19	2	6	576	4	8	303	942
מרכז	32	36	19	26	59	112	32	36	72	42	213	1,368	2,047
דרום	396	106	583	57	1,143	84	1,553	78	128	429	81	1,578	6,216
יו"ש	5	3	3	1	868	2	1	18	14	20	2	961	1,898
	1,638	532	1,450	484	2,542	986	2,123	484	2,714	923	696	9,236	23,808

סך הכל שיווקים במכרז ושיווקים בפטור ממכרז

סה"כ	5,239	3,587	11,211	4,661	6,337	3,998	11,267	6,702	8,244	9,174	21,887	14,898	107,205
------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	--------	--------	---------

עסקאות במכרז

מרחב	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
צפון	335	116	623	510	413	1,025	1,601	531	168	1,715	504	226	7,767
חיפה		22	726	114				180	2,393	773	624	1,469	6,301
ירושלים	1,089	25	568		558	3	543	634	779	2	380	536	5,117
תל אביב			241	511			285	76	52	5	37	2,759	3,966
מרכז	150	266	2,058	443	942	1,556	1,074	1,033	935	84	1,628	7,939	18,108
דרום	35	378	249	1,898	1,054	1,331	162	941	4,912		790	2,646	14,396
י"ש	160		1,342	2		76		80		1	1		1,662
	1,769	807	5,807	3,478	2,967	3,991	3,665	3,475	9,239	2,580	3,964	15,575	57,317

עסקאות בפטור ממכרז

מרחב	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
צפון	140	267	519	162	350	689	439	209	1,866	14	97	348	5,100
חיפה	215	61	43	214	62	47	50	83	34	376	35	3,197	4,417
ירושלים	830	59	279	24	60	33	46	54	24	38	260	1,481	3,188
תל אביב	20	-	4	-	-	19	2	6	576	4	8	303	942
מרכז	32	36	19	26	59	112	32	36	72	42	213	1,368	2,047
דרום	396	106	583	57	1,143	84	1,553	78	128	429	81	1,578	6,216
י"ש	5	3	3	1	868	2	1	18	14	20	2	961	1,898
	1,638	532	1,450	484	2,542	986	2,123	484	2,714	923	696	9,236	23,808

סך הכל עסקאות במכרז ועסקאות בפטור ממכרז

סה"כ	3,407	1,339	7,257	3,962	5,509	4,977	5,788	3,959	11,953	3,503	4,660	24,811	81,125
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	-------	-------	--------	--------

אגף פיתוח ותשתיות

אגף פיתוח ותשתיות ברמ"י מופקד על ביצוע עבודות הפיתוח במיזמי רמ"י, טיפול בחסמי תשתיות ויצירת מערכת הסכמים עם רשויות מקומיות ומשרדים ממשלתיים, כדי לאפשר את שיווק יחידות הדיור והמגרשים הסחירים לתעסוקה, למסחר, לתיירות וכדומה.

האגף מרכז את עבודת המטה בשיתוף עם אגף התכנון ואגף השיווק בחטיבה העסקית וכן עם המרחבים העסקיים, לצורך התקשרויות עם הרשויות המקומיות, ליווי פרויקטים, תיאום, הסרת חסמים, מימון, סיוע הנדסי, מעקב ופתרון משברים, מהשלבים הסטטוטוריים המתקדמים של התוכניות ועד להשלמת הפרויקטים.

בשנים האחרונות גובש עיקרון מנחה, שלפיו ביצוע הפרויקטים מוטל על הרשויות המקומיות מתוך הסכמה הדדית, מעורבות, מימון וסיוע של רמ"י ומכוח הסכמי פיתוח והסכמי גג הנחתמים בין הצדדים.

אגף פיתוח ותשתיות ברמ"י צבר ניסיון רב ומוצלח בהקמה ובליווי של מאות פרויקטים של בינוי ופיתוח בהיקפים שונים ובמגוון רחב של מאפיינים. האגף מנהל את הפרויקטים בכל שלביהם, תוך שיתוף פעולה הדוק עם הרשויות המקומיות ועם יתר הגופים הרלוונטיים, מתוך הבנת האינטרסים של הגורמים המעורבים: ראייה רחבה של צורכי התשתיות וסדרי העדיפויות ברמה הלאומית, האזורית והמקומית וגישה התומכת בהתייעלות, בקיצור לוחות הזמנים ובצמצום הבירוקרטיה, וכל זאת מבלי להתפשר על איכות הביצוע.

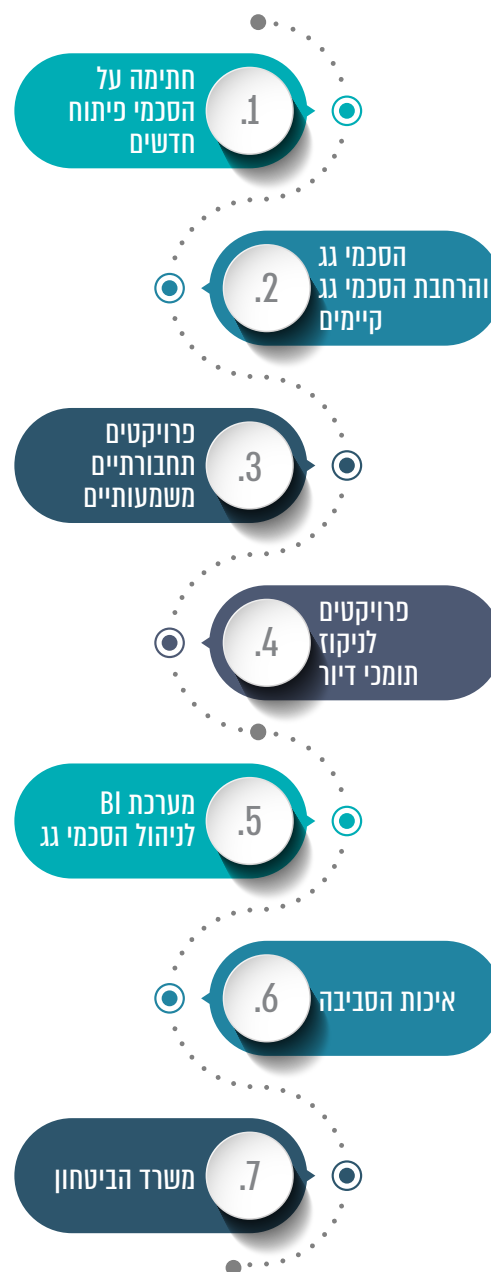
המטרות העיקריות של האגף

- הגדלת היצע הדיור על ידי חתימה על הסכמי פיתוח והסכמי גג עם רשויות מקומיות.
- פיתוח תשתיות ציבוריות בהתאם ללוחות הזמנים, לתקציב ולאיכות הנדרשת ובהתאם להסכמים.
- חתימה על הסכמי הסדרה ומימון מול גופי ממשלה לקידום פרויקטים של דיור.
- פתרון חסמי שיווק ופיתוח.
- תמיכה בשיווקי רמ"י באמצעות סיוע לפיתוח מוסדות ציבור, ישן מול חדש וחלף שצ"פים בהתאם להחלטת המועצה ובהיקף של מיליארד ש"ח בשנה.

פעילות האגף בשנת 2022

במהלך שנת 2022 ביצע אגף פיתוח ותשתיות תקציב מזומן בסך **2,830,000,000 ש"ח** לצורך פיתוח תשתיות מגורים, תעשייה ומסחר. האגף מתחייב על ביצוע בהיקף של 4,272,000,000 ש"ח באופן ישיר. נוסף על כך האגף מטפל בפינוי מחנות צה"ל ובהסכמים גדולים נוספים בהיקף של עשרות מיליארדי שקלים.

פעילות האגף בשנת 2022



1. חתימה על הסכמי פיתוח חדשים

אשקלון: הרחבה להסכם הגג, אלעד: אזור תעשייה, בסמת-טבעון, חבל מודיעין-לפיד, שיבלי, מועצה אזורית דרום השרון, קצרין: אזור תעסוקה, באר יעקב-ניר צבי, נשר, מועצה מקומית כוכב יאיר-צור יגאל.

2. הסכמי גג והרחבת הסכמי גג קיימים

- פתח תקווה: כ-21,000 יח"ד
- קריית עקרון: כ-4,000 יח"ד
- הרחבת הסכם גג אשקלון: 3,950 יח"ד.
- הרחבת הסכם גג קריית גת: 9,300 יח"ד.

3. פרויקטים תחבורתיים משמעותיים

אגף פיתוח ותשתיות ברמ"י מנהל, מפקח ומשתתף במימון ביצוע פרויקטים תחבורתיים המוקמים כחלק מהסכמי הגג.

- **הרצליה:** הוקם מחלף רב מכר על ידי נתיבי איילון במימון רמ"י.
- **קריית אתא:** הוקם כביש התעלה, המחבר בין כביש 781 הקיים, עוטר את השכונות ממערב (האבוקדו והצפוניות) ומתחבר לחלקו הדרומי. הציר מתוכנן על ידי חוצה ישראל וכרגע בקידום תכנון מפורט ובקידום זמינות.
- **קריית גת:** הוקם מחלף אינטל על כביש 38 המהווה כניסה לאזור התעשייה החדש/מזרחי (אינטל). הכביש תוכנן ובוצע על ידי חברת נתיבי ישראל. החברה השלימה תכנון מפורט של כל המחלף ונמצאת בשלב פרסום מכרז ביצוע המחלף. רמ"י העבירה את חלקה בגין ביצוע הכביש.
- **יבנה מזרח:** הוקם מחלף יבנה לשיקוע הרכבת כתנאי לתוכנית יבנה שורק. בוצע טיפול של רשות העתיקות לשחרור השטח בהיקף של כ-300 מיליון ש"ח. הפרויקט מתייחס להכפלת מסילת הרכבת, לשיקוע תוואי המסילה ולחיבורה לחלקי העיר.
- **גשר הרלינג:** אגף פיתוח ברמ"י שותף בהקמת גשר הרלינג - גשר המגיע משכונת אם המושבות לתוך תמ"ל 1045 בני ברק - האצ"ל והלח"י. החברה הכלכלית בני ברק במסגרת תמ"ל 1045 אחראית לביצוע עבודות הגשר ומצויה כרגע לקראת תיאום סופי עם הרכבת והוצאת מכרז להשלמת הגשר.

4. פרויקטים לניקוז תומכי דיור

אגף פיתוח ותשתיות ברמ"י, משרד החקלאות ומשרד האוצר חתמו על סיכום תקציבי למימון פרויקטים לניקוז תומכי דיור בהיקף של 1.2 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

- **אילת:** תעלת הקינט. שלב א' – הסתיים ברובו בחלק הנמצא מול הלגונה המזרחית. שלב ב' – הושלם תכנון מפורט של כל התעלה והועבר לרשות הניקוז. ניתן להוציא מכרז לביצוע. עלות הפרויקט 200 מיליון ש"ח.
- **ראשון לציון:** הגל הגואה הוא מאגר המנקז את אגן ההיקוות המגיע מנס ציונה לראשון לציון. נפח המאגר כ-190,000 קוב. הפרויקט נמצא בתחילת ביצוע. הוכרז קבלן זוכה לביצוע (גא מערכות), וישנן תוכניות מפורטות לביצוע.

5. מערכת BI לניהול הסכמי גג

אגף פיתוח בשיתוף עם אגף מערכות מידע אפיין ופיתח מערכת לניהול פרויקטים ב-BI. המערכת מבוססת על נתונים המוזנים ומנוהלים באופן שוטף במערכת SAP. המערכת מאפשרת לפקח על קצב התקדמות הפרויקטים ומעקב סטטוס הביצוע, לנתח חסמי תשתית המונעים התקדמות בפרויקטים ולפעול להסרתם. המערכת גם משמשת בסיס לתוכנית עבודה רב שנתית לאגף פיתוח.

6. איכות הסביבה

התנעת תהליכי חקירה ושיקום במתחם הביטחוני תע"ש השרון.

- במסגרת קידום תוכנית מש/1 ועם אישור תוכנית הצל, פעל האגף בתיאום מרחב עסקי תל אביב למימון מתכננים לכלל מתחמי התכנון המפורט ותכנון תשתיות על במש/1.
- בנושאים הסביבתיים בתיאום עם האוצר בוצעה חלוקת עבודה במתחם התע"ש.
- כדי לקצר את לוחות הזמנים ניהלה רמ"י משא ומתן וחתמה הסכם עם חברת אלביט, שלפיו אלביט מתחייבת להרוס ולפנות את המחבורים במתחמים 1 ו-2 עד דצמבר 2025.

7. משרד הביטחון

הסכם שוהם 4: רמ"י, משרד האוצר ומשרד הביטחון מקיימים משא ומתן מתקדם להמשך כינוי מחנות צה"ל במתחמים הבאים:

- צריפין מגל: כ-2,400 יח"ד
- צריפין פנינה כחולה
- צריפין מרפ"א: כ-4,194 יח"ד
- צריפין מתקן איריס: כ-2,000 יח"ד
- מחנה 80: כ-1,140 יח"ד
- רחבעם
- בה"ד חיל הים: כ-1,300 יח"ד
- מק-614 טירה מחסנים: כ-2,500 יח"ד

מש"אות:

- תל השומר: כ-9,500 יח"ד
- צריפין: כ-2,000 יח"ד
- חיפה 7200: כ-2,250 יח"ד

הסכם המכללות: עיקר ההסכם הוא העתקת קמפוס המכללות של צה"ל מצומת גלילות לירושלים.

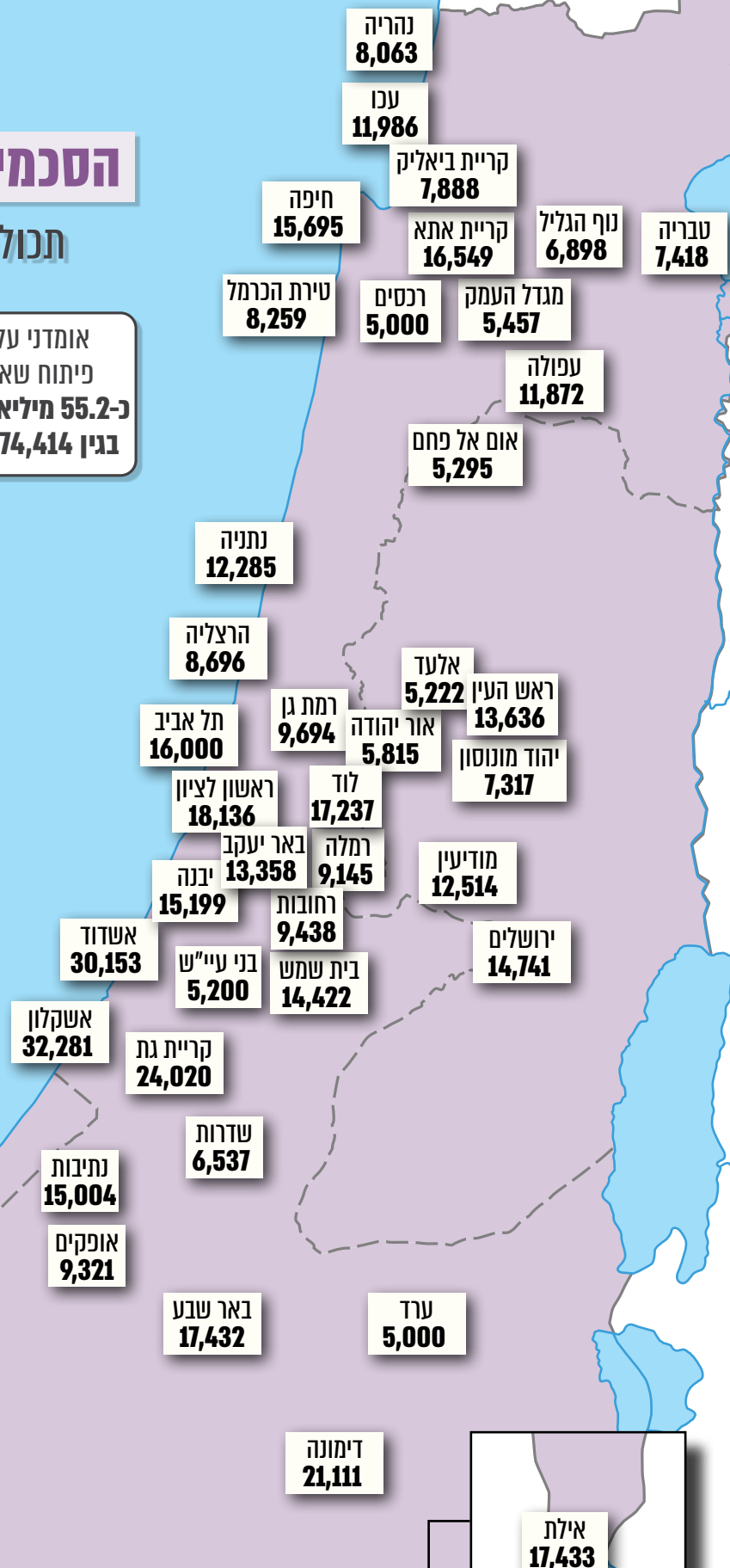
הסכמי גג: 40 הסכמים

תכולה: 496,727 יח"ד

שווקו בהצלחה
עד כה
165,102 יח"ד
(כ-33.2%)

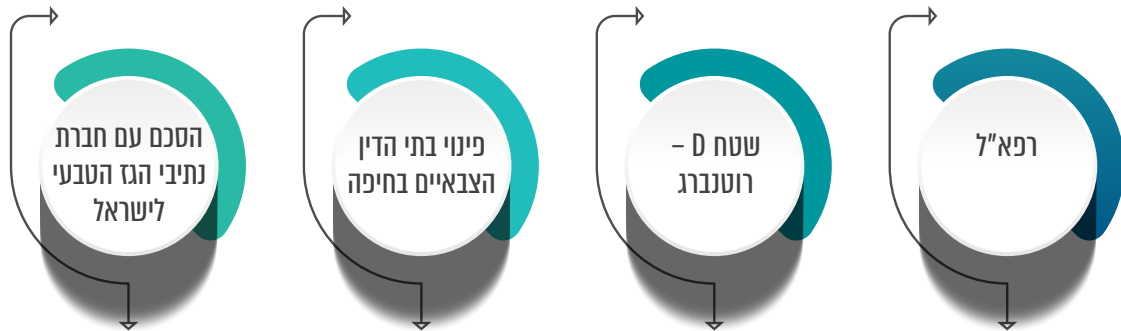
אומדני עלויות
פיתוח שאושרו
כ-55.2 מיליארד ש"ח
בגין 274,414 יח"ד

47



אגף אסטרטגיה

להלן עיקרי פעילות האגף בשנת 2022. האגף קידם הסכמים אסטרטגיים כדלקמן:



רפא"ל

רפא"ל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ היא חברה ממשלתית העוסקת 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 הבין-לאומי. רפא"ל היא נדבך מרכזי בביטחון המדינה.

החלטת ממשלה מס' 3161 מיום 17.04.2011 בנושא העתקת מחנות צה"ל לנגב קבעה כי במסגרת התוכנית הלאומית לפיתוח הנגב במטרה לפנות קרקעות במרכז הארץ ולקדם את הפיתוח והצמיחה של הנגב, יועברו משאבים ממשלתיים איכותיים לנגב. משרד הביטחון בשיתוף עם רמ"י קידמו תוכניות אזוריות בשטחים המפונים, לרבות מתחם הרודוצקי.

רפא"ל היא המחזיקה כדין והחוכרת של המקרקעין המצויים בסמוך לשטח המחנה הצבאי תל חיים (הגבעה) בתל אביב, מכוח החלטת ממשלה מס' 4125 מיום 6.11.1994 ומכוח חוזה עם המדינה. במסגרת החלטת ממשלה מס' 3161 נקבע כי יש לפנות בין היתר את מחנה תל חיים (הגבעה) ולהשיבו לרמ"י. על מתחם הגבעה, לרבות המקרקעין, אושרה תוכנית 507-0216960, שבין היתר משנה את ייעוד המתחם למגורים, למסחר, לתעסוקה ולמוסדות ציבור, שבכוונת רמ"י לפעול לשיווקם במתחם.



האגף קידם הסכם שנחתם בשלהי שנת 2022 בין רמ"י לרפא"ל. על פי ההסכם, רפא"ל תשיב לרמ"י את המקרקעין הללו, ובתמורה תקבל מקרקעין ברמת השרון לצורך העתקת הפעילות התעשייתית של החברה. בתוך כך יועתקו גם יחידות התקשוב והמודיעין של צה"ל לקריית המדע בבאר שבע, ולמתחם ליקית בעומר בהתאמה. להעתקת הפעילות המשרדית של רפא"ל ניתנו שתי חלופות: העתקה לאתר קיים המוחזק על ידי יזם פרטי או העתקה למגרש 526 במתחם הורודוצקי.

מדובר בהסכם אסטרטגי חשוב, המעמיד עתודות מקרקעין לטובת בניית יחידות דיור למגורים, שטחי תעסוקה ומסחר בלב אזורי הביקוש, מתוך ראייה עדכנית של צורכי החברה העתידיים ושל פיתוח ושיווק מאות יחידות דיור בעיר.

שטח D – רוטנברג

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

בהחלטת הממשלה 3859 בעניין הרפורמה במשק החשמל בשנת 2018 נקבע בין היתר כי "חלק מהשטח בתחנת הכוח רוטנברג באשקלון יועבר לידי רמ"י וימכר 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."

שטח D נמצא בקצה 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 חשמל. כחלק מהמעבר לשימוש בגז טבעי ומהגברת התחרותיות בתחום ייצור החשמל, קבעה הרפורמה מ-2018 כי על השטח תוקם תחנת כוח על בסיס גז טבעי (מחז"ם) על ידי יזם פרטי.

השטח מורכב מכ-60 דונם; על 8 דונם מתוכו מצויים 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 יתייתר, ככל הנראה.

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



פינוי בתי הדין הצבאיים בחיפה



האגף קידם עקרונות של הסכם פינוי שנחתם לאחרונה בין משרד הביטחון לרמ"י לפינוי בתי הדין הצבאיים בחיפה ולהשבת הקרקע לידי רמ"י בהתאם למועדים הקבועים בהסכם.

ההסכם נחתם בין רמ"י למשהב"ט בשלהי שנת 2022. מדובר בשטח של כ- 4.3 דונם ברחוב הדר 10 בשכונת הדר הכרמל בחיפה. בימים אלה מתנהלים מגעים מול העירייה לבחינת החלופות השונות לתכנון המתחם.

במסגרת הסכם שוהם 3 הקים צה"ל במחנה בית ליד את מתקן נווה צדק. במתקן רוכזו בעבר בתי הדין הצבאיים (הבית הירוק, בד"ץ חיפה, מתקני הכליאה של צה"ל). נכון להיום המתקן עומד בשיממונו, וניתן לממשו לאלתר. במתחם

מתוכננים כ-100 יח"ד, מבני ציבור, תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-1,200 מ"ר ומבנה לשימור בשטח של כ-400 מ"ר. התוכנית מצויה לקראת הפקדה.

הסכם עם חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל

האגף הוביל את המגעים מול חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל (נתג"ז) במטרה להביא להסדרת מכלול פעילות החברה במקרקעין הנמצאים בחזקתה. הסכם הגג המתגבש בין נתג"ז לבין רמ"י נמצא בישורת האחרונה לפני חתימה. נתג"ז היא חברה ממשלתית שהוקמה בשנת 2003 לשם הקמה ותפעול של מערכת ההולכה הארצית לגז טבעי. בשנת 2004 העניק שר האנרגיה לחברה רישיון למטרה זו מכוח חוק משק הגז הטבעי, תשס"ב-2002, לתקופה של 30 שנה. מאז החלטת הממשלה מיום 7.8.2003 בדבר הקמת נתג"ז, החברה פעלה ללא כל הסכם מול רמ"י. ב-1.8.2004 קיבלה החברה רישיון לפי חוק משק הגז לתקופה של 30 שנה עד 31.7.2034.

תוכנית המתאר הארצית לגז טבעי, תמ"א 37, שאושרה ב-28.2.2001, התוכניות לתשתית לאומית לתחנות כוח ותוכניות מתאר מקומיות מפורטות, קבעו את תוואי מערכת ההולכה. תשתית מערכת ההולכה מבוססת על מספר מתקנים שונים המשתלבים במכלול המערכת: תחנת PRMS (Pressure Reduction & Metering Station) היא מתקן להפחתת לחץ ומדידה של גז טבעי. תחנת הגפה (Block Valve Station) משמשת לתפעול ולבקרה של המערכת ולבידוד מקטעים בעת חירום. הן תחנות הגפה והן תחנות PRMS ממוקמות לאורך מערכת ההולכה במתחמים מגודרים. לעומתן, תחנת קבלה ממוקמת בקצה המערכת בקו החוף, והיא משמשת כנקודת כניסה של הגז לתוך מערכת ההולכה.

מאז הקמת נתג"ז ועד היום היא הקימה מתקנים ומערכת הולכה בין היתר במקרקעי ישראל מכוח חוק משק הגז הטבעי. בין הצדדים התנהלו מגעים ליצירת הסכם גג שייאחד את התנאים והעקרונות להסדרת הזכויות הקנייניות של החברה במקרקעין בהתאם להוראות החוק כאמור.

מטרת ההסכם היא להסדיר את זכויותיה הקנייניות ואת חובותיה של נתג"ז במקרקעין הדרושים לה לצורך הקמת מערכת ההולכה, תפעולה ותחזוקתה. נוסף על כך תמליץ רמ"י, בכפוף להסדרת פעילות החברה במקרקעין, לאשר לחברה הקצאה של מגרש 500 באזור התעשייה יואב, בפטור ממכרז, לצורך הקמת מרכז תפעולי להמשך הפעילות השוטפת של החברה.



פרק ד

המגזר החקלאי



דין וחשבון על פעולות רשות מקרקעי ישראל לשנת התקציב 2022

האגף לשימושים חקלאיים

האגף לשימושים חקלאיים אחראי על מדיניות ניהול הקרקע בהתייחס להתיישבות החקלאית (קיבוצים ומושבים) וליישובים קהילתיים מן ההיבט של מגורים, חקלאות ותעסוקה וכן על מדיניות ניהול שטחי העיבוד, המרעה, שטחי הייעור ושמורות הטבע. פעילות האגף נועדה לפתח את ההתיישבות ואת ייצור המזון ולשמור על עתודות קרקע לצורכי פיתוח כלכלי ומגורים ועל קיומם של שטחים פתוחים. בשנת 2022 טיפל האגף בנושאים אלה בהיבט הלאומי, החברתי והפרטי. להלן הנושאים המרכזיים שבהם טיפל האגף במהלך שנת 2022:

שימוש אגרו-וולטאי

רמ"י מופקדת על מתן מענה לצרכים רבים של המשק. הקושי המרכזי נובע מכך שהקרקע היא משאב מוגבל, וקיים מחסור בקרקעות. לפיכך קידום האפשרויות של מספר שימושים על אותו תא שטח הוא אחד הפתרונות שרמ"י מובילה. משבר האנרגיה העולמי מחייב הקצאת שטחים נרחבים לאנרגיה מתחדשת. בשל מאפייניהם של משאבי הטבע בישראל, עיקר האנרגיה המתחדשת היא אנרגיה סולארית. החיסרון המרכזי של אנרגיה סולארית הוא תפיסת שטח משמעותית ביחס לטכנולוגיות אחרות לייצור חשמל. על פי רוב, הקרקע המשמשת לשדות סולאריים היא קרקע חקלאית, וכפועל יוצא מכך, השימוש בה לייצור חשמל הוא על חשבון עיבוד הקרקע לחקלאות.

שימוש אגרו-וולטאי הוא שימוש דואלי בקרקע לצורך חקלאות ולייצור חשמל ממתקן פוטו-וולטאי, באופן המקיים את החקלאות הדרושה למדינה לשם ביטחון מזון ותועלת סביבתית ומאפשר במקביל ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת. לצורך קידום האפשרויות של שימוש אגרו-וולטאי, התקבלה החלטה בהנהלת רמ"י להסדרת מדיניות המקרקעין. הובלת השינוי הנדרש קודם להשלמת מחקרים בתחום ולהסדרת האפשרויות נועדה כדי לתת ביטחון לשוק הפרטי שיוביל את השינוי, ובכך לקדם את החזון של שימוש דואלי בקרקע במקום שימוש בזבזני בקרקע ופגיעה בקרקעות חקלאיות. בשל הצורך לשלב זרועות עם יחידות ממשלה שונות לשם מימוש אתגר זה, הוקם צוות בין-משרדי בראשות רמ"י ומשרד האוצר, שבו השתתפו משרדי ממשלה הדרושים לבחינת מכלול ההיבטים: משרד האנרגיה, משרד החקלאות, מנהל התכנון, המשרד להגנת הסביבה, משרד המשפטים, משרד ראש הממשלה ורשות החשמל. מסקנות הצוות הרלוונטיות לכלל משרדי הממשלה יובאו לאישור הממשלה, ומסקנות הצוות המבוססות על החלטת הנהלת רמ"י יובאו לאישור מועצת מקרקעי ישראל.

מכירות בבתי ספר חקלאיים

יש חשיבות רבה להכנסת מכירות קדם צבאיות לבתי ספר חקלאיים, שכן הממשק בין חניכי המכירות לחניכי בתי הספר מביא להעשרה הדדית. לפיכך קודם מסלול התקשרות נוסף במסגרת התבחינים לפעילות מסחרית של בתי ספר חקלאיים. מסלול זה אינו מחייב את בית הספר החקלאי בעסקה ובתשלום, ואף פוטר אותו מספירה למכסת השימושים המסחריים שהוא רשאי לעשות בשטחו. זאת בתנאי שמדובר בשילוב המכירה הקדם צבאית במבנים הקיימים של בית הספר, ללא גביית תשלום מצידו בגין השימוש במקרקעין, למעט החזר הוצאות ארנונה, חשמל ומים של המבנה.

עיגון זכויות המגורים בנחלות במושב

הצטרפות להסדר בדבר עיגון זכויות המגורים של בעלי הנחלות במושבים אפשרית במסלולים שונים. המסלול הבסיסי הוא מסלול הצטרפות בתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% משווי חלקת מגורים בגודל של עד 2.5 דונם. ההחלטה אפשרה הצטרפות בכפוף לתשלום בהתבסס על שומה פרטנית בלבד.

כדי להקל על בעלי הנחלות את הליך ההצטרפות להסדר במסלול תשלום זה, וכדי לאפשר לציבור לערוך השוואה בין העלות הכספית הנדרשת לתוספת בנייה המבוססת על ערכים מייצגים ובין עלות ההצטרפות להסדר – תוקנה החלטת המועצה, נקבעו ערכים מייצגים ליישובים ופיתחה מערכת ממוחשבת מתאימה ליישום האמור.

ועדות המתנהלות באגף שימושים חקלאיים

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

- **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 ביהודה ושומרון מכוח תקנון המועצות האזוריות (תיקון מס' 147) (יהודה ושומרון). במהלך שנת 2022 נידונו בפני הוועדה 23 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 2022 נדונו בפני ועדת הפיצויים 2 תביעות לפיצויים.



פרקה

חטיבת השירות



דין וחשבון על פעולות רשות מקרקעי ישראל לשנת התקציב 2022

אגף הפעלה בחטיבת השירות

להלן נתוני אגף הפעלה בחטיבת השירות:



נתוני 2022

- הפקת אישורי זכויות – 9,587
- ביצוע פעולת העברת זכויות – 12,496
- ביצוע פעולת התחייבות לרישום/ ביטול משכנתה – 13,129
- הפקת אישורי זכויות אוטומטיים – 30.7 אלף

אגף בעלות, רישום, מיכוי ומדידות

יעדי האגף נגזרים מתפקידי הרשות המוגדרים בחוק רמ"י, 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 הנוגע למקרקעי ישראל ופרסומו. פעילות האגף היא התשתית הקניינית של עבודת רמ"י, והאגף אחראי ליישום הרפורמה במקרקעי ישראל ביחס לשדרוג זכויותיהם של האזרחים מחכירה לבעלות.

הקניית בעלות במקרקעי ישראל

הקניית הבעלות משמעותה המרת זכויות חכירה מהוות לבעלות. לאחר הקניית הבעלות ורישומה, יוכל הבעלים לפנות ישירות ללשכת רישום המקרקעין או לוועדות התכנון לצורך ביצוע פעולות במקרקעין ללא צורך באישור, בהסכמה או בתשלום לרמ"י בגין ביצוע פעולות בנכסיו.

רישום הבעלות מתבצע בעיקר בדרך של ממשק מקוון מול הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין (טאבו), שתחילתו בשליחת הודעה לחוכר על הכוונה של רמ"י להקנות לו בעלות, וסיומו ברישום החוכר כבעלים בפנקסי המקרקעין, ללא צורך בנקיטת כל פעולה מצד החוכר. במקרים שבהם הבעלות נרכשה תמורת תשלום, רישום הבעלות מתבצע באמצעות שטר מכר במקרקעי ישראל.

האגף ביצע בשנת 2022 טיוב נתונים של כ-6,750 חלקות לצורך הגדלת מלאי הנכסים הזכאים לבעלות. כמו כן טופלו באגף כ-700 פניות בנושאי הקניית הבעלות, רישום הבעלות בטאבו ומסירת מידע מתוך ספר הנכסים.

התחדשות עירונית / תמ"א 38 בהיבט של הקניית הבעלות

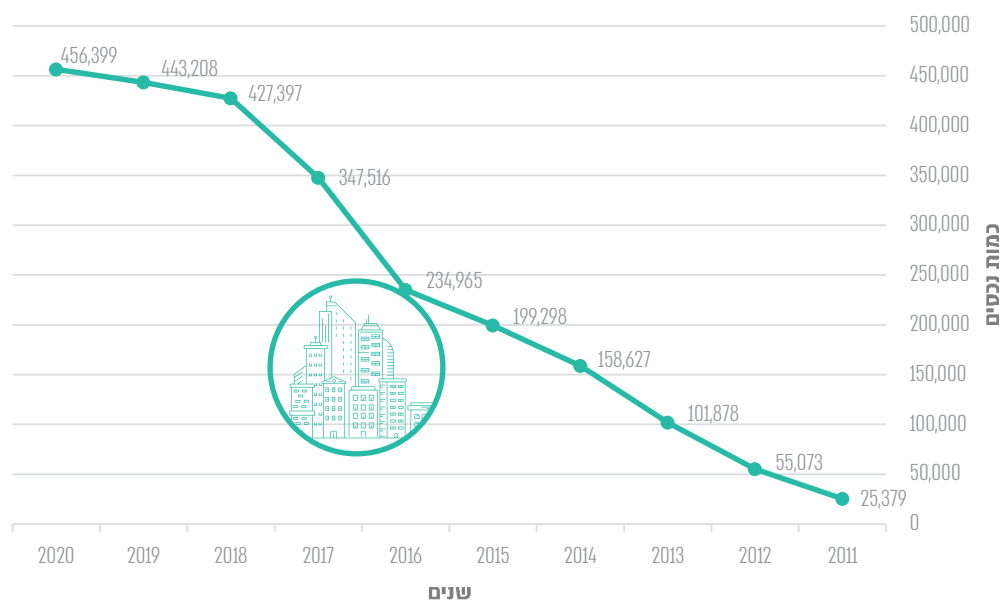
החלטות המועצה ונהלי רמ"י קובעים כי בפרויקטים של התחדשות עירונית / תמ"א 38 יש להקנות בעלות ביחידות המקור, ובכך לבטל את הצורך בחתימת רמ"י על המסמכים הדרושים לצורך קידום הפרויקט. בהתאם לכך טיפל האגף בבקשות לרישום זכויות בעלות ביחידות המקור וביחידות החדשות עבור כ-1,140 יח"ד. הדבר יאיץ את פעילות היזמים לקידום שלבי התהליך ולהוצאה לפועל של הפרויקט, ולצד זאת יבטיח את זכויות דיירי המקור ורוכשי היחידות החדשות לקבלת בעלות על דירתם.

נתוני רישום זכות הבעלות בטאבו

בשנת 2022 נרשמו בבעלות בפנקסי המקרקעין כ-31,400 נכסים בבנייה רוויה, נמוכה ותעסוקה, מהם כ-13,000 באמצעות ממשק מקוון בין רמ"י לרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין (טאבו).

עד היום נרשמו בבעלות בפנקסי המקרקעין מעל 711,000 נכסים, מהם כ-507,000 נכסים בעקבות יישום הרפורמה במקרקעי ישראל.

כמות נכסים שנרשמו בבעלות בספרי המקרקעים בין השנים 2011-2020



נתוני רכישת בעלות בתמורה

- 1,200 חוכרים בנכסים למטרת בנייה נמוכה ותעסוקה רכשו את זכות הבעלות בתמורה.
- עד היום נרכשו זכויות הבעלות בכ-10,900 נכסים למטרת בנייה נמוכה ותעסוקה.

פרצלציות

האגף עוסק בייזום, ברישום, בקידום ובמעקב אחר רישומן של כלל הפרצלציות במקרקעי ישראל, תוך שימת דגש על תוכניות עתירות יחידות דיור, תוכניות ותמ"ל ותוכניות המיועדות לשיווק.

בשנת 2022 נרשמו 327 פרצלציות הכוללות 41,406 יח"ד וכן שטחי תעשייה, מסחר ומלונאות:

מרחב	יח"ד	כמות פרצלציות
ירושלים	2,729	39
צפון	15,459	59
חיפה	8,773	64
מרכז	6,537	95
תל אביב	527	30
דרום	7,381	40
סה"כ	41,406	327

ליווי התכנון בהיבט של רישום – חברות מתכננות ורשויות מקומיות

ליווי תוכניות בניין עיר בשלבי התכנון מתייחס לאופן עריכת התוכניות בהיבט הרישום. הכוונה היא לבחינת היתכנות הרישום, תוך איתור חסמי רישום וטיפול בהם כבר בשלבים המוקדמים של התכנון, כך שמייד לאחר אישור התוכנית ניתן יהיה לרושמה בטאבו ולשווק חלקות בשלמות.

בשנת 2022 נבדקו כחלק מתהליך היתכנות הרישום 114 תוכניות הכוללות כ-173,000 יח"ד בשלבים שונים.

פיילוט תוכניות – מיזוג הליכי התכנון והרישום

בשנת 2021 פורסם דוח בין-משרדי להאצת הליכי רישום זכויות במקרקעין בשם "מתוכנית לרישום" בראשותו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי), עורך דין ארז קמיניץ. הדוח הוא פרי עבודה מאומצת של כל משרדי הממשלה השותפים לתהליכי הרישום, ותוצר של עשרות דיונים שהתקיימו במשך כ-3 שנים. האגף נטל חלק פעיל בדיונים אלה והמליץ המלצות שאומצו על ידי הצוות ובאו לידי ביטוי בדוח שפורסם.

בהתייחס להמלצות הדוח למיזוג הליכי התכנון והרישום, מוביל האגף פיילוט של 20 תוכניות בניהול חברות מתכננות ורשויות מקומיות, הכוללות כ-28,700 יח"ד. במסגרת זו תוכנית לצורכי רישום תהיה חלק ממסמכי התוכנית ותאושר על ידי יושב ראש מוסד התכנון כבר במעמד אישור התוכנית.

יתרונות התהליך:

- שיווק לאחר פרצלציה – ודאות בשיווק מבחינת שטח, גבולות ובעלויות.
- שיווק מיידי עם אישור התוכנית על בסיס מדידה מדויקת ומאושרת על ידי המרכז למיפוי ישראל.
- זיהוי חסמי שיווק ורישום וטיפול בהם כבר במהלך התכנון.
- פיתוח השטח ומתן היתרים על ידי הוועדה המקומית על בסיס גבולות סופיים שאושרו על ידי
- ועדות התכנון והמרכז למיפוי ישראל התוכנית ונספחיה ייערכו על רקע מדידות מאושרות במרכז למיפוי ישראל, כך שהגבולות והשטחים יהיו מדויקים.
- קיצור משמעותי בלוחות הזמנים: איחוד הליכים וחיסכון של זמן וכסף.
- שיפור השירות והקטנת החיכוך עם לקוחות רמ"י: התייתרות הצורך באכלוס משתכנים ויצירת האפשרות לרישום בתים משותפים וזכויות, לרבות הקניית בעלות, מייד לאחר סיום הבנייה, כחלק מהגשמת מטרות הרפורמה במקרקעי ישראל.

להלן רשימת התוכניות הנכללות בפיילוט "מתכנן לרישום":

יישוב	שם אתר	יזם	מספר תוכנית	יח"ד
פסוטה	פסוטה דרום	רמ"י	258-0526749	217
פסוטה	פסוטה צפון	רמ"י	258-0619650	64
ראשון לציון	נחלת עילית	רמ"י	413-1026996	4,000
סלמה	מתחם מערבי	רמ"י	205-0906917	36
סלמה	תכנון חוזר והרחבה, מתחם מזרחי	רמ"י	205-1076165	625
כפר סבא	צפון	רמ"י	תמל/1088	4,200
נתניה	אנ"מ אילנות	רמ"י	408-1028455	1,608
ירושלים	מנחת מזרח	רמ"י	101-0759548	850
קריית ים	העירייה	רמ"י	352-0743757	250
רמלה	מע"ר	רשות מקומית-מימון רמ"י	415-0882423	1,234
רמלה	קריה רפואית	רשות מקומית-מימון רמ"י	415-0400945	
רעננה	רע/מק/2020	רשות מקומית	416-0452573	2,016
רעננה	רע/2022 משולש גבעת חן	רשות מקומית	416-0517284	161
רחובות	קרית ההגנה מזרח	רמ"י	414-1029222	758
באר שבע	שכונת הפארק מערב- בית אשל	רמ"י	605-0819045	1,292
באר שבע	קרית ברגמן	רמ"י	605-0690586	612
קריית גת/עוזה	דרום	רמ"י	631-0891663	8,110
תל אביב	חבר הלאומים	רמ"י	507-0859850	912
אשקלון דרום	משולש תעסוקה דרומי	רשות מקומית-מימון רמ"י	633-0951210	
הוד השרון	מתחם התכר	רמ"י	423-0096891	1,755
סה"כ יחידות דיור: 28,700				

הכנה ורישום של תוכניות לצורכי רישום של משבצות חקלאיות

האגף מטפל ביישובים חקלאיים (קיבוצים, מושבים שיתופיים, מושבי עובדים) שבחרו להצטרף לתהליך הכנת מפת משבצת, תוכנית חלוקה, הכנת תצ"רים ורישומם בלשכת רישום המקרקעין. בשנת 2022 טופלו כ-100 משבצות חקלאיות, מהן 67 יישובים חקלאיים נמצאים בתהליך הכנת מפת משבצת (אישור אגודה, אישור ועדה מקומית וכדומה), 23 יישובים נמצאים בשלבי רישום שונים ו-10 יישובים נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

הסדר מקרקעין

האגף מטפל בייזום הליכי הסדר קרקעות של גושים בפריסה ארצית ובביצוע מדידות לצורך יצירת גבולות ברורים ומדויקים והסדרת זכויות הבעלות והקניין, תוך שמירה על מקרקעי ישראל. בשנת 2022 הוסדרו הגבולות ונרשמו זכויות הבעלות בספרי המקרקעין ב-115 גושים בפריסה ארצית, תוך שימת דגש על פרויקטים לאומיים הנמצאים בהליך הסדר קרקעות, ובכלל זה מזרח ירושלים, רמת הגולן וגושי נגב.

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

בשנת 2022 ליווה האגף תוכניות רבות הכוללות מגרשים בתלת ממד, תוך מתן הנחיות להכנת תמ"ר (תוכנית תלת-ממדית לצורכי רישום) והתייחסות לסעיפי ההפקעה בתלת ממד. זאת כדי לאפשר בעתיד את רישומן באופן מיטבי תוך שמירה על מקרקעי ישראל. כמו כן האגף מגבש הנחיות לתכנון, למיפוי ולרישום בתלת ממד עם הגורמים הרלוונטיים ברמ"י, במנהל התכנון, במרכז למיפוי ישראל ובמשרד המשפטים במטרה למנוע חסמים בשיווק ולהביא לרישום תוכניות אלה. ההנחיות כוללות בין היתר התייחסות לסימון המגרשים בתוכנית כייעוד מעורב, הגדרת החלקות התלת ממדיות כחלקות הגריעה מחלקות המקור, תוך שמירת הזכויות השיוריות של מקרקעי ישראל וכן הנחיות לעניין שלביות הרישום (תצ"ר ותמ"ר). במהלך השנה פעל צוות עבודה פנים משרדי, הכולל נציגים של האגפים השונים ברשות, לרבות אגף תכנון, אגף פיתוח, המחלקה המשפטית, אגף עסקי ואגף מערכות מידע, במטרה לבחון את השפעת התיקון לחוק על פעילות הרשות ולהתאים, בין היתר, את מערכות המחשוב של רמ"י להצגת חלקות בתלת ממד.

פרויקטים בתלת ממד הנמצאים בתהליך עבודה

התוכנית כוללת שני מגרשי מגורים המחוברים ביניהם מעל מגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

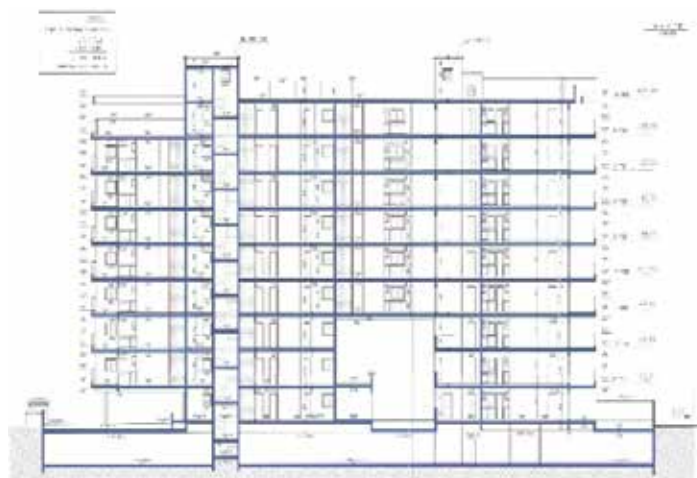
החניון המשותף למבני המגורים נמצא מתחת לשצ"פ ואמור לשרת את מבני המגורים שמעליו.

כדי לאפשר את רישום הבית המשותף הוחלט לקדם תמ"ר, כך שהשצ"פ יהיה החלקה התלת ממדית (חלקת הגריעה מתוך חלקת המקור), וייווצר רצף גיאוגרפי שיאפשר את רישום

הבית המשותף ב-3 המגרשים, למעט חלקת השצ"פ.

אור יהודה -

האגף מקדם רישום בתלת
ממד בתוכנית מא/532.



האגף בשיתוף עם אגף תכנון ליוו תוכנית בקריית ים בשם מתחם העירייה כתוכנית תלת ממדית. התוכנית כוללת נספח תלת ממדי מחייב, שלפיו החלקה התלת ממדית שתיגרע מחלקת המקור תהיה הכיכר העירונית. בדרך זו ניתן יהיה לשווק ולרשום את המתחם כך שיתרת הזכויות יישארו בידי המדינה, וניתן יהיה לרשום את הבתים המשותפים ולהצמיד אליהם את החניות שמתחת לשצ"פ.

מתחם העירייה בקריית ים



קרדיט להדמיה: מילוסלבסקי אדריכלים

רישום בתים משותפים וזכויות

בשנת 2022 התמקד האגף בתחום ההתחדשות העירונית ובכלל זה ברישומי זכויות ובתיקוני בתים משותפים בעקבות ביצוע פרויקטים של תמ"א 38, תוך ניסיון לתת מענה למורכבות הרישום ביחידות הרישומיות החדשות. הושם דגש על איתור פרויקטים שבהם ניתן לייצר את חתימת רמ"י על מסמכי הבית המשותף באמצעות רישום הבעלות על שם היזם בחוזים שבהם ניתנו זכויות עתידיות. המשמעות היא ביטול הצורך באכלוס משתכנים והגשת שטרות לרישום זכויות הדיירים.

בשנת 2022 טיפל האגף ב-831 צווים לרישום בתים משותפים, ב-23 צווים לביטול בתים משותפים, ב-143 צווים לתיקון בתים משותפים וב-7 תיקונים במסגרת תמ"א 38. בסך הכול נרשמו בטאבו 776 בתים משותפים הכוללים 19,935 יח"ד, כמפורט להלן:

מרחב	רישום צווי בתים משותפים	
	כמות חלקות	כמות יח"ד
תל אביב	66	2,107
מרכז	282	6,723
ירושלים	121	4,195
דרום	91	2,880
חיפה	144	3,221
צפון	73	809
סה"כ	777	19,935

נתוני רישום זכויות (ביח"ד) בחלוקה לפי חכר ומכר:

מרחב	רישום זכויות חכירה	רישום זכויות בעלות	סה"כ
ירושלים	1,771	4,634	6,405
צפון	1,993	1,029	3,022
חיפה	872	3,001	3,873
מרכז	949	7,339	8,288
תל אביב	143	1,542	1,685
דרום	1,147	2,242	3,389
סה"כ	6,875	19,787	26,662

פעולות האגף לקידום רישום בתים משותפים וזכויות

- **שיתוף פעולה עם כונסי נכסים** – בשנת 2022 נמשכה הפעילות לקידום רישום הבתים המשותפים והזכויות בפרויקט מגדלי הזוהר בלוד בשיתוף כונס הנכסים של החברה. בעקבות זאת נרשמו בפרויקט זה 93 בתים משותפים הכוללים 3,950 יח"ד ונרשמו זכויות של 1,257 חוכרים מתוך 3,744 חוכרים שלהם נשלחו מכתבי דרישה לרישום זכויות.
- **הגשת תביעות נגד "סרבני רישום"** – האגף בשיתוף עם המחלקות המשפטיות במרחבים פועל להגשת תביעות נגד קבלים, יזמים וגופים משכנים שאינם רושמים בתים משותפים ומוגדרים כ"סרבני רישום". במהלך השנה ליווה האגף 7 תביעות נגד קבלנים ב-120 חלקות הכוללות 717 יח"ד.
- **נוהל חתימה חוזרת של רמ"י על מסמכי בית משותף** – במטרה לייעל את הליכי הרישום ואת השירות הניתן לציבור, הוכן בשיתוף עם הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין (טאבו) ולשכת עורכי הדין נוהל חתימה חוזרת של רמ"י על מסמכי רישום בית משותף, המפרט את המקרים שבהם לא יהיה צורך להחזיר את המסמכים לחתימה חוזרת של רמ"י לאחר הערות המפקח על רישום הבתים המשותפים במשרד המשפטים.

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 וכו'. 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 אורתופוטו ובאמצעות טכנולוגיה שפותחה ע"י חב' רפא"ל בפרק זמן קצר כדי לאפשר כינוי קרקע בנוהל פלישה טרייה. אספקת תצלומי אוויר בכל מרחבי רמ"י לניתוח הנתונים - המיפוי הארצי מספק את תוצרי האורתופוטו ע"י ספקים ממאגר המודדים של רמ"י. בנוסף בוצע פיילוט לבדיקת תוצרי לווינות במערכת רפא"ל.



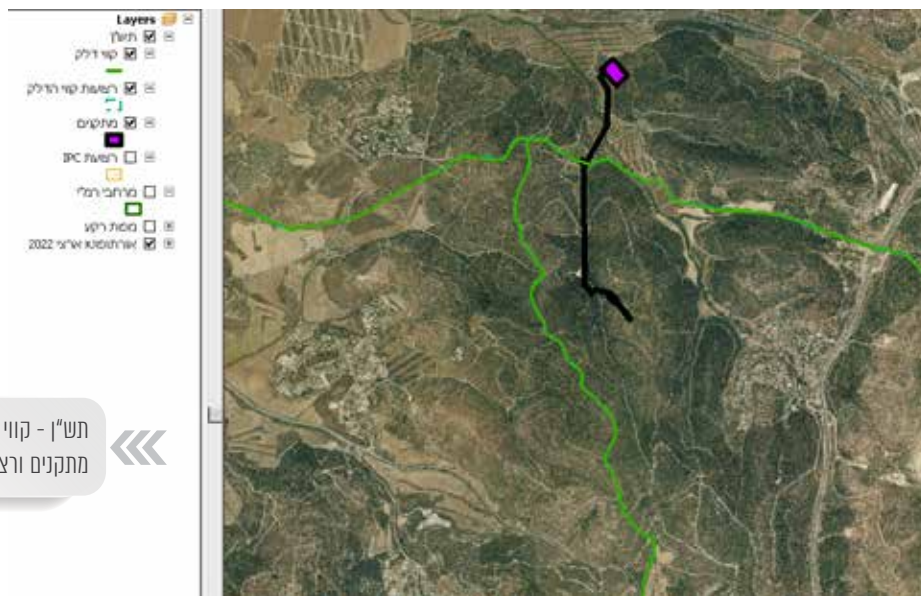
תצלום לוויין MAXAR
תאריך: 07/2022

ביצוע ניתוחים גיאומרחביים עבור הסכמי גג:

במסגרת קידום עסקות גג עם תש"ן (תשתיות נפט ואנרגיה), עודכנו שכבות ארציות בממ"ג:

- תש"ן- קווי דלק, רצועות קווי הדלק, מתקנים ורצועת IPC.

בנוסף, בוצעו בדיקות שהתבססו על שכבות אלו, לאיתור חוזים בתחומי המתקנים והוכנו תשריטים בהתאם.



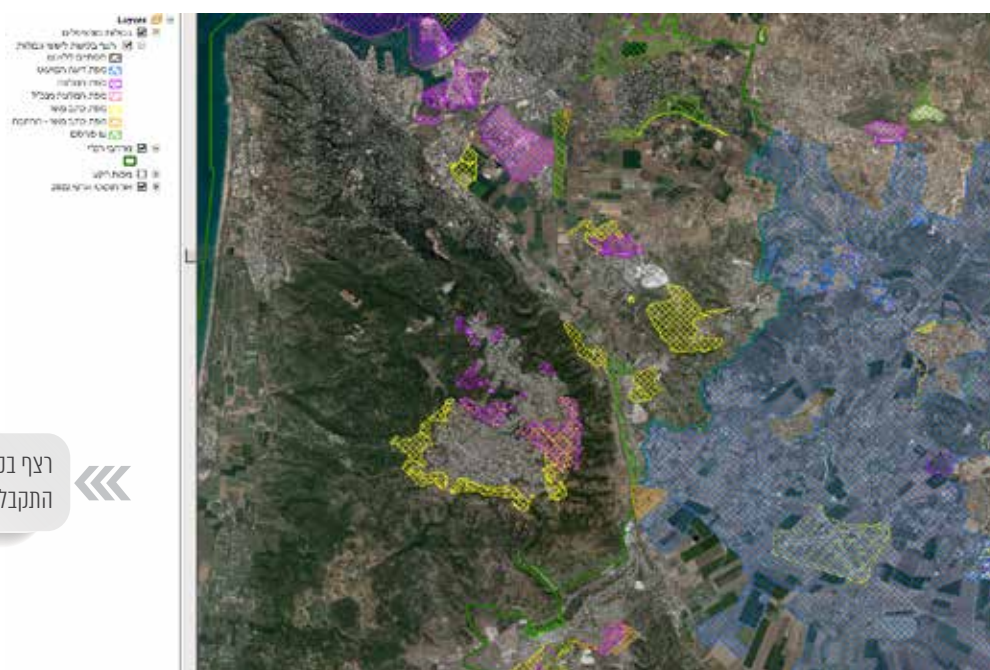
תש"ן - קווי דלק, רצועות קווי הדלק, מתקנים ורצועת IPC

הוספה ועדכון שכבות ממ"ג

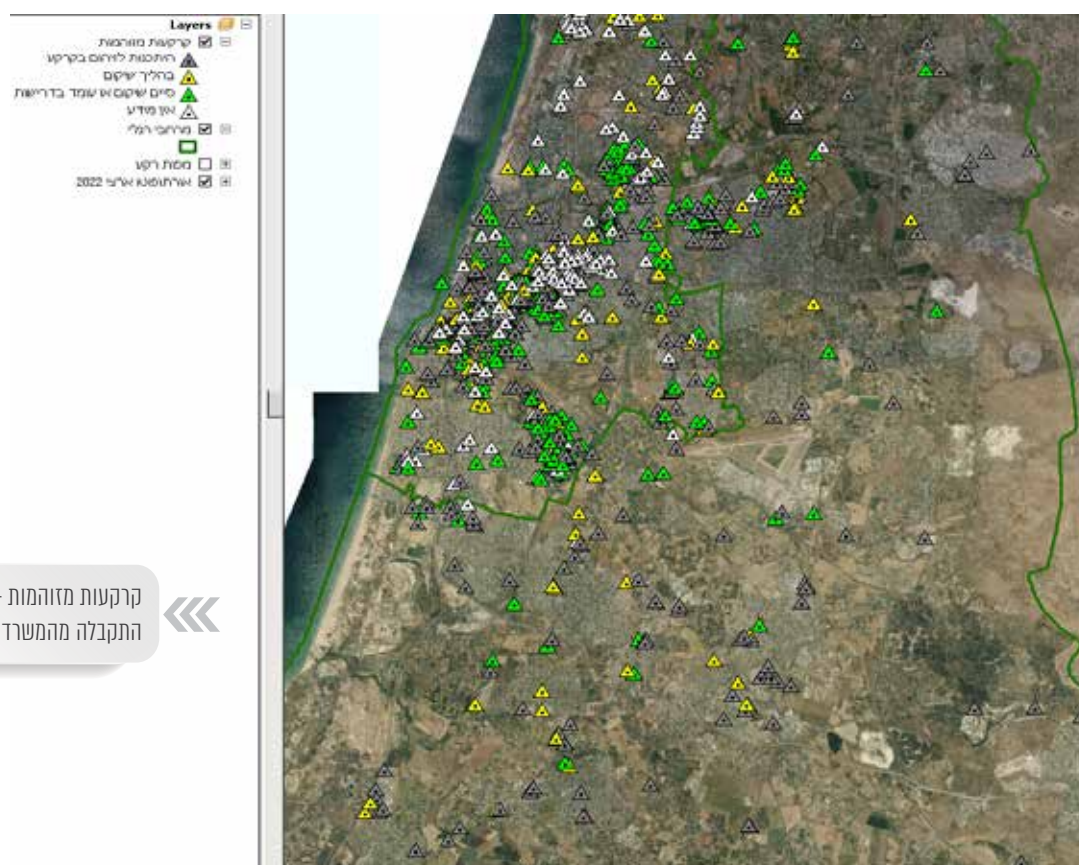
הוספת שכבות ארציות:



שכבת חלקות חקלאיות - התקבלה ממשרד החקלאות



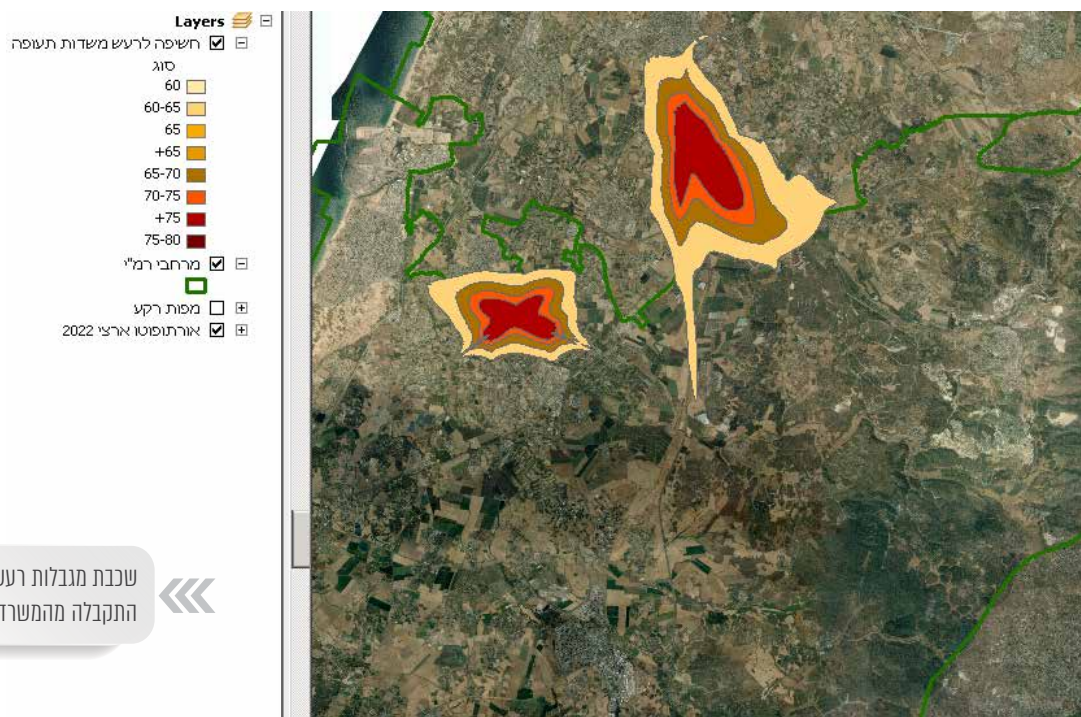
רצף בקשות לשינוי גבולות -
התקבלה ממשרד הפנים



קרקעות מזוהמות -
התקבלה מהמשרד הגנת הסביבה

• **תוכניות ותמ"ל** - נוספה תצוגה נוספת של שכבות ותמ"ל, מתוך שכבות עתודות קרקע

עדכון שכבות ארציות:



שכבת מגבלות רעש תח"ר -
התקבלה מהמשרד להגנת הסביבה



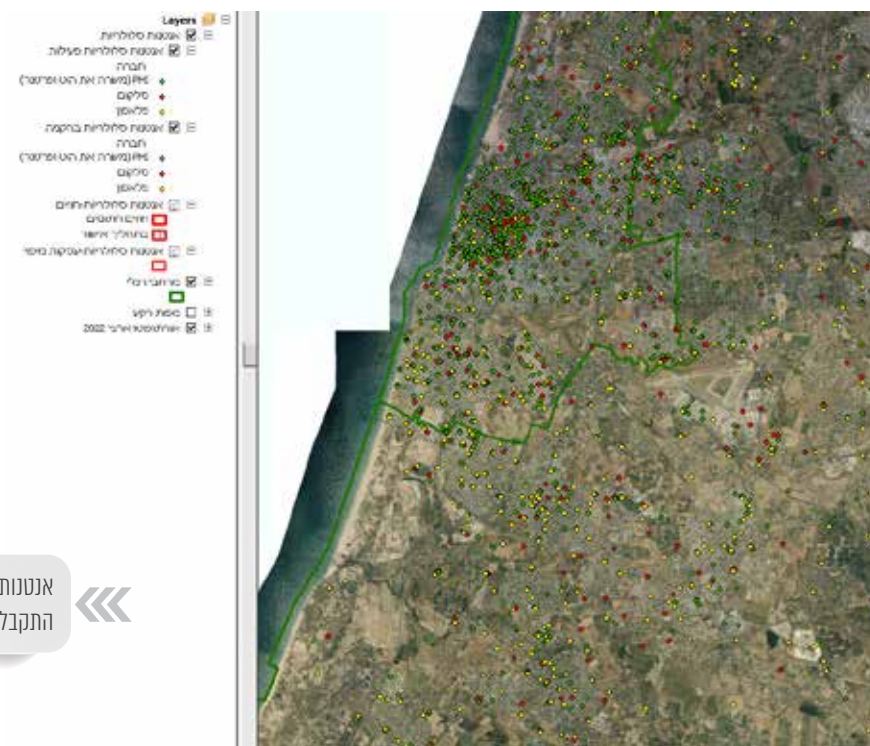
- **גושי שומה וחלקות שומה** - נקלטו בדיגיטציה ע"י מפ"י
- **גבולות מוניציפלים** - עדכון תקופתי של השכבות: רשויות וועדים מקומיים + תחומי שיפוט מוניציפלים
- **עתיקות** - התקבלה מרשות העתיקות
- **שכבות שמורות טבע וגנים לאומיים** - התקבלו מרשות הטבע והגנים



תשתיות תחבורה - רקל, מטר, BRT
- השכבות התקבלו משרד התחבורה -
מערכת חצב



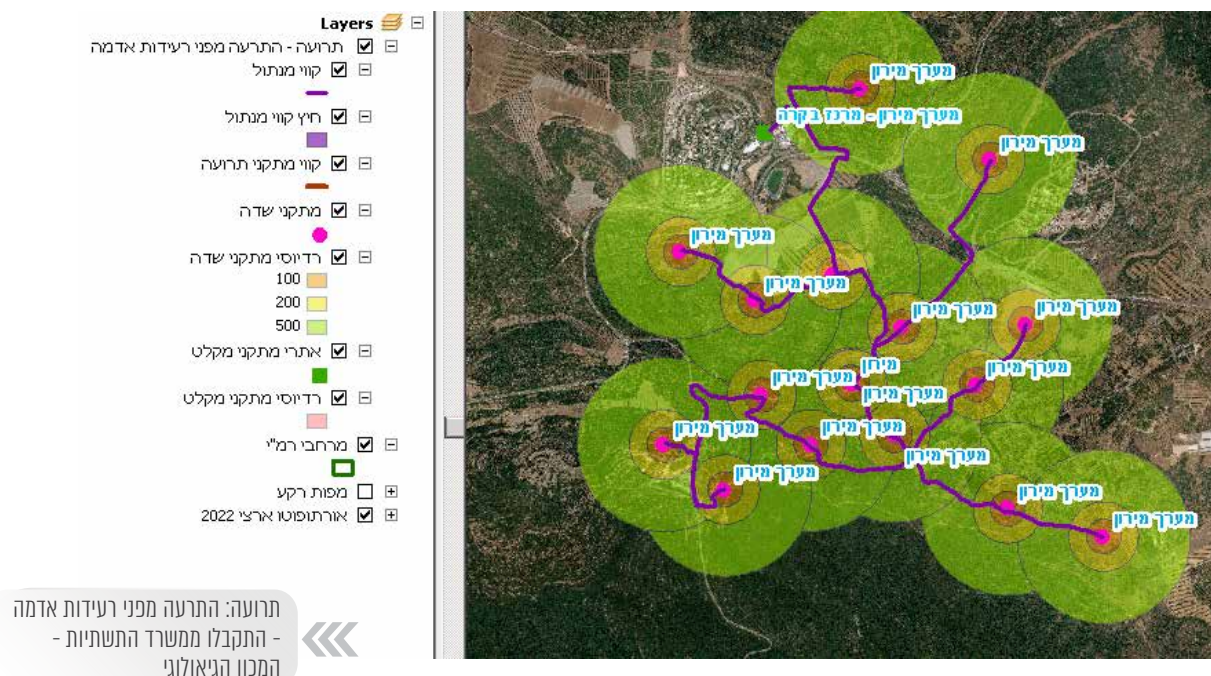
70



אנטנות סלולריות -
התקבלו מהמשרד להגנת הסביבה



• **אזורים סטטיסטיים - התקבלה מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה**



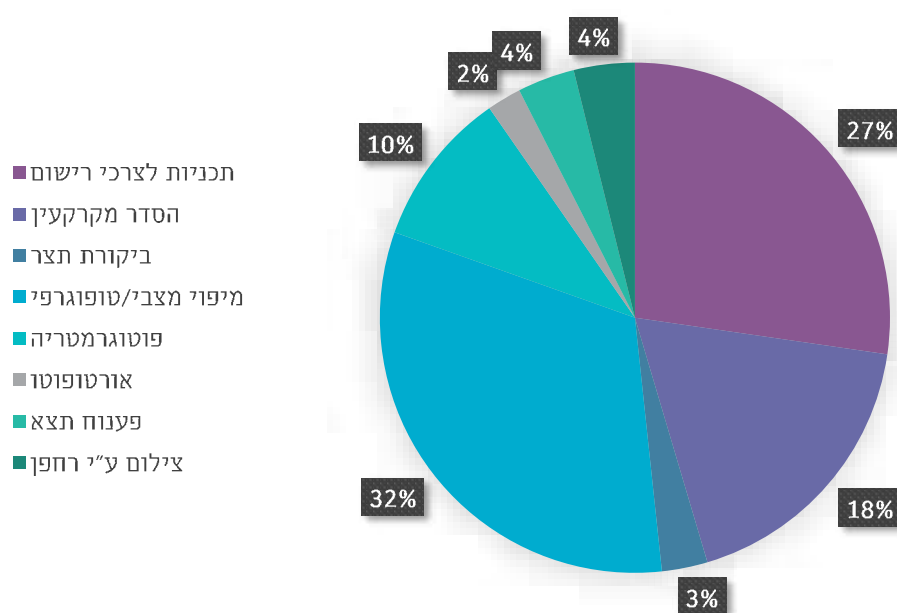
• **תוכנית התחדשות עירונית 2021 - התקבלה מהרשות להתחדשות עירונית**

מאגר מודדים

האגף אחראי על הקמתו, ניהולו ותפעולו של מאגר המודדים ברשות, המספק שירותי מיפוי ומדידה לכל היחידות ברשות. במאגר קיימים 143 מודדים פעילים

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

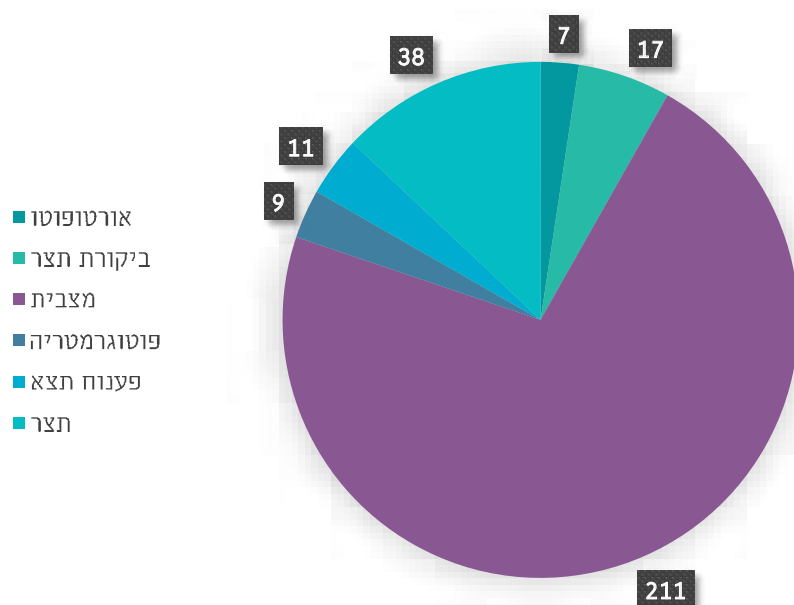
חלוקה באחוזים לפי התמחויות במאגר



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 נקלטו במערכת הממ"ג ובמערכת מרכבה ועמידה בדרישות הנוהל להפעלת מאגר מודדים. בשנת 2022 הוזמנו ע"י האגף והמרחבים כ-300 הזמנות מדידה בהיקף כספי של כ-3.1 מיליון ש"ח.

להלן פירוט חלוקה לפי התמחות:

סך הזמנות לפי התמחויות בכל המרחבים



סוג מפה	סה"כ הזמנות	%-1
אורטופוטו	7	2.39
ביקורת תצ"ר	17	5.8
מיכוי מצבי	211	72.01
פוטוגרמטריה	9	3.07
פענוח תצ"א	11	3.75
תצר	38	12.98

מערכת תומ"ר (תוכניות ומגרשים)

האגף אחראי על קליטת תוכניות בנין העיר במערכות המידע של רמ"י לרבות קליטת תשריטים, נספחים ומסמכי התוכניות. להלן נתוני התוכניות שנקלטו בשנת 2022:

כמות התוכניות שנקלטו למערכת	4,291
תוכניות בתוקף	2,725
תוכניות בהפקדה	1,566

טיוב תוכניות - כמות התוכניות שטיובו על פי דרישת המשתמשים - כ-700 תוכניות

פרויקטים מיוחדים בתומ"ר בשנת 2022:

- טיוב קיבולת לשומה AI בכ-4,600 תוכניות.
- טיוב נחלות חקלאיות - כ-150 נחלות.

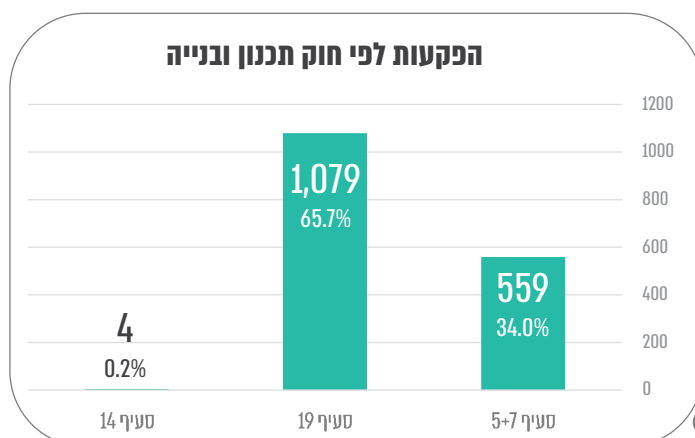
קליטת שכבת הפקעות במערכת הממ"ג

האגף קולט בשכבה גיאוגרפית הפקעות ע"פ 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 2022 נקלטו 1,642 הפקעות לפי חוק התכנון והבנייה.

להלן פילוח לפי סוגי הפקעה:

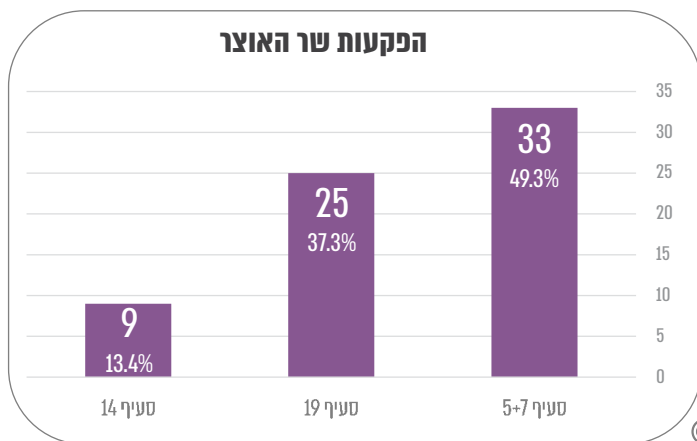


סוגי הפקעה	כמות	אחוז
סעיף 5+7	559	34.0
סעיף 19	1,079	65.7
סעיף 14	4	0.2

הפקעות שר האוצר:

בשנת 2021 נקלטו 67 הפקעות שר אוצר.

להלן הפילוח לפי סוגי ההפקעה:



סוגי הפקעה	כמות	אחוז
סעיף 5+7	33	49.3
סעיף 19	25	37.3
סעיף 14	9	13.4

אגף תורה ופיתוח

אגף תורה ופיתוח אחראי על גיבוש התורה המקצועית ועדכון נהלי העבודה בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל והנהלת רמ"י. האגף יוזם הצעות לפישוט תהליכי העבודה הן כדי לצמצם את תחנות העבודה ואת משך הזמן למתן מענה והן כדי לאפיין ולפתח כלים טכנולוגיים תומכי שירות המאפשרים ללקוחות להגיש לרמ"י בקשות מקוונות, לפתוח פניות, לבצע פעולות באופן עצמאי ולקבל שירותים באופן אוטומטי. האגף מסייע ותומך מבחינה מקצועית וטכנית בפעילות השוטפת של המרחבים, מוקדי השירותים המהירים, המוקד הטלפוני, מטה רמ"י וגורמים חיצוניים.

החלטות הנהלה לשנת 2022

- גיבוש הצעות הנהלה לשינוי מדיניות ומעבר לפעילות מקוונת ועצמית.
- הטמעת שינוי המדיניות במערכות המידע ובנהלים תוך פישוט תהליכים.

נהלים

- האגף אחראי לעדכון ולהטמעה של נהלי עבודה בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל והנהלת רמ"י ולאור סוגיות ושאלות העולות ממוקדי השירותים המהירים, ממרחבי השירות ומגורמים חיצוניים, בשל השינויים הנובעים מפיתוח שירותים מקוונים.
- נוהל העברת זכויות במגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור – עדכון (מאי 2022).
 - נוהל העברת זכויות בנכסי מגורים ותעסוקה מהוונים ונכסי מכר במוקדי השירותים המהירים – עדכון (מאי 2022).
 - נוהל התחייבות לרישום משכנתה וסילוקה – נוהל אחוד וטפסים מותאמים לפעילות מקוונת (יולי 2022).
 - נוהל תוספת בנייה במגורים – עדכון (דצמבר 2022).

מסמכים

- חוזי אכלוס במיזם מחיר למשתכן, דיור במחיר מופחת או מחיר מטר – עדכון נוסח תנאים מיוחדים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל.
- עדכון נוסח כתב העברת זכות חכירה המיועד לשימוש גורם משכן או חברה משכנת – הוספת חלופות אישור מעבירי הזכויות והחברה המשכנת, בהתייחס לנכסים שנרכשו במסגרת מיזם מחיר למשתכן, דיור במחיר מופחת או מחיר מטר ונמכרו בתקופת ההגבלה או לאחריה או שלא נרכשו במסגרת אחד המיזמים הללו.
- אישור עורך דין לתאגיד – חלף דרישת פרוטוקול תאגיד.

פיתוח כלים טכנולוגיים תומכי שירות ושירותים מקוונים

- אישור זכויות מקוון – ביצוע בקרה, בדיקות, שינויי אפיון, שיפורים והרחבת אוכלוסיית החוזים למתן השירות.
- בקשה מקוונת למתן התחייבות לרישום משכנתה, שירות עצמי ושירות חצי מקוון – אפיון, פיתוח, ביצוע בדיקות ועלייה לאוויר ובקרה.

- בקשה מקוונת למתן התחייבות לרישום משכנתה – הרחבת אוכלוסיית החוזים למתן השירות תוך ביצוע התאמות למגזר החקלאי, ביצוע בדיקות ועלייה לאוויר בשירות חצי אוטומטי.
- בקשה מקוונת לעדכון העברת זכויות שבוצעה בחברה משכנת – אפיון, פיתוח, בדיקות ועלייה לאוויר בשירות חצי אוטומטי.
- איתור סיבות מערכתיות לפעולות לא מקוונות ולפעולות לא אוטומטיות וביצוע שינויי אפיון לשם צמצום הפערים.
- 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 באזור האישי (רמ"י שלי).
- ביצוע שינויים תפעוליים ושיפורים בטפסים במערכת רמ"יטק ובמערכת CRM.

היתר בנייה מקוון

- עדכון סקיצה להגשת בקשה מקוונת להיתר בנייה.
- עדכון נוסח הודעות רמ"י.
- עדכון נוסח מסמכי חובה לבקשה.
- שינויים בתפיסת הפעלה של התהליך והטמעתם.

הטמעת נהלים ויישומים

- הדרכת ציבור עורכי הבקשות בנושא היתר בנייה מקוון.
- הדרכת עובדי רמ"י בנושא היתר בנייה מקוון.
- הדרכות עובדי מוקדי השירותים המהירים טרם הפעלת תהליכי עבודה מקוונים.
- הדרכת עובדי רמ"י טרם הפעלת תהליכי עבודה מקוונים.
- הדרכת נציגי המוקד הטלפוני טרם הפעלת יישומים מקוונים.
- הדרכת נציגי שירות חדשים באמצעות לומדות.

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.
- ניהול פרויקט החזר כספים במסגרת הסכם פשרה בתובענה ייצוגית (אסל) – מעקב, בקרה והדרכה מקצועית ותפעולית.



פרק ו

שמירה על מקרקעי ישראל



דין וחשבון על פעולות רשות מקרקעי ישראל לשנת התקציב 2022

החטיבה לשמירה על הקרקע

חטיבת השמירה על הקרקע פועלת בשני מישורים מרכזיים למימוש יעדי רמ"י:

1. שמירה על מקרקעי ישראל כמשאב לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים.
2. פיקוח על הפעולות השונות המבוצעות במקרקעי ישראל והתאמתן לחוזים ולהרשאות הניתנים על ידי הרשות.

להלן עיקרי פעילות חטיבת השמירה לשנת 2022:



1. פעולות יזומות

איתור פלישות והפרות חוזה

מרחבי השמירה פועלים לאיתור פלישות, הפרות חוזה, שימושים שלא כדין וכרייה בלתי חוקית. להלן ההפרות שאותרו בשנת 2022 בפילוח על פי פלישה טרייה, פלישה חדשה, פלישה ישנה, הפרות חוזה במגזר העירוני ושימושים שלא כדין במגזר החקלאי:

פעילות	דרום	חיפה	ירושלים	צפון	תל אביב/מרכז	סה"כ
איתור	20	10	69	60	32	191
איתור פלישות טריות	151	109	27	115	40	442
איתור פלישות חדשות	771	82	36	140	122	1,151
איתור פלישות ישנות	158	111	96	308	108	781
איתור הפרות חוזה	4	5	2	13	13	37
איתור שימושים חורגים במגזר החקלאי	63	9	115	34	59	280
סה"כ	1,167	326	345	670	374	2,882

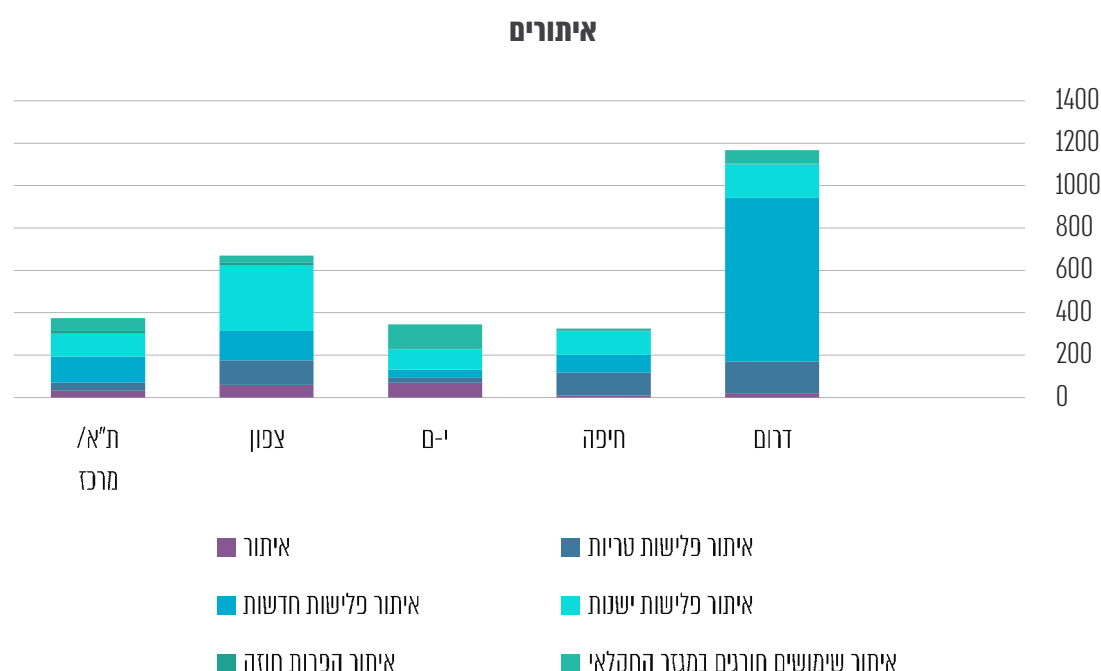
בשנה זו חלה עלייה ניכרת בכמות האיתורים בהשוואה לשנים קודמות.

בשנת 2021 אותרו 2,585 פלישות והפרות חוזה ובשנת 2020 אותרו 2,561. ממשיכה המגמה שלפיה מרב האיתורים הם של פלישות חדשות ולא פלישות ישנות כפי שהיה בעבר. מרב האיתורים מבוצעים במרחב דרום.

2. מערכת בינה מלאכותית AI לאיתור פלישות חדשות (מערכת "אימיסייט")

החטיבה נעזרת במערכות טכנולוגיות מתקדמות של בינה מלאכותית (AI), למידת מכונה וזיהוי אובייקטים. לאחר צילומי אוויר שנעשים באמצעות צילומים מוטסים, לוויינים ורחפנים, המערכת מבצעת סריקה של הצילום ומסמנת באמצעות בינה מלאכותית גילויים החשודים כפלישה חדשה בקרקע.

מעט כניסת המערכת, עלתה כמות האיתורים של פלישות חדשות בכ-45% (1910 גילויים עד סוף שנת 2022 לעומת 1,064 גילויים בתקופה המקבילה אשתקד). נערכו מבצעים ארציים ממוקדים לחלוקת צווי הריסה, חולקו עשרות צווים במספר ימי פעילות בודדים בלבד ונפתחו כ-300 הליכי איכיפה בעקבות גילויים שאיתרה המערכת.

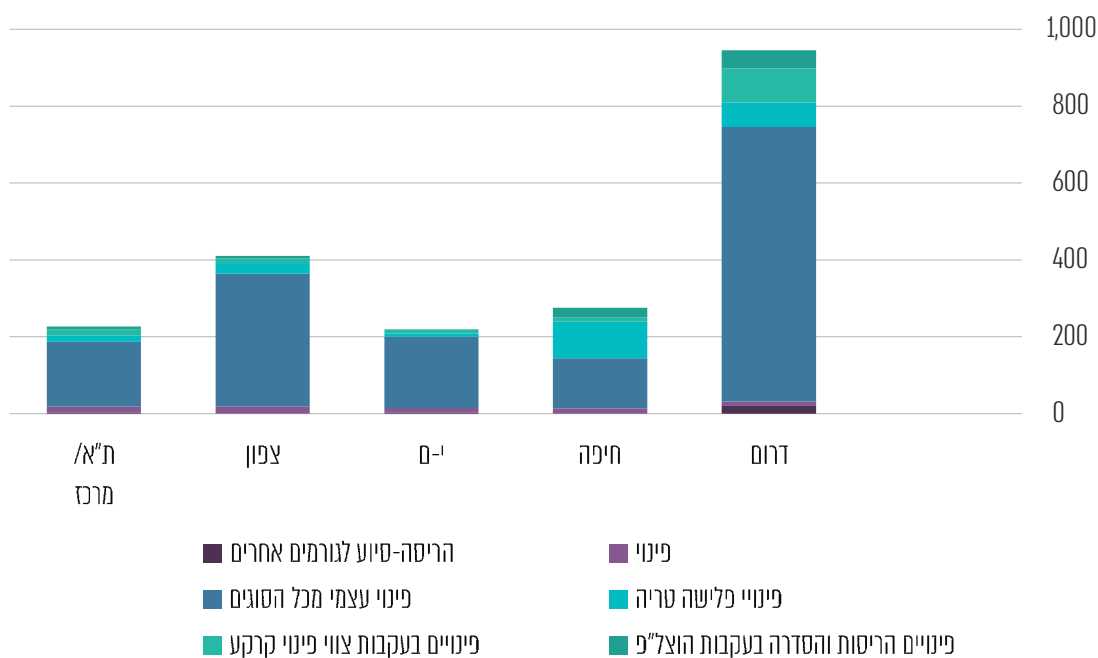


פינויים

מרחבי השמירה פועלים לפינוי שטחים פלושים ולהפסקה של הפרות חוזה ושימושים שלא כדין שאותרו במקרקעי ישראל. בשנה זו פונו שטחים אשר אפשרו שיווק של כ-5300 יחידות דיור ומעל מיליון מ"ר למסחר ותעסוקה. נעשו פינויים עצמיים בסיוע זרוע חקירות משטרתית במתכ"א בטרם הגשת הליכים משפטיים אשר הביאו לחסכון עלויות של כ-5 מיליון ₪ לקופת המדינה ולקיצור משמעותי של הליך הפינוי והפיכת הקרקע פנויה וזמינה לשיווק. להלן הפינויים שבוצעו בשנה זו:

פעילות	דרום	חיפה	ירושלים	צפון	תל אביב/מרכז	סה"כ
הריסה - סיוע לגורמים אחרים	20	-	2	-	2	24
פינוי	12	14	13	19	16	74
פינוי עצמי מכל הסוגים	714	130	185	345	169	1,542
פינוי פלישה טרייה	64	95	8	28	16	211
פינויים בעקבות צווי פינוי קרקע	88	11	11	11	17	138
פינויים הריסות והסדרה בעקבות הוצאה לפועל	47	26	1	7	7	89
סה"כ	945	276	220	410	227	2,078

פינויים



בשנה זו בוצעו 2,078 פינויים. לעומתה, בשנת 2021 בוצעו 1,985 פינויים ובשנת 2020 בוצעו 2,150 פינויים. ניכר כי מרבית הפינויים היו פינויים עצמיים, מה שיכול להצביע על הגברת ההרתעה ועל החשיבות של איתור ההפרה בשלבים המוקדמים שלה, כפלישה חדשה.

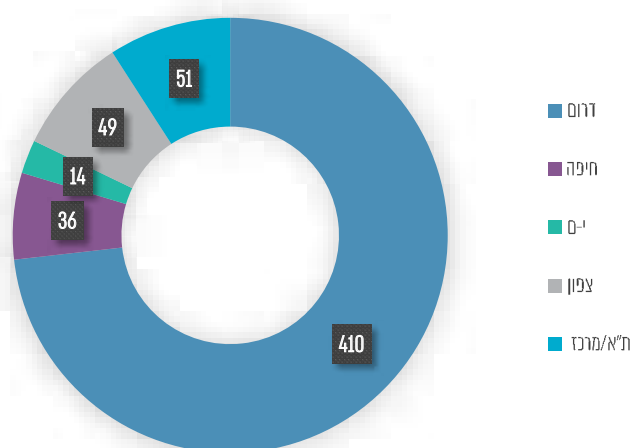
מסירת צווים בהתאם לחוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע)

להלן נתוני שנת 2022:

פעילות	דרום	חיפה	ירושלים	צפון	תל אביב/מרכז	סה"כ
מסירת צו סילוק פולשים	410	36	14	49	51	560

בשנה זו חלה עלייה משמעותית במסירת צווים בהשוואה לשנים קודמות. מרב המסירות התבצעו במרחב דרום. לעומתה, בשנת 2021 נמסרו 476 צווים ובשנת 2020 נמסרו 479 צווים. להלן פילוח מסירת הצווים בחלוקה על פי מרחבים:

מסירת צו סילוק פולשים



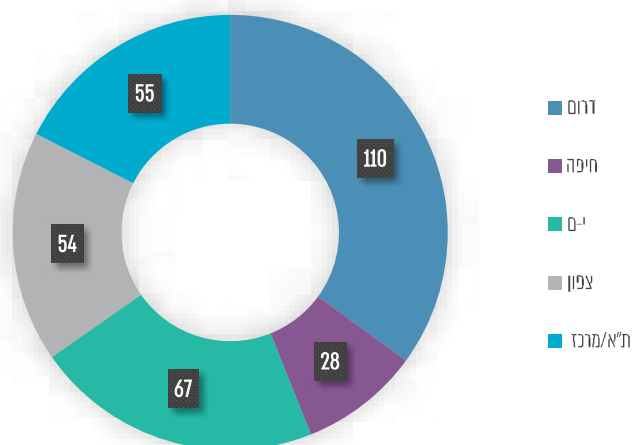
פתיחת פניות משפטיות

להלן נתוני שנת 2022:

פעילות	דרום	חיפה	ירושלים	צפון	תל אביב/מרכז	סה"כ
פתיחת פנייה למחלקה המשפטית	110	28	67	54	55	314

בשנה זו נפתחו 314 פניות משפטיות. לעומתה, בשנת 2021 נפתחו 305 פניות משפטיות ובשנת 2020 נפתחו 313 פניות משפטיות.

פתיחת פנייה למחלקה המשפטית



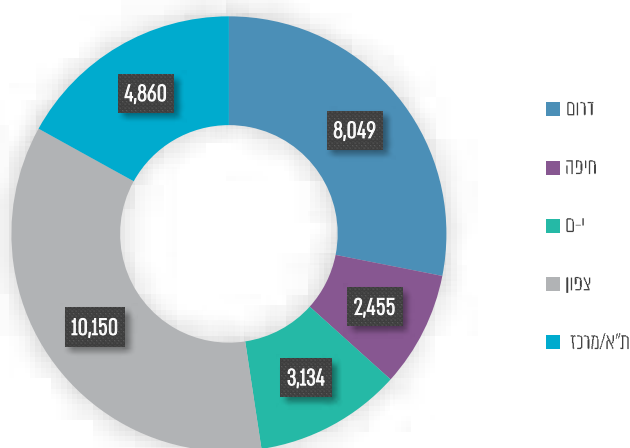
3. מתן דוחות פיקוח למחלקות פונות – דיווחים למחלקות השונות

מרחבי חטיבת שמירת הקרקע נותנים מענה לפניות של מרחבי השירות ושל המרחב העסקי באמצעות דיווחי שטח. להלן ביצועי המרחבים לשנת 2022:

פעילות	דרום	חיפה	ירושלים	צפון	תל אביב/מרכז	סה"כ
דיווחים למחלקות פונות	8,049	2,455	3,134	10,150	4,860	28,648

בשנה זו ניתנו 28,648 דוחות פיקוח למחלקות הפונות. לעומת זאת, בשנת 2021 ניתנו 23,945 דוחות פיקוח ובשנת 2020 ניתנו 22,878 דוחות פיקוח.

דיווחים למחלקות פונות



הקדמה לשמירה על שטחים פתוחים

רקע כללי

הקדמה לשמירה על שטחים פתוחים פועלת זה כ-10 שנים במסגרת רמ"י. בתקופה זו תוקצבו 763 מיזמים שונים בהיקף של כ-1,047 מיליון ש"ח לטובת טיפוח ופיתוח השטחים הפתוחים בישראל.

הבסיס החוקי

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

מטרות הקדמה

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 הקדמה.

תקציב הקדמה

כספי הקדמה יבואו מהפרשה בשיעור של 1% בכל שנה מהכנסות רמ"י בשנה החולפת. אם לא נוצל התקציב העומד לרשות הקדמה בשנה אחת, תעמוד לרשות הקדמה סכום היתרה בשנת התקציב העוקבת.

תפקידי הקדמה

הקדמה מבצעת את תפקידיה על פי החלטות הנהלת הקדמה 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, לצורך שמורות טבע וגנים לאומיים, הקמת פארקים ואזורי פנאי ונופש וסיוע בשימורם.
2. שמירה, פיתוח סביבתי, שיקום, תחזוקה וטיפוח של שטחים פתוחים ומניעת הזנחתם, לרבות סילוק מטרדים סביבתיים או טיפול בהם.
3. הכנת תוכניות כמשמעותן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"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 הקדמה.

פעילות הקרן

הקרן פועלת למימוש מטרותיה על ידי פרסום קול קורא בכל שנה לשם איתור תכנים, תוכניות ופעולות שימור ופיתוח, המתאימות למטרות הקרן על פי החוק ובהתאם להחלטות הנהלת הקרן.

בהתאם להגדרות המופיעות בהחלטות הנהלת הקרן ובמסמכי הקול הקורא, הקרן מקדמת 3 סוגים עיקריים של פרויקטים: (1) סקר, חקר, ניטור ואיסוף נתונים; (2) תכנון; (3) ביצוע ותכנון ביצוע.

נוסף על כך הקרן מתקצבת מיזמים שבגינם התקבלה החלטה בממשלת ישראל, בתנאי שפעילותם מתאימה למטרות הקרן. כמו כן הקרן מסייעת לשיקום נזקי הטבע ולמימוןם של מיזמים בשטחים הפתוחים העונים על מטרות הקרן בהתאם להחלטות הנהלת הקרן.

נוסף על כך אישרה הנהלת הקרן **קולות קוראים נוספים לשנת 2022**, בהמשך להחלטת הנהלה מס' 38 מיום 22.5.2022:

- א. **קול קורא למיזמים שמטרתם שיקום ושמירה של טבע תומך אקלים** תקציב הקול הקורא יעמוד על עד **20 מיליון ש"ח**.
- לקול קורא בתחום רכישות הקרקע**. תקציב הקול הקורא יעמוד על עד **15 מיליון ש"ח לשנה** לשנים 2022-2023. **קול קורא להנגשת השטחים הפתוחים**. תקציב הקול הקורא יעמוד על עד **15 מיליון ש"ח**.

תקצוב מיזמים לשנת 2022

1. במסגרת הקול הקורא לשנת 2022 תוקצבו **83 מיזמים** שהוגשו על ידי גופים שונים, בהם רשויות מקומיות, משרדים ממשלתיים ורשויות סטטוטוריות בסכום כולל של כ-**134 מיליון ש"ח**.
2. תמיכה **בהחלטת ממשלה 1804 מיום 28.7.2022, תוכנית לחיזוק ופיתוח כלכלי-חברתי ליישוב ג'סר א-זרקא** – השתתפות במימון בסך של עד **10 מיליון ש"ח**. תמיכה **בהחלטת ממשלה 1416 מיום 8.5.2022, תוכנית לעידוד צמיחה דמוגרפית ופיתוח כלכלי בר קיימא ביישובים באזור הנגב המזרחי**.
 - **פיתוח אגם ירוחם** – השתתפות במימון תוכנית לפיתוח אגם ירוחם בסך עד **5 מיליון ש"ח** לשנים 2023-2026 כאמור בסעיף 14 להחלטת הממשלה.
 - **שיקום ופיתוח פארק דימונה** – השתתפות במימון תוכנית לשיקום ולפיתוח פארק דימונה בסך עד **7 מיליון ש"ח** לשנים 2022-2026 כאמור בסעיף 14 להחלטת הממשלה.
3. **תקציב קציר ירוק 2023** – פניית המטה לביטחון לאומי (מל"ל) ומשרד החקלאות. השתתפות במימון בסך עד **2 מיליון ש"ח** מתקציב 2023 לטובת ביצוע קציר ירוק בשטחי עוטף עזה.
4. **פניית מנהל התכנון בבקשה למימון מיזם "שביל הליכה ואופניים בשטחי מסילת הרכבת הישנה לירושלים"** – המיזם עוסק בהקמה של שביל אופניים, מסלולים ונופש לאורך תוואי הרכבת הישן לירושלים. השתתפות במימון התחלתי בסך **5 מיליון ש"ח** לקידום תכנון-ביצוע של המיזם ושילבי הביצוע הראשונים שלו. **פניית מנהל התכנון בבקשה למימון מיזם סקר מקדים לבחינת השטחים הפתוחים וקווי החוף העתידיים כחלק מהיערכות ישראל לשינוי אקלים** – מטרת הסקר היא קידום, ריכוז וניתוח המידע על השטחים הפתוחים בקווי החוף העתידיים של ישראל בהתבסס על תחזיות עליית מפלס פני הים במספר תרחישים עד לסוף המאה הנוכחית. השתתפות במימון בסך **350,000 ש"ח** לסקר.

להלן פירוט המיזמים שאושרו לתקצוב במסגרת הקול הקורא:

תחום הביצוע:

גוף מגיש	שם הפרויקט	תקצוב במיליוני ש"ח
אום אל פחם	שיקום אתר בשכונת עין אל נביא - אום אל פחם	3.84
איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי	שיקום אקולוגי של משארי שדה במטעי אבוקדו - שלב ב'	0.60
אלבטוף	מבקעת בית נטופה לבקעת טורעאן - ואדי רומאנא - שלב ב'	1.20
אשדוד	שיקום נחל לכיש מקטע אשדוד	2.70
ביר אל מכסור	שיקום ופיתוח נחל רימונים	5.70
בית שמש	פארק המעיינות אורי וישעי - חלק ב'	3.15
ברנר	אגמים ומרכז צפרות	3.01
גולן	שיקום אקולוגי ופיתוח טיילות מרחב נחל סמך	2.59
גליל עליון	שיקום אקולוגי ופיתוח טיילת לאורך תעלת הביטחון	1.87
דבוריה	נחל דבוריה - שיהוי נגר בגישה אקו-הידרולוגית - המשך	1.34
הוד השרון	שיקום נופי אקולוגי של פארק נחל הדס	0.50
המשרד להגנת הסביבה	שיקום ופיתוח פארק נחל גרר והט מזרח	3.44
המשרד להגנת הסביבה	נחל ציפורי - שיקום מקטע סאפוריה - מפגש הנחלים	5.10
המשרד להגנת הסביבה	טיפול בצומח פולש בדגש על אמברוסיה מכונסת - שלב ג'	2.49
זבולון	נחל קישון - מגוון ביולוגי וטיילות במורד פארק העמקים	0.93
חבל יבנה	שיקום נחל לכיש מקטע חבל יבנה	1.80
חוף אשקלון	פארק גדות נחל אבטח	0.64
חוף השרון	אגמון הפולג - שלב ב'	1.63
חקר ימים ואגמים לישראל בע"מ (חל"צ)	תל שקמונה - שיקום אקולוגי-ארכיאולוגי-נופי	1.60
טבריה	פיתוח אקולוגי וטיילי מדרונות טבריה דרום	1.29
טייבה	שיקום נחל אברך	1.85
טירת הכרמל	קסם הוואדי - שיקום ופיתוח נחל גלים בתחומי טירת הכרמל	2.75
יבניאל	ציר המעיינות מדרונות יבנאל - שלב ב'	0.93
יוקנעם	פארק נחל השניים - מעלה - שלב ג'	1.19
ירוחם	ניקיון שטחים פתוחים - ירוחם	1.00
כפר ורדים	בקשת המשך לפארק האקולוגי, ואדי קסום - כפר ורדים	1.61
לב השרון	שיקום נחל תאנים	1.80
מגידו	פארק נחל קיני	2.69

גוף מגיש	שם הפרויקט	תקצוב במיליוני ש"ח
מזכרת בתיה	פארק הנחלים – אגן עקרון מזכרת בתיה	2.98
מזרעה	טיילת נחל בית העמק – מזרעה	2.68
מטה אשר	שבילי מטה אשר	1.32
משרד החקלאות ופיתוח הכפר	הקמת בריכות אקולוגיות במדגה כפר רופין ובית השיטה	0.82
נוף הגליל	פארק אירוס נצרותי – שלב ג'	2.60
נתיבות	פארק נחל בווה – ערוץ דרומי	3.00
נתניה	שכונת עיר ימים – החזית לים	3.00
עין קניה	ציר המעיינות – סובב עין קניה	0.45
עמק יזרעאל	נחל קישון – בתי גידול לחים במורד מאגר כפר ברוך – שלב ב'	3.41
צפת	פארק לימונים – שלב ב'	1.77
קצרין	סובב קצרין שלב א' – נחל משושים	5.06
קריית מלאכי	שיקום ופיתוח מרחב נחל האלה – קריית מלאכי – שלב ב'	1.77
ראש העין	שיקום נחל רבה	2.55
רהט	שיקום ופיתוח פארק נחל גרר רהט מערב	3.00
רחובות	תל שלף	3.00
ריינה	שיקום נחל ציפורי בריינה	2.70
רמת השרון	שיקום ושימור נחל פרדסים	0.86
רשות הטבע והגנים הלאומיים	שיקום השטחים הפתוחים של גן לאומי אכזיב	1.02
רשות הטבע והגנים הלאומיים	טיפול בחסמים הידרו-ביולוגיים בירדן עליון – שלב ב'	1.43
רשות הטבע והגנים הלאומיים	הסדרת שמורת הר עמיעד-אם החיטה, בתות עמיעד-סלע עכבר	1.01
רשות הטבע והגנים הלאומיים	שמורת רכס בוקר והחלמוניות	1.70
רשות הטבע והגנים הלאומיים	הקמת מערך עיגון וסימון בשמורות הימיות במפרץ	1.62
רשות הטבע והגנים הלאומיים	חולות המפרץ	0.70
רשות הטבע והגנים הלאומיים	צמצום היפגעות בעלי חיים מתשתיות ושיקום תשתית	0.50
רשות נחל הירקון	ירקון ירוק רציף – אתרי מפלט אקולוגיים – שלב ב'	3.84
רשות ניקוז ונחלים כינרת	שיקום ופיתוח מורד הירדן – שלב ח'	2.66
רשות ניקוז ונחלים קישון	מורד נחל ציפורי מפארק הטחנות לפארק רכסים	2.70
רשות ניקוז שורק לכיש	עמק צרעה שיקום נחל שורק – הלב הירוק	2.55
שדות דן	פרויקט נחל שפירים – קש"פ	1.95

תחום התכנון:

גוף מגיש	שם הפרויקט	תקצוב במיליוני ש"ח
אזור	שיקום ופיתוח נחל אזור	0.35
איגוד ערים כנרת	תמ"א 13/13 א בשביל סובב כנרת	0.45
בוסתן אל מארג'	שיקום ושחרור מעיינות בוסתן אל מארג'	0.14
המשרד להגנת הסביבה	תוכנית פעולה לשיקום והנגשה של שטחים פתוחים	0.98
המשרד להגנת הסביבה	תוכנית אב לבריכות חורף אלכסנדר, פולג, ירקון ואילון	0.38
המשרד להגנת הסביבה	מקום לנחל – בחינת מסגרת תכנונית לשיקום מורד נחל לכיש	0.64
ירושלים	שטחים פתוחים להליכה	0.85
מטה אשר	תכנון מפורט לשטחים פתוחים חזית ים מטה אשר – שלב ב'	0.45
מעלות-תרשיחא	שביל מכגש עיר וטבע מעלות-תרשיחא	0.51
נשר	תכנון שיקום כביש נשר הישן – נחל קטיע	0.18
עמק מעיינות	בחינת כושר נשיאה אקולוגי של אתרים קולטי קהל במרחב	0.16
פתח תקווה	בריכת החורף אם המושבות – שלב ב'	0.23
ראשון לציון	שינוי תב"ע ותכנון מפורט – גבעת האירוסים, עיריית ראשון לציון	0.45
רשות הטבע והגנים הלאומיים	תוכנית תשתיות קליטת קהל וטיילות מרחב הרי ושפלת יהודה	0.18
רשות הטבע והגנים הלאומיים	פרויקט "ירקון מאוזן"	0.45
רשות הטבע והגנים הלאומיים	מתווה ראשוני להכנת תוכנית לקליטת קהל בשמורות טבע במחוז דרום	0.43
רשות העתיקות	מרחב שמיר ירדינון – נוף מורשת קדום בין רמה לעמק	0.69
רשות העתיקות	שיח מרזוק ועין עליקה – מרחב מורשת אקולוגי בגולן	0.39
רשות נחל הירקון	אחו לח עם אתרי קינון ייחודיים לעופות מים	0.58
רשות נחל הקישון	תכנון מקיים של משאבי הטבע בפארק מורד נחל קישון	0.37
רשות ניקוז ונחלים כינרת	תכנון מרחבי של מורד נחל צלמון לאור הזרמת מים מותפל	0.42
רשות ניקוז ונחלים כרמל	תכנון מרחב ביצות כבארה	0.39
רשות ניקוז ונחלים שרון	תוכנית אב אגנית – אגן נחל חדרה	0.65

תחום הסקר והמחקר:

גוף מגיש	שם הפרויקט	תקצוב במיליוני ש"ח
מבשרת ציון	סקר אקולוגי שביל אופניים סובב מבשרת ציון	0.16
מו"פ מדבר וים המלח	בחינת שיטה לשיקום המעיינות ותמרי הבר בערבה	0.22
ערבה תיכונה	סקר טבע עירוני	0.15
ראשון לציון	סקר ממוקד - גבעת האירוסים, עיריית ראשון לציון	0.18
רשות הטבע והגנים הלאומיים	הגנה על התור המצוי	0.40
רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי	סקר מידע ציבור - מרחב תבור	0.11
רשות ניקוז ונחלים כינרת	סקר רגישות אקולוגית של תעלות שמירת המפלס בפרויקט	0.25
רשות ניקוז ונחלים קישון	סקר מעיינות אגן הקישון	0.27
רשות ניקוז ירקון	ערכיות אקולוגית-חברתית של הנחלים באגן ניקוז ירקון	0.26



"נחל ציפורי". קרדיט לתמונה: רשות מקרקעי ישראל.



פרק ז

תקציב הרשות

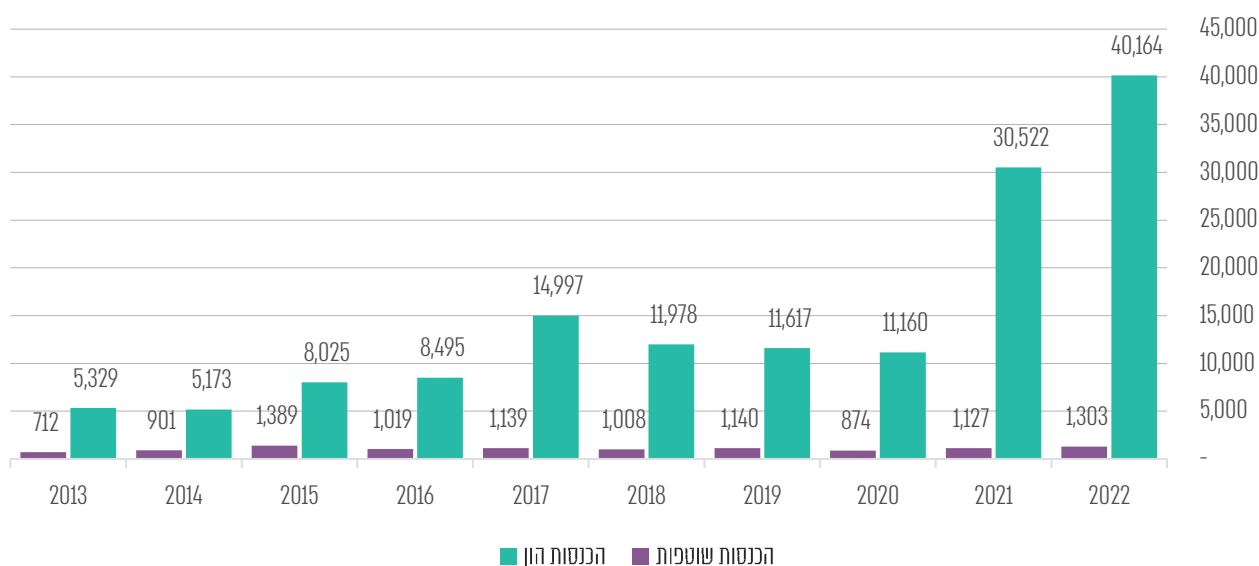


דין וחשבון על פעולות רשות מקרקעי ישראל לשנת התקציב 2022

הכנסות הרשות

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
5,329	5,173	8,025	8,495	14,997	11,978	11,617	11,160	30,522	40,164	הכנסות הון
712	901	1,389	1,019	1,139	1,008	1,140	874	1,127	1,303	הכנסות שוטפות
6,041	6,074	9,414	9,514	16,136	12,986	12,757	12,034	31,649	41,467	סה"כ

הכנסות הרשות



סה"כ הוצאות (ללא העברות לבעלים)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
5,552	8,732	8,136	7,942	7,768	7,423	8,713	

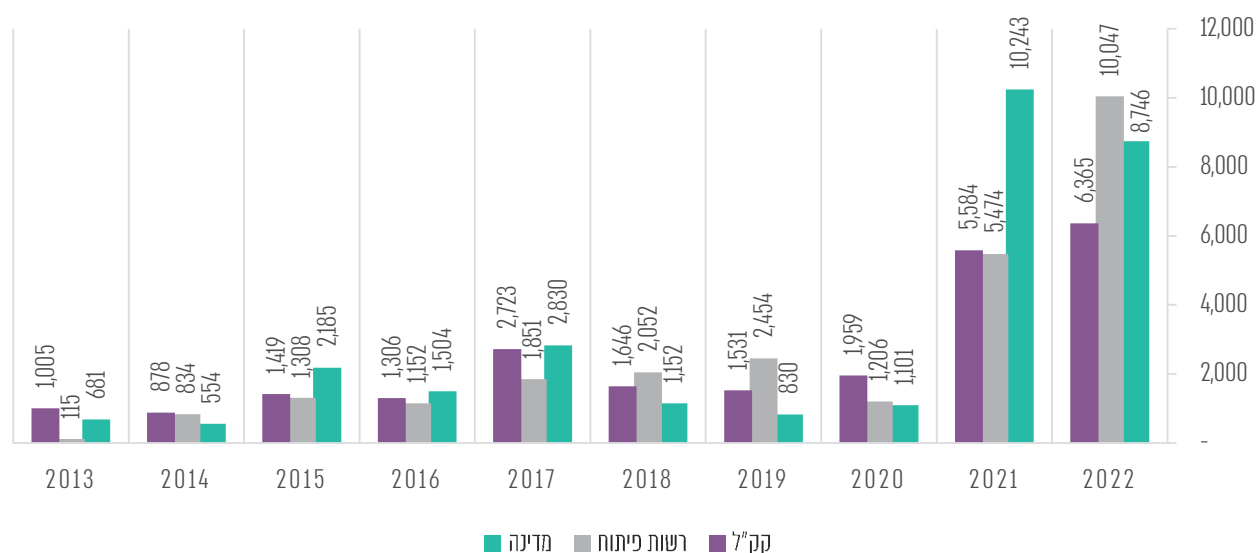
הנחות בקרקע

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
934	1,917	3,332	2,598	2,107	1,263	2,925	7,596	

העברות לבעלים

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
681	554	2,185	1,504	2,830	1,152	830	1,101	10,243	8,746	מדינה
115	834	1,308	1,152	1,851	2,052	2,454	1,206	5,474	10,047	רשות פיתוח
1,005	878	1,419	1,306	2,723	1,646	1,531	1,959	5,584	6,365	קק"ל
1,801	2,266	4,912	3,962	7,404	4,850	4,815	4,266	21,301	25,158	סה"כ

העברות לבעלים



%



פרק ח

יחידות מטה



דין וחשבון על פעולות רשות מקרקעי ישראל לשנת התקציב 2022

אגף תורה ונהלים

נהלי רמ"י חדשים ונהלים שעודכנו בשנת 2022

מספר הנוהל	שם הנוהל	הסבר	תאריך פרסום
21.03B	תוספת בנייה במגורים	הנחיות לתהליך אישור תוספת בנייה, המבוקשת על ידי בעל זכויות על פי הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה.	26.12.2022
22.04B	פעולות לצורך רישום או עדכון זכויות בלשכת רישום המקרקעין (טאבו)	הנוהל מגדיר תהליך אחיד וסדור לביצוע רישום, תיקון וביטול זכויות במקרקעי ישראל בלשכת רישום המקרקעין	12.12.2022
90.03B	העברת זכויות במגזר העירוני במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור	הפעולות הנדרשות והנחיות לאישור בקשה של בעל זכויות במקרקעין לשם העברת זכויותיו לאחר.	04.12.2022
35.02B	הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה, לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל		29.11.2022
32.04B	הכנסת חומרים מבחוץ אל תוך שטח הרשאה של מחצבה פעילה	הנוהל מסדיר את הכללים ואת אופן הטיפול בבקשות להכנסת חומרים מבחוץ אל תוך שטח ההרשאה של מחצבה פעילה, בעלת חוזה הרשאה בתוקף, לתקופה העולה על שנה ממועד הגשת הבקשה.	28.11.2022
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 ושנייה; קביעת כללים לביצוע עסקה במקרקעין תוך כדי הליך השגה ראשונה או שנייה.	31.10.2022
37.21B	עסקות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים	כללים והנחיות לעריכת עסקות תעסוקה במשבצות יישובים חקלאיים, הן בהקצאת הקרקע לתקופה ארוכה בהסכם חכירה והן בהרשאה לשימוש לזמן קצר, לרבות לשימוש חורג.	26.10.2022

מספר הנוהל	שם הנוהל	הסבר	תאריך פרסום
38.04B	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית	הסדרת ההנחיות הקבועות בקובץ החלטות המועצה, פרק 8.3 סימן ז', לעיגון זכויות המגורים בחלקת המגורים של חוכרים בנחלות, במושבים ובכפרים שיתופיים ובנחלות בודדות שיצטרפו ל"הסדר הקבוע".	28.09.2022
06.04B	ביצוע החזרי כספים	כללים והנחיות לביצוע החזר כספים ברמ"י.	11.08.2022
35.10B	הקצאת קרקע בפטור ממכרז למוסדות ציבור	הנחיות וגישות לתהליך הקצאת קרקע בפטור ממכרז למוסדות ציבור ללא כוונת רווח למטרה ציבורית.	09.08.2022
90.02B	התחייבות לרישום משכנתה וסילוקה		24.07.2022
90.01B	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	הגדרת תהליך אחיד וסדור לביצוע הקניית בעלות או שדרוג חכירה.	24.07.2022
35.06B	הקצאת מקרקעין לרשות מקומית בפטור ממכרז לצרכי ציבור		18.07.2022
35.16B	אורכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה	הנחיות ותנאים למתן אורכה לתקופת הפיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה בהקצאות שנעשו בדרך של מכרז פומבי או בהקצאות בפטור ממכרז.	14.06.2022
90.32B	העברת זכויות במגזר העירוני במקרקעין נכסי מגורים ותעסוקה מהוונים ונכסי מכר - מוקדי שירותים מהירים	התנאים ותהליך העבודה הנדרש לביצוע העברת זכויות במוקדי השירותים המהירים בנכסי תעסוקה ומגורים שהוחכרו על פי חוזי חכירה מהוונים ובנכסי מכר שאינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין	31.05.2022
35.25B	איחוד חוזים - פיצול טכני של חוזה	התנאים ותהליך העבודה לביצוע איחוד בין מספר חוזים למגרשים ולחלקות מצרניים או פיצול טכני של החוזה המקורי.	31.05.2022
37.06B	המרת נחלות פנויות למגרשי מגורים וביטול נחלות		04.05.2022
90.04B	חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה בנכסי מגורים, במוסדות ציבור ובתעסוקה במגזר העירוני	תנאים והנחיות להיוון זכויות החכירה ולחידוש חכירה שתוקפה פג או עומד לפוג.	27.04.2022
35.14B	שינוי ייעוד, ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית		27.04.2022

מספר הנוהל	שם הנוהל	הסבר	תאריך פרסום
35.15B	תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד) בתעסוקה ובמוסדות ציבור		12.04.2022
31.01B	ניהול ומעקב אחר יישום חוזי בנייה בעסקות מחיר למשתכן, מחיר מופחת ומחיר מטרה	כללים והנחיות למעקב אחר עמידה בהתחייבויות היזם על פי תנאי המכרז וחוזה הבנייה שנחתם במסלולי "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטרה".	13.03.2022
35.21B	בקשה להפקעה מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) – 1943	הסדרת הפעולות הנדרשות בבקשות לביצוע הפקעה או ביטול הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) – 1943.	20.02.2022
38.02B	שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטות 751,692	הנחיות וכללים ליישום החלטות המועצה, הכוללים הנחיות כספיות, תנאי סף לביצוע העסקאות, תהליכי העבודה והמסמכים שנדרש הקיבוץ לצרף לפנייתו לצורך הטיפול בבקשת השיוך.	17.01.2022

אגף מערכות מידע ומחשוב

רמיטק היא תוכנית רב-שנתית לפיתוח הדור הבא של מערכות המידע לניהול המקרקעין הלאומי, המחוללת טרנספורמציה דיגיטלית ברמ"י. בשנת 2022 המשיך אגף מערכות מידע ומחשוב ברמ"י לפעול באמצעות שלוש תתי-תוכניות:

1. מערכות הליבה העסקית – פיתוח מערכות ומודולים התומכים בפעילות העסקית של רמ"י

- עלייה לאוויר של מערכת "רמיטק ליבה" במרחב ירושלים ובמרחב צפון.
- היערכות להמשך פרישת מערכת "רמיטק ליבה" במחוז יו"ש.
- הרחבת מודול ניהול שמאות וערכי קרקע.
- השבחת פתרון שרשרת הייזום תוך הדגשת תהליכים באגף התכנון והפיתוח.
- הרחבת הממשקים מול גורמים משיקים: רשות האוכלוסין, רשות המיסים, הלשכה לרישום והסדר זכויות במקרקעין (טאבו).

2. ערוצים ישירים – האזורים האישיים ואתר האינטרנט

- הרחבת השירותים המקוונים באזור האישי (רמ"י שלי) לניהול נכסים על ידי גופים פרטיים ומייצגים, כגון התחייבות לרישום משכנתה, אישור זכויות ופתיחת בקשה מקוונת להעברת זכויות.
- הרחבת האזור האישי לשמאים: פתיחת האזור לבקרים.
- ניהול מכרזים מקוונים מקצה לקצה, לרבות ערבויות דיגיטליות בשיתוף עם החשב הכללי.
- הסמכת גופים פיננסיים לערבות דיגיטלית: במהלך 2022 הוסמכו בנק לאומי, הבנק הבינלאומי, בנק מסד, בנק מזרחי-טפחות, בנק דיסקונט, בנק מרכנתיל, בנק ירושלים, HSBC.

3. מערכות נתונים – איסוף, עיבוד וניתוח של נתונים ומידע BI, AI

- שמאות AI: פיתוח כלי חדשני מבוסס טכנולוגיית AI ומודלים מתחום למידת המכונה (ML) לקביעת מחיר קרקע באופן ממוכן.
- פיקוח AI: כלי טכנולוגי מבוסס AI לזיהוי וליתור יעיל של פלישות לקרקעות הלאום באמצעות ניתוח ממוחשב של תצלומי לוויינים, מטוסים ורחפנים. המיזם בוצע בשיתוף עם חברת רפא"ל, תוך שימוש במערכת צבאית שהוסבה לשימושים אזרחיים.
- המשך אפיון ופיתוח מודלים אנליטיים לתמיכה בפעילות העסקית של רמ"י.

דיווח הממונה על העמדת מידע לציבור

אופי המענה לבקשה

478	הרשות מסרה את כל המידע המבוקש
44	הרשות מסרה את המידע המבוקש באופן חלקי
135	הרשות דחתה את הבקשה למסירת מידע
41	הטיפול בבקשה הופסק בשל אי תשלום אגרה
27	הטיפול בבקשה הופסק מטעמים הקשורים לפונה
3	הטיפול בבקשה טרם הסתיים
728	סה"כ

עילות דחייה מרכזיות

שם העילה	מספר בקשות שנדחו מעילה זו	אחוז מכלל הדחיות
9(ב)(4) - דיונים פנימיים	11	5.9%
9(א)(3) - פגיעה בפרטיות	35	18.6%
8(3) - המידע אינו מצוי בידי הרשות	22	11.7%
8(4) - המידע פורסם	6	3.2%
8(1) - הקצאת משאבים	21	11.2%
8(2) - נוצר לפני 7 שנים	7	3.7%
8(5) - המידע נוצר בידי רשות אחרת	45	23.9%
8(3) - לא ניתן לאתר את המידע	39	20.7%
9(ב)(6) - סוד מסחרי	1	0.5%
20 - קיים הסדר אחר למסירת המידע	1	0.5%
סה"כ	188	100%

טיפול

מספר בקשות שטופלו במסגרת זו	אחוז מכלל הבקשות	
459	69.9%	לא עלה על 15 יום
121	18.4%	בין 16-30 יום
47	7.2%	בין 31-60 יום
29	4.4%	בין 61-120 יום
1	0.2%	מעל 120 יום
657	100%	סה"כ

אגרות

סכום האגרות שנגבה במסגרת בקשות חוק חופש המידע סך אגרות שנגבו	10,046 ₪
---	----------

