

**CECI**

Citizens' Empowerment Center in Israel  
A Government that works. For us.

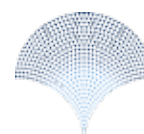
המרכז להעצמת האזרח  
ממשל שעובד. בשבילנו.

## דו"ח מעקב

**יישום החלטת ממשלה בנושא  
ניצול מתחמים קיימים לבנייה**

על בסיס החלטת ממשלה 742 מיום 2.9.2013  
להגדלת מלאי הדירות על ידי ניצול תשתיות קיימות  
במתחמים קטנים

יוני 2017



## אודות המרכז להעצמת האזרח **CECI**

המרכז להעצמת האזרח הינו עמותה הפועלת בתחומי הממשל, ועוסקת באפקטיביות המגזר הציבורי ויכולות הביצוע של הרשות המבצעת. המרכז מתמקד בתהליכי יישום מדיניות, ובהיבטים שונים הקשורים לתפקוד הממשל ויכולתו לממש ולהוביל שינויים לטובת הציבור. במסגרת זו, מפעיל המרכז את מיזם "המוניטור", הכולל מעקב וניטור אזרחי אחר יישום החלטות ממשלה וחוקי כנסת והנגשתם לציבור.

"המוניטור" מסייע בהבנת תהליכי ממשל ויישום מדיניות באמצעות יצירת תשתית ידע רחבה, אמפירית ואינטגרטיבית של תהליכי יישום ההחלטות. מטרת "המוניטור" היא לקדם את שיוב עבודת הממשל בישראל ולהגביר את ההיכרות והמעורבות האזרחית בתחומי העשייה של המגזר הציבורי.

## דו"ח מעקב

---

### יישום החלטת ממשלה בנושא ניצול מתחמים קיימים לבנייה

על בסיס החלטת ממשלה 742 מיום 2.9.2013  
להגדלת מלאי הדירות על ידי ניצול תשתיות קיימות  
במתחמים קטנים

---

יוני 2017

דו"ח המעקב נכתב במסגרת פרויקט "המוניטור" של המרכז להעצמת האזרח  
המבצע ניטור ומעקב אחר יישום החלטות ממשלה.

את דו"ח המעקב כתבו שלייה פינס, תחקירנית בפרויקט המוניטור, ובהנחיית  
נועה רוזנפלד, מנהלת תחום ממשל במרכז להעצמת האזרח.



## ניצול תשתיות קיימות להגדלת היצע בשוק הדיירות

בקיץ 2011 עלה נושא יוקר המחיה ומחירי הדיור בישראל לכותרות בעקבות מחאה והפגנות הענק. ממשלת ישראל הודיעה על שורת צעדים שיינקטו במטרה לפתור או לפחות להקל על מצוקת הדיור, חלקם כבר היו בהליכי תכנון ואשרור וחלקם צעדים חדשים שהוצגו כמענה לדרישות המוחים. מאז, הנושא נמצא על סדר היום הציבורי, ומעסיק כל ממשלה נבחרת.

באפריל 2013 הקימה הממשלה ה-33 בראשות בנימין נתניהו את קבינט הדיור במטרה לפעול להורדת המחירים, וזאת כחלק מהסכם קואליציוני בין מפלגת הליכוד למפלגת יש עתיד. הקבינט כולל תשעה שרים והוא אמון על קביעת מדיניות ממשלתית בתחום הדיור, קידום רפורמות ושינויים מבניים וייעול תחום המקרקעין, התכנון והבנייה למגורים. כמו כן, אחראי הקבינט על קידום פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, התחדשות עירונית ופינוי-בינוי. להחלטות הקבינט תוקף של החלטת ממשלה.

אחת מהדרכים להוזיל את מחירי הדיור היא באמצעות פעולות שתבצע רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). **בבעלות רמ"י מגרשים פנויים ומגרשים המוגדרים בתת-ניצול במרכזי הערים.** ניצול יעיל של אותם מגרשים עשוי להגדיל את היצע הדיירות בשוק ולסייע במאמצים להוריד את מחירי הדיור.

בספטמבר 2013 החליט קבינט הדיור להגדיל את "מלאי הדיירות על ידי ניצול תשתיות קיימות במתחמים קטנים".

ההחלטה – שקיבלה תוקף של החלטת ממשלה – התקבלה מתוך רצון להגדיל במהירות את מלאי הדיירות על ידי ניצול תשתיות קיימות במתחמים שבהם יש מגרשים פנויים או בתת ניצול כמו מקלטים ציבוריים וחניות. הצורך לייצר פתרונות מהירים למצוקת הדיור ניכר בלוחות הזמנים שנקבעו בהחלטה בה נקבע כי על שר השיכון דאז, אורי אריאל, להביא תוך חודשיים הצעת החלטה בפני מועצת מקרקעי ישראל, שתכלול המלצה להנחות את רשות מקרקעי ישראל לצאת ב"קול קורא" למשרדי אדריכלים ומתכנני ערים לקבלת עד 3 הרשאות תכנון שיפוגו עד 5 שנים מיום קבלתן. ההרשאות יכללו הסכמה לשימוש בקרקע, תכנון ופיתוח.

היות ומדובר במגרשים בניהול רמ"י דורשת ההחלטה את אישור מועצת מקרקעי ישראל הקובעת את מדיניות המקרקעין במדינה. עד לשנת 2015 היה שר הבינוי והשיכון גם השר הממונה על הרשות וכיהן כיו"ר המועצה (על פי חוק). עם הקמתה של הממשלה ה-34 בראשות בנימין נתניהו במאי 2015 הועברה האחריות לשר האוצר, משה כחלון, והוא המכהן כיום כיו"ר רמ"י.

## פירוט מרכיבי ההחלטה וסטטוס יישומם

### 1. הבאת הצעת החלטה:

החלטת הממשלה קבעה כי עד נובמבר 2013 על שר השיכון והבינוי להביא בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעת החלטה להגדלת מלאי הדירות באמצעות ניצול תשתיות קיימות במתחמים קטנים. על ההחלטה לכלול נוהל מפורט ליישומה.

**סטטוס:** לא יושם.

הצעת ההחלטה נדונה בין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לבין משרד הבינוי והשיכון אך לא גובשה לכדי הצעת החלטה מוסכמת. רמ"י הכינה טיוטת הצעה להערות, והערות אחרונות בנושא הועברו ממשרד הבינוי והשיכון חזרה לרמ"י בדצמבר 2013, שלושה חודשים אחרי שעברה ההחלטה, אך בשל השגות מקצועיות של רמ"י, החליט שר הבינוי והשיכון דאז, אורי אריאל, שלא להביא בפני מועצת מקרקעי ישראל את הצעת ההחלטה לדיון. עם זאת, החלטת הממשלה לא בוטלה באופן רשמי. במשרד הבינוי והשיכון לא יודעים לפרט מהן ההשגות המקצועיות שבגינן הוחלט שלא ליישם את ההחלטה.

### 2. אישור הצעת ההחלטה במועצה:

על מועצת מקרקעי ישראל לדון בהצעת ההחלטה ולהנחות את רשות מקרקעי ישראל לביצועה.

**סטטוס:** לא יושם.

לא התקבלה הצעת החלטה משר הבינוי והשיכון לצורך דיון והחלטה.

### 3. הוצאת קול קורא לאדריכלים ומתכננים:

החלטת הממשלה קבעה כי על מועצת מקרקעי ישראל להנחות את רמ"י להוציא תוך חודשיים "קול קורא" למשרדי אדריכלים ומתכנני ערים לפיו יינתנו להם, לבקשתם, עד שלוש הרשאות תכנון למגרשים שבניהול רמ"י. הפנייה וההתקשרות ייעשו בהתאם לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 והתקנות שלפיו.

**סטטוס:** לא יושם.

כיוון שלא גובשה הצעת החלטה, ולא עברה החלטה ברמ"י, לא יצאו קולות קוראים לטובת הרשאות תכנון למגרשים.

## טבלה מסכמת: מרכיבי ההחלטות וסטטוס יישומם

מס'	מרכיב ההחלטה	סטטוס	סטטוס היישום
1	הבאת הצעת החלטה הכוללת נוהל מפורט ליישום ההחלטה בפני מועצת מקרקעי ישראל (באחריות שר הבינוי והשיכון) עד נובמבר 2013.	בעקבות השגות מקצועיות של רשות מקרקעי ישראל, לא הביא שר הבינוי והשיכון הצעת החלטה לדיון.	לא יושם
2	קבלת ההחלטה בידי מועצת מקרקעי ישראל והנחיית רשות מקרקעי ישראל לביצועה.	לא התקבלה הצעת החלטה לצורך דיון\ החלטה.	לא יושם
3	הוצאת "קול קורא" בידי רשות מקרקעי ישראל למשרדי אדריכלים ומתכנני ערים לבקשת עד שלוש הרשאות תכנון.	לא יצא קול קורא.	לא יושם



