**עדיאל שמרון - רמ"י - יעוד, רקע, תפקידים ופעילות - 28/3/2019**

חוק רשות מקרקעי ישראל: על פי החוק יעוד הרשות הוא לנהל את מקרקעי ישראל כמשאב, לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, ובכלל זה להשארת עתודות קרקע מספיקות לצריכה ולפיתוחה של המדינה בעתיד, תוך איזון ראוי, בין צרכי שימור לצרכי פיתוח ובין שיווק קרקע לשמירה על עתודות קרקע לצרכי ציבור, וכן על מנת לקדם את התחרות בשוק המקרקעין ולמנוע ריכוזיות בהחזקת מקרקעין.

תפקידי הרשות על פי חוק: הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור מסוגים שונים, תעסוקה, שטחים פתוחים ועוד; רכישת קרקעות וסיוע למדינה בהפקעת קרקעות; שמירת זכויותיהם של הבעלים במקרקעי ישראל; קידום הרישום של הזכויות במקרקעי ישראל; מתן שירותים לבעלי זכויות במקרקעי ישראל לצורך ניהול זכויותיהם או מימושן; פרסום מידע בקשר למקרקעי ישראל, לרבות פרטים על הסכמי הרשות ולגבי מקרקעין שבניהולה; כל תפקיד אחר הנוגע לניהול מקרקעי ישראל המוטל עליה לפי כל דין או לפי החלטת ממשלה.

אין לרשות מקרקעי ישראל תפקיד או ייעוד שנוגע לרווח כלכלי. רמ"י הוא גוף עסקי – אך לא כזה שמבקש להרוויח כסף עבור עצמו. בעל הבית של הקרקעות הוא הציבור.

סביבת הפעולה של הרשות – משרדי ממשלה (ראש הממשלה, משרד השיכון, מנהל התכנון במשרד הפנים, משרד האוצר); צה"ל, רכבת ישראל, חקלאות, תיירות, רווחה, הגנת הסביבה, חינוך, בריאות, רשויות מקומיות, יזמים וקבלנים בשוק המקרקעין ועוד.

הרשות הוקמה ב-1960. עד אז נוהלו קרקעות המדינה על ידי קק"ל, רשות הפיתוח ומדינת ישראל. למעשה המדינה מחזיקה 93% משטח מדינת ישראל. עם זאת, למעשה מתוך אותם 93% יש שטחים נרחבים שלא ניתן לפעול בהם. למשל – שטחי אש; שמורות טבע, גנים לאומיים ויערות קק"ל. אין אפשרות מעשית לבנות בשטחים אלה, וגם ניסיון לבנות כפר נופש בפלמחים בשנות ה-90 התבטלה.

למעשה השטח שנותר לבניה בפועל הוא רק של 7%. רוב הקרקעות של המדינה שנועדו לבניה הן בפריפריה; ובמרכז הארץ עיקר השימוש בקרקע הוא של יזמים פרטיים (אך עדיין יש עבודה רבה לרמ"י גם מולם).

המטרה של רמ"י היא להשתמש בקרקע לשם מימוש מדיניות הממשלה ובעיקר – לשם דיור ותעסוקה. אמנם זה חלק קטן מאוד מכמות הקרקעות בפועל, כאמור, אך למעשה זו העבודה העסקית העיקרית של רמ"י.

הקצאות קרקע לשימושים יעודיים – זו הדרך העיקרית שבה המדינה מממשת את המדיניות שלה – תוספת זכויות ושימושים לבעלי זכויות, תשתיות, מגזר כפרי וחקלאי, רשויות מקומיות ובמסגרת מדיניות ייעודית .

השנה תוכננו על קרקעות של מדינת ישראל 100,000 יחידות דיור, מתוך 160,000 יחידות שתוכננו בכל מדינת ישראל. הפעילות כוללת בין השאר – תכנון, השבת קרקע חקלאית, הסדרי פיתוח, שיווק, הסכמי גג עם רשויות מקומיות להאצת התכנון, השיווק וליווי הפיתוח והסכמים אסטרטגיים (כגון פינוי מחנות צה"ל, שער העיר בירושלים, פינוי מזבלה בנתניה, חזית הים בחיפה).

הרשויות המקומיות מאוד חזקות היום, ויכולות פעמים רבות למנוע ולעכב תכניות. דוגמה לכך – שוהם. רצו להקים שם מטמנה לפסולת, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה וגם עם ראש מועצת שוהם בעבר. לאחר הבחירות המקומיות נבחר ראש מועצה חדש שמנסה לעצור את תהליך הקמת המטמנה, ומתקיים כרגע מאבק בנושא שמעכב את הקמת המטמנה לאחר שכבר נחתמו הסכמים עם יזמים בנושא.

הנושא של התנגדויות רשויות מקומיות מאוד מקשה גם על הגדלת ההיצע ושיפור המשבר בשוק הדיור.

פינוי מחנות צה"ל – מדובר על עסקה בסך של מעל ל-30 מיליארד ₪ מפינוי בצריפין, סירקין, תל השומר ועוד. גם בכך עוסק רמ"י, על מנת לייצר מנופים לפיתוח.

מחיר למשתכן – הורדת המחיר גרמה לכך שניתן למכור הרבה יותר יחידות דיור. זו תוכנית שהחלה למעשה כבר ב-1994 והרעיון הוא לשנות את שיטת המכרז – הזוכה הוא לא מי שנותן את המחיר הטוב ביותר לקרקע, אלא מי שנותן את המחיר הטוב ביותר למשתמש העצמי. כחלון שכלל את התוכנית ויצר היקף משמעותי שלא היה בתוכניות אחרות.