

2

13

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד

האוצר

7

סמל

שיכון

נ- 5-94-1-94

41952 - 52

מחלקה

לשכת השר

תיק מס'



שם תיק: לשכת השר - שיכון ובינוי

מזהה פנימי: גל-2/41952

מזהה פריט: R0004ozu

כתובת: 2-109-5-7-8 תאריך הדפסה: 07/12/2021

21

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	שר האוצר	התאריך	24/1/94
מאת:	איתי אביזם	תיק מס	
הערות:	פרויקט לביתא וטקס יבו		
סימוכין:			

מ 33 ג"ר עמ"ק בנ"א טכנול.

אבנ. סכרית כי אסכר אבנ. כמסמך

זה באו אבנ. אבנ. כי אבנ. אבנ. כי

פרויקט זה אבנ. אבנ. אבנ. יבו.

1994 25 יולי

94-11000

הסכר

המשימות:

המשימות: 1. אבנ. אבנ.

2. אבנ. אבנ.

המשימות:

המשימות: אבנ. אבנ.

8/15/84

פרויקט לשיקום ופיתוח יפו

א. תאור כללי של הפרויקט

הפרויקט כולל שיקום מבנים ותשתיות ושיווק קרקע בחלק המערבי של העיר יפו. למעשה כולל הפרויקט שני תחומי פעולה עיקריים, שיווק קרקעות ע"י המינהל ושיקום של מבנים ותשתיות.

מהנתונים הקיימים, ניתן לראות כי הפרוייקט ברובו הינו פרוייקט שיקום כאשר במקביל למכלול פעולות השיקום מתבצע שיווק של 3,000 יחידות דיור על ידי המינהל.

לפי הצעת ממ"י הפרוייקט יבוצע במתכונת של משק סגור, דהיינו ההכנסות שיתקבלו משיווק קרקע יממנו את שיקום התשתיות והמבנים. לפי הצעה זו, פעולה ממשלתית בהיקף של כ-500-600 מיליון ש"ח לא תקבל ביטוי בתקציב המדינה.

ב. הערות לנתונים

קיימת אי ודאות רבה בהערכת הכנסות הפרוייקט כפי שהוצגו ע"י ממ"י. בנוסף, אומדן ההוצאות מוטא לדעתנו כלפי מטה, הן בהערכה של עלות הידיש התשתיות והן בהערכת עלות שיקום המבנים. להלן הערותינו לנתונים שהוצגו:

1. אומדן הכנסות

א. מתוך 3,000 יחידות דיור שלהערכת המינהל ניתנות למימוש, רק כ-1,000 נכללות בתוכניות מאושרות, ועל כ-40% מיחידות אלו קיימות פלישות.

ב. בשנת 1993 שהיתה שנת השיא במכירת דירות בדמי מפתח נמכרו כ-250 דירות בלבד. תהליך מכירה זה הינו תהליך מתמשך כאשר עיתוי המכירה נקבע בהתאם למצבו הכספי של הרוכש. גם אם ימשך קצב המכירה של שנת 1993 ניתן למכור בתקופת הפרוייקט (5 שנים) כ-1,250 יח"ד. לעומת זאת ההנחה במסמך שהגיש ממ"י, היא שניתן למכור 2,500 יח"ד.

ג. אנו סבורים כי כל הכנסות עיריית ת"א מהיטל השבחה ומאגרות פיתוח בתחום הפרוייקט, צריכות להכלל במקורות למימון הפרוייקט. במסמך שהוגש אין התייחסות לנושא זה.

ד. במסמך שהגיש ממ"י אין כל התייחסות לגבי גביית אגרות פיתוח מקרקעות עיריית ת"א שבתחום הפרוייקט.

2. אומדן הוצאות הפרוייקט

א. שיקום תשתיות- לפי אומדנים שהוצגו בדיון בין ממ"י לביו אגף תקציבים עלות התשתיות ללא חיבורי חשמל וטלפון גבוהה בלמעלה מ-10% מהעלויות שהוצגו במסמך שהוגש לשר האוצר.

ב. שיקום מבנים- באיזור האמור מצויות כ-7500 יח"ד במסגרת נכסי ר"פ. למיטב ידיעתנו אין הבדלים משמעותיים במצב מרבית הדירות ולפיכך השיקום המוצע מתייחס ל-40% מהיחידות בלבד. בהתאם לזאת יש לשער כי השיקום הנדון הינו לשלב א' בלבד וכי העלות שתדרש המדינה לשלם תהיה בסופו של דבר גבוהה יותר.

ג. לא ברור האם אומדן ההוצאות לפינוי כולל הוצאות לפינוי פולשים ממגרשים ונכסים המיועדים לשיווק. ריבוי הפלישות באיזור זה מחייב טיפול נפרד בהערכת העיתוי והעלות של פינויים אלו.

ג. עמדת אגף תקציבים

שיקום העיר יפו צריך להבחן במסגרת סדרי העדיפויות בתקציב המדינה. מבלי לקבוע עמדה לגבי חשיבות הפרוייקט, אנו סבורים כי עצם קיומם של נכסים הניתנים לשיווק באותו איזור אינו מהווה הצדקה לביצוע הפרוייקט. כדאיותו הכלכלית של פרוייקט נבחנת ע"י השוואה בין ההוצאות בפרוייקט לבין ההכנסות המתקבלות ממנו ולא היו מתקבלות ללא ההשקעה, שיווק המגרשים הריקים ביפו, אינו תלוי באופן ישיר בשיקום המבנים בכלל תחום הפרוייקט.

לדעתנו בחינה יסודית של הפרוייקט צריכה להתבסס על התייחסות לשני חלקים עיקריים:

1. שיווק מגרשים ושיקום התשתיות.

2. שיקום מבנים.

א. ניתן לראות בשיקום חלק מהתשתיות כתנאי לשיווק המגרשים הן מבחינת התניות הקיימות בתוכניות הסטטוטוריות והן מבחינת התנאים להוצאת היתרי בניה. אנו מעריכים כי הסבירות לכדאיות כלכלית של חלק זה של הפרוייקט הינה גבוהה יותר, אולם קביעה סופית בעניין זה תלויה בבחינה מפורטת.

ב. שיקום המבנים הינו פרוייקט שיקום לכל דבר ולדעתנו פרוייקט זה צריך להבחן במסגרת סדרי העדיפויות התקציביים.

במקרים מסויימים בהם קיימים מבנים הריקים למחצית וניתן למכור חלק מהמבנה או שניתן למכור את המבנה על דייריו, ניתן לכלול במכירה התחייבות של הרוכש על שיפוץ המבנה. זאת במקרים ומכירת המבנה נעשית על בסיס כלכלי.

ראוי להדגיש כי גם בחלוקה זו קיימת אי בהירות רבה לגבי ההוצאות וההכנסות הצפויות מהפרוייקט.

מעבר לכך אנו סבורים כי במידה ויוחלט על כך, ביצוע פרוייקט שיקום התשתיות, צריך להתבסס על העקרונות הבאים:

1. יש לבחון את ביצוע הפרוייקט דרך תקציב המדינה ולקבוע את קצב הביצוע בהתאם לסדרי עדיפויות.

2. במידת הצורך הקמת מוסדות חינוך תתבצע כמקובל דרך תקציב משרד החינוך. במידה והפרוייקט בעדיפות גבוהה יש לדאוג שכבר השנה יכללו המוסדות ביפו בתוכניות העבודה של משרד החינוך.
 3. יש להכין את תוכנית שיקום הפיתוח בשלבים, באופן ששלבים אלו יתאימו לאזורי השיווק של הקרקע ולזמינות שיווקה. הפיתוח בפועל יבוצע לפי קצב השיווק ובאזורים המתאימים, בדומה למתכונת העבודה שסוכמה בנושא ביצוע התשתיות לעיר מודיעין. תוכנית שלבים כאמור, תאפשר גם התמודדויות עם הבעיות הרבות הצפויות בפרוייקט מסוג זה, לאור ריבוי העתיקות, הפלישות, הפינויים וכדומה.
 4. יש לקבוע במפורש בחוזה עם עיריית ת"א כי יגבו הוצאות פיתוח מקרקעות בבעלות העירייה באופן זהה להוצאות שיגבו מקרקעות המדינה. כמו-כן כל הכנסות העירייה מהיטל השבחה יכנסו ישירות לקופת הפרוייקט, ואגרות פיתוח שיגבו ממבנים שהמינהל ימכור יהיו זהות לאגרות שיגבו מדיירים קיימים.
 5. יש לקבוע מנגנון מסודר לאישור העברת הוצאות הפיתוח כולל מנגנון בקרה מסודר. על המנגנון לפתור מחלוקות כספיות, אם יהיו, בין החברה המפתחת למינהל.
 6. אנו סבורים כי ביצוע פרוייקט בהיקף המוצג, מחייב נציגות האוצר בועדת ההיגוי של הפרוייקט.
- לדעתנו פרוייקט ממשלתי בהיקף הוצאות והכנסות של למעלה מחצי מיליארד ש"ח, אם וכאשר יוחלט על ביצועו, חייב לקבל ביטוי בתקציב המדינה.
- לסיכום אנו ממליצים למנות צוות משותף למינהל מקרקעי ישראל ואגף תקציבים במטרה להכין הצעה לביצוע הפרוייקט בשלבים כאמור, בכפוף לכדאיות כלכלית של כל שלב ושלב.

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

לשכה ראשית שמאי 6 ח"ד 2600, ירושלים 94631 פקס 02-235611 טל 02-208308



אגף עירוני
ו' שבט, תשנ"ד
18 בינואר 1994
יכ-1529W



לכבוד
שר האוצר
מר אברהם (בייגה) שוחט.
ירושלים

לכבוד
שר הבינוי והשיכון
מר בינימין (פואד) בן אליעזר
ירושלים

23 ינואר 1994

94-10509

הכשר מינהל

המשימה:

הנדון: הפרויקטים לפיתוח ושיקום יפו

פואד / אהרן / קאפאן
קאפאן / פואד

נכבדי,

1. בהתאם להנחייתכם הנני מתכבד להגיש כדלקמן:

א. מסמך עקרונות להפעלת הפרויקט לפיתוח ושיקום

העיר יפו, כולל מבנה איגוני.

ב. עקרונות ונתונים כללים למכרז מדרון יפו.

2. כל הגורמים נערכו ומוכנים להפעלת הפרויקטים.

3. נא אישורכם בהקדם.

בברכה,

מ. גת
סמנכ"ל ומנהל אגף עירוני.

העתיקים: מר מ. ורדי, מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

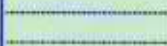
הפרויקט לפיתוח ושיקום יפו מבנה אירגוני

יו"ר ועדת ההיגוי



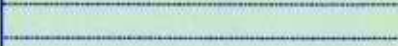
ועדת היגוי
מינהל מקרקעי ישראל
משרד השיכון
עיריית ת"א

משרד חברת
האוצר עמידר



מנהל פרויקט
המנהל הכללי

חברת עמידר



מנהל פרויקט
פיתוח

מנהל פרויקט
פינויים

מנהל פרויקט
מכר נכסי ר"פ



אגף עירוני

- 2 -

נספח א'

1. רקע

כתוצאה מהזנחת העיר יפו מזה תקופה של למעלה מארבעים שנה, ובכלל זה אי תחזוקת המבנים, העדר אחזקה שיפור והחלפת תשתיות, מצויה העיר יפו במצב פיזי, כלכלי, וסוציאלי חמור ביותר.

על כן בהנחיית שר הבינוי והשיכון יזם מינהל מקרקעי ישראל הקמת פרויקט משותף לעיריית ת"א-יפו ומשרד הבינוי והשיכון, כאשר חברת עמידר משמשת כזרוע ביצועית.

בראש הפרויקט הוקמה ועדת היגויי משותפת לכל הגורמים המוזכרים לעיל, מטרת הפרויקט ליצור מרקם אורבני-חברתי מודרני, ולהביא לפתרון מכלול הבעיות בנושאים כמפורט להלן:

- א. חידוש והחלפת תשתיות ושיפור תנאי הסביבה והמחיה.
- ב. שיווק מגרשים פנויים לבניה, וזאת אף תוך מתן פתרונות דיור לאוכלוסיה המקומית.
- ג. שיקום פיזי של המיבנים ביפו תוך הטבת תנאי דיור של האוכלוסיה.
- ד. בנית מוסדות ציבור וחינוך לרווחת האוכלוסיה המקומית.
- ה. הסדרת זכויות חוזיות למחזיקים השונים במבני רשות הפיתוח.

תקופת ביצוע הפרויקט נאמדת בכחמש שנים.

2. גבולות הפרויקט

- מצפון: רחוב אילת - בית גידי.
מדרום: גבול העיר בת-ים.
ממערב: מדרון יפו - רח' קדם.
ממזרח: שד' ירושלים (כולל הגדה המזרחית ומתחם נוגה).

3. מצב האוכלוסיה

בתחומי הפרויקט מתגוררים כ- 17,000 נפש.
גודל משפחה ממוצעת: מעל 4 נפש למשפחה (מהגבוהים בארץ).
המצב הסוציו-אקונומי הינו הנמוך ביותר בת"א.

4. מצב תכנוני

בגבולות הפרויקט 16 תבע"ות מהן 11 שאושרו בועדה לבניה למגורים (ול"ל).
מגבלה: עפ"י הוראת השעה - אי בנית יסודות ל-20% מפותנציאל הבניה בתוך 3 שנים מאישור התוכניות יגרור ביטולן. יש לציין כי אנו כיום באיחור של עד כשנתיים ימים.

5. פוטנציאל הבניה

פוטנציאל הבניה לכלל התבע"ות (לרבות ה- 5 תבע"ות שיאושרו במהלך הפרויקט) כדלקמן:

- כ- 3,000 יח"ד במגרשים פנויים (חלקם מחייב פינוי פולשים).
כ- 2,100 יח"ד על גגות (מימוש זכויות בניה).

להערכתנו רק כ- 3,000 יח"ד ניתנות למימוש ראלי בקרקעות המינהל.



אגף עירוני

6. אומדן תקבולים משיווק קרקעות המינהל ונכסי רשות הפיתוח

שיווק כ- 3,000 יח"ד * \$40,000 (ערך קרקע מפותחת ליחידה) = \$120,000,000.
מכירת כ- 2,500 דירות בדמ"פ * \$30,000 (תקבול ממוצע ליחידה) = \$75,000,000.

סך הכל תקבולים \$195,000,000

הערות

- יש לציין כי שיווק מרבית המגרשים ביפו לא יתכן ללא ביצוע הפרויקט ובכלל זה ביצוע פיתוח תשתיות, פינויים, בנית מבני ציבור ושיקום מבנים.
- אומדן ההכנסות מתיחס לערכים נוכחיים של קרקעות בתחום העיר יפו, השבחת הקרקע עקב ביצוע פעולות הפיתוח והשיקום עשויה להביא לעליה משמעותית בהכנסות בפועל ביחס לאומדן כנ"ל.

7. אומדן הוצאות לביצוע הפרויקט

- א. חידוש והקמת תשתיות בכלל יפו
- ב. שיקום כ- 3,000 יח"ד * \$25,000 ליח"ד
- ג. ביצוע פינויים לצורך פינוי מגרשים לשיווק, דרכים, שטחי ציבור (סה"כ כ- 200 פינויים)
- ד. בנית מוסדות ציבור וחינוך לרווחת האוכלוסיה

סך הכל \$165,000,000 =

הערות

- א. עודף התקבולים שנאמד בסך של כ- \$30,000,000 יועבר כהכנסות מדינה לאוצר.
- ב. יש לציין כי לא יועברו תקציבים לעיריית ת"א בגין הקמת מוסדות חינוך.

8. סיכום

- א. הפעלת הפרויקט במתכונת המוצעת, ובכלל זה טיפול נקודתי במכלול הנושאים הפיזיים והחברתיים שהוזנחו במשך שנים, אינה עוד אופציה אלא צו השעה.
- ב. כל דחייה נוספת בביצוע הפרויקט עשויה לגרום להתיקרות בעלויות פיתוח ושיקום העיר יפו העתיקה.
- ג. קיים צורך בשיווק ובינוי מידיים, וזאת מאחר ותוכניות בנין עיר התקפות בעיר יפו, אושרו במסגרת הועדות לבניה למגורים ועל כן יפקעו בתוך תקופה קצרה.
- ד. עיכוב בשיקום המבנים ותחזוקתם, יביא להתפוררות המבנים בהם מתגוררים משפחות רבות בתנאים אשר אינם נסבלים במדינה מתוקנת בראשית שנות התשעים.
- ה. ביצוע הפרויקט, ושיקום האתר, יביא להכנסה תקציבית משמעותית וחסכון בהוצאות שוטפות באחזקה.
- ו. בשל עלויות חריגות בשיקום המבנים אשר הוזנחו במשך שנים רבות, ובשל המצב הסוציו-אקונומי הנמוך של האוכלוסיה המקומית יש להעמיד סיוע יחודי וסיבסוד משמעותי לאוכלוסיה זו.
- ז. בהתאם להנחית שר הבינוי והשיכון ערוכים כל הגורמים השונים לתחילת ביצוע הפרויקט מיד עם אישור האוצר.



אגף עירוני

- 4 -

נספח ב'

מדרון יפו עקרונות המכרז לשיווק.

א. רקע כללי.

בתחומה של העיר יפו בין רח' יפת במזרח, הים במערב, יפו העתיקה והנמל בצפון, ועד לגבול בת ים בדרום, הכין מינהל מקרקעי ישראל בשיתוף עם עיריית ת"א תכנית מתאר "יפו מדרון".

נשאו המכרז הינו בקטע התכנית המשתרע מרח' קדם מערבה עד לים.

אזור זה פנוי ברובו ובו עודפי פסולת שבעיקרה פסולת בניה.

מגרשים שיוצאו למכרז יעודם מגורים (כ-540 יח"ד), מלונאות ושטח צבורי פתוח ובו מתקני ציבור, נופש, ספורט ימי/יבשתי וחוף רחצה.

תכנית זו עוררה גלי התנגדות למרות שעברה אישור של כל הועדות התכנוניות (כולל ועדה ארצית) ועדיין לא נחתמה על ידי שר הפנים.

יזם אשר יזכה במכרז צפוי שיעמוד בעת הגשת תכניות מפורטות בהתנגדויות דומות, מאדיך בתכנית המתאר נבנה מנגנון שיקל באופן משמעותי בטיפול בהתנגדות, ע"י מתן חופש פעולה בעיבוד "פני המגע" בין מדרון יפו והים. לדבר זה יש השלכה מהותית על דרכי הוצאת המכרז ומבנהו מהבחינות העסקיות.

ב. מהות המכרז.

1. המכרז פונה לקבלת הצעה לתמורה כספית בגין מתחם המיועד למגורים, מלונאות ומסחר בתחום השטח המיועד ליבוש, כשהיזם הזוכה במכרז יחוייב בהגשת תכניות מפורטות, עבודות יבוש הים ובביצוע כלל עבודות הפיתוח והנחת מערכות תשתית בשטחים הצבוריים.

2. המכר מיועד לאפשר שווק המקרקעין למטרות בניה ופתוח על פי תכניות מפורטות שתגובשנה כאמור ע"י היזם הזוכה לאחר שיקבל אישור הרשויות המוסמכות לכך.

3. פוטנציאל הבניה במתחם עפ"י תוכנית המתאר הינו כדלקמן:

בנית 540 יחידות מגורים או דירות סטודיו בשטח כולל של 92,000 מ"ר.
בנית כ 650 חדר למלונאות בשטח כולל של כ 17,500 מ"ר.
שימושים מסחרים בשצ"פ בשיעור 5% מהשטח ליבוש ובסה"כ כ 8,000 מ"ר.

ג. מסמכי המכרז.

המכרז יכלול המסמכים כדלקמן:

1. זכויות פוטנציאליות ותאור המצב הסטטוטורי.
2. דרישות להמשך מהלך התכנון, רמתו ודרכי האישור - שלבים לקידומו.



אגף עירוני

- 5 -

3. אלמנטים כלכליים המועמדים על היזם, יבוש, פתוח ש.צ.פ., מלוא בחול, קיר ימי, פתוח מתחמי מגורים, מלונאות, חוף רחצה, תשתיות צמודות, ותשתיות על, כולל דרכי הפיקוח על מימוש התחייבויות אלה.
4. אישור עיריית ת"א לנושא אגרות והיטלים.
5. המסמכים הרלוונטים אשר הוכנו בעבר הכוללים את כל הסקרים שנעשו (סקר גיאולוגי, סקר עתיקות, בדיקות קרקע וכד') - כל זאת כמידע בלתי מחייב ומנחה בלבד.
6. פרוגרמה תכנונית מאושרת על ידי המינהל והעירייה.
7. פרוגרמה כללית לעבודות יבוש הים, פיתוח והנחת תשתיות מאושרות ע"י העירייה והמינהל.

על היזם יהיה לחזור ולערוך הבדיקות הרלוונטיות לברר את כל הפרטים הנדרשים לצורך ביסוס הצעתו למכרז זה, לא יהיה במסמכי המכרז שיצורפו כמסמכים מנחים בכדי לפגוע באחריותו המלאה של הזוכה במכרז לביצוע התכנון, הפיתוח ויבוש הים.

ד. הבהרות חיובי היזם במכרז.

1. תכנון מפורט.

- א. היזם יתחייב להגיש תכנון מפורט למתחמי המגורים, המלונאות והשטח הציבורי הפתוח המיועד ליבוש בלוח זמנים מוגדר מראש.
- ב. לוח הזמנים הנ"ל יכלול גם מועד לאישור התכנית למרות שאשורה אינה בשליטת היזם, וזאת על מנת למנוע "תפיסת חזקה" בפרויקט למועד ארוך ובלתי מוגדר.
- ג. להבטחת לוח הזמנים לתכנון תמסר ערבות בנקאית אשר תפחת במהלך אישורה של התכנית המפורטת על פי קצב אישור הרשויות המוסמכות לכל ענין וענין, ועפ"י אישור נציג מ"י.
- ד. במכרז יכלול מנגנון אשר על פיו יפעל המינהל והעירייה במקרה של אישור זכויות מעבר לזכויות שאושרו בתכנית המתארית. מנגנון זה יגדיר זכויות מראש ואופן קביעת תשלומים נוספים לאישור זכויות נוספות.

2. ביצוע עבודות יבוש הים, פיתוח והנחת תשתית.

- א. היזם יחוייב בלוח זמנים מוגדר אשר בעיקרו השלמת עבודות ביצוע יבוש הים לפני עבודות הפיתוח למתחמי המגורים והמלונאות. תחילתו של לוח הזמנים במועד אישור התכנית.
- ב. להבטחת ביצוע העבודות תמסר ערבות בנקאית אשר תפחת במהלך ביצוע העבודות עפ"י קצב מהלך ביצוע העבודות בפועל ובאישור נציג מ"י.

3. לוח זמנים להוצאת המכרז..

- א. הכנת מסמכים לטיוטת מכרז - עד 10.2.94.
- ב. קבלת אישורי עיריית ת"א והמחלקות המתאימות בעירייה עד 01.03.94 (בהערכה).

- טיוטא לדיון -

ט' בחשון התשנ"ד
24 באוקטובר 1993

מדיניות ענף הבניה

צרכי הדיור בישראל בשנים הקרובות נאמדים כ-50 עד 60 אלף דירות מדי שנה. כיום, הבניה הפרטית מספקת כ-24,000 דירות לשנה.

פער זה בין הצרכים להצעת הדיור אף מחריף, אם מביאים בחשבון כי הבניה המסופקת ע"י חברות וקבלנים, באיזורי הביקוש, ושאינה בניה עצמית, היא כ-15,000 דירות לשנה. וזאת לעומת ביקוש העומד בפני סקטור זה של 40-50 אלף דירות לשנה, היינו פער של 25 עד 35 אלף דירות לשנה.

בעבר, פעלה המדינה לעתים קרובות לגישור הפער בין צרכי הדיור לבין בניית הדירות, וזאת באמצעות התערבות פעילה בהצעת הדיור. התערבות זו בכללה, ללא יוצא מן הכלל, היתה בלתי יעילה ובזבזנית, ולאחר מעשה התבררה גם כמיותרת. ניתן היה להשיג אותן מטרות באמצעים צנועים בהרבה.

דא עקא, מחירי הדיור נמצאים כבר היום מחוץ להישג ידם של חלק ניכר ממשקי הבית החדשים. אלה מתאפיינים, יותר מתמיד, בהעדר הון בסיסי וחסכוניות הנדרשים לרכישת דירה.

מנגד, מחירי הדירות בארץ גבוהים ללא כל יחס לעומת הכנסת המשפחות. רכישת הדירה הופכת לאירוע כלכלי מרכזי ביותר בחיי האזרח הישראלי.

חוסר השכלול בענף הבניה ובתחומים המשיקים לו, המשפיעים על יעילותו, הוא כה רב, עד כי הדבר מתבטא במידה מרובה במחירי התפוקות של הענף - היינו במחיר הדירות. חוסר השכלול מביא גם להתארכות משך התגובה של הענף לשינויים בביקוש.

נסקור עתה את שלוש הגישות העקרוניות למדיניות המכוונת להגדיל את הצעת הדירות.

האסטרטגיה של גידול בבניה באמצעות האמרת מחירים

לכאורה, יכולה הממשלה להשלים עם נתונים ועובדות אלו, ולהניח לשוק לעשות את שלו. הביקוש הנוסף או חלקו - יביא להאמרת מחירי דירות. לנוכח הרווחים המוגדלים, ייכנסו יזמים חדשים לפעילות בניה, או יזמים קיימים ירחיבו אותה, וכך יגושר הפער בין הביקושים להיצעים. עליית המחירים אף תאפשר תשלום שכר טוב יותר לעובדים, והענף כולו יצליח למשוך עובדים נוספים ככל שיידרש.

מאחר והבניה הקבלנית - היזמית צריכה להתרחב כדי פי שלושה על מנת לענות על הביקושים, ניתן לשער כי האמרת מחירי הדירות שתאפשר הרחבה זו צריכה להיות מאסיבית ביותר.

אולם, לאסטרטגיה של הרחבת פעילות באמצעות האמרת מחירים יש חסרונות רבים וניכרים מיד לעין - הנזק חברתי והכלכלי שהיא גורמת הוא מרובה. זו תקופה של קליטת עליה, שגם בלא התייקרות דירות - אין להמעיט בקשייה. גם האוכלוסיה הישראלית לא תשלים ללא זעזועים עם עליית מחירים זו, ועם הבעיות החברתיות שיווצרו בעקבותיה. משק המדינה גם הוא יסבול - אנו משק עתיר הצמדות, והתייקרות כזו תשורשר לתוך המשק ותערער את יציבות המחירים. בנוסף גם תיצור ההתייקרות תיסוף בפועל של השקל ובכך יפגע כושר התחרות בשוקי החוץ ודווקא בתקופה האמורה להיות תקופת צמיחה מואצת.

על פי ההערכה, הרי בנתיב המדיניות הנוכחי תחל ההשפעה על מחירי הדירות בעוד פחות משנה, כבר במהלך שנת 1994. יש לציין כי כבר עתה מורגשת עליה מתונה במחירי הדירות.

האסטרטגיה של התערבות ממשלתית פעילה בצד ההצע

כדי להרחיב את הצע הדירות, יכולה הממשלה להזמין ישירות בניה מקבלנים. איסטרטגיה זו ננקטה לעתים קרובות על ידי הממשלה, ולאחרונה בשנים 1990-1992. מבחינה של ההיבט הכמותי, היתה גישה זו מוטעית. וזאת לפני שניגשים לבחון היבטים נוספים של שיטת הביצוע.

ראוי עם זאת לציין, כי חרף מינון היתר של התערבות הממשלה בשנים 1990-1992, הרי שמדיניות הבינוי באותה תקופה פעלה גם על שני משתנים חשובים ביותר שיפורטו בהמשך - פיריון העבודה ושיטות היצור, וכן משך התגובה והסיכונים של הענף. לפעולה זו יש משמעויות חיוביות ולקחים מרחיקי לכת.

אם נבחן את שתי התקופות הבולטות של ההתערבות בהצע הדירות 1969-1974 וכן 1990-1992, יתברר כי בשתי התקופות נוצר מלאי דיור גדול שהיה מיותר באותן תקופות (הנתונים - באלפים):

<u>1990-1992</u>	<u>1969-74</u>	
170	316	התחלות בניה (דירות)
(102)	(143)	מזה: - בניה ציבורית
133	244	גמר בניה (דירות)
(75)	(102)	מזה: בניה ציבורית
633	580	תוספת אוכלוסיה
220	127	תוספת משקי בית
30		קליטה במלאי הדירות החדשות

למעשה, הנתונים של שנת 1990-1992 משקפים חלק מן המציאות. עד סוף 1991 הגיע עיקר גל העליה אליו כוונה הבניה, בעוד שלמעלה ממחצית הבניה הסתיימה רק ב-1992, וחלק מדירות אלה אינו ניתן לאכלוס עד היום. העולים התאכלסו במלאי הדירות הריק הגדול, תולדת עודף הבניה משנות השבעים.

בראשית שנות השבעים נוצר אם כן פער של קרוב ל-190 אלף דירות בין היקף התחלות הבניה לתוספת המשפחות במדינה. עיקר הפער נבע מהבניה הציבורית.

בראשית שנות התשעים, שוב תקופת עליה מואצת, התגוררו מרבית העולים בדירות הריקות הישנות, והבניה הציבורית היתה בעיקרה מחוץ לאזורי הביקוש של אותם עולים והסתיימה זמן רב לאחר שהגיעו.

אילו היו הדירות נבנות על פי העדפות המיקום של העולים ושל הישראלים הותיקים, לפיגור זה לא היתה השפעה ניכרת. בינתיים משתמשים במלאי הדירות הריק המקורי.

התערבות ממשלתית ישירה בבניית דירות גורמת, באופן בלתי נמנע, להתערבות במיקום הדירות ובגדלי הדירות - מבלי להביא בחשבון את ההעדפות של רוכשי הדירות. רק באמצעות תמיכה מקיפה וסבסוד רכישת אותן דירות, ניתן אחר כך לאכלסן.

אסטרטגיה זו היא יקרה ביותר מן הבחינה התקציבית, ומן הבחינה המשקית - חוסר היעילות של הממשלה כ"קבלן - על" כפי שתפקדה בשנים האחרונות, בא לידי ביטוי בפיצוי הכספי המתקצב - קרי מימון הפסדי הבניה. עלות זו הגיעה למיליארדים רבים בשנים האחרונות.

האסטרטגיה של שכלול מירבי של ענף הבניה וצמצום תקופת הגישור

החלופה הממשית לשתי הגישות שצויינו לעיל היא שכלול ענף הבניה והתחומים המשיקים לו. שכלול מבנה זה יביא לקיצור זמני התגובה, צמצום זמן הייצור - ועשוי להביא להגדלת הכמויות הנבנות.

השכלול המבני על מרכיביו, יביא להקטנת עלויות הבניה ולהקטנת הסיכון. מכאן שהרווח הנצפה על ידי היוזמים יהיה גבוה יותר מזה הנצפה על ידיהם כיום - וזאת ללא תהליך עליית המחירים, שהיה תנאי הכרחי באסטרטגיה עליית המחירים.

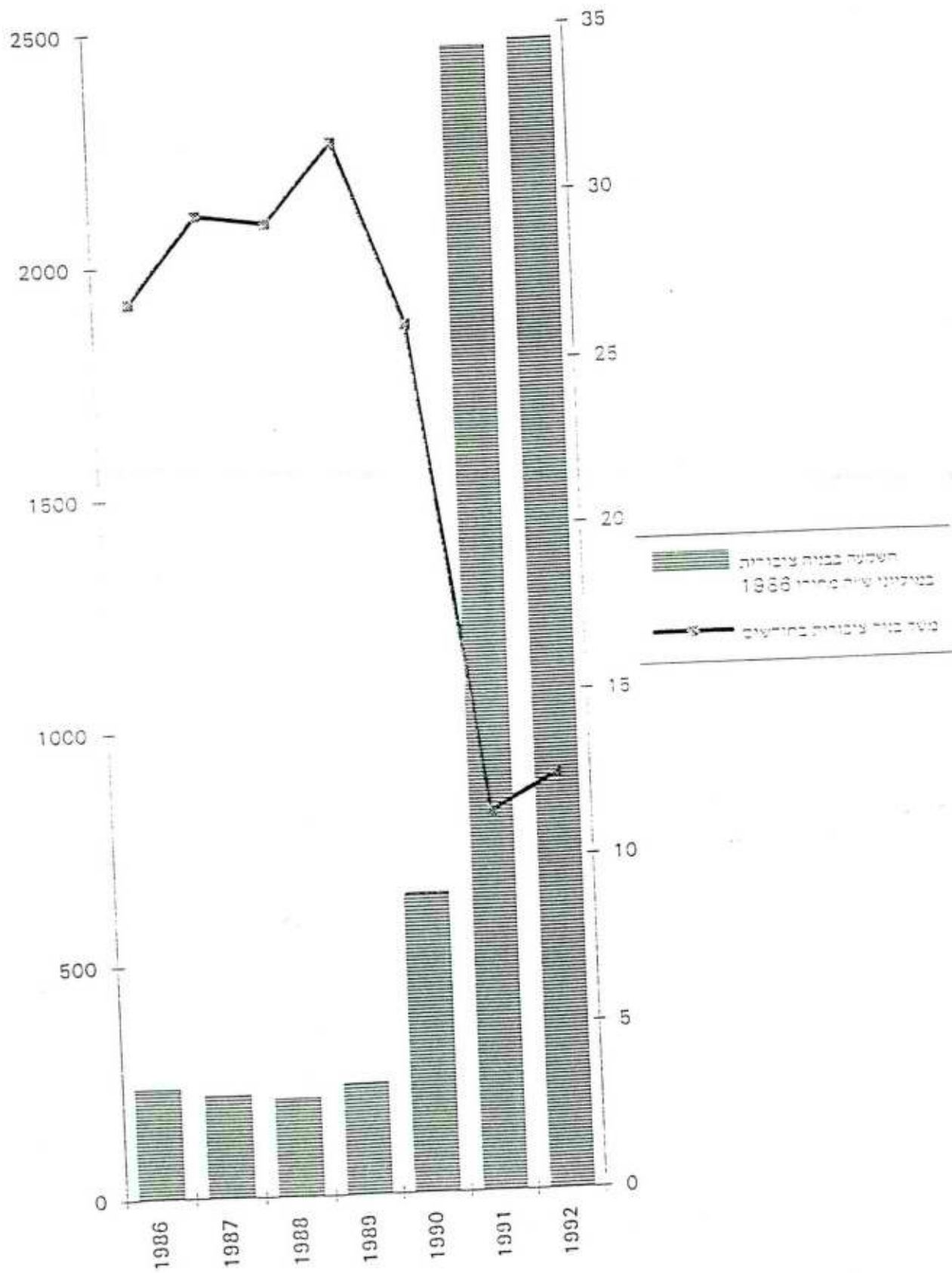
לפי גישה זו עלויות מחירי הדירות מגדילה את הרווח הצפוי לכל דירה, ומכאן שכדאי לבנות דירות נוספות. הרווח הנוסף הצפוי מפצה על הסיכון הנוסף. אולם אם נוקטים גישה של שכלול השוק - הרי ירידת עלויות הייצור והקטנת הסיכון גורמים לכך שלגבי כמות סיכון נתונה, הרווח הצפוי והכמות הנבנית יהיו גבוהים יותר, ובמיוחד הכמות הנבנית.

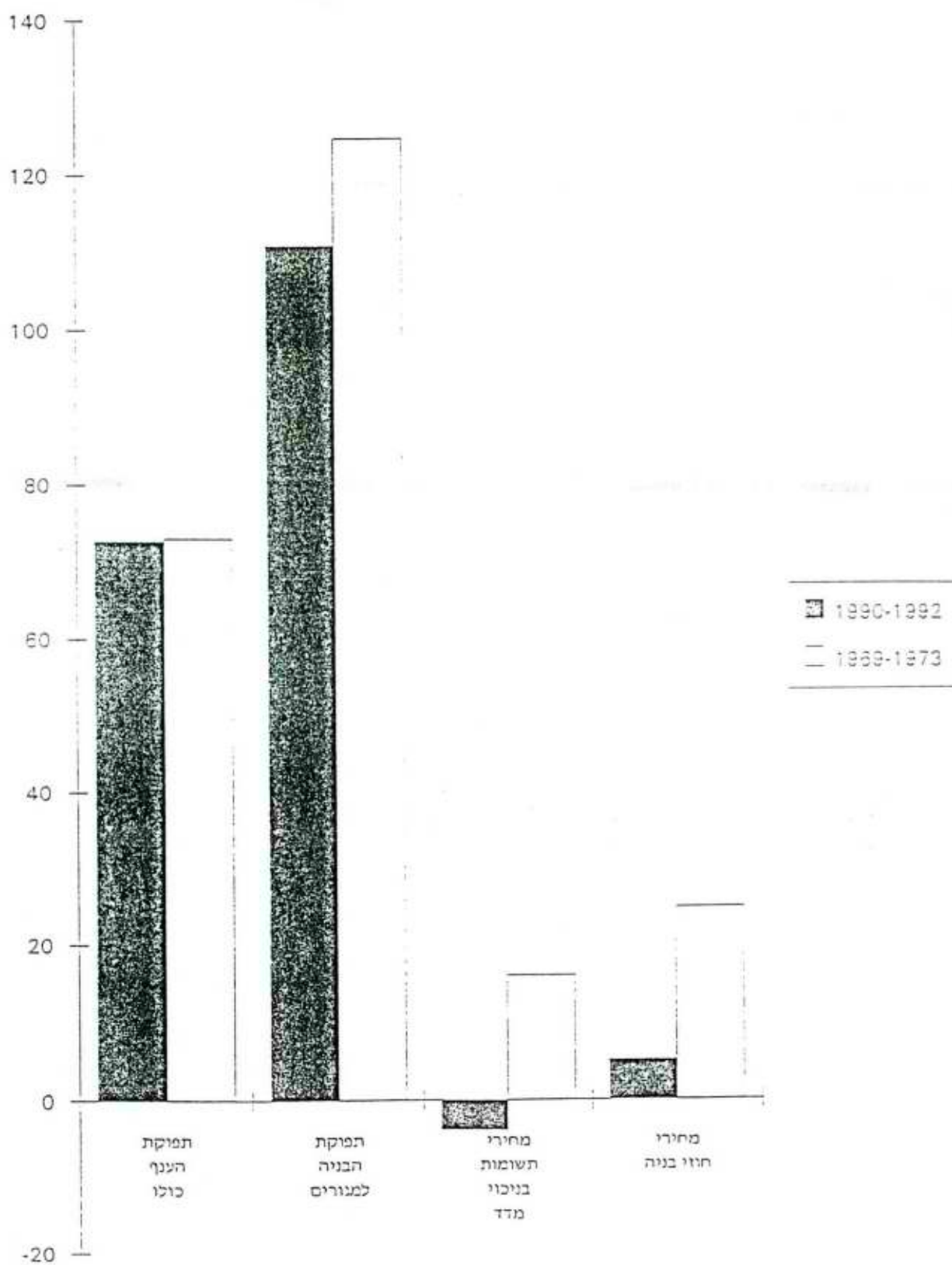
מצב ענף הבניה והתחומים המשיקים לו מגלה מרבצים נכבדים של חוסר יעילות ובזבוז כלכלי וחברתי. בשנים האחרונות נעשו מספר פעולות מרכזיות בשכלול וייעול הענף, אולם יש לבצע פעולות רבות נוספות, מהן אף חריפות יותר. מרבצי בזבוז קיימים אלה הינם המשאב העיקרי העומד לרשות האסטרטגיה של שכלול ענף הבניה.

על פי גישה זו, יש לפעול לשכלול ולשיפור מכלול המרכיבים המשפיעים על פעילות הבניה. לא מוצע כי תהליך של סבסוד יחליף את הפעילות הכלכלית, אשר תהיה במחירי שוק. בתקופת הביניים, ועל מנת ליצור מנגנוני שוק מתאימים, תכנס הממשלה למחויבות לצורך יצירת מנגנונים אלה.

מאחר ואין גורם יחיד המסביר את הכשל המבני של הענף, יש לטפל במספר רב של מרכיבים ובתקופה קצרה יחסית.

כפי שיתואר מתמקדת אסטרטגיה זו בצד ההצע בלבד. לפעולות בצד הביקוש יש בשלב זה מקדם סיכון גבוה לעומת תועלת לא גבוהה. עד אשר יפעלו הצעדים בצד ההצע, יש להזהר מלחצי ביקוש אשר יגרמו להאמרת מחירים. הסיכון לכך מוחשי ביותר. לעומת זאת האפשרות לשיפור מצבן של קבוצות אוכלוסיה נבחרות באמצעות תמיכה נוספת אינו רב, במבנה מחירי הדירות הקיים עתה.





גמישויות ענף הבניה ומשך התגובה

שאלה יסודית באסטרטגיה של שכלול הענף היא כמה זמן יקח לענף הבניה להגיב על השינוי המבני. אם התגובה תגיע כעבור שנים מספר, אזי יש למצוא פתרון בעל עוצמה מספקת גם לשנתיים הקרובות.

את הערכת הגמישויות ומשך התגובה אפשר לברר רק מהתנהגות העבר של ענף הבניה בעת שינוי קיצוני - בצד ההיצע, בצד הביקוש, או אף בשניהם.

ענף הבניה פועל באופן מחזורי, מגאות לשפל וחוזר חלילה. ההבדל ברמת הפעילות בין הנקודות הוא רב, והיציאה משפל לגאות יכולה להיות מהירה מבחינת זמן התגובה.

נבחנו שתי תקופות גיאות ברורות - 1969-1974 והתקופה שמאמצע שנת 1990 ועד סוף 1992. בשתי התקופות היתה בניה ציבורית בהיקף רחב ביותר. אולם האסטרטגיה היתה שונה. לאחר מלחמת ששת הימים עליית המחירים היא שהיתה הגורם המדרבן את הרחבת ההיצע - פרטי וציבורי. בתקופה מאמצע 1990 ועד סוף 1992 (ואף ניתן להגיע לסוף 1993) הגורם המדרבן בהרחבת ההיצע לא היה המחיר - אלא הבטחת מימון וסיכון מחד, והגדלת רווחיות כנגד גידול בפיריון מאידך, באמצעות מערכת תמריצי משך הבניה.

חרף העובדה שבתקופה שלאחר מלחמת ששת הימים היה היצע העבודה מהשטחים רחב הרבה יותר מבחינת הפוטנציאל היחסי, ההשוואה מנקודת ראות המשק היא ללא ספק לטובת התקופה המאוחרת יותר:

השוואה - ענף הבניה אמצע 1990 עד סוף 1992
לעומת 1969 עד מלחמת יום הכיפורים
(באחוזים)

1990-1992	1969-1973	
72.7	73.1	גידול בתפוקת הענף כולו
111.0	124.9	גידול בתפוקת הבניה למגורים
8	63.0	שינוי ריאלי במחירי דירות בניכוי מדד מחירים לצרכן
-3.9	16.1	שינוי ריאלי במחירי תשומות בניכוי מדד מחירים לצרכן
5.0	25.0	שינוי ריאלי במחירי חוזי בניה
9	8	תוספת עולים כאחוז מאוכלוסיה בתחילת התקופה

השוואה זו מראה שיש פוטנציאל ניכר להרחבת פעילות בזמן קצר.

קיימת רגישות רבה מצד הפירמות והיזמים למחיר, לרווח ולהערכות הסיכון. הקטנת הסיכון, והגדלת הרווח כתוצאה מייעול הייצור - יהיו בעלי אפקט דומה לזה של עליית מחירים מנקודת ראות הפירמה. ויגרמו לה להרחיב את ההצע.

שכלול ענף הבניה

עיקר הצעדים המוצעים הינם בתחום ההיצע. כפי שצויין, שינויים של ממש בתחום הביקוש בשלב זה, עשויים להוסיף לחצים להעלאת מחירים.

בענף הבניה ישנם תחומים רבים בהם הפעילות בלתי יעילה ומעוותת מנקודת ראות המשק. מערכת זו מושפעת בעיקרה מפעולות ממשלה ורשויות ציבוריות - בתחום הסטטוטורי, בהשפעה בתחום המיסוי, בתחום המימון ובתחום הבעלות על הקרקע. ברקע קיימת תמיד האופציה של תחית הבניה הציבורית ובהיקף רחב.

מערכת זו יצרה מודוס של סיכון גבוה. זמני התגובה הם ארוכים (על אף שקוצרו בשנים האחרונות), קיימים נעלמים מהותיים - אפריוני - בגיבוש כל החלטה עיסקית, שעורי המיסוי המצטברים הם בלתי מתקבלים על הדעת וגורמים לתיאום מחירים כלפי מעלה, ובחלקם מהווים מיסוי רעיוני, ולא תוצאתי.

בנוסף לקשיי הייצור והמימון - יחד עם סיכון השוק הקיים תמיד - יצרה מערכת זו אי ודאות בסיסית לעבודה בהיקפים גדולים. אי הוודאות מתורגמת לפרמיית סיכון. אם פרמיה זו היא 50 דולר למ"ר מבונה, או 150 דולר למ"ר - זו שאלה אחרת, אולם הסיכון הוא מהותי.

הדרך להפחתת הסיכון הנהוגה כיום היא לקחתו במנות קטנות, והעברתו מיד הלאה. כתוצאה מכך מתקבל בשוק פער בין צורך (נורמטיבי) להצע אפקטיבי, קצב הבניה איטי ורמת מחירים גבוהה. קצב הבניה מושפע ביסודו מקצב מסירת הדירות. המימון בתקופת הבניה בא בעיקרו ממכירת דירות.

מרכיבי ההצעה כוללים, איפוא, טיפול במרכיבים הבאים של מערכת השיקולים והביצוע של גורמי ענף הבניה:

- הקטנת משך תגובה
- גישור על סיכון - נקודת ראות המשק מול נקודת ראות הפירמה.
- הקטנת עלות הייצור השולית.
- טיפול בפיריון העבודה.

להלן תובא סקירת הפעולות המוצעות:

1. חוק התכנון והבניה

במהלך החודשים הקרובים יש להגיע לחקיקת תיקון יסודי לחוק התכנון והבניה, אשר יחליף את משטר הוראות השעה הקיים כיום, אשר יסתיים באפריל 1994.

ועדה בהרכב בינמשרדי ומומחים חיצוניים מסיימת בימים אלה את עבודת ניסוח התיקון לחוק.

החוק החדש משאיר למעשה את שיטת הוועדה האחת (מקומית ומחוזית) לאישור תכניות (המכונות תכניות כתמים) - הזכות לבנות תאווה רק ע"י הוועדה המקומית.

בנוסף, ההצעה מדברת על הקמה של רשות להתנגדויות וערעורים. אימוץ החוק החדש יחייב תוספת משאבים מסויימת למערך התכנון.

נותרו מספר מחלוקות קשות עם משרד הפנים, מצד משרדי השיכון והאוצר. למחלוקות אלו השפעה של ממש על היצע הקרקע, הוודאות שבתהליך התיכנון ועל מחירי השוק:

א. ביטול יעדי פיזור אוכלוסיה. אלה נקבעים בתכניות ארציות, והשפעתן היחידה היא ייקור הצע הקרקע באזורי ביקוש. התכניות לא מפזרות אוכלוסיה.

ב. ביטול ההוראה בדבר מגבלת מספר הדירות בתכנית, בנוסף למגבלה הקיימת על היקף השטח המבונה. הוראות אלה גורמות לאפליה חברתית מכוונת מצד ראשי הערים כנגד אוכלוסיה חלשה, ולבניית דירות גדולות במיוחד. אין שום הצדקה תכנונית בעלת תוכן למגבלה, בצד הפן המכוער של אפליה מכוונת בחסות החוק.

ג. ביטול התניות בתכניות, שאינן קשורות ביום הבונה באותו אתר. התניות אלה הם הדרך בה לכל גוף יש זכות ווטו פעילה ביותר.

לועדת התכנון הסמכות לאשר תכנית או לא. כוחה הוא בהיותה צוות של אנשים, ולא קולקציה פדרטיבית של מטילי ווטו. כיום מועמדים תנאים לבניה, שבמרביתם הם עניין וחובה של הרשויות הממלכתיות והציבוריות.

ד. אגרות רשויות מקומיות - חייבות להיות על בסיס עלות.

ה. הפיכת תוכניות ול"ל לתוכניות בעלות תוקף קבוע. תכניות אלה הן המאגר התכנוני העיקרי לבניה בשנים הקרובות.

ו. ביטול הועדה לשמירת קרקע חקלאית. קיומה הוא אנכרוניסטי.

2. מימון הבניה

ענף הבניה נרתע מסיכונים, וסיכוני הכמות עליהם אנו מדברים הינם מהותיים ביותר. בעבר היתה ההתערבות הכמותית בצד ההצע מבוצעת באמצעות הזמנה ישירה של בניה, אשראי מסובסד, או התחייבות רכישה (אופצית PUT).

שיטת מימון הבניה בארץ - פרטית וציבורית - הכתיבה יותר מכל גורם אחר את התארכות משך הבניה ופיריון העבודה הנמוך, וזאת לצד פיגור בכמויות.

מוצע כי בתקופת הביניים, עד אשר תתייצב רמת הפעילות של הענף ברמה של 50-60 אלף יחידות לשנה, תוקם מסגרת מימון בניה על ידי הבנקים, בהשתתפות ביטוחית של הממשלה.

הכללים העקרוניים:

א. יוגדר תיק מימון לתקופת הבניה של בתים למגורים לכל בנק. הדיון לא יהיה בכל פרויקט, אלא בתיק הפרוייקטים כולו.

ב. הממשלה תבטח חלק מסיכוני התיק לעומת הבנק.

ג. ביטוח זה יהיה לאחוז מסוים של הסיכון הראשון. בדיונים הועלה סדר הגודל של 10% סיכון ראשון מכלל התיק.

ד. בדיונים הוצע כי יונהג מלוס על הבנקים, כך שהסיכון יתחלק כדלקמן:

סיכון ראשון	סה"כ בסיכון	חלק המ"מ בסיכון	חלק הבנק בסיכון
סיכון ראשון	5%	4%	1%
סיכון שני	5%	3%	2%
סיכון שלישי	5%	2%	3%
סיכון רביעי	5%	1%	4%

- ה. הממשלה לא תהיה מעורבת כלל בבחירת הפרוייקטים והיזמים.
- ו. הבנקים יבחרו באופן תחרותי, על פי המסגרת שתוצע על ידם וכמות הסיכון הראשון המוטלת על הממשלה.
- ז. ניהול ההתחשבנות תהיה בדרך בנקאית מקובלת - הנהוגה כבר כיום באשראי הניתן ע"י שני בנקים לפרוייקט אחד ("כתבי שיפוי").
- ח. לצורך הסיכון תחשב עלות כוללת ריבית פריים.
- ט. אשראי לקרקע לא יכלל בתיק, הוא יוכנס רק משעה שתחל הבניה.
- י. לא תותר פעילות ללא קיזוז ומסחר בערבויות מצד הבנקים, היינו - מצב בו הכנסות המכירה הן פיקדון, והוצאות הבניה כולן מהוות הלוואה לפרוייקט.
- יא. הבנק יקיים את כללי הפיקוח על הבניה הנהוגים בליווי פרוייקטים, ויפריד את חשבון הפרוייקט מעסקים אחרים שיש לו עם אותה פירמה.
- יב. דרישת הון עצמי מינימלי בסדר גודל של כ-10% מהיזמים, ללא רווח.
- יג. מימון הבניה לבתים לפרוייקט שבתיק יאפשר בניה בקצב מהיר, ללא תלות במכירות.
- יד. ההוצאה לאחזקת מלאי דירות לא מכורות לתקופה נוספת, של שנתיים-שלוש ממועד סיום הבניה, תוכר גם היא כחלק מסיכוני התיק.
- טו. יש למצוא הסדר לנושא הוצאת ערבויות חוק המכר, ערבויות אלה, המוגנקות ע"י הבנקים, מעמידות את הבנקים במגבלות לווה בודד (15% מהון הבנק), כבר היום, עוד לפני הרחבת פעילות הבניה. מוצע כי יימצא הסדר להקלת המגבלה בנושא זה ועל פי קביעת בנק ישראל.
- לביצוע התכנית יש להגיע להסכם עם הבנקים, באמצעות החשכ"ל.
- מבין הנושאים הכלולים בהצעה, נושא המימון הוא היחיד שניתן לכנותו "תנאי מספיק", ולא רק תנאי הכרחי או תנאי נלווה. תיק מימון תקופת הבניה של כל הבנקים, אמור לגדול ב-2.5-3.0 מיליארד דולר. גידול זה יהיה הדרגתי.
- השפעת נושא זה - הגדלת נפח הבניה, האצת הבניה והגדלת פיריון.

3. מיסוי מקרקעין

א. למיסוי המקרקעין בישראל השפעה נכבדה על היקף פעילות הבניה, מחירי הדירות ושימושי הקרקע, וכן על גמישות מעבר הענף מרמת פעילות אחת לרמת פעילות אחרת, גבוהה יותר.

בפרק זה יתוארו ההשפעות העיקריות של שיטת מיסוי המקרקעין הקיימת, ומבנה המס החדש המוצע.

ב. שיטת מיסוי המקרקעין הקיימת - ניתן לבחון את מיסוי המקרקעין הקיימים לפי ארבע בחינות מיון ראשיות:

- מס "מחזור" לעומת מס על עיסקה.

- מס ממשלתי לעומת מס מוניציפלי.

- מס לפי תוצאות עיסקה או מס רעיוני.

- מס על עיסקה לעומת מס על אחזקה בנכס.

בנוסף, קיימות מספר מטרות ספציפיות במבנה המיסוי על המקרקעין:

- היבט פיסקלי - הכנסות.

- מסוי רווחי יתר (Windfall Profit Tax).

- ניצול יעיל של קרקע.

- בסיס מיסוי והכנסה נוסף לשלטון המקומי.

מיסוי המקרקעין מתייחסים לאחזקה ועיסקה בכל מקרקעין. אולם עיקר השימוש בקרקע, לבד מקרקע חקלאית, הוא לצרכי מגורים וניתוח זה מתייחס בעיקרו למגורים.

המיסים העיקריים הינם:

1. מע"מ - המוטל על מכירת דירת מגורים על ידי פירמה למשק בית, לשימושו הסופי.

2. מס רכישה - המוטל על כל עסקות רכישה או החכרת מקרקעין ומבנים.

3. מס שבח - המחליף מס הכנסה בעסקות אלה, אך כלליו דומים.

4. היטל השבחה - הנגבה על ידי הרשויות המקומיות, ומהווה מחצית מערך ההשבחה הנובעת מתכנון.

5. ארנונה על קרקע תפוסה - הנגבית על ידי הרשויות על קרקע המיועדת לבניה ואינה בשימוש חקלאי, וזאת בסכום של 10-13 אלף ש"ח לדונם לשנה. ארנונה זו אינה מוכרת כהוצאה.

6. מס רכוש - הנגבה על ידי הממשלה, בשעור של 2.5% לפרטים ו-1.2% לפירמות לשנה מערך הקרקע. קרקע חקלאית (גם אם חקלאי) פטורה למעשה. הערך נקבע על פי מיקום ויעוד חקלאי.

שעור המיסוי הכולל יכול להגיע לכאורה ל-100% ואף יותר. אם ניקח דוגם קרקע ביעוד חקלאי המשנה ייעודה לבניה, נראה את התוצאה הבאה:

	ערך לפני שינוי הייעוד
\$2,000	
	ערך לאחר שינוי הייעוד
\$50,000	
	היטל השבחה
\$24,000	
	מס שבח
\$4,400	
	ארנונה קרקע תפוסה (8-10 שנים)
\$30,000	
	מס רכוש (8-10 שנים)
\$12,500	
	מס רכישה (עושים עסקה בקרקע)
\$2,500	

הקרקע תחזק מספר שנים עד למימוש הבניה. בממוצע לפחות 8-10 שנים, ואף יותר מכך. אבל שינוי הסטטוס שלה יוצר ארוע מס מכריע. הבעלים צריך - לכאורה - לשלם מס הגבוה מערך הקרקע.

יש כמובן צורך להוון את זרם ההוצאה הזה, אולם גם כך תהיה התמונה אבסורדית. בעלי הקרקע מטפלים במצב בשתי צורות יסודיות - נמנעים מהפיכת הקרקע לנגישה וזמינה, או שמתמודדים עם המערכת, והדבר דורש זמן רב.

אולם סיכון המס הופך להיות - מנקודת ראות בעל הקרקע והיזם - לסיכון מהותי ביותר. אם על קרקע שערכה \$50,000 יש לשלם מעל \$70,000 מיסוי על פי החוק היבש - אז גם אם יש תרופות למצב, זה הוא סיכון מהותי. יתר על כן, שיטת קביעת המס (שהיא בחלקה הגדול מס על רווחים שטרם מומשו) - גורמת לכך שיש תיאום של מחירי היצע הקרקע כלפי מעלה. נוצר לפיכך תיאום אינסטינקטיבי של גורמי ההיצע - כולם עומדים בפני בעיה דומה, וכולם מגיבים באופן דומה.

המלצות

1. מוצע כי יבוצעו השינויים הבאים במיסוי הקרקע:

א. היטל השבחה - מוצע כי היטל השבחה, הנגבה על ידי הרשויות המקומיות, יבוטל. במקומו תבוא נוסחה, שתקבע בחוק, של "חלוקת הכנסות" (Revenue Sharing) מתקבולי מס שבח מקרקעין. הסדר זה יהיה לגבי כל רשות, על פי היקף הכנסות מס שבח בתחום אותה רשות. בשלוש השנים הראשונות לא יפחתו תקבולי ההעברות לרשויות מסכום ההכנסה השנתי הממוצע ב-3-4 השנים האחרונות, ולאחריהן יהיו תקבולים אלה בגובה 30% מתקבולי מס שבח. זאת בנוסף להסדרי חלוקת הכנסות, הקיימים כבר כיום בחוק מס שבח מקרקעין, בין הממשלה לרשויות המקומיות.

ב. מס שבח - מוצע כי מס שבח יחול על מינהל מקרקעי ישראל, כפי שחלים המסים האחרים על עסקות בקרקעותיו (מע"מ, מס רכישה, מס בולים). שעורי מס השבח יישארו ללא שינוי.

אם לא תתקבל ההמלצה להחיל את הוראות מס שבח על קרקעות ממ"י, ימשך ההסדר הנוכחי של הפרשת 10% מתקבולי ממ"י מדמי חכירה והסכמה לרשויות המקומיות.

ג. מס רכוש - מוצע כי שיעורי מס רכוש יוקטנו לשיעור של 0.8% ו-0.4% לשנה, במקום השיעורים הקיימים, ובתוך חמש שנים יישקל ביטולו המלא של המס. תחולת המס על המקרקעין תשאר בשלב זה ללא שינוי.

ד. ארנונה על קרקע תפוסה (המוטלת על ידי הרשויות המקומיות) - מוצע כי ארנונה זו תבוטל כליל ופיצוי ההכנסות לרשויות ייכלל במסגרת "חלוקת ההכנסות" של מס שבח מקרקעין.

ה. מס רכישה - לא מוצע כל שינוי במס זה ובדרך גבייתו.

ו. אופציה במקרקעין - מוצע כי רכישה אופציה במקרקעין לא תחשב כעסקה מנקודת ראות חוקי המס, כל עוד תעמוד האופציה בקריטריון סביר של סכום (השווה לריבית שנחית בתקופת האופציה) ותקופה (עד 5-7 שנים, שהיא תקופת תכנון פיתוח ובינוי חלקי לנכס).

השינוי הפיסקלי נטו

נערך אומדן השינוי הפיסקלי נטו, כולל בחינת ההשפעה של הרחבת היצע הדירות וירידה מקווה במחירים.

יודגש כי אם לא תתקיים כל ירידת מחירים, יהיה גידול מסויים בהכנסות.

השפעות צפויות - שינוי מבנה מסי המקרקעין

א. השפעה צפויה - מלאי קרקעי מתוכנן

ניתן להניח, כי הפחתת שיעורי המס על קרקע, תביא להגדלה דרמטית בהיקף הקרקע הפרטית (או החכורה) אשר תהפוך למלאי תכנוני פעיל.

הקרקע אשר תיווסף למלאי היא בעיקרה קרקע במעמד חקלאי (לאו דוקא מעובדת). שיטת המס הקיימת, עשויה להביא למס השווה לערך הקרקע לאחר השינוי. שינוי שיטת המיסוי, והפיכתו למס הדומה לכל עיסקה כלכלית אחרת, עשויים להביא להגדלת היצע. הקטנת שיעורי מס רכוש וארנונה על קרקע פנויה משרתים גם הם מטרה זו, כאשר ידוע כי מנקודת ראות המשק נדרש מלאי של לפחות 10 שנות פעילות, ובתקופה של שינוי בביקושים - כזה העובר עלינו כיום - צריך המלאי הפעיל להיות אף גדול מכך.

ב. השפעה צפויה - הפחתת סיכוני העיסקה

השיטה המוצעת מקטינה בהרבה את סיכוני עיסקת המקרקעין, הן ברכישה והן בבנייה. בהנחה שסיכון עסקי מתורגם למחיר ולפרמיה, הרי הפחתת הסיכון תביא - במבנה ביקושים נתון - גם להפחתת המחיר.

סיכוני העסקה הנובעים משיטת המס הקיימת הינם:

- המיסוי הרעיוני - שאינו נקבע על פי תוצאות העסקה, אלא על פי סימולציה באמצעות שמאוויות.

מנעד השמאות גדול, והמיקוח מגדיל אותו. כל זה מייצג סיכון, אשר ייטיב לקחתו רק מי שמצויד בידע הנכון לטיפול בסוגיית המס הרעיוני.

נוצר כאן שירות תיווך המוצדק רק בתנאי המיסוי הרעיוני, והרנטה הבאה בעקבותיו.

- לא רק סכומי המס הם נעלם אפרוריו, אלא גם התהליך הממושך הכרוך בקביעתם. משתנה הזמן הופך לסיכון.

- מס על אחזקת רכוש - ובייחוד כאשר מדובר במלאים גדולים, המס עשוי להגיע ל-5% מערך הנכס לשנה (מס רכוש בתוספת ארנונה על קרקע תפוסה). אם יש צפי לאחזקת המלאי התכנוני משך 10 שנים ויותר בממוצע, לפני מימושו בבניה, שיעור מס זה הופך לפרבנטיבי. יתר על כן, הארנונה העירונית אינה מוכרת כהוצאה לצורך מס שבת. מוטב להשאיר את הקרקע כחקלאית, אז היא לא משלמת מס, אלא בשיעור זעיר.

- שיעור המס הכולל - הוא כה גבוה, עד כי טעות בהערכה (הנובעת גם - ובעיקר - מתנודות בשוק, שהן מחוץ לשליטת הפירמה) הופכת עסקה הנצפית כרווחית לעסקה הפסדית בפועל.

- תשלומי היתר למתווכים, הינם הוצאה המורידה את התמריץ לביצוע עסקה ומימושה, אם כי היא מגדילה ללא ספק את תמריץ המתווכים.

- מימון חיצוני - ככל שהעסקה מורכבת יותר בגורמי סיכון, המימון הבנקאי יהיה צנוע יותר, ופרמיית המחיר תהיה גבוהה יותר. שיטת עסקת הקומבינציה פופולרית, ולא בכדי. את הסיכון העיקרי לוקח בה בעל הקרקע, בדרך כלל הבעלים ההיסטורי לא הבנק. זה אינה רק שיטת מימון, אלא בעיקר שיטה לחלוקת סיכון.

4. חמרי בניה

א. מיסוי חומרי בניה

עובדה הצעה לביטול המיסוי על חמרי בניה (להוציא מזגנים ומעליות). עלות הצעד, לפי נתוני 1992, שהיתה שנת שיא בתצרוכת - כ-230 מיליון ש"ח. זו השפעה ישירה על מחיר ובתוספת רווחי קבלן ההשפעה עשויה להגיע ל-400 מיליון ש"ח. השפעה נוספת - כיום קיימת העדפת חומרים עם מרכיב מיסוי נמוך, שהם אינם דווקא יעילים בבניה. העדפה זו תבוטל.

ב. תקני חומרים

תקני מכון התקנים מעדיפים תוצרת ישראל. ההגנה הלא - מכסית (ה-NTB) בולטת במספר מרכיבים - כמו דלתות. מוצע כי תערך פעולה להשוואת התקנים הישראליים של חמרי בניה עם תקנים אירופיים ואמריקאים. העבודה בנושא מתחילה בימים הקרובים בעזרת יעוץ הנדסי וכלכלי חיצוני.

ג. מונופולים וקרטלים

חלק חשוב מחומרי הבניה מסופקים על ידי מונופולים (כמו מלט) וקרטלים. ההשפעה על המחירים היא ככל הנראה רבה. אמצעי הטיפול נחונים כולם בידי הממשלה, באמצעות הממונה על ההגבלים העסקיים ומנגנון פיקוח המחירים. מוצע כי תערך פעולה מקיפה לטיפול במונופולים וקרטלים אלו, והנושא נדון כבר עם ד"ר טורבוביץ.

ד. חשיפה ליבוא

קיימות מגבלות על יבוא חמרי בניה, וביחוד "מארצות שלישיות" בעגה המקצועית. ההשפעה העיקרית - יבוא ממדינות מזרח אירופה. נוצר מצב בו לבד מההגנה הטבעית (הכוללת במיוחד במקרה של מלט) - לפיה הוצאות ההובלה לארץ הינן חלק גדול יחסית ממחיר המוצר, נוצר גם מחסום סטטוטורי לעצם היבוא.

מוצע כי יותר יבוא חמרי בניה מארצות אלה, אולם יוטל היטל השווה לסבסוד הפנימי הקיים באותן ארצות, (בעיקר למחירי האנרגיה).

ההשפעה הכוללת במחיר לצרכן של מימוש מלוא הצעדים האמורים, עשויה להגיע עד כדי \$5,000 לדירה בשטח 100 מ"ר.

ה. תקני בניה ופיתוח

חוק התכנון והבניה, רשויות המקומיות ותקנוני התכנון של משרד השיכון קובעים כולם תקני בניה ופיתוח, בעבודה שנעשתה עבור משרד השיכון על ידי ד"ר אורי הרמל, בנושא תקני בניה, ועבודה נוספת על ידי מר בני אלנבוגן בנושא תקני תשתית ופיתוח, הוכח כי קיים שדה נרחב להקטנת עלויות כתוצאה מהנמכת סף התקנים.

השינויים המוצעים לא יפגעו בטיב המוצר, אלא ידללו פעילויות אשר תוקננו - מבלי שתערך כל בדיקת עלות תועלת של תוספות אלה.

מוצע כי ההמלצות הכלולות בעבודות אלה, ייושמו. לצורך היישום יש להפעיל צוות משותף למשרדי הפנים (מועצה ארצית), שיכון ואוצר.

בנושאי תקינת הפיתוח יש לזכור כי אנו עומדים בפני פיתוח אזורי בניה גדולים ביותר. בעבר הקרוב, מרבית הבניה נבנתה בתוך יישובים קיימים בשיטת הדונם השולי. ההשפעה של תקני הפיתוח תהיה לפיכך רבה יותר באתרי הבניה החדשים.

ו. רישוי בניה עצמי

לפני כשנה נוספה אפשרות הרישוי העצמי של מתכננים ובונים לחוק התכנון והבניה.

מסלול הימלטות זה מאימת הביורוקרטיה המוניציפלית פעיל באופן חלקי ביותר, בגלל שאלות יישום (תקנות לא מובנות או בלתי מובנות) וקיום האופציה של קבלת היתר בדרך הוותיקה. המתכננים מעדיפים לא לקחת אחריות.

לקיצור תקופת הרישוי פוטנציאל שיפור והקטנת אי וודאויות. מוצע כי תושלם פעולת היישום, ואולי אף שינוי נוסף בחקיקה.

כמו כן מוצע לבטל את תעודת הגמר, המהווה אישור לעמידת הבנין בתנאי הרישיון. תעודה זו מאריכה את משך הבניה ללא צורך. במקומה מוצע כי יונהג טופס התחייבות - כזה הקיים כיום במסלול הרישוי העצמי - של המתכנן והקבלן.

יש לציין במסגרת תכנית משותפת עם USAIO נעשית כיום עבודה שמטרתה הכנת קוד בניה ארצי (National Building Code) ומערכת לעדכון השוטף. קוד זה יוכל להחליף את תקני הבניה השונים תוך ביטול הסתירות ביניהם. בכך יקל על המתכננים לבצע רישוי עצמי לבניה.

7. שיווק קרקעות

מחיר הקרקע הינו אחד המרכיבים החשובים במחיר הסופי של הדירה למשתכן. נעשו בעבר מאמצים רבים להפחית את מחיר הקרקע. מרבית הנסיונות היו לשינויים בדרך של מגבלות אדמיניסטרטיביות או נקודתיות, אשר הביאו לכל היותר להוזלת מספר מצומצם של דירות באתר נקודתי. לא היתה לדבר השפעה נמשכת ורחבה על מחירי הדירות.

בשנתיים האחרונות מפעיל מינהל מקרקעי ישראל מדיניות אגרסיבית של שיווק קרקעות לציבור. מהיקף שיווק שנתי של קרקע לבניית 2,000-3,000 יחידות, עלה המינהל להיקף שיווק שנתי של כ-30,000 יחידות.

הרף תכנית השיווק, הממוקדת במרביתה באזורי הביקוש, אין ירידה במחירי הקרקעות. תוצאות המכרזים בשנה האחרונה אף מסמנים מגמה מסוימת של עלייה במחירי הקרקעות.

בין גורמי עליית המחירים יש להזכיר במיוחד את האירועים בשוקי הכספים. ירידת הריבית והרחבת הנזילות משפיעים על קרקעות כפי שהם משפיעים בבורסה. לצידם קיימות ציפיות ברורות להרחבת הביקושים. אולם לצד אירועים חיצוניים אלה, שהם חיוביים ביסודם, קיימות מספר כשלים מבניים בשוק המקרקעין. אם יתוקנו כשלים (או ליקויים) אלה, עשוי הדבר להביא לירידה במחירי הדירות.

עיקר הפעילות בשוק המקרקעין אינו בקרקעות הממוכרות לציבור ע"י ממ"י. הפעילות מתמקדת דווקא בקרקעות פרטיות, או כאלה של חוכרים ותיקים. מחירי קרקעות אלה מושפעים בעיקרם ממבנה המיסוי עליהם (ראה לעיל), ומבנה הביקושים.

כאשר מציע אדם לרכוש קרקע מממ"י, הוא עושה זאת בהתייחסות למחיר קרקע חלופית - של אדם פרטי או חוכר ותיק. זה הוא המחיר אליו הוא מתייחס, והיצע זה נשאר קבוע על מכוננו גם בשנים האחרונות.

למרות מאמצי המינהל בשיווק קרקעות, הכמות המשווקת על ידו קטנה עדיין ביחס לקרקע הקיימת כיום בשוק. הקרקע הפרטית הזמינה היא לעתים קרובות בתוך ישובים קיימים, כך שההתייחסות היא מלכתחילה למחיר גבוה.

מחיר הקרקע הפרטית מגלה, כאמור, רגישות גבוהה למבנה המס. מחיר ממ"י, הנגזר למעשה ממחיר הקרקע הפרטית, מושפע גם הוא בעקיפין ממבנה המס, למרות שממ"י פטור למעשה מתשלום מרבית המסים. ובנושא המסים - קיימת במסמך זה הצעה מפורטת.

נקודה נוספת היא הטיפול בהכנה של אתרים גדולים לבניה, לאו דווקא על ידי המדינה. לא קיימים כמעט אתרים גדולים חדשים בבניה הפרטית. הסדרי ריכוז הקרקע, התכנון, תשתיות לראש השטח ותשתיות האתר עצמו - כל אלה אינם ניתנים לביצוע באופן מעשי בקרקע פרטית. למינהל מקרקעי ישראל קיימת היכולת להפעיל אתרי בניה גדולים, יכולת שכמעט אינה קיימת למעשה כיום בקרקעות פרטיות.

ההתייחסות של מחיר השוק היא בקרקע פרטית לאתרים קטנים ושוליים, לעומת אתרים גדולים ביחס של המינהל.

שינוי מבנה המס, יחד עם יצירת יכולת פיתוח של אתרים פרטיים גדולים, עשויים יחדיו לשנות את הצע הקרקע ומחירו. בתחום הביקוש לקרקע - או לשימוש הסופי בדירות הנבנות-אין כל צורך או אפשרות להגביל או לצמצם את הביקוש.

בתחום זה יווספו מספר הצעות:

1. ביטול מחיר המינימום - במכרזי ממ"י נהוגה השיטה של מחיר מינימום. נוצרת קשיחות של המחיר כלפי מטה מחד, ותיאום המחיר כלפי מעלה מצד המציעים - מאידך. אם מאמינים בשיטת המכרז, צריך לפתוח אותה לא רק מכיוון המציעים אלא גם מכיוון המחיר.

2. אכיפת חוזי פיתוח - הזוכים במכרז מחוייבים לבנות בפרק זמן קצוב מראש. חובה זו לא נאכפת באופן משביע רצון. כתוצאה מכך מתקיימת אגירה של מקרקעין, עד למועד בו מנקודת האות היום ניתן יהיה לממש את הבניה באופן מיטבי. אם לא אוכפים הסכמי פיתוח, וניתן לבנות במועד הרצוי, - אזי יתבטא הדבר גם במחירי קרקע גבוהים יותר שמוכנים לשלם.

מוצע כי ייאכפו הוראות חוזי הפיתוח כאשר למועדי הבניה, ותוחזר קרקע שלא נוצלה במועדה. בדרך זו היצע הקרקע הנוסף יתורגם במהירות לדירות, וצפויה הפחתה במחירי הקרקע.

ליזמים החוששים ממחוייבות כזו, פתוחה האפשרות לרכוש זכויות בקרקע שלא דרך מכרזי המינהל.

3. התנהגות ממ"י כמונופול קרקעי

עד לאחרונה נהג מינהל מקרקעי ישראל כמונופול לכל דבר. הוא צמצם את ההיצע הקרקעי שהגיע לשוק התוצאה היתה קבלת מחיר גבוה יותר.

לגבי כל מונופול מופעלת מדיניות שתכליתה היא הרחבה של היצע הסחורות או השירותים שהוא מספק. מדיניות התחבורה הציבורית מנסה להגדיל את כמות האוטובוסים בשעות העומס.

מונופול האוטובוסים מנסה לצמצם, וזה טבעי. הנוסעים לא יברחו, לפחות לא בטווח הקצר.

דווקא לגבי ממ"י, הרי רק לאחרונה הסיקו את המסקנה שהתנהגותו המונופולית והשפעתה על הבניה והדיור, המסקנה התבטאה בתכניות שיווק הקרקע של המינהל.

אולם בכך אין די

ההצעה היא להסיק את המסקנה הארגונית ממרכזיות שיווק הקרקע, וליחד לשם כך ארגון נפרד. בדרך זו יפוצל מינהל מקרקעי ישראל לשני גופים, תחת מועצה אחת - ארגון לשמירה וניהול קרקע, וארגון נפרד לשיווק קרקע.

8. פיריון עבודה ושיטות ייצור

ההצלחה הגדולה של מדיניות תמריצי תקופת הבניה בגידול פיריון העבודה ושינוי שיטות הייצור בבניה לא עברה, בחלקה הגדול, מהבניה הציבורית אל הבניה הפרטית.

מוצע כי יופעלו מספר נושאים:

- העברת מידע לציבור הבונים בנוגע לחמרי בניה, שיטות בניה ושיטות ניהול אחרים.

- בחינה של שיטה שונה לתמריצי פיריון.

נושאים נוספים

בהליכי הכנה ובשלבי דיון נמצאים נושאים נוספים לגבי צד ההיצע אלה כוללים:

- קבלנות משנה.

- תעסוקה בענף.

- החלטה 533 של מועצת מקרקעי ישראל.

- שיטות לפיתוח אתרים.

1807 27

94-42160



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

הודעת פקסימיליה

תאריך: 9.4.94

אל פקס מס': 635769

מס' עמודים (כולל עמוד זה): 4

TOTAL NUMBER OF PAGES:

לידיעת: ש. וואלד

מאת: ש. וואלד

FROM:

אם לא נקלטו כל העמודים בבירור, נא לטלפן למס' 02-847106/7
או לפקס מס' 02-847688.

5.9.94

הצעה לבניה ולשיווק קרקעות באיזור הביקוש

מליית מחירי הדירות שהיתה לאחרונה ושבאה לביטוי בעליה משמעותית של מחדד תשומות הבניה מחייבת נקיטת אמצעים מידיים שאת תוצאותיהם והשפעתם יהיה ניתן לחוש בטווח הקצר (כששה חודשים).

ההצעה המובאת במסמך זה, מביאה בחשבון את הצרכים ומנגד אינה מצריכה קביעת מנגנוני בקרה (לרוב אין בהם תועלת), היא פשוטה מאוד להפעלה ופשוטה לתת פתרונות באיזור הביקוש לאותם יעדים חיוניים של חסרי דירה בעלי הניקוד הגבוה ויחד עם זאת להגדיל את היצע הקרקעות לבניה החופשית,

רמת מחירי הדירות נקבעת בעיקר בביקוש של חסרי הדירה. הם אלה שלרוב מכתירים למעשה את מחירי הדירות מיד שניה ולכן, ההצעה נותנת פחות או יותר מענה לסוג זה של ביקושים.

לדעתי אין צורך בקביעת מנגנוני פיקוח על מחירי דירות במכרזי קרקע משום שהוכח בעבר שהמציאות בחברה הישראלית גוברת על כל מנגנון פיקוח.

פרטי ההצעה

ההצעה מתחלקת לשני מישורי פעולה עיקריים:

1. בניית 15.000-20.000 דירות בנות 2.5-3 חדרים בגדלים שלא יעלו על 75 מ"ר. הבניה תתבצע באיזור הביקוש.

2. שווק קרקעות לקבלנים ויזמים בשיטות שונות של שווק.

1. בניית 15.000-20.000 דירות בנות 2.5-3 חדרים בגדלים שלא יעלו על 75 מ"ר. הבניה תתבצע באיזור הביקוש.

לצורך יישום הצעה זו, יהיה על משרד הבינוי והשיכון לרתום את החברות הממשלתיות והממשליות-עירוניות שבשליטתו לקחת חלק נכבד בביצוע מטלה זו. הבניה תתבצע ללא מימון ממשלתי, אך היא תכונן על ידה.

- 2 -

א. ההרשאות לתכנון ולפיתוח יינתנו על-ידי מינהל מקרקעי ישראל למשרד הבינוי והשיכון.

ב. משרד הבינוי והשיכון יחתום על הסכמים לניהול ולפיקוח של הפרוייקטים עם החברות הממשלתיות והחברות הממשלתיות-עירוניות שבשליטתו.

ג. משרד הבינוי והשיכון יבצע את התכנון על כל חלקיו (ת.ב.ע - מפורטת וחכניות בינוי).

ד. תעשה חלוקת עבודה לביצוע תשתית העל, בין החברות לבין משרד הבינוי והשיכון. החברות יממנו את עליות התשתית מכספי החברה או מאשראי שונתן על-ידי הקבלנים המבצעים כחלק מונאי המכרז.

ה. החברות יפרסמו מכרזים לקבלנים ולחברות קבלניות לבניית הדירות ולביצוע הפיתוח הצמוד. המכרז יכלול את התכנון הכללי והמפורט ותכניות עבודה שיתבסס על הפרוגרמה שתהיה חלק בלתי נפרד מונאי המכרז. בתנאי המכרז יקבע כי התשלום הראשון יחל מגמר בניית השלד והיתרה באופן פרופורציוני עד לגמר הפיתוח ומסירת הדירות למשתכנים. כמו כן, יקבע במכרז כי הקבלן הזוכה יהיה אחראי לביצוע שנת הבדק וימציא ערבות-בנקאית לשם כך.

ו. החברות ובתיאום עם משרד הבינוי והשיכון יפרסמו את הדירות למכירה לזכאים חטרי דירה שצברו מעל 1400 נקודות. העדיפויות יקבעו על פי הניקוד.

ז. המשתכנים יופנו למינהל מקרקעי ישראל לחתימה על הסכם פיתוח ולתשלום בעד הקרקע. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יקבעו בכל פרוייקט את אחוז ההנחה שונתן ואם בכלל.

ח. הרוכשים ישלמו לחברות (בחברות יפתח תשבון מיוחד לכל פרוייקט ופרוייקט) בעד הוצאות הפיתוח, עלות הבניה ובעד ההוצאות כפי שיקבע על-ידי משרד הבינוי והשיכון.

לסיכום:

- 3 -

משרד הבינוי והשיכון באמצעות המחוזות והחברות הממשלתיות והממשליות-
עירוניות מסוגלים ללא צל של ספק ליושם תכנית זו על פרטיה. התכנית
המוצעת מבטיחה שליטה מוחלטת על מחירי הדירות, היא אינה מקפחת את
הקבלנים, משום שהם אלה שיבנו את הדירות במכרזים ומעל לכל היא נותנת
פתרונות דיוור לחסרי הדירה, שבמצב הקיים אינם יכולים להגיע לדירה
משלהם.

2. שווק קרקעות לקבלנים ויזמים בשירות שונות של שווק.

לאחר שיקבעו האתרים המיועדים לבניית 15.000-20.000 הדירות כפי צוין
בסעיף 1 לעיל, יעשה מאמץ לאתר קרקע לבניית 25.000 דירות נוספות. קרקע
זו תשווק על-ידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון על-פי אחד
מהכללים הבאים:

- א. מכרז על מחיר הקרקע, כאשר מחיר הוצאות הפיתוח קבוע.
- ב. רישום והגדרה בין חברות משכנות כאשר מחיר הקרקע והפיתוח קבועים.

הערות:

- א. הבחירה בין האלטרנטיבות א-ב לאתרים השונים תעשה בהתחשב ורמת
הביקושים לאותו אתר ומדיניות האיכלוס.
- ב. ניתן לקבוע רמה מסויימת של תמריצים על מנת לשלוט במשך זמן הבניה
ובגודלי הדירות וכד'.



מ. ג. - ב.

למשל
הע' אשט
למשל
הע' אשט
למשל
הע' אשט

ח' אשט
כ' אשט
א' אשט
ה' אשט
ז' אשט
ט' אשט
י' אשט
יא' אשט
יב' אשט
יג' אשט
יד' אשט
טו' אשט
טז' אשט
יז' אשט
יח' אשט
יט' אשט
כ' אשט
כא' אשט
כב' אשט
כג' אשט
כד' אשט
כה' אשט
כו' אשט
כז' אשט
כח' אשט
כט' אשט
ל' אשט
לא' אשט
לב' אשט
לג' אשט
לד' אשט
לה' אשט
לו' אשט
לז' אשט
לח' אשט
לט' אשט
מ' אשט
מא' אשט
מב' אשט
מג' אשט
מד' אשט
מה' אשט
מו' אשט
מז' אשט
מח' אשט
מט' אשט
נ' אשט
נא' אשט
נב' אשט
נג' אשט
נד' אשט
נה' אשט
נו' אשט
נז' אשט
נח' אשט
נט' אשט
ס' אשט
סא' אשט
סב' אשט
סג' אשט
סד' אשט
סה' אשט
סו' אשט
סז' אשט
סח' אשט
סט' אשט
ע' אשט
עא' אשט
עב' אשט
עג' אשט
עד' אשט
עה' אשט
עו' אשט
עז' אשט
עח' אשט
עט' אשט
פ' אשט
פא' אשט
פב' אשט
פג' אשט
פד' אשט
פה' אשט
פו' אשט
פז' אשט
פח' אשט
פט' אשט
צ' אשט
צא' אשט
צב' אשט
צג' אשט
צד' אשט
צה' אשט
צו' אשט
צז' אשט
צח' אשט
צט' אשט
ק' אשט
קא' אשט
קב' אשט
קג' אשט
קד' אשט
קה' אשט
קו' אשט
קז' אשט
קח' אשט
קט' אשט
ק' אשט
קא' אשט
קב' אשט
קג' אשט
קד' אשט
קה' אשט
קו' אשט
קז' אשט
קח' אשט
קט' אשט

4. באשר לאפשרות שהממשלה הנוכחית תאמץ עתה מדיניות שיכון המבוססת על השיטה של בניה תקציבית, ראוי להבחין ששיטה זו מבטאת דווקא מעורבות ממשלתית עמוקה אף יותר מזו המבוססת על הסדרי התחייבויות רכישת. לפיכך, האפשרות שהפיתרון אכן ימצא בשיטה של הבניה התקציבית עומדת בסתירה חריפה עוד יותר לקו ההגנה המרכזי של המדינה בתביעת האמורה ובתביעות הנוספות הנזכרות לעיל, באשר פתרון זה חוסם כליל את כוחות החיצע והביקוש מלחכות את המתרחש בשוק הבניה.
5. יתירה מזו, השיטה של בניה תקציבית תגרום, מעצם טיבה, לחוצאה תקציבית וודאית וישירה - בהבדל מהשיטה של הסדרי התחייבויות רכישת, בה קיימת, לפחות בכוח, האפשרות שתחברות הקבלניות ימכרו לציבור את הדירות שיבנו - ובכך תעוות עוד יותר את סדרי העדיפויות הלאומיים שנקבעו ע"י הממשלה הנוכחית סמוך לאחר כינונה.
6. השיטה של בניה תקציבית, הנעדרת אוריינטציה שיווקית ותחרותית כלשהי, מותירה את החברות הקבלניות, במקרה הטוב, אדישות בכל הנוגע למימון אתרי הבניה שיימסרו להם, לתנאי הביקוש החלים שם ולאיכות הבניה של הדירות שיבנו על ידם.

תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש - סמכויות משרד הפנים

הצעה להחלטה

ס ח ל י ט י-ס:

א. זירוז ביצוע הבניה

צוות בין משרדי לתאום ומתן פתרונות מידיים

1. צוות המורכב, מנציג משרד הפנים יו"ר, נציג הממונה על התקציבים באה"ר, נציג משרד הבינוי והשיכון ונציג משרד ראש הממשלה יפעל למתן מענה תקציבי להסדרת התשתיות עבור תכניות מאושרות שביצוען מעוכב בשל בעיות תשתית.
2. הצוות ירכז ויטפל בתלונות ובביקורות בכל הנוגע לעיכובים באישור או בביצוע תכניות. דבר פעולת הצוות יפורסם בציבור.
3. הצוות יפעל למתן חיתרי בניה ליחידות דיור, בתכניות מאושרות עם דגש על איזורי ביקוש, בתוך 120 יום, ובכפוף לפתרון בעיות תשתית ובעיות סביבתיות.
4. בכל מקרה של מחלוקת בין הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר לבין משרד הממשלה יעשה משרד הפנים שימוש בסמכויות חנותנות לו על-פי כל דין על-מנת להכריע בדבר.
5. כמו כן יבחן הצוות האמור את האפשרות ליתן פתרון ותקציבי כאמור לתכניות מופקדות שאישורן מתעכב בגין בעיות תשתית.

ב. זירוז מתן חיתרי בניה בוועדות המשטיות

1. הפעלת סמכויות לפי סעיפים 28 ו-157:

משרד הפנים יפעיל את סמכויותיו על פי סעיפים 28 ו-157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965 (להלן - חוק התכנון) לגבי אותן ועדות מקומיות לתכנון ולבניה שלא עמדו בלוחות הזמנים למתן חיתרי בניה.

אשר לא

2. פסיקת תכניות:

א. על-מנת למנוע אחזקת קרקעות למטרות ספקולציה עם תכניות מאושרות שאינן ממומשות יפעל משרד הפנים בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (תוראת שעה) חתש"ן - 1990 (לחלן - חוק חול"ל) בכדי לבטל את תוקפן של התכניות שלא הוחל בביצוען.

ג. הערכות מינהליות לסידום מערכת התכנון הסטטוטורית

על מנת לקצר את משכי הזמן לדיון ולאישור תוכניות ולייעל את החליטים, ינקטו הפעולות הבאות:

1. משרת הממונה על המחוז במשרד הפנים תכלול ברשימת המשרות שבתוספת לפי חוק שירות המדינה (מנויים), תשי"ט - 1959 (לחלן, חוק שירות המדינה).
2. לכל ממונה על המחוז כאמור ימונה סגן נוסף לנושאי תכנון ובניה. נציב שירות המדינה יביא בפני ועדת השירות הצעה לחמליץ בפני הממשלה לפטור את משרת הסגן כאמור ממכרז בהתאם לסעיף 21 לחוק שירות המדינה.
3. במחוזות בהם ישנה פעילות תכנונית מוגברת תוקמנה ועדות משנה נוספות לוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה (לחלן - הוועדות המחוזיות).
4. ועדות המשנה תקבלנה סמכויות לאישור תכניות במרחבים גאוגרפיים מוגדרים, או על פי חלוקה נושאית, הכל על פי הצורך.
5. משרד הפנים יעמיד, במימון המדינה, שרותי ייעוץ חיצוניים לגיבוש תכניות והתאמתן לסטנדרטיים חנדרשים לחגשתן למוסדות התכנון טרם הגשתן.
6. הוועדות המכניות בראשות מותכנן המחוז ובחשתתפות נציגי השרים בוועדה יתכנסו בתדירות שתאפשר חבאת תכנית עם חמלצה להחלטת תוך חודש ימים מיום הגשתה.
7. הוועדות המחוזיות ידונו בתכניות רק לאחר שהושלמו חבדיקות חמקצועיות לגביהן בוועדות מכניות.
8. כל שר בעל נציג בוועדות המחוזיות ימנה בכל ועדה נציג ושני ממלאי מקום מוסמכים לפחות. נציגי השרים בוועדות או ממלאי מקומם ישתתפו בכל חשיבות של מוסדות התכנון כולל בוועדה המכנית. במידת הצורך יעסיק השר חנוגע בדבר נציג מוסמך בחוזה מיוחד.

9. רשויות הרישוי המחוזיות יתוגברו במידת הצורך, בעובדים מקצועיים כולל בעובדי ברמה של מהנדס רשות מקומית, על מנת שיוכלו לטפל בבקשות לחיתרי בניה שלא סופלו על ידי רשות הרישוי המקומית.

10. לצורך ביצוע ההערכות המינהלית האמורה בסעיף זה יתקצב משרד הפנים בסך של 20,654 מליון ש"ח בשנת 1994 וסך של 28,421 מליון ש"ח בכל שנה מחמשת השנים הבאות בהתאם לנספח המצורף בנספח א'.

ד. זירוז הטיפול בתכניות בוועדות המחוזיות ובול"ל

1. משרד הפנים יפעל מיידית לאישורן של תכניות ובהן 25,000 יחידות דיור, עם דגש לאזורי ביקוש, בתוך 45 יום, בהתאם לסדר העדיפויות של משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל.

2. משרד הפנים יציג לממשלה בתוך 21 יום דו"ח על התקדמות בעמידה ביעד זה, תוך פירוט המכשולים העומדים בפני אישורים אלו.

3. ימשך הטיפול המזורז בתכניות לדיוור במסגרת חול"ל.

ה. קידום תכניות חדשות

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יגישו תוך 30 יום למתעצח הארצית לתכנון ולבניה הצעת החלטה לענין חיקף עתודות הקרקע הדרושות לצרכי מגורים והמערכות התומכות (תעסוקה, תחבורה, תשתיות, מוסדות ציבור, וכו'), מעבר לתכניות שבשלבי התכנון השונים.

2. התכניות המכילות בניה רוויה תקבלנה עדיפות בטיפול במוסדות התכנון.

3. המתעצח הארצית תקבע את החלוקה המרחבית של עתודות הקרקע לפיתוחותגבש הנחיות למשרד הממשלה ולוועדות מחוזיות לאופן הסדרת הפריסה והצפיפות המינימלית בתכניות מחייבות.

4. משרד הבינוי והשיכון יחד עם מינהל מקרקעי ישראל יגישו למוסדות התכנון תכניות בהתאם לחלטת המתעצח הארצית עד לזמין 31.10.94.

5. מוסדות התכנון יתנו עדיפות עליונה לתכניות האמורות בהתאם לסעיף 260 לחוק התכנון וחליטו לגביהן במועדים המזורזים הקבועים בהצעת תיקון 38 לחוק התכנון.

6. מנכ"ל משרד הפנים יקיים מעקב ובקרה אחר התקדמות התכניות וידווח אחת לשבועיים לראש הממשלה ולשר הפנים.

7. חמותצח הארצית לתכנון ולבניה תתאים את תכניות חמיתאר הארציות בדבר יעדי אוכלוסייה (תמ"א/31 ו - תמ"א/6) להחלטה בענין עתודות חקרקע חדרושות, כך שתינתן גמישות מירבית באישור התכניות.

8. מינחל התכנון ינחח את הועדות המחוזיות באופן שתתבניות האמורות בס"ק 4 תאפשרנה גמישות במספר יחידות הדילר המותרות ובגודלן, ובלבד שהתכנית מספקת את כמות מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשות למתן שירות נאות לאוכלוסייה ממירבית המתאפשרת.

7. תיקוני חקיקה

1. משרד הפנים יגיש לוועדת חשרים לענייני חקיקה ואכילפת חוק את הצעתו לתיקונים יסחיים בחוק התכנון (תיקון 38) עד לתאריך 9.6.94.

2. מטרת התיקונים הינח קיצור ועול חליכי התכנון, ועך אבטחת האיכות של התכנון בכל שלבי התהליך.

3. ועדת חשרים לענייני חקיקה ואכילפת חוק תסיים את עבודתה ותניח את החצעה על שולחן הכנסת עד לתאריך 30.6.94.

סוגש על-ידי ראש המחשלה ושר הפנים

י"ז בסיון התשנ"ד
27.05.94

דברי הסבר

- א. אספקת פתרונות דיור בהתאם לביקוש הקיים הינו נושא קריטי הן מבחינת השלכות הצמצום בחיצע הקיים על הפעילות הכלכלית במשק ומדד המחירים לצרכן, הן מבחינת החיבטים החברתיים חלוקים והן מבחינת השלכות התחלשות התכנוניות על איכות החיים ופני מדינת ישראל בעתיד.
- ב. לפיכך, יש למקד את הפתרונות הנדרשים בטווח הקצר והמיידי באותם תחומים שניתן לחשיג בהם תוצאות מחירות, תוך חימנועות ככל האפשר מפגיעה בעקרונות ומדיניות שנקבעו בממשלה, כמו פיזור אוכלוסייה, ותכנון בראיה כוללת שאינו משעבד את שיקולי חמחר לטובת שיקולי חרגע.
- ג. הממשלה רואה חשיבות לא רק בהגדלת היקף הבניה בהיבט הכמותי, אלא גם בתכנון ובניה איכותנים, המשלבים שיקולים, חשיבה, עמידה בתקנים גבוהים ויצירת איכות חיים גבוהה לכל שכבות האוכלוסייה, על פי יכולתן וצורכיהן.
- ד. יחד עם זאת, הממשלה תפעל בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה, על מנת לוודא שתחליך התכנון והבניה, על כל שלביו, יתבצע ביעילות ובלוחות זמנים מחירים, שימנעו עיכובים מיותרים ברשויות הרישוי, ותוך דיווח מיידי למקבלי התחלשות בנושאים שנויים במחלוקת המחייבים גיבוש עמדה בממשלתית.
- ה. הממשלה תיערך במקביל ליצירת עתודה תכנונית נוספת, למתן פתרונות לטווח הביניים (1995 - 1999).

תוצאת החלטת משרד המיםמיקרו התצעה

א. היעד: הוצאת חיתרי בניה ליחידות דיור, מאושרות עם דגש על איזור ביקוש, בתוך 120 יום.

- תמצית:
1. חקמת צוות בין משרדי להסדרת תשתיות לבצוע תכניות מאושרות. לרשות הצוות יעמוד מוקד לטיפול בפניות הציבור.
 2. הוצאת חיתרי בניה ברשות רשוי מקומית, במקרה הצורך.
 3. בטול תכניות מאושרות שלא מבוצעות.

ב. היעד: קיצור לוחות זמנים לטיפול בתכניות כך שיוחל הדיון בכל תכנית תוך חודש ימים מיום תגשתה.

- תמצית:
1. חקמת ועדות משנה וועדות מכינות לעדות המחוזיות.
 2. מנוי סגן ממונה מחוז לענייני תכנון ומנוי נציגי שרים מוסמכים בעדות המחוזיות.
 3. תגבור מינהלי ומקצועי של הועדות המחוזיות.
 4. חקיקת תיקון 38 לחוק התכנון והבניה

ג. היעד: אישור תכניות ובחן 25,000 יח"ד, בעיקר באזורי ביקוש תוך 45 יום.

תמצית: תגבור התעודת המחוזיות וסיעת בצוות בין - משרדי.

ד. היעד: יצירת עתודה תכנונית מספקת לבניה בחמש השנים הבאות.

- תמצית:
1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יגישו למתעצה הארצית תוך 30 יום הצעה בדבר חיקוף עתודות הקרקע חדושות ומיקומן.
 2. בחתום להחלטת המועצה הארצית יגישו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל למוסדות התכנון תכניות לעתודות הקרקע עד לתאריך 31.10.94. התכניות יציעו בניה רוויה.
 3. תכניות ואמורות יקבלו עדיפות עליונה במוסדות התכנון.

תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש - סמכויות משרד הפנים

ה צ ע ה ל ה ח ל ט ה

ס ח ל י ט י ם:

א. זירוז ביצוע הבניה

צוות בין משרדי לתאום ומתן פתרונות מיוחדים

1. צוות המורכב, מנציג משרד הפנים יו"ר, נציג הממונה על התקציבים באגף, נציג משרד הבינוי והשיכון ונציג משרד ראש הממשלה יפעל למתן מענה תקציבי לחסדרת התשתיות עבור ותכניות מאושרות שביצוען מעוכב בשל בעיות תשתיות.
2. הצוות ירכז ויטפל בתלונות ובבירורים בכל הנוגע לעיכובים באישור או בביצוע תכניות. דבר פעולת הצוות יפורסם בציבור.
3. הצוות יפעל למתן חיתרי בניה ליחידות דיור, בתכניות מאושרות עם דגש על איזורי ביקוש, בתוך 120 יום, ובכפוף לפתרון בעיות תשתית ובעיות סביבתיות.
4. בכל מקרה של מחלוקת בין הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר לבין משרד הממשלה יעשה משרד הפנים שימוש בסמכויות חנותנות לו על-פי כל דין על-מנת להכריע בדבר.
5. כמו כן יבחן הצוות האמור את האפשרות ליתן פתרון ותקציבי כאמור לתכניות מופקדות שאישורן מתעכב בגין בעיות תשתית.

ב. זירוז מתן חיתרי בניה בוועדות המקומיות

1. הפעלת סמכויות לפי סעיפים 28 ו-157:

משרד הפנים יפעיל את סמכויותיו על פי סעיפים 28 ו-157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965 (להלן - חוק התכנון) לגבי אותן ועדות מקומיות לתכנון ולבניה שלא עמדו בלוחות הזמנים למתן חיתרי בניה.

2. פסיקת תכניות:

א. על-מנת למנות אחזקת קרקעות למטרות ספקולציה עם תכניות מאושרות שאינן ממומשות יפעל משרד חפנים בהתאם לסעיף 6 לחוק חליכי תכנון ובניה (תוראת שעה) חתש"ן - 1990 (לחלן - חוק חול"ל) בכדי לבטל את תוקפן של התכניות שלא הוחל בביצוען.

ג. הערכות מונחלית לסידום מערכת התכנון הסטטוטורית

על מנת לקצר את משכי הזמן לדיון ולאישור תוכניות ולייעל את החליכים, ינקטו הפעולות הבאות:

1. משרת הממונה על המחוז במשרד חפנים תכלול ברשימת המשרות שבתוספת לפי חוק שירות המדינה (מנויים), תשי"ט - 1959 (לחלן, חוק שירות המדינה).
2. לכל ממונה על המחוז כאמור ימונה סגן נוסף לנושאי תכנון ובניה. נציב שרות המדינה יביא בפני ועדת השירות הצעה לחמליץ בפני הממשלה לפטור את משרת הסגן כאמור ממכר בהתאם לסעיף 21 לחוק שירות המדינה.
3. במחוזות בהם ישנה פעילות תכנונית מוגברת תוקמנה ועדות משנה נוספות לוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה (לחלן - הועדות המעוזיות).
4. ועדות המשנה תקבלנה סמכויות לאישור תכניות במרחבים גאוגרפיים מוגדרים, או על פי חלוקה נושאית, חכל על פי הצורך.
5. משרד חפנים יעמיד, במימון המדינה, שרותי ייעוץ תכנוניים לגיבוש תכניות וחתאמתן לסטנדרטיים חנדרשים לחנשתן למוסדות התכנון טרים חגשתן.
6. הועדות המכניות בראשות מותכנן המחוז ובחשתתפות נציגי חשרים בוועדה יתכנסו בתדירות שתאפשר חבאת תכנית עם חמלצה לחחלטה ונד חודש ימים מיום חגשתח.
7. הועדות המחוזיות ידונו בתכניות רק לאחר שהושלמו חבדיקות המקצועיות לגביחן בוועדות מכינות.
8. כל שר בעל נציג בוועדות המחוזיות ימנה בכל ועדה נציג ושני ממלאי מקום מוסמכים לפחות. נציגי חשרים בוועדות או ממלאי מקומם ישתתפו בכל חשיבות של מוסדות התכנון כולל בוועדה המכינה. במידת הצורך יעסיק חשר הנוגע בדבר נציג מוסמך בחוזה מיוחד.

9. רשויות הרישוי המחוזיות יתוגברו במידות הצורך, בעובדים מקצועיים כולל בעובדי ברמה של מהנדס רשות מקומית, על מנת שיוכלו לטפל בבקשות לחיתרי בניה שלא סופלו על ידי רשות הרישוי המקומית.

10. לצורך ביצוע ההערכות המינהלית האמורה בסעיף זה יתקצב משרד הפנים בסך של 20.654 מיליון ש"ח בשנת 1994 וסך של 28.421 מיליון ש"ח בכל שנה מחמשת השנים הבאות בהתאם לנספח המצורף בנספח א'.

ד. זירוז הטיפול בתכניות בוועדות המחוזיות ובול"ל

1. משרד הפנים יפעל מיידית לאישורן של תכניות ובהן 25,000 יחידות דיור, עם דגש לאזורי ביקוש, בתוך 45 יום, בהתאם לסדר העדיפויות של משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל.

2. משרד הפנים יציג לממשלה בתוך 21 יום דו"ח על התקדמות בעמידה ביעד זה, תוך פירוט המכשולים העומדים בפני אישורים אלו.

3. ימשך הטיפול המזורז בתכניות לדיר במסגרת חול"ל.

ה. קידום תכניות חדשות

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יגישו תוך 30 יום למועצה הארצית לתכנון ולבניה הצעת החלטה לענין חקף עתודות הקרקע הדרושות לצרכי מגורים והמערכות התומכות (תעסוקה, תחבורה, תשתיות, מוסדות ציבור, וכד'), מעבר לתכניות שבשלבי התכנון השונים.

2. התכניות המכילות בניה רוחה תקבלנה עדיפות בטיפול במוסדות התכנון.

3. המועצה הארצית תקבע את החלוקה המרחבית של עתודות הקרקע לפיתוח ותגבש הנחיות למשרד הממשלה ולוועדות מחוזיות לאופן הסדרת הפריסה והצפיפות המינימלית בתכניות מחייבות.

4. משרד הבינוי והשיכון יחד עם מינהל מקרקעי ישראל יגישו למוסדות התכנון ותכניות בהתאם לחלטת המועצה הארצית עד ל-31.10.94.

5. מוסדות התכנון יתנו עדיפות עליונה לתכניות האמורות בהתאם לסעיף 260 לחוק התכנון וחליטו לגביהן במועדים המוזכרים הקבועים בהצעת תיקון 38 לחוק התכנון.

6. מנכ"ל משרד הפנים יקיים מעקב ובקרה אחר התקדמות התכניות וידווח אחת לשבועיים לראש הממשלה ולשר הפנים.

7. חמתצח הארצית לתכנון ולבניה תתאים את תכניות חמתאר הארציות בדבר יעדי אוכלוסייה (תמ"א/31 ו - תמ"א/6) להחלטה בענין עתודות חקרקע חדרושות, כך שתינתן גמישות מירבית באישור התכניות.

8. מינחל התכנון ינחה את הועדות המחוזיות באופן שתתכניות האמורות בס"ק 4 תאפשרנה גמישות במספר יחידות הדילור חמותרות ובגודלן, ובלבד שהתכנית מספקת את כמות מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשות למתן שירות נאות לאוכלוסייה המירבית המתאפשרת.

1. תישנוי חקיקה

1. משרד חפמים יגיש לוועדת חשרים לענייני חקיקה ואכיפת חוק את הצעתו לתיקונים יסחיים בחוק התכנון (תיקון 38) עד לתאריך 9.6.94.

2. מטרת חתיקות הינח קיצור ועול חלימי התכנון, תוך אבטחת האיכות של התכנון בכל שלבי התהליך.

3. עדת חשרים לענייני חקיקה ואכיפת חוק וסיים את עבודתה ותניח את תהצעה על שולחן הכנסת עד לתאריך 30.6.94.

סוגש על-ידי ראש הממשלה ושר חפנים

י"ז בסיון התשנ"ד
27.05.94

דברי הסבר

- א. אספקת פתרונות דיור בהתאם לביקוש הקיים הינו נושא קריטי הן מבחינת השלכות הצמצום בחיצע הקיים על הפעילות הכלכלית במשק ומדד המחירים לצרכן, הן מבחינת החיבטים החברתיים חללונים והן מבחינת השלכות ההחלטות התכנוניות על איכות החיים ופני מדינת ישראל בעתיד.
- ב. לפיכך, יש למקד את הפתרונות הנדרשים בטווח הקצר והמיידי באותם תחומים שניתן לחשיג בהם תוצאות מחירות, תוך חימוניות ככל האפשר מפגיעה בעקרונות ומדיניות שנקבעו בממשלה, כמו פיזור אוכלוסית, ותכנון בראיה כוללת שאינו משעבד את שיקולי המחר לטובת שיקולי הדיע.
- ג. הממשלה רואה חשיבות לא רק בהגדלת היקף הבניה בהיבט הכמותי, אלא גם בתכנון ובניה איכותיים, המשלבים שיקולים, חשיבה, עמידה בתקנים גבוהים ויצירת איכות חיים גבוהה לכל שכבות האוכלוסיה, על פי יכולתן וצורמיהן.
- ד. יחד עם זאת, הממשלה תפעל בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה, על מנת לוודא שתחליף התכנון והבניה, על כל שלביו, יתבצע ביעילות ובלוחות זמנים מחירים, שימונעו עיכובים מיותרים ברשויות חרישוי, ותוך דיווח מיידי למקבלי ההחלטות בנושאים שנויים במחלוקת המחייבים גיבוש עמדה ממשלתית.
- ה. הממשלה תיערך במקביל לעצירת עתודה תכנונית נוספת, למתן פתרונות לטווח הביניים (1995 - 1999).

הצעת החלטת משרד המים

עיקרי ההצעה

א. היעדים: הוצאת חיתרי בניה ליחידות דיור, מאושרות עם דגש על איזור ביקוש, בתוך 120 יום.

- ההצעה:**
1. חקמת צוות בין משרדי להסדרת תשתיות לבצוע תכניות מאושרות. לרשות הצוות יעמוד מוקד לטיפול בתכניות הציבור.
 2. הוצאת חיתרי בניה ברשות רשויות מנהליות, במקרה הצורך.
 3. בטול תכניות מאושרות שלא מבוצעות.

ב. היעדים: קיצור לוחות זמנים לטיפול בתכניות כך שיוחל הדיון בכל תכנית תוך חודש ימים מיום הגשתה.

- ההצעה:**
1. חקמת ועדות משנה וועדות מכינות להעדות המחוזיות.
 2. מנוי סגן ממונה מחוז לענייני תכנון ומנוי נציגי שרים מוסמכים בהעדות המחוזיות.
 3. תגבור מינהלי ומקצועי של הועדות המחוזיות.
 4. חקיקת תיקון 38 לחוק התכנון והבניה.

ג. היעדים: אישור תכניות ובתוך 25,000 יח"ד, בעיקר באזורי ביקוש תוך 45 יום.

ההצעה: תגבור הועדות המחוזיות וסיוע בצוות בין - משרדי.

ד. היעדים: יצירת עתודה תכנונית מספקת לבניה בחמש השנים הבאות.

- ההצעה:**
1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יגישו למועצה הארצית תוך 30 יום הצעה בדבר חיקוק עתודות הקרקע הדרושות ומיקומן.
 2. בחונאם להחלטת המועצה הארצית יגישו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל למוסדות התכנון תכניות לעתודות הקרקע עד לתאריך 31.10.94. התכניות יציעו בניה רוויה.
 3. התכניות ואמורות יקבלו עדיפות עליונה במוסדות התכנון.

אל:

התאריך

30.5

ע"י

חיק מס:

מאת:

הוספ

הנדון:

ע"י תמ"ו

סימכון:

כ"ס

הצגתי פניה על סד הלש"ה לר"ה
הישיב, א"י הפו"ט: 5 הלש"ה והשני
השכלן, 1 הלש"ה פו"ט, 4 הלש"ה
א"ר.

הנ"ל השכלן ופס"כ - יוצג לתש"ה
הישיב, והנ"ל הישיב הא"ר לתש"ה
ס"ד (קה"ע, השכלת א"ר). א"ר (ה"ל)
(9) וס"ד הישיב הפס"כ 94 הישיב
ה"ל א"ר (הפס"כ א"ר). הפס"כ
94, כשהישיב הוא הא"ר א"ר -
וגם ה"ל הישיב השכלן א"ר
4 הא"ר ש"ה הא"ר ח"ש. הא"ר ור"ה

אל	התאריך
מאת	תיק מס
הערך	
סימון	

על התקנת איש צבא (הם בעלי
 פורה) הם קיבלו השכלה בסג
 נל של ד ונלע. זאת זיכר
 והתאם של השני השכלן זאת, הוסר
 שכן האדם השכלה יהיה העור
 (סיפור שם השפחה).
 אחר של הון הקורע גם יזה, הם
 גם ילי. מינטי של העצמה ל- 4
 הילון שם, קהינו כחש פי 4 מהם שקילו
 קורם. אחר, וכאשר, חכם לו צבא
 אז גם השכלה קימה ה 1001 אחר,
 וההמשק הוא בן - סיפור שם

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'
ועדון:	

סימולין:

הנאן יחידה -
 ל 20 העסקה, הענינו נאנן
 סיוע של 10,000 ש"ח קנינו ופתיח
 בקנה - חקני העון ש"ח המשלוח.

הסגל שלי עתה 50% כמות (6
 ואש"ח של סוכה ושכח) - 40%
 המשכורת. הם קונים כמות (100%)

הנאן
 חסותי - חסותין לא סבור, ואם - אין
 שש חקנה אפי.
 הם קונים אמת קורה של 140
 ג"ר, 40, אפי קורה, ושהמשלוח

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך:
מאת:	תיק מס:
הערות:	
סימון:	

נתן היל במעלה יש גבול!

(במאמר הוספר, נבאו לעין שגם נבר
 פנא ארשונה הפנאליה ארשונה תרשונה
 ארשונה יקולת נבר קיבלו 1/4 ארשונה,
 יקולת נבר)

היל



משרד הביטחון

עוזר השר להתיישבות
תשתית ואזורי

סלפון: 697-5961
פקס: 697-6328
ס' סיון תשנ"ד
26 מאי 1994
מחשב: (2133)
סימוכין: 404/אש

אשר לא חתם

מר שמעון שבס - מנכ"ל משרד ראה"מ

הנדון: הישוב עין תמר

במהלך סיור שערך ראה"מ ושהב"ט בישובי הערבה בתאריך 4/3/93 הודיע ראה"מ על הקצאת סכום של 10 מיליון ש"ח לבניה מיידית של הישוב עין תמר.

הודעה זו התאפשרה בעקבות סיכום של שר האוצר ושר הבינוי והשיכון שהושג יום לפני מועד הסיור. עד היום, למעט ביצוע משטח לישוב, לא נעשה דבר.

היום ישבו אצלי אנשי עין תמר, מבוששים, מושפלים, פגועים ובהרגשת ביזוי מצורת הטיפול של המשרדים הנ"ל. היות ואתה אמור לסייר בישוב ביום שני (30/5/94) אני בטוח שתקבל שם "בומבה" שעדיין לא קיבלת, וזה יהיה צודק מפני שכבר עברו כמעט 14 חודשים וכלום לא קרה.

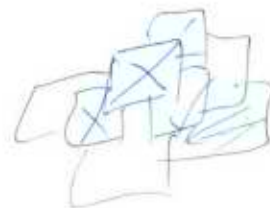
לידיעתך!

ב ב ר כ ה,

נ ח כ נ ר ת י
ע' שר הבטחון להתיישבות
תשתית ואזורי

העתק:

מר יצחק רבין - ראה"מ ושהב"ט



מנכ"ל משרד ראש הממשלה ביקר היום באזור סדום, ים-המלח וצפון ים-המלח ובין השאר נפגש עם מתישבי עין תמר בישוב הזמני.

בפגישה זאת הביעו מתישבי עין תמר ואנשי האזור אכזבה קשה מכך שהתחביותו של ראש הממשלה של הקמת ישוב הקבע לאלתר בביקור שהיה לפני שנה וחודשיים בערבה, לא מומשה עד עצם היום הזה.

המתישבים מתגוררים בעין תמר בישוב הזמני בצורה מבישה כבר 12 שנה.

אין טעם לדחות את הביצוע. כל דחיה תוריד לטמיון תשתיות שכבר בוצעו, תשתיות שעלותן יותר מההפרשים שעליהם התקימו הויכוחים.

לאישורך אודה.

ב ב ר כ ה,

נח כנרתי

עוזר שהב"ט להתישבות



העתק: יצחק רבין, ראש הממשלה ושר הבטחון
בנימין בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון
שמעון שבס, מנכ"ל משרד ראש הממשלה

1000

03-562206



מזכירות הממשלה

כ"ב בסיון התשנ"ד
1 ביוני 1994

אל: שר האוצר

מאת: מיכאל ניר - מזכירות הממשלה

הנדון: החלטת הממשלה על תוכנית לבניית יחידות דיור באיזורי הביקוש
מכתבך מיום כ"א בסיון התשנ"ד (31.5.1994)

בדקנו את השגותיך לגבי ניסוח ההחלטה הנ"ל ומצאנו שהוא תואם את הדברים שסוכם בעת הדיון.

אם יש לך ערר על ההחלטות שנתקבלו או השגות לגבי ניסוחן אנו מציעים שתגיש אותם בכתב בכדי שנוכל להניחן על שולחן הממשלה לקראת המשך הדיון בנושא.

בברכה,

מיכאל ניר

העתק: מר יצחק רבין, ראש הממשלה
מר בנימין בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון

לכבוד
ד"ר ניר מיכאל
ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנדון: החלטת הממשלה על תוכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש

בישיבת הממשלה ביום א' ה-29.5.94 התקבלה הצעת ההחלטה בנושא שבנדון שהוגשה על ידי שר השיכון ועל ידי בכפוף לארבעה תיקונים:

1. גיוס עובדים לענף הבנייה - הוחלט על תיקון הסעיף בהתאם להערת שרת העבודה והרווחה.
 2. פיתוח אתרים לקידום הבנייה - הוחלט לקבל הערתו של השר לאיכות הסביבה ולציין במפורש כי פתרון הביוב יבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית ובמקביל לבניית יחידות הדיור.
 3. הוחלט להטיל על ועדת המנכ"לים להכין הצעה בנושא תגבור כ"א לעניין עבודת ועדות התכנון.
 4. הוחלט כי הדיון בסעיף שהוגש ע"י שר השיכון מעבר להצעתנו המשותפת, יידון בישיבה נוספת.
- לצערי, טיוטת ההחלטה שהועברה להערותיי כללה חלק מהתיקונים הנ"ל בניסוח שאינו משקף את מהלך הדיון וההחלטות (סעיפים 2 ו-3 לעיל).
- כמו כן הוחלף כל הפרק הדין בתכנון בהצעה של משרד הפנים שכלל לא עלתה לדיון. אבקשך לדאוג לתיקון נוסח ההחלטה בהתאם.

בכבוד רב



אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

העתק:
מר יצחק רבין - ראש הממשלה
מר בנימין בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון

טיוטא לדיון

מ ח ל י ט י ם :

א. להטיל על משרדי השיכון והאוצר לבצע את השינויים המפורטים להלן בתכניות הסיוע החל מיום 15.7.94:

1. להכין תכנית סיוע מיוחדת לתושבי אתרי הקרוונים והמגורונים במטרה להקל על יציאתם מהאתרים והמעבר לדיוור קבע.

הסיוע יהיה סך 50,000 למשפחה ויכלול מרכיב מענק כפי שיסוכם בין המשרדים.

הסיוע ינתן כתוספת לתכניות הסיוע האחרות להן זכאית אותה אוכלוסיה ובהן הסיוע לפי זכאות אישית והסיוע לרכישת דירות חדשות.

2. להגדיל את הסיוע להרחבת דירות בשכונות שיקום ל-1,500 ש"ח למ"ר, וזאת במטרה לאפשר הגדלה של מספר הדיירים המרחיבים את דירותיהם.

3. להגדיל את הסיוע למשפחות החיות בצפיפות של יותר מ-3 נפשות לחדר ב-50% (הן מרכיב ההלוואה והן מרכיב המענק), וזאת במטרה לאפשר שיפור בתנאי הדיוור שלהן.

ב. מבצע ההלוואות לרכישת דירות חדשות (בעבר הלוואת מקום) יוארך עד 31.12.95.

ג. פתרונות לאוכלוסיות נזקקות במסגרת של הוסטלים ודירות נ"ר יקבלו עדיפות מיוחדת במסגרת הדיון בממשלה על סדרי העדיפויות והתקציב לשנת 1995.

דברי הסבר:

בהמשך להחלטת הממשלה מיום 29.5.94 בנושא תכנית לבניית יחידות דיוור באזורי הביקוש ולאור ההיבטים החברתיים הקשורים לנושא שהועלו במהלך דיוני הממשלה מוצע להגדיל את הסיוע לקבוצות החלשות ביותר.

כמו כן מוצע להחליט כבר היום על הארכת מבצע הסיוע לרכישת דירות חדשות וזאת על מנת למנוע הקדמת רכישות שכל מטרתה היא קבלת הסיוע לפני סיום המבצע שנקבע במקור ל-31.12.94.

669091

310394-5

תוספת לתקנות

1. אחד שיחליט עליו שר הבינוי והשיכון ייועדו עד 25% מיחידות הדירה (יח"ד) לזכאים וסדי דירה, ואילו יחדת יח"ד אחד (75% ויותר) ישווקו מבכירה חופשית.
2. חדירות בבנין ודירה על מחיר הקרקע לכלל התקנות.
3. יח"ד שיועדו לזכאים יחיו במסגרת כפופה שלא יעלה על 80 מ"ר ובמסגרתם שיקבעו ע"י המשרד.
4. המשרד יקבע את המחיר של הדירה לזכאים.
5. שיווק יח"ד לזכאים יחיה על פי תשלום וחגירה בין וסדי דירה. אם מספר חדרים גדול ממספר הדירות, תינתן עדיפות לפי גודל התשלום.

מוגשת ע"י שר הבינוי והשיכון

דברי הסבר

הבניית תכנון בתוספת זו, מיועדת לחד מענה מכון וממוקד לזכאים וסדי דירה במסגרת "לחגיגה לדירה".

מטרת הפרויקטים במבנים יביא לחדירות בין חברות בניה על מחיר הקרקע. יחד עם זאת, נושא חדירות מתורגם לסוגי חזכאים, בזאת שנקבע מראש מחיר הדירה ומכירי עבורם ואילו יחד הפרויקט תשוק לכלל הציבור.

יש לציון שהחדירות עבור אוכלוסיות נזקקות ביותר ינתנו בכלים אחדים כגון סמליות הבנית "בנה דירה".

הבנית זו מוצעת לתקופה של שנתיים. אחד מכן יחזנו תוצאותיה וידעכל חדלה אחד לתקופה.



טיוטא לדיון

מ ח ל י ט י ם:

להטיל על משרדי השיכון והאוצר לבצע את השינויים המפורטים להלן בתכניות הסיוע:

1. להכין תכנית סיוע מיוחדת לתושבי אתרי הקרוונים והמגורונים במטרה להקל על יציאתם מהאתרים והמעבר לדור קבע.

הסיוע יהיה סך 50,000 למשפחה ויכלול מרכיב מענק כפי שיסוכם בין המשרדים.

הסיוע ינתן כתוספת לתכניות הסיוע האחרות להן זכאית אותה אוכלוסיה ובהן הסיוע לפי זכאות אישית והסיוע לרכישת דירות חדשות.

2. להגדיל את הסיוע להרחבת דירות בשכונות שיקום ל-1,500 ש"ח למ"ר, וזאת במטרה לאפשר הגדלה של מספר הדיירים המרחיבים את דירותיהם.

3. להגדיל את הסיוע למשפחות החיות בצפיפות של יותר מ-3 נפשות לחדר ב-50% (הן מרכיב ההלוואה והן מרכיב המענק), וזאת במטרה לאפשר שיפור בתנאי הדיור שלהן.

דברי הסבר:

בהמשך להחלטת הממשלה מיום 25.5.94 בנושא תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש ולאור ההיבטים החברתיים הקשורים לנושא שהועלו במהלך דיוני הממשלה מוצע להגדיל את הסיוע לקבוצות החלשות ביותר.

כ"א בסיון התשנ"ד
31 במאי 1994
ת.94-44177

שר האוצר

לכבוד
ד"ר ניר מיכאל
ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנדון: החלטת הממשלה על תוכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש

בישיבת הממשלה ביום א' ה-29.5.94 התקבלה הצעת ההחלטה בנושא שבנדון שהוגשה על ידי שר השיכון ועל ידי, בכפוף לארבעה תיקונים:

1. גיוס עובדים לענף הבנייה - הוחלט על תיקון הסעיף בהתאם להערת שרת העבודה והרווחה.
 2. פיתוח אתרים לקידום הבנייה - הוחלט לקבל הערתו של השר לאיכות הסביבה ולציין במפורש כי פתרון הכיוב יבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית ובמקביל לבניית יחידות הדיור.
 3. הוחלט להטיל על ועדת המנכ"לים להכין הצעה בנושא תגבור כ"א לעניין עבודת ועדות התכנון.
 4. הוחלט כי הדיון בסעיף שהוגש ע"י שר השיכון מעבר להצעתנו המשותפת, יידון בישיבה נוספת.
- לצער, טיטת ההחלטה שהועברה להערותי כללה חלק מהתיקונים הנ"ל בניסוח שאינו משקף את מהלך הדיון וההחלטות (סעיפים 2 ו-3 לעיל).
- כמו כן הוחלף כל הפרק הדן בתכנון בהצעה של משרד הפנים שכלל לא עלתה לדיון.
- אבקשך לדאוג לתיקון נוסח ההחלטה בהתאם.

בכבוד רב

אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

העתק:
מר יצחק רבין - ראש הממשלה
מר בנימין בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון

**הצעה להחלטת הממשלה בנושא תכנית
לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש**

א. כללי

לנוכח הנתונים שהוצגו בפני הממשלה ואשר מצביעים על פער בין היצע יחידות הדיור באזורים שמעכו - כרמיאל בצפון ועד אשקלון בדרום לבין הביקוש הגובר אשר גורם לעליית מחירי הדירות בהווה ולמחסור בדירות בעתיד הלא רחוק - מחליטים על תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש, אשר במסגרתה יבוצעו הפעולות שיפורטו בהמשך.

מפת אזורי הביקוש לעניין זה תסוכם בין שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

ב. סמכויות שר הבינוי והשיכון

שר הבינוי והשיכון (להלן - השר) יעמוד בראש התכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש. לצורך כך, יקבל השר אחריות וסמכות מלאה וכוללת על מכלול הנושאים בתחום התכנון, השיווק, הפיתוח והבנייה ובכלל זה התיאום הבינמשרדי, למעט סמכויות שעל פי הדין מוקנות לאחרים.

ג. הפעלת התכנית

שר הבינוי והשיכון יקבע לפחות 10 אתרים בזמינות מיידית לבנייה למגורים באזורי הביקוש. האתרים יהיו בסדר גודל של כ - 500 יחידות דיור לפחות, בכל אתר.

ד. תיאום בינמשרדי

מנכ"ל משרד ראש הממשלה יעמוד בראש ועדת היגוי בינמשרדית מטעם ראש הממשלה, אשר תעקוב אחר פעולת כל משרדי הממשלה בתחום התכנית לבניית יחידות דיור באזור הביקוש (עפ"י המפה הנזכרת בסעיף א' לעיל), ותעמוד לרשות שר הבינוי והשיכון לצורך תיאום פעולות בינמשרדיות לקידום התכנית וזרזו הליכי אישור תכניות בניה.

ה. תאום, בקרה ופיקוח באתרים

משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ידאגו להפעלת כלי בקרה ופיקוח על העבודות באתרים, וכן לתאום בין הגורמים השונים המתכננים והמבצעים עבודות באתר, בין השאר באמצעות מנהלי פרויקטים.

ו. מקרקעין

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יפעלו לשיווק במכרזים פומביים במהלך 1994 ו-1995 קרקע לבנית 50,000 יחידות דיור לפחות בכל שנה באזורי הביקוש (כמוגדר במפה הנזכרת בסעיף א' לעיל).

תכנית מפורטת הכוללת פריסה גאוגרפית ולוחות זמנים תוצג לוועדת המנכ"לים ע"י משכ"ש וממ"י בתוך שבועיים.

2. במכרזים לשיווק הקרקע לא ייקבעו מחירי מינימום.
3. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה להתחיל את הבנייה תוך 4 חודשים מיום הזכייה במכרז.
4. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה על מועד גמר בנייה ומועד איכלוס הדירות (קבלת טופס 4 מן הרשות המקומית), כפי שיקבע משרד הבינוי והשיכון.
5. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יפעלו לאכיפה מינהלית ומשפטית של הפעלת הבנייה וסיומה בלוח הזמנים על פי החוזים שייחתמו עם הקבלנים והיזמים.
6. ינתנו תמריצים לזרז הבנייה למגורים לכלל הבניה למגורים במשק. צוות משותף למשרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון יקבע עד סוף חודש מאי 1994 את מתכונת ההפעלה, גובה התמריצים, היקפי הבנייה וסוגי הבנייה שיהיו זכאים לתמריצים אלה.

ז. שיווק לזכאים

באתר שיחליט עליו שר הבינוי והשיכון, ייועדו עד 25% מן הדירות לבנייה לזכאי משרד הבינוי והשיכון. הדירות בחלק זה של האתר תהיינה בגודל של עד 90 מ"ר. בסטנדרטים שייקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון. דירות אלה ימכרו ע"י חברות הבניה במכירה חופשית לזכאי משרד הבינוי והשיכון בלבד וזאת עד חודש ממועד סיום הבניה.

עם תום החודש האמור לעיל יוכלו החברות למכור דירות אלה לכל המעוניין.

ח. קרקע חקלאית

קרקע חקלאית תשמש עתודה עיקרית לממשלה לבנייה למגורים, לצורך הגדלת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה באזורי הביקוש ויצירת מלאי קרקעות לבנייה.

הקרקע תשווק עפ"י מנגנון שיקבע לאחר שהועדה המקצועית בראשות מנכ"ל משרד האוצר שמונתה לכך ע"י שר הבינוי והשיכון ושר האוצר תגיש את המלצותיה.

ט. רפורמה בהליכי התכנון

1. משרד הפנים יגיש הצעה לתיקון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כך שיופד תפקיד הממונה על המחוז מתפקיד יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
2. משרד הפנים יביא את הצעת תיקון מס' 38 לחוק התכנון והבניה לדיון בוועדת השרים לענייני חקיקה, לא יאוחר מ-5.6.94, ויעשה לקידום מהיר של התיקון לחוק.
3. שר הפנים יביא לממשלה עד ליום 29.5.94 הצעה, בהתאם לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948, בדבר הקמת ועדות מחוזיות לתכנון ובניה במקום האחת הקיימת במחוז מרכז, או לחילופין ועדות משנה.

4. שר הפנים יתקין תוך 45 ימים, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, תקנות לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 אשר יתייחסו, בין היתר, לנושאים הבאים:

א. קיצור ההליכים הנדרשים לאישור תכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות ומתן היתרי בניה:

ב. מניעת מגבלות ותנאים מיוחדים הנקבעים ע"י רשויות מקומיות כתנאי לקבלת היתר בניה מעבר למתחייב בתכניות המאושרות.

ג. חובת קיזוז אגרות פיתוח כאשר הקבלן או היזם מבצע את הפיתוח בעצמו.

ד. גמישות בקביעת שטח ממוצע לדירה בתכניות מתאר מקומיות ובתכניות מפורטות בתוקף ובמסגרת תכניות שיאושרו בעתיד, ללא שינוי באחוזי הבנייה המותרים בתכנית.

5. משרד הפנים ידאג ליצירת התנאים שיאפשרו הפעלה הלכה למעשה של תיקונים 33 ו-26 לחוק התיכנון בנושא רישוי בדרך מקוצרת ורישוי עצמי.

רשויות הרישוי המקומיות והמחוזיות יתנו היתרים בזמנים הקבועים בחוק, במידת הצורך ישתמשו רשויות אלו ברכישת שירותים ממשרדים חיצוניים.

6. לצורך מימוש תוכנית זו, צוות משותף למשרדי הפנים, הבינוי והשיכון והאוצר יכינו בתוך חודשיים שינויים לתמ"א - 31 ותמ"א - 6 הכוללות יעדי אוכלוסיה, באופן שהתוכניות החדשות יתנו מרחב גמישות באישור תוכניות.

מנכ"ל משרד הפנים יעלה נושא זה לדיון בישיבה הקרובה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

7. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יגישו בתוך חודשיים לוועדת המנכ"לים תוכנית עבודה בתחום התיכנון לבניה למגורים, מתוך מגמה ליצור מלאי קרקע מתוכננת לשיווק בשנים 1995 ו-1996.

8. במגמה להביא להסרת התנגדותן של רשויות מקומיות להרחבת בנייה חדשה, יקבע צוות בראשות הממונה על התקציבים באוצר יחד עם המנהלים הכלליים של המשרדים המטפלים במוסדות הציבור השונים, תחומי אחריות למשרדים השונים, וכן תקן למימון מוסדות ציבור בסיסיים (כגון: בתי ספר יסודיים וחטיבות ביניים, גני ילדים חובה ומוסדות ציבור אחרים), על בסיס מספר יחידות הדיור שנבנות בפועל, ועל פי התכנון בהתאם לתכנית המתאר. לרשות המקומית תוצע הקצאה תקציבית על פי המפתח שייקבע.

הצוות יגיש המלצותיו בתוך 60 יום.

י. פיתוח אתרים לקידום הבנייה

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ידאגו לביצוע עבודות התשתית הנדרשות באתר ולסיומן במקביל לסיום בניית יחידות הדיוור על-ידי הקבלן.
כמו כן ידאגו לתאום עם גורמי התשתית האחרים כגון חברת חשמל ובזק ועם גורמים אחרים שבאחריותם ביצוע עבודות הנדרשות באתרים.

עבודות הפיתוח יבוצעו ע"י משרד הבינוי והשיכון ו/או באמצעות הרשויות המקומיות, חברות מפתחות או החברות הבונות בעצמן או אופציות נוספות לפי החלטת משרד הבינוי והשיכון.

2. באזורי עדיפות לאומית, יגבה משרד הבינוי והשיכון החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל בבניה רוויה. בשאר האזורים יגבה משרד הבינוי והשיכון את מלוא הוצאות הפיתוח.

3. ההרשאה להתחייב לנושא זה הוגדלה ב-175 מ' ש"ח לצורך קידום עבודות התשתית באתרים השונים.

יא. אזורי הביקוש - תשתיות לכבישים

1. צוות בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יגיש לשר הבינוי והשיכון ולממשלה, תוך 30 יום, תכנית תלת שנתית לתכנון וביצוע תשתיות לכבישים.

2. התכנון יבוצע ע"י מחלקת עבודות ציבוריות עוד בשנת התקציב 1994.

יב. גיוס עובדים לענף הבנייה

1. שר הבינוי והשיכון, בתאום עם שר הבטחון, שר הפנים, שרת העבודה והרווחה ושר האוצר, יהיה אחראי על הטיפול בגיוס עובדים לענף הבנייה בהתאם לצרכי הבניה, בכפוף לכל דין.

2. הממשלה מאשרת בזאת הבאת 20,000 עובדים זרים לענף הבניה.

יג. מימון

תופעל תוכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבניה למגורים של הבנקים המסחריים בתיאום עם בנק ישראל.

יד. תקינה

הממשלה תפעל להשוואת תקנים ישראליים בתחום חומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבניה, לתקנים בינלאומיים.

צוות משותף למשרדי הבינוי והשיכון, התעשייה והמסחר והאוצר יפעל לביצוע החלטה זו תוך שלשה חודשים.

טו. היבטים תקציביים

הממשלה בדיוניה על תקציב המדינה לשנת 1995 תביא בחשבון את התכנית ותתן לכך דגש מיוחד ועדיפות מתאימה, ובכלל זה בעניין התקציב לפיתוח תשתיות לבניה למגורים, פינויים עבור בניה למגורים, תכנון, פיקוח וניהול, תכנון וביצוע כבישים והפעלת מוסדות התכנון.

טז. דיווח

שר הבינוי והשיכון ויו"ר ועדת ההיגוי ידווחו מידי שבוע לממשלה על התקדמות ביצוע התכנית.
מוגש ע"י: שר הבינוי והשיכון ושר האוצר

חכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש

מ ח ל י ט י ס :

א. כללי

לנוכח הנתונים שהוצגו בפני הממשלה ואשר מצביעים על פער בין היצע יחידות הדיור באזורים שמעכו - כרמיאל בצפון ועד אשקלון בדרום לבין הביקוש הגובר אשר גורם לעליית מחירי הדירות בהווה ולמחסור בדירות בעתיד הלא רחוק - מחליטים על חכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש, אשר במסגרתה יבוצעו הפעולות שיפורטו בהמשך.

מפת אזורי הביקוש לעניין זה תסומם בין שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

ב. סמכויות שר הבינוי והשיכון

שר הבינוי והשיכון (להלן - השר) יעמוד בראש התכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש. לצורך כך, יקבל השר אחריות וסמכות מלאה וכוללת על מכלול הנושאים בתחום התכנון, השיווק, הפיתוח והבנייה ובכלל זה התיאום הבינמשרדי, למעט סמכויות שעל פי הדין מוקנות לאחרים.

ג. הפעלת התכנית

שר הבינוי והשיכון יקבע לפחות 10 אתרים בזמינות מיידית לבנייה למגורים באזורי הביקוש. האתרים יהיו בסדר גודל של כ - 500 יחידות דיור לפחות, בכל אחד.

ד. תיאום בינמשרדי

מנכ"ל משרד ראש הממשלה יעמוד בראש ועדת היגוי בינמשרדית מטעם ראש הממשלה, אשר תעקוב אחר פעולת כל משרדי הממשלה בתחום התכנית לבניית יחידות דיור באזור הביקוש (עפ"י המפה הנזכרת בסעיף א' לעיל), ותעמוד לרשות שר הבינוי והשיכון לצורך תיאום פעולות בינמשרדיות לקידום התכנית וזרזו הליכי אישור תכניות בניה.

ה. תאום, בקרה ופיקוח באתרים

משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ידאגו להפעלת כלי בקרה ופיקוח על העבודות באתרים, וכן לתאום בין הגורמים השונים המתכננים והמבצעים עבודות באתר, בין השאר באמצעות מנהלי פרויקטים.

ו. מקרקעין

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יפעלו לשיווק במכרזים פומביים במהלך 1994 ו-1995 קרקע לבנית 50,000 יחידות דיור לפחות בכל שנה באזורי הביקוש (כמוגדר במפה הנזכרת בסעיף א' לעיל).

תכנית מפורטת הכוללת פריסה גאוגרפית ולוחות זמנים תוצג לוועדת המנכ"לים ע"י משכ"ש וממ"י בתוך שבועיים.

29/5
הנחה מלאה יומן בבלו
5 in street map

- 2 -

2. במכרזים לשיווק הקרקע לא ייקבעו מחירי מינימום.
3. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה להתחיל את הבנייה תוך 4 חודשים מיום הזכייה במכרז.
4. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה על מועד גמר בנייה ומועד איכלוס הדירות (קבלת טופס 4 מן הרשות המקומית), כפי שיקבע משרד הבינוי והשיכון.
5. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יפעלו לאכיפה מינהלית ומשפטית של הפעלת הבנייה וסיומה בלוח הזמנים על פי החוזים שייחתמו עם הקבלנים והיזמים.
6. ינתנו תמריצים לזרז הבנייה למגורים לכלל הבניה למגורים כמשק. צוות משותף למשרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון יקבע עד סוף חודש מאי 1994 את מתכונת ההפעלה, גובה התמריצים, היקפי הבנייה וסוגי הבנייה שיהיו זכאים לתמריצים אלה.

ז. שיווק לזכאים

1. באתר שיחליט עליו שר הבינוי והשיכון, ייועדו עד 25% מן הדירות לבנייה לזכאי משרד הבינוי והשיכון. הדירות בחלק זה של האתר תהיינה בגודל של עד 90 מ"ר. כסטנדרטים שייקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון. דירות אלה ימכרו ע"י חברות הבניה במכירה חופשית לזכאי משרד הבינוי והשיכון בלבד וזאת עד חודש ממועד סיום הבניה.
- עם תום החודש האמור לעיל יוכלו החברות למכור דירות אלה לכל המעוניין.
2. ענין קביעת המחיר הסופי של דירת זכאי של משרד השיכון - ייקבע בישיבה נוספת של הממשלה ביום ד' השבוע.

ח. קרקע חקלאית

- קרקע חקלאית תשמש עבודה עיקרית לממשלה לבנייה למגורים, לצורך הגדלת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה באזורי הביקוש ויצירת מלאי קרקעות לבנייה.
- הקרקע תשווק עפ"י מנגנון שיקבע לאחר שהועדה המקצועית בראשות מנכ"ל משרד האוצר שמונתה לכך ע"י שר הבינוי והשיכון ושר האוצר תגיש את המלצותיה.

ט. רפורמה בהליכי התכנון:

(א) זירוז ביצוע הבניה

צוות בין משרדי לתאום ומתן פתרונות מיידיים

1. צוות חמורכב, מנציג משרד הפנים יו"ר, נציג הממונה על התקציבים באוצר, נציג משרד הבינוי השיכון ונציג משרד ראש הממשלה יפעל למתן מענה תקציבי לחסדרת התשתיות עבור תכניות מאושרות שביצוען מעוכב בשל בעיות תשתית.
2. הצוות ירכז ויטפל בתלונות ובבירורים בכל הנוגע לעיכובים באישור או בביצוע תכניות. דבר פעולת הצוות יפורסם בציבור.
3. הצוות יפעל למתן חיתרי בניה ליחידות דיר, בתכניות מאושרות עם דגש על איזורי ביקוש, בונד 120 יוט, ובכפוף לפתרון בעיות תשתית ובעיות סביבתיות.
4. בכל מקרה של מחלוקת בין הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר לבין משרד הממשלה יעשה משרד הפנים שימוש בסמכויות הנתונות לו על-פי כל דין על-מנת להכריע בדבר.
5. כמו כן יבחן הצוות האמור את האפשרות ליתן פתרון תקציבי כאמור לתכניות מופקדות שאישורן מתעכב בגין בעיות תשתית.

(ב) זירוז מתן חיתרי בניה בוועדות המקומיות

1. הפעלת סמכויות למי סעיפים 28 ו-157:

משרד הפנים יפעיל את סמכויותיו על פי סעיפים 28 ו-157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - חוק התכנון) לגבי אותן ועדות מקומיות לתכנון ולבניה שלא עמדו בלוחות חזמנים למתן חיתרי בניה.

2. פקיעת תכניות:

א. על-מנת למנוע אחזקת קרקעות למטרות ספקולציה עם ותכניות מאושרות שאינן ממומשות יפעל משרד הפנים בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 (להלן - חוק חול"ל) בכדי לבטל את תוקפן של התכניות שלא הוחל בביצוען.

(ג) חברות מינהלית לקידום מערכת התכנון הסטטוטורית

על מנת לקצר את משכי הזמן לדיון ולאישור תוכניות ולייעל את ההליכים, ינקטו הפעולות הבאות:

1. במחוזות בהם ישנה פעילות תכנונית מוגברת תוקמנה ועדונ מושנה נוספות לוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה (לחלן - חועדות המחוזיות).
2. ועדות המשנה תקבלנה סמכויות לאישור תכניות במרחבים גאוגרפיים מוגדרים, או על פי חלוקה נושאית, חכל על פי הצורך.
3. משרד הפנים יעמיד, במימון המדינה, שרותי ייעוץ חיצוניים לגיבוש תכניות ותתאמתן לסטנדרטיים הנדרשים להגשתן למוסדות הונכנון טרם הגשתן.
4. חועדות המכניות בראשות מותכן מחוז ובחשתתפות נציגי השרים בוועדה יתכנסו בתדירות שתאפשר הבאת תכניות עם המלצה להחלטה תוך חודש ימים מיום הגשתה.
5. חועדות המחוזיות ידונו בתכניות רק לאחר שהושלמו הבדיקות המקצועיות לגביהן בוועדות מכינות.
6. כל שר בעל נציג בוועדות המחוזיות ימנה בכל ועדה נציג ושני ממלאי מקום מוסמכים לפחות. נציגי השרים בוועדות או ממלאי מקומם ישתתפו בכל הישיבות של מוסדות התכנון כולל בוועדה המכינה. במידת הצורך יעסיק השר הנוגע בדבר נציג מוסמך בחוזה מיוחד.

- 5 -

7. רשויות הרישוי המחוזיות יתוגברו במידת הצורך, בעובדים מקצועיים כולל בעובד ברמה של מהנדס רשות מקומית, על מנת שיוכלו לטפל בבקשות להיתרי בניה שלא טופלו על ידי רשות הרישוי המקומית.
8. מנכ"ל משרד ראש הממשלה ומנכ"ל משרד הפנים יביאו לממשלה תוך שבוע ימים הצעה מפורטת בעניינים כלהלן:-
- א. איוש ותיקצוב תוספת כח אדם לתיגבור עבודת ועדות מחוזיות, לרבות נציגי משרדי הממשלה נוגעים בדבר, ההצעה תתואם עם שרי הממשלה הנוגעים בדבר.
- ב. הכללת משרת הממונה על המחוז ומינוי סגן נוסף לתכנון ובניה במשרד הפנים ברשימת המשרות שבתוספת לפי חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959.

(ד) זירוז הטיפול בתכניות בוועדות המחוזיות ובול"ל

1. משרד הפנים יפעל מיידית לאישורן של תכניות ובחן 25,000 יחידות דיור, עם דגש לאזורי ביקוש, בתוך 45 יום, כהתאם לסדר העדיפויות של משרד הבינוי והשיכון ומנחל מקרקעי ישראל.
2. משרד הפנים יציג לממשלה בתוך 21 יום דו"ח על התקדמות בעמיה ביעד זה, תוך פירוט המכשולים העומדים בפני אישורים אלו.
3. ימשך הטיפול המזורז בתכניות לדיור במסגרת חול"ל.

(ה) קידום תכניות חדשות

1. משרד הבינוי והשיכון ומינחל מקרקעי ישראל יגישו תוך 30 יום למועצה הארצית לתכנון ולבניה הצעת החלטה לענין היקף עתודות הקרקע הדרושות לצרכי מגורים והמערכות התומכות (תעסוקה, תחבורה, תשתיות, מוסדות ציבור, וכד'), מעבר לתכניות שבשלבי התכנון חשונים.
2. וזתכניות המכילות בניה רוייה תקבלנה עדיפות בטיפול במוסדות התכנון.
3. המועצה הארצית תקבע את החלוקה המרחבית של עתודות הקרקע לפינוח ותגבש הנחיות למשרד הממשלה ולוועדון מחוזיות לאופן הסדרת הפריסה והצפיפות המינימלית בתכניות מחייבות.
4. משרד הבינוי והשיכון יחד עם מינחל מקרקעי ישראל יגישו למוסדות התכנון תכניות בוזתאם להחלטת המועצה הארצית עד לז'ואריך 31.10.94.
5. מוסדות התכנון יתנו עדיפות עליונה לתכניות האמורות בהתאם לסעיף 260 לחוק התכנון ויחליטו לגביהן במועדים המזורזים הקבועים בהצעת תיקון 38 לחוק התכנון.
6. מנכ"ל משרד הפנים יקיים מעקב ובקרה אחר וזתקדמות התכניות וידווח אחת לשבועיים לראש הממשלה ולשר הפנים.

- 6 -

7. המועצה הארצית לתכנון ולבניה ותתאים את תכניות המיתאר הארציות בדבר יעדי אוכלוסיה (תמ"א/31 ו - תמ"א/6) להחלטה בענין עתודות הקרקע הדרושות, כך שתינתן גמישות מירבית באישור התכניות.

8. מינהל חונכנון ינחה את הועדות המחוזיות באופן שהתכניות האמורות בס"ק 4 תאפשרנה גמישות במספר יחידות הדיור המותרות וכגודלן, ובלבד שהתכנית מספקת את כמות מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשות למתן שירות נאות לאוכלוסיה המירבית המתאפשרת.

(ו) תיקוני חקיקה

1. משרד הפנים יגיש לוועדת חשרים לענייני חקיקה ואכיפת חוק את הצעתו לתיקונים יסודיים בחוק התכנון (תיקון 38) עד לתאריך 9.6.94.
2. מטרת התיקונים הינה קיצור ויעול הליכי התכנון, תוך אבטחת האיכות של התכנון בכל שלבי התהליך.
3. ועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת חוק תסיים את עבודתה ותניח את ההצעה על שולחן הכנסת עד לתאריך 30.6.94.

י. פיתוח אחרים לקידום הבנייה

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ידאגו לביצוע עבודות התשתית הנדרשות באתר ולסיומן במקביל לסיום בניית יחידות הדיור על-ידי הקבלן. כמו כן ידאגו לתאום עם גורמי התשתית האחרים כגון חברת חשמל ובזק ועם גורמים אחרים שבאחריותם ביצוע עבודות הנדרשות באתרים. עבודות הפיתוח יבוצעו ע"י משרד הבינוי והשיכון ו/או באמצעות הרשויות המקומיות, חברות מפתחות או החברות הכונות בעצמן או אופציות נוספות לפי החלטת משרד הבינוי והשיכון. התוכניות כאמור תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו פתרון הביוב ופתרון סילוק האשפה, שיבוצעו במקביל לביצוע עבודות הפיתוח והכניה (כמפורט בתמ"א 31, סעיף 15 להוראות הנוגעות לתשתיות).
2. באזורי עדיפות לאומית, יגבה משרד הבינוי והשיכון החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל בבניה רוויה. בשאר האזורים יגבה משרד הבינוי והשיכון את מלוא הוצאות הפיתוח.
3. ההרשאה להתחייב לנושא זה הוגדלה ב-175 מ' ש"ח לצורך קידום עבודות התשתית באתרים השונים.

- 7 -

אזורי הביקוש - תשתיות לכבישים

1. צוות בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יגיש לשר הבינוי והשיכון ולממשלה, תוך 30 יום, תכנית חלת שנתית לתכנון וביצוע תשתיות לכבישים.

2. התכנון יבוצע ע"י מחלקת עבודות ציבוריות עוד בשנת התקציב 1994.

גיוס עובדים לענף הבנייה

שר הבינוי והשיכון יקבע את כמות העובדים לענף הבניה לצרכי הבניה בכפוף לכל דין.

מימון

תופעל תוכנית לביטוח סיכוני חיק האשראי לבניה למגורים של הבנקים המסחריים בחיאום עם בנק ישראל.

הקניה

הממשלה תפעל להשוואת תקנים ישראליים בתחום חומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבניה, לתקנים בינלאומיים.

צוות משותף למשרדי הבינוי והשיכון, התעשייה והמסחר והאוצר יפעל לביצוע החלטה זו תוך שלשה חודשים.

היבטים תקציביים

הממשלה בדיוניה על תקציב המדינה לשנת 1995 תביא בחשבון את התכנית וחתן לכך דגש מיוחד ועדיפות מתאימה, ובכלל זה בעניין התקציב לפיתוח השתיות לבניה למגורים, פיגויים עבור בנייה למגורים, תכנון, פיקוח וניהול, תכנון וביצוע כבישים והפעלת מוסדות התכנון.

דיווח

שר הבינוי והשיכון ויו"ר ועדת ההיגוי ידווחו מידי שבוע לממשלה על התקדמות ביצוע התכנית.

הסכם
ע"י

"עין תמר"
כפר שיתופי בע"מ
מיסודו של האיחוד החקלאי
ד.נ. ים המלח מיקוד 86902 טל: 057-553316 פקס: 057-552591

26/5/94

לכבוד
מר איתי אייגס
ראש תחום שיכון וממ"י
אגף התקציבים
משרד האוצר.

א.נ.,

הנדון: הלוואות למתישבי עין תמר.
מתייחס למכתבך אלי מתאריך 23/5/94.

1. למזלי אני לא נכחתי בפגישות איתך לבדי ועל הנאמר במכתבי יוכלו להעיד המשתתפים האחרים.
2. לא היו סיכומים כי אם העלו הצעות שלא התקבלו על ידי.
3. הסיכום היחיד שהושג היה עם בועז רדי וגם הוא חלקי בהתייחסו להצמדה וזאת רק משום שאני רוצה באמת ובתמים לבנות את ישוב הקבע.
4. אם באמת היתה חשובה בעינך ההתיישבות באזורי הפריפריה לא היתה גישתך שלילית כ"כ.
אין ואני לא מניח שיהיה בית אחד בערבה שיבנה ללא סיוע ממשלתי מאסיבי (חנאי בניה תקציבית).
5. לבסוף חבל שבמקום למצוא פתרון הולם למתישבים בחבל ארץ כל כך קשה אתה מוצא לנכון להחנצח.

ב ב ר כ ה
יעקב מאירי
עין תמר.

העתקים:

- | | |
|--|----------------|
| - יו"ר ועדת הכספים. | ח"כ גדליה גל |
| - יועץ שר האוצר. | מר בועז רדי |
| - מנהל אגף איכלוס משרד הבינוי והשיכון. | מר ישראל שוורץ |
| - ראש המועצה אזורית תמר. | מר יואב גבעתי |

" עין תמר "
 כפר שיתופי בע"מ
 מיטודו של האיחוד החקלאי
 י.נ. ים המלח מיקוד 86902 טל: 057-553316 פקס: 057-552591

18/5/94

19/7/94
 סכנו

לכבוד
 מר בועז רדוי
 עוזר שר האוצר
 משרד האוצר
 ירושלים

א.נ.,

הנדון: משכנתאות למתישבי עין תמר.

מתישבי עין תמר רוצים לבנות את ביתם בכפר סדום וכבר עשו פעולות הכנה ראשונות לכך, (תיקים ורודים והתקשרות עם חברה קבלנית).

מתישבי עין תמר אינם רוצים להיות חריגים בנוף ההתישבות העובדת ואינם רוצים ליפול נסל על אף משרד ממשלתי בעתיד, על כן אין באפשרותנו לקבל את הצעתכם המובאת לפניך (מדובר בבעלי דיור המהווים כ-90% מכלל התושבים).

סה"כ משכנתא 200,000 ש"ח מזה 15,000 ש"ח מענק, 18,000 ש"ח הלואה צמודה ב-80% והיתרה 167,000 ש"ח הלואה צמודה ב-100%.

סה"כ מרכיב ההלואה במשכנתא 185,000 ש"ח שצריך להחזיר בתוספת ריבית והצמדה מלאה.

תשלום ראשון כולל ביטוחים מגיע לכ-1,100 ש"ח בחודש.

יש להוסיף לכך הלואה משלימה בסך של כ-100,000 ש"ח השלמה ל 300,000 ש"ח, זו הערכה לעלות בית בעין-תמר.

מגיעים אם כך להחזרים של כ-2,000 ש"ח ויותר לחודש לפני הצמדה.

האם עולה בדעתך שישנם מתישבים ברי דעת בחבל ארץ קשה כל כך שיקחו על עצמם סיכון כל כך גבוה והתחייבו להחזרים חודשיים כל כך גבוהים לכל חייהם.

דברנו בנושא זה בעבר רבות ואני עדיין חושב שיש להשוות את תנאי ההחזר של המשכנתא לתנאי ההחזר של הבניה התקציבית, משמה חלק המענק בהלואה צריך להיות משמעותית יותר גבוה.

כך שההחזרים החודשיים יעמדו על לא יותר מ-400 ש"ח לחודש.

...2...

להזכירך בשיחות שהיו בעבר עם משרד השיכון ישראל שוורץ ואיתי אייגס
ממשרד האוצר דובר על מענק בסך 33.000 ש"ח, והצמדה שלא תעלה על 80%.

הרעח תנאי ההלוואה כפי שהיא היום אינה מאפשרת את בנית הישוב.

אני יודע שביושבים אחרים בנגב ישנם סיכומים עם משרד השיכון על בניה
תקציבית.

משרד השיכון אינו מוכן לבנות את עין חמר בגלל בעיות מקצועיות לטענתו.

אנו המתישבים לקחנו על עצמנו לבנות את הישוב ומוכנים לשאת באחריות,
אך מבקשים לבנות בתנאים בשווי ערך לבניה התקציבית.

אני מצפה לתשובתך בהקדם בתקווה שנוכל להמשיך ולהתקדם בהקמת הישוב.

ב ב ר כ ה
יעקב מאירי
עין חמר

העתקים:
מר גדליה גל - יו"ר ועדת הכספים.
מר נח כנרתי - עוזר שר הביטחון להתישבות.
מר יואב גבעתי - ראש המועצה.
מר ישראל שוורץ - סמנכ"ל משרד השיכון.
מר איתי אייגס - אגף התקציבים.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים ו' באב התשנ"ד
14 ביולי 1994
סמננו: נכס 12157

14
נ-7

לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר
ירושלים

שלום רב,

הנדון: השתתפות המדינה ב - 50% מהוצאות פיתוח לבניה חדשה
"בנה ביתך"

בהחלטת הממשלה 3205, שהתקבלה בסוף חודש מאי 1994, בנושא דיור, הוחלט
כי: "באזורי עדיפות לאומית יגבה משרד הבינוי והשיכון החזר של 50%
בלבד מעלות הפיתוח בפועל בבניה רוויה..."

לדעתי על משרד הבינוי והשיכון לגבות החזר של 50% מעלות הפיתוח, גם
בבניה בשיטת "בנה ביתך".

מכיוון שבעבר, הבעת באוזני את התנגדותך לדעתי זו, ברצוני לפרט במכתב
זה את נימוקי, בתקווה שיתקבלו על ידך.

1. מתיחת אזורי הביקוש ע"י הפיכת אזורי הפריפריה לאטרקטיביים יחסית
לאזורי המרכז ומשיכת אוכלוסין ממרכז הארץ.
2. פתרון בניה יחודי במקומות ישוב מסויימים.
3. עלות ביצוע נמוכה.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

1. מתיחת אזורי הביקוש

מוסכם על שנינו כי בגין המחסור החמור בקרקעות באזורי הביקוש, אין לבנות בניה צמודת קרקע באזורים אלו.

כמו כן, אנו מסכימים על העקרון של יצירת אזורי ביקוש חדשים ומתיחת האזורים הקיימים, על מנת להגדיל את היצע הקרקעות לבניה ע"י השוק החופשי, בעזרת היתערבות ממשלתית קטנה ככל האפשר, ועל מנת להקטין את לחצי הביקוש באזורי המרכז.

מטרת משרדי הינה להגדיל את האטרקטיביות היחסית של אזורי הפריפריה, בעזרת כלים ממשלתיים, על מנת שאזורים אלו יעברו "מסה קריטית" מסויימת, ויהפכו לאזורי ביקוש בפני עצמם, המושכים אוכלוסיה, ללא כל התערבות ממשלתית.

לממשלה קיימים מס' כלים להגדלת האטרקטיביות של אזורי הפריפריה, על מנת למשוך אוכלוסיה ממרכז הארץ.

מערכת הכבישים למתיחת אזורי הביקוש, וסבסוד 50% מעלות הפיתוח בבניה הרוויה, הינם דוגמאות לכלים אלו.

בידי הממשלה כלי מידניות נוסף למילוי יעד זה, והוא בנה ביתך באזורי עדיפות לאומית א' ו - ב'.

בניה צמודת קרקע באזורים אלו, מעלה את רמת החיים הנפגעת עקב ריחוקם ממרכז הארץ, ומהווה פיצוי על כך.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

בניה זו משמשת הן למשיכת אוכלוסיה ממרכז הארץ, שלא היתה מצליחה להגיע לדיור צמוד קרקע באזורי הביקוש, והן כדיור למשפחות המתגוררות בפריפריה והמבקשות לשפר את איכות חייהן. וכך מצד אחד יוצרת הגירה חיובית לפריפריה ממרכז הארץ ומצד שני מונעת הגירה שלילית לאזורי הביקוש במרכז הארץ.

סבסוד 50% מעלות הפיתוח, גם לבניה בשיטת "בנה ביתך", באזורי הפריפריה, חיוני על מנת לשמור על מדרג כלכלי שיתמרץ הגירה חיובית אזורים אלו, גם של אוכלוסיה חזקה.

ללא מתן הנחה זו, חלק גדול מהמשפחות הפוטנציאליות לא יבואו למקום, וחלק אחר מאלו שמצבם הכלכלי ישתפר, יעברו למרכז.

2. פתרון בניה יחידי במקומות ישוב מסויימים

חשוב לזכור כי קיימים ישוביים בהם המשרד כלל לא בונה בניה רוויה וכל הבניה המתבצעת, הינה צמודת קרקע, (ירוחם, מצפה רמון).

ללא סיבסוד הפיתוח, לא תהיה כל סיבה למשפחה פוטנציאלית, להעביר את מקום מגוריה לאזורים אלו.

במקומות אלו פתרון זה של בניית בנה ביתך וסיבסוד הפיתוח, יהיה הזול ביותר לממשלה, שכן הבניה כולה נעשית על חשבון הרוכש. מכרזי בניה לקבלנים לא יזכו כלל להענות.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

3. עלות ביצוע נמוכה

יש לזכור כי בסך הכל מתכנן משהב"ש בניית כ - 2000 יחידות צמודות קרקע בלבד בשנת 1994, באזוריים אלו, כך שהמשמעות התקציבית של סיבסוד 50% מעלות הפיתוח בישובי העדידפות הלאומית אינה גדולה.

אבקש לקבל את דעתי ולאשר למשרד הבינוי והשיכון להעניק הנחה של 50% מעלות הפיתוח באתרי בנה בייתך.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

העתק: מר אריה מזרחי - המנהל הכללי



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים ו' באב התשנ"ד
14 ביולי 1994
סמננו: מחפ 12156

לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר
ירושלים

שלום רב,

הנדון: השתתפות המדינה ב- 50% מהוצאות פיתוח לבניה חדשה ביוקנעם

ברצוני לפרט בפניך את הסיבות שבגינם על המדינה לממן 50% מהוצאות הפיתוח לבניה חדשה ביוקנעם.

יוקנעם אינה נכללת ברשימת ישובי העדיפות הלאומית, אך לדעתי היא היתה ראויה להכלל בישובי עדיפות לאומית ב', בשל מאפייניה הסוציולוגיים הכלכליים והדמוגרפיים.

מעבר לכלל ההטבות הכרוכות בהיכללותה של העיר באזורי העדיפות הלאומית, קיימת לדעתי, חשיבות עליונה להשתתפות המדינה בעלויות הפיתוח לבניה חדשה בעיר, וזאת על מנת לבצע את תוכניות הבניה של משהב"ש במקום ועל מנת לבצע את מדיניות הממשלה למתיחת אזורי הביקוש.

יוקנעם מהווה חלק מהמרחב המטרופוליני של חיפה. בהעדר קרקעות לפיתוח ולבניה בתחומי העיר חיפה והקריות, פתרונות הדיור היחידים, מתמקדים בערים שסביב חיפה.

מספר האתרים המצומצם בתחום העיר חיפה ובפרבריה היוקרתיים, נותן מענה לאוכלוסיה ברמה סוציואקונומית גבוהה יחסית, בלבד.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

העדר הקרקעות מחד וצרכי הדיור הגואים מאידך, מחייבים מתן מענה הולם
באתרים כגון יוקנעם.

בכוונת משרדי לבנות ביוקנעם בהיקף של כ- 3,000 יח"ד במהלך 94-95.

סבסוד 50% מעלות הפיתוח מהווה תנאי הכרחי לביצוע תוכנית זו.

באתר המתוכנן להבנות בעיר, עלות הפיתוח גבוהה מן המקובל, בשל אופיו
ההררי הקשה.

במצב הנוכחי, מחיר דירה, הנגזר ממחיר הקרקע ומעלות הפיתוח, יהיה גבוה
מעבר ליכולת הספיגה של השוק המקומי.

אומדן מינימלי למחיר דירה בבניה החדשה ובהנחה שישלמו מלא עלויות
הפיתוח וערך הקרקע כמקובל באזור, הוא כ- \$100,000. זאת לעומת מחיר
שוק של \$70,000 לדירת שלושה חדרים בעיר, נכון להיום.

להערכתי, במחיר כזה לא יהיה ביקוש לבניה זו, ולכן לא יהיה כדאי
לחברות הבניה לגשת למכרזים בהיקף כה רחב.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

חשוב להבין כי הוצאה זו תניב תשואה נכבדה בעתיד. זאת מכיוון שבכוונת המשרד להפוך את יוקנעם בהדרגה, על ידי הבניה המואצת, לעיר מושכת אוכלוסיה, העומדת בזכות עצמה בעתיד. לשם כך, יש למשוך כיום אוכלוסיה לעיר בעזרת סבסוד 50% מעלות הפיתוח, כפי שנהוג בשאר אזורי העדיפות הלאומית.

אי סבסוד 50% מעלות הפיתוח בבניה החדשה המתוכננת בעיר, לא יאפשר, במצב השוק הנוכחי, את ביצוע הבניה, מפאת מחיר דירה גבוה יחסית, ואת הפיכתה של יקנעם לעיר מרכזית ומבוקשת בעתיד.

אי לכך, אבקשך לאשר למשרדי לממן 50% מהוצאות הפיתוח ביקנעם.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

העתק: מר א. מזרחי, המנהל הכללי
גב' צ. אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף איכלוס

תאריך: 11/07/94

אל: א. מזרחי - המנהל הכללי

הנדון: סיוע מיוחד לפינוי קראונים

1. בדיון עם אגף התקציבים נאות אגף התקציבים להמליץ לשר האוצר על מתן תוספת סיוע לכלל משקי הבית המתגוררים בקראונים (משפחות חד הוריות ויחידים) כמפורט להלן:

סה"כ תוספת סיוע	100.000 ש"ח
מזה מענק	35.000 ש"ח
מזה הלוואה צמודה 4% ל - 28 שנה	65.000 ש"ח

התחזר החודשי לחבילת סיוע זו הינו 325 ש"ח.

2. להלן סך הסיוע שיעמוד לרשות דיירי הקראונים: (הלוואות זכאות + הסיוע המיוחד)
משפחות מחבר העמים

סה"כ סיוע	197.000 ש"ח
מזה מענק	60.000 ש"ח
מזה הלוואה	137.000 ש"ח

התחזר חודשי 690 ש"ח

משפחות ישראליות:

סה"כ סיוע	239.000 ש"ח
מזה מענק	80.400 ש"ח
מזה הלוואה	158.600 ש"ח

בהתחזר חודשי של 800 ש"ח לחודש.

3. למשפחות הישראליות שנקודן נמוך מ - 2000 נקודות ויביעו רצון לרכוש דירה יועלה הנקוד ל - 2000 נקודות.

בברכה

ישראל שוורץ
מנהל אגף איכלוס

קראו

" עין תמר "
כפר שיתופי בע"מ
מיסודו של האיחוד החקלאי
ד.נ. ים המלח מיקוד 86902 טל: 057-553316 פקס- 057-552591

20/6/94

עובדות

במושבי הערבה נבנו בתים בבניה תקציבית בשנים 91-92.

להלן מספר פרטים על קניה בית במושבי הערבה.

1. גודל הבית 70 מ"ר.
2. עלות בית במחירי 2/91 157,674 ש"ח.
3. עלות בית במחירי 5/94 217,889 ש"ח.
4. תוספת מיזוג 45,000 ש"ח.
5. סה"כ עלות בית בערבה במסגרת 110 יחידות שנבנו 232,889 ש"ח.
6. הערכת שמאי למחיר קניה במחירי 5/94 122,000 ש"ח.
7. תנאי משכנתא לזוג חסר דיור 61,000 ש"ח מענק, 54,000 ש"ח הלוואה ל- 28 שנים 4% ריבית 100% הצמדה, 7000 ש"ח מזומן בחתימת ההסכם.
8. מכאן שגובה המענק למחישב בערבה ולא חשוב מה זכאותו 140,889 ש"ח.
9. מחישב חסר דיור יקבל מענק בגובה 171,889 ש"ח.
10. כידוע לכם באזור עין תמר הביסוס לבתים קשה, לכן יש להוסיף הפרש בין ביסוס רגיל לביסוס מיוחד כ- 30,000 ש"ח.
11. עין תמר ישוב קו עימות ועל כן יש לבנות ממ"ד שלא מופיע בבתי הערבה בגלל מקלות ציבורי קיים, עלות ממ"ד במידותיו המיוחדות כ- 36,000 ש"ח.
12. כך שעלות בית 70 מ"ר בעין תמר במחירי 5/94 298,889 ש"ח.
13. מחישבי עין תמר מבקשים על כן לאשר להם ההצעה הבאה:
א. חסרי דיור 200,000 ש"ח מתוכם מענק 120,000 ש"ח, 80,000 ש"ח הלוואה בתנאי 4% ריבית 100% הצמדה ל-28 שנה.
ב. בעלי דיור ולא זכאים 200,000 ש"ח מתוכם מענק 100,000 ש"ח, 100,000 ש"ח הלוואה בתנאי 4% ריבית 100% הצמדה ל-28 שנה.

לא כולל מענק בניה בטחונות.
וזוה במסגרת 4 מיליון ש"ח התקציב שאושר למשכנתאות.

יעקב מאירי

עין תמר

התפלגות יתרת יח"ד לא מכורות ביש"ע

מגזר כפרי

יוש"ע

האזור	יתרה	ט"ס - כורסס	סה"כ יח"ד
גוש עציון	79	-	79
שומרון	699	168	867
בנימין	304	275	579
הר חברון	194	12	206
חוף עזה	272	244	516
סה"כ	1,548	699	2,247
רמת הגולן	220	276	496
סה"כ כללי	1,768	975	2,743

מגזר עירוני

ה י ש ו ב	יתרת יח"ד
קהילת שומרון	252
מחוז אל	323
עמק הירדן	84
אזור תפצ	164
רמת	56
קהילת ארבע	278
סה"כ	1,157

סה"כ כללי - 3,900 יח"ד

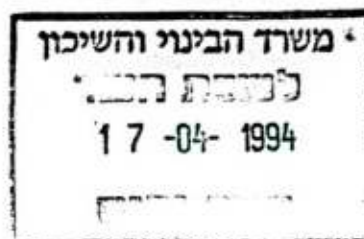
עירוני 1,157

כפרי 2,743

משרד הבינוי והשיכון
יחידת מימון ותקציבים

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: א' באייר תשנ"ד
12 באפריל 1994
מספר: אל541



לכבוד
שר הבינוי והשיכון
מר בנימין (פואד) בן אליעזר

א.נ.

הנדון: יהודה, שומרון, רמת הגולן וחבל עזה

השקעות משב"ש בשנים 1990 - 1993
(מחירי - 2/94)

1. בארבע שנות תקציב, 1990 עד 1993, ביצע המשרד מתקציבו פעולות בהיקף של 15.4 מיליארד ש"ח.
2. כ - 2.5 מיליארד ש"ח מהפעולות בוצעו ביו"ש, חבל עזה ורמת הגולן. ההוצאה מעבר לקו הירוק היתה כ- 16.6% מסה"כ ההוצאה בשנים אלו.
3. בשנים 1990 ו- 1992 שיעור ההשקעות מעבר לקו הירוק עמד על כ- 13.6% מהתקציב ואילו בשנים 1991 ו- 1993 הגיע שיעור ההוצאה לפעולות מעבר לקו הירוק לכ - 20.3%.
4. בשנת 1991 הוצאה הפעילות של משב"ש מעבר לקו הירוק. האצה שנבעה מתיגבור ההוצאות לבניה ופיתוח של הבניה התקציבית, וכן הוצאות בגין פיתוח ורכישת מגורונים. לאחר ירידה בשיעור ההוצאות ביו"ש בשנת 1992 (13.7%) שבה ועלתה ההוצאה בשנת 1993 לרמה של 20.4%. גידול זה נובע כולו מהבשלת התחבובות בגין מימוש רכישה. רצ"ב טבלת ההוצאות לפי שנות תקציב.

דברכה
אריאל לוין
ראש תחום מימון ותקציבים

העתק: מר א. מזרחי המנהל הכללי

פעולות בניה ופיתוח בשנים 1990 - 1993
 =====
 (במליוני ש"ח, מחירי 2/94)

שיעור ההוצאה
 ביו"ש רמה"ג
וחבל עזה

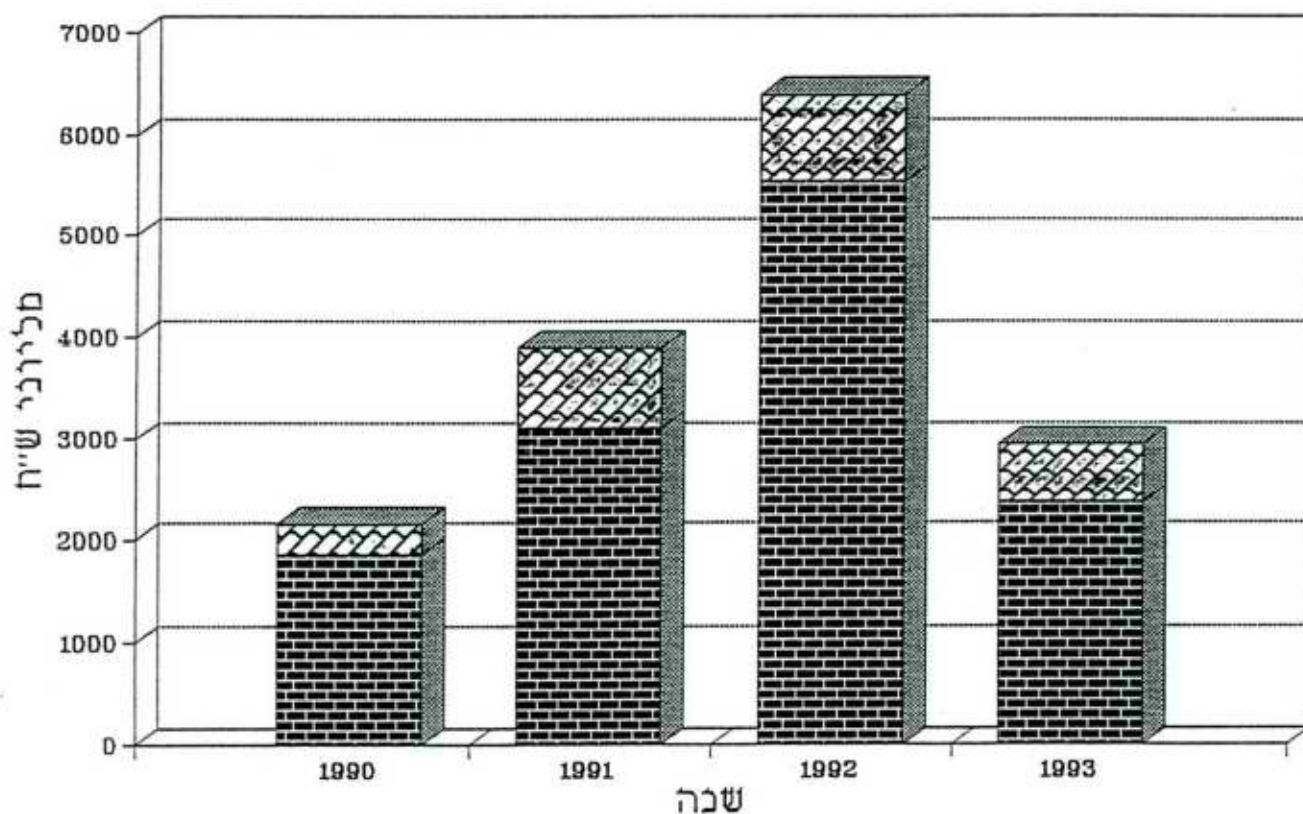
מזה: יו"ש רמת
הגולן וחבל עזה

סה"כ
הוצאה

<u>16.6</u> =====	<u>2,552.7</u> =====	<u>15,395.4</u> =====	סה"כ =====
13.6 86.4%	290.9 (1451.5)	2,142.4	* 1 9 9 0
20.2 74.8%	785.6 (3,112.4)	3,898.0	1 9 9 1
13.7 51.5%	873.2 (5,525)	6,398.2	1 9 9 2
20.4 72.6%	603.2 (2353.6)	2,956.8	1 9 9 3

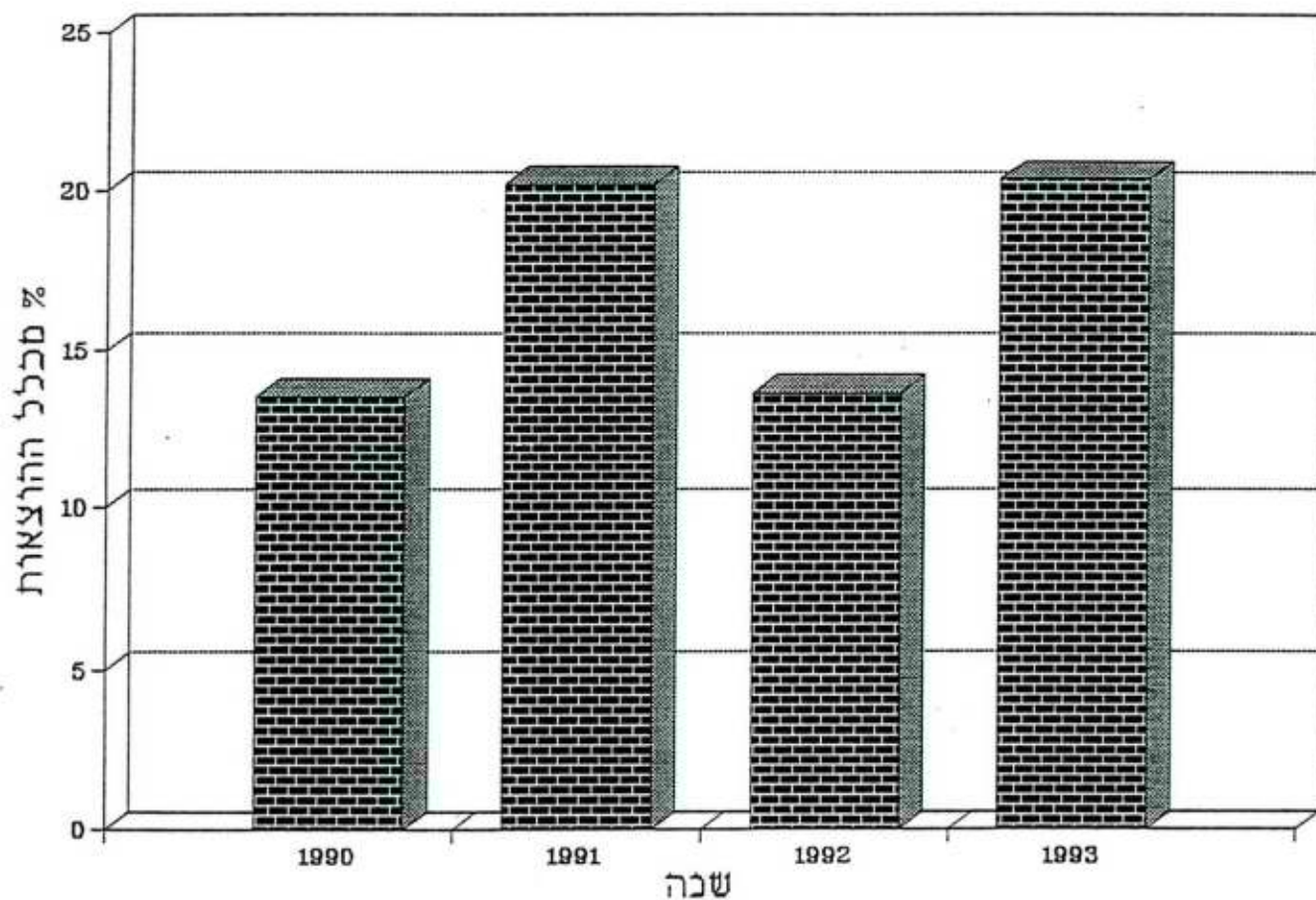
* שנת התקציב 1990 היתה בת 9 חודשים בלבד.

פעולות בניה ופיתוח בשנים 1990-1993
(במחירי 2/94)



ישראל + רמת הגולן שאר הארץ

פעולות בניה ופיתוח ביש"ע וברמה"ג
 1990-1993 (% מכלל ההוצאות)



התפלגות סיוע בישובי יו"ש וחבל עזה

קבוצת ישובים (53)		קבוצת ישובים (52) (54)	
לוחם הטיקון		לוחם הטיקון	
יהודה ושומרון סמוך לשפלה (רשימה רצ"ב)		יהודה ושומרון סמוך לירושלים (רשימה רצ"ב)	
מנימוס	מקסימוס	מנימוס	מקסימוס
70	139	74,8	148,5
הלוואה	הלוואה	הלוואה	הלוואה
70	45,4	93,6	74,8
370	470	395	504

קבוצת ישובים (51)		קבוצת ישובים (50)		
חבל עזה		חבל עזה		האזור
הסיוע באלפי שקלים למשפחות עד 3 נפשות		הסיוע באלפי שקלים למשפחות עד 3 נפשות		הסיוע באלפי שקלים למשפחות עד 3 נפשות
97		120		הרכב הסיוע
מענק	הלוואה	מענק	הלוואה	באלפי שקלים
25	72	39	81	החוזר החדשי
360		400		בשקלים
הסיוע באלפי שקלים למשפחות עד 4-5 נפשות		הסיוע באלפי שקלים למשפחות עד 4-5 נפשות		הסיוע באלפי שקלים למשפחות עד 4-5 נפשות
107		130		הרכב הסיוע
מענק	הלוואה	מענק	הלוואה	באלפי שקלים
29,5	77,5	42,4	87,6	החוזר החדשי
389		434		בשקלים
הסיוע באלפי שקלים למשפחות עד 6 נפשות ומעלה		הסיוע באלפי שקלים למשפחות עד 6 נפשות ומעלה		הסיוע באלפי שקלים למשפחות עד 6 נפשות ומעלה
120		145		הרכב הסיוע
מענק	הלוואה	מענק	הלוואה	באלפי שקלים
33,3	86,7	47,5	97,5	החוזר החדשי
436		484		בשקלים

מחוז מטפל	קבוצת ישוב	שם ישוב	סמל ישוב
020 חיפה	50 יהודה ושומרון א	קציר	1243
020 חיפה	50 יהודה ושומרון א	חריש	1247
065 ביי"כ ירושלים	50 יהודה ושומרון א	תקוע	3563
065 ביי"כ ירושלים	50 יהודה ושומרון א	כוכב השחר	3564
065 ביי"כ ירושלים	50 יהודה ושומרון א	רמונים	3565
062 ביי"כ חיפה	50 יהודה ושומרון א	ריחן	3568
062 ביי"כ חיפה	50 יהודה ושומרון א	מבנא דותן	3569
063 ביי"כ מרכז	50 יהודה ושומרון א	נפר תפוח	3572
063 ביי"כ מרכז	50 יהודה ושומרון א	אלון מורה	3579
050 ירושלים	50 יהודה ושומרון א	מעלה אפרים	3608
050 ירושלים	50 יהודה ושומרון א	קריית ארבע	3611
065 ביי"כ ירושלים	50 יהודה ושומרון א	שילה	3641
063 ביי"כ מרכז	50 יהודה ושומרון א	חמט	3642
062 ביי"כ חיפה	50 יהודה ושומרון א	חננית	3643
062 ביי"כ חיפה	50 יהודה ושומרון א	טקד	3649
065 ביי"כ ירושלים	50 יהודה ושומרון א	מעלה הנכמט	3651
065 ביי"כ ירושלים	50 יהודה ושומרון א	מעלה עמוס	3652
064 ביי"כ נגב	50 יהודה ושומרון א	כרמל	3656
064 ביי"כ נגב	50 יהודה ושומרון א	מעון	3657
063 ביי"כ מרכז	50 יהודה ושומרון א	עטרון	3658
063 ביי"כ מרכז	50 יהודה ושומרון א	ברכה	3710
062 ביי"כ חיפה	50 יהודה ושומרון א	חרמט	3717
065 ביי"כ ירושלים	50 יהודה ושומרון א	תלט	3719
064 ביי"כ נגב	50 יהודה ושומרון א	נחל דורן	3721
064 ביי"כ נגב	50 יהודה ושומרון א	פני חבר	3723
065 ביי"כ ירושלים	50 יהודה ושומרון א	נוקדיט	3726
062 ביי"כ חיפה	50 יהודה ושומרון א	כדיט	3729
064 ביי"כ נגב	50 יהודה ושומרון א	טנא	3743
064 ביי"כ נגב	50 יהודה ושומרון א	מצדות יהודה	3745
063 ביי"כ מרכז	50 יהודה ושומרון א	דלב	3747
064 ביי"כ נגב	50 יהודה ושומרון א	עוניהאל(דורית)	3748
063 ביי"כ מרכז	50 יהודה ושומרון א	יצהר	3749
063 ביי"כ מרכז	50 יהודה ושומרון א	מגדליט	3751
064 ביי"כ נגב	50 יהודה ושומרון א	מעלה לבונה	3752

מסל ישוב	שט ישוב	קבוצת ישוב	מחוז מטפל
3754	אטפר(מיצד)	50 יהודה ושומרון א	065 ב"כ ירושלים
3756	טוסייה	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
3758	גניט	50 יהודה ושומרון א	062 ב"כ חיפה
3759	אדורה	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
3762	איומר(תל חיים)	50 יהודה ושומרון א	063 ב"כ מרכז
3764	חגי	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
3765	עלי	50 יהודה ושומרון א	063 ב"כ מרכז
3766	כוכבא(נרמי צור)	50 יהודה ושומרון א	065 ב"כ ירושלים
3767	נחליאל (נאוה)	50 יהודה ושומרון א	065 ב"כ ירושלים
3780	ביתר עלית	50 יהודה ושומרון א	050 ירושלים
3788	טלמון	50 יהודה ושומרון א	063 ב"כ מרכז
3793	אבני חפץ	50 יהודה ושומרון א	063 ב"כ מרכז
3794	בית עין(צורף)	50 יהודה ושומרון א	065 ב"כ ירושלים
3795	רבבה	50 יהודה ושומרון א	030 המרכז
5405	כפר דרום	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
5410	נצר חזני	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
5423	קטיף	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
5425	בני עצמון	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
5426	ניטנית	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
5427	נוה דקלים	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
5431	גן אור	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
5433	רפיח ים	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
6924	פאת שדה	50 יהודה ושומרון א	064 ב"כ נגב
3557	עין ח'ט	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3570	אריאל	51 יהודה ושומרון ב	030 המרכז
3571	טבי שומרון	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3573	וולמיש	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3574	בית אל	51 יהודה ושומרון ב	065 ב"כ ירושלים
3576	מצפה יריחו	51 יהודה ושומרון ב	065 ב"כ ירושלים
3604	אלון שבות	51 יהודה ושומרון ב	065 ב"כ ירושלים
3617	עפרה	51 יהודה ושומרון ב	065 ב"כ ירושלים
3618	אלעזר	51 יהודה ושומרון ב	065 ב"כ ירושלים
3637	מעלה שומרון	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3640	קרני שומרון	51 יהודה ושומרון ב	030 המרכז
3647	יקיר	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3650	אפרתה	51 יהודה ושומרון ב	050 ירושלים
3652	בית אריה	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3654	בית אבא(ברקו)	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3655	ניל"י	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3659	פסגות	51 יהודה ושומרון ב	065 ב"כ ירושלים
3660	עמנואל	51 יהודה ושומרון ב	030 המרכז
3712	ענב	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3714	בית אל ב"י*	51 יהודה ושומרון ב	065 ב"כ ירושלים
3715	עלמון(ענתות)	51 יהודה ושומרון ב	065 ב"כ ירושלים
3722	אשכולות(נחל אשכול)	51 יהודה ושומרון ב	064 ב"כ נגב
3725	נוה דניאל	51 יהודה ושומרון ב	065 ב"כ ירושלים
3727	עלי זיהב (יועזר)	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3740	קריית נטפים	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז
3763	אדם(גבע בנימין)	51 יהודה ושומרון ב	050 ירושלים
3764	פדניאל	51 יהודה ושומרון ב	063 ב"כ מרכז

מחוז מטפל	קבוצת ישוב	ט"ס ישוב	סמל ישוב
065 ב"נ ירושלים	יהודה ושומרון ב	51	3779
063 ב"נ מרכז	יהודה ושומרון ב	51	3787
064 ב"נ נגב	יהודה ושומרון ב	51	5428
064 ב"נ נגב	יהודה ושומרון ב	51	5435
030 המרכז	יהודה ושומרון ב	51	8647
065 ב"נ ירושלים	י"ש ג סמור לי-ט	52	1254
065 ב"נ ירושלים	י"ש ג סמור לי-ט	52	3575
065 ב"נ ירושלים	י"ש ג סמור לי-ט	52	3603
065 ב"נ ירושלים	י"ש ג סמור לי-ט	52	3638
065 ב"נ ירושלים	י"ש ג סמור לי-ט	52	3644
050 ירושלים	י"ש ג סמור לי-ט	52	3769
065 ב"נ ירושלים	י"ש ג סמור לי-ט	52	3781
050 ירושלים	י"ש ג סמור לי-ט	52	8854
030 המרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	1224
030 המרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	1289
063 ב"נ מרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	3560
063 ב"נ מרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	3561
063 ב"נ מרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	3648
030 המרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	3720
030 המרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	3750
030 המרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	3760
030 המרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	3770
030 המרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	3791
063 ב"נ מרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	3792
030 המרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	8650
030 המרכז	י"ש ג סמור לשפלה	53	8803
050 ירושלים	מ.אדומים וג.זאב	54	3616
050 ירושלים	מ.אדומים וג.זאב	54	3730

אגף שיווק

ש מ ו ר

- 2 -

3204. ברכה לד"ר מ. ניר, ממלא מקום מזכיר הממשלה

ראש הממשלה אומר דברים עם סיום תפקידו של ד"ר מיכאל
ניר כממלא מקום מזכיר הממשלה.
ד"ר מיכאל ניר משיב.

תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש - המשך
הדיון

3205. כרטיס מס' 94/5194

ראש הממשלה פותח (לרבות עובדי בניין מהשטחים).
השרה א. נמיר מעירה.
שר הבינוי והשיכון מציג את נושא הקרקעות לבניה.
השר א. צבו; ראש הממשלה והשר א. שוחט מעירים.
שר הבינוי והשיכון ומנכ"ל משרדו משיבים.
המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה מציג את הצעות משרד
הפנים לזירוז הוצאת היתרי בניה ליחידות דיור.
השרים י. שריד, ד. ליבאי, ש. שטרית וא. שוחט והיועץ
המשפטי לממשלה מעירים.
בדיון משתתפים: השרים י. קיסר, א. נמיר, י. שריד,
ש. שטרית, י. צור; מר מ. ורדי; מר א. מזרחי; השרים
א. רובינשטיין וע. ברעם ונגיד בנק ישראל.
שר הבינוי והשיכון ושר האוצר משיבים.
המנהלים הכלליים של משרדי האוצר והבינוי והשיכון
משלימים.
ראש הממשלה מסכם.

מ ח ל י ט י ס (9 קולות בעד; 2 נמנעים):-

א. כללי:

לאשר תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש, אשר במסגרתה יבוצעו הפעולות שיפורטו בהמשך, וזאת לנוכח הנתונים שהוצגו בפני הממשלה ואשר מצביעים על פער בין היצע יחידות הדיור באזורים שמעכו - כרמיאל בצפון ועד אשקלון בדרום לבין הביקוש הגבוה אשר גורם לעליית מחירי הדירות בהווה ולמחסור בדירות בעתיד הלא רחוק.

מפת אזורי הביקוש לעניין זה תסוכם בין שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

ב. סמכויות שר הבינוי והשיכון

שר הבינוי והשיכון (להלן - השר) יעמוד בראש התכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש. לצורך זה יקבל השר אחריות וסמכות מלאה וכוללת על מכלול הנושאים בתחום התכנון, השיווק, הפיתוח והבניה ובכלל זה התיאום הבינמשרדי, למעט סמכויות שעל-פי הדין מוקנות לאחרים.

ג. הפעלת התכנית

שר הבינוי והשיכון יקבע לפחות 10 אתרים בזמינות מיידית לבניה למגורים באזורי הביקוש. האתרים יהיו בסדר גודל של כ-500 יחידות דיור לפחות, בכל אתר.

ד. תיאום בינמשרדי

מנכ"ל משרד ראש הממשלה יעמוד בראש ועדת היגוי בינמשרדית מטעם ראש הממשלה, אשר תעקוב אחר פעולת כל משרדי הממשלה בתחום התכנית לבניית יחידות דיור באזור הביקוש (על-פי המפה הנזכרת בסעיף א' לעיל), ותעמוד לרשות שר הבינוי והשיכון לצורך תיאום פעולות בינמשרדיות לקידום התכנית וזירוז הליכי אישור תכניות בניה.

ה. תיאום, בקרה ופיקוח באתרים

משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ידאגו להפעלת כלי בקרה ופיקוח על העבודות באתרים, וכן לתיאום בין הגורמים השונים המתכננים והמבצעים עבודות באתר, בין השאר באמצעות מנהלי פרויקטים.

1. מקרקעין

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יפעלו לשיווק במכרזים פומביים במהלך 1994 ו-1995 קרקע לבניית 50,000 יחידות דיור לפחות בכל שנה באזורי הביקוש (כמוגדר במפה הנזכרת בסעיף א' לעיל).

תכנית מפורטת הכוללת פריסה גיאוגרפית ולוחות זמנים תוצג לוועדת המנכ"לים ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, בתוך שבועיים.

2. במכרזים לשיווק הקרקע לא ייקבעו מחירי מינימום.

3. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה להתחיל את הבניה תוך 4 חודשים מיום הזכייה במכרז.

4. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה על מועד גמר בניה ומועד איכלוס הדירות (קבלת טופס 4 מן הרשות המקומית), כפי שיקבע משרד הבינוי והשיכון.

5. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יפעלו לאכיפה מינהלית ומשפטית של הפעלת הבניה וסיומה בלוח הזמנים על-פי החוזים שייחתמו עם הקבלנים והיזמים.

6. יינתנו תמריצים לזירוז הבניה למגורים לכלל הבניה למגורים במשק. צוות משותף למשרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון יקבע עד סוף חודש מאי 1994 את מתכונת ההפעלה, גובה התמריצים, היקפי הבניה וסוגי הבניה שיהיו זכאים לתמריצים אלה.

2. שיווק לזכאים

1. באתר שיחליט עליו שר הבינוי והשיכון, ייועדו עד 25% מן הדירות לבניה לזכאי משרד הבינוי והשיכון. הדירות בחלק זה של האתר תהיינה בגודל של עד 90 מ"ר, בסטנדרטים שייקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון. דירות אלה יימכרו על-ידי חברות הבניה במכירה חופשית לזכאי משרד הבינוי והשיכון בלבד, וזאת עד חודש ממועד סיום הבניה.

עם תום החודש האמור לעיל יוכלו החברות למכור דירות אלה לכל המעוניין.

2. עניין קביעת המחיר הסופי של דירת זכאי של משרד הבינוי והשיכון ייקבע בישיבה נוספת של הממשלה ביום ד' השבוע.

ח. קרקע חקלאית

קרקע חקלאית תשמש עתודה עיקרית לממשלה לבניה למגורים, לצורך הגדלת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה באזורי הביקוש ויצירת מלאי קרקעות לבניה.

הקרקע תשווק על-פי מנגנון שייקבע לאחר שהועדה המקצועית בראשות מנכ"ל משרד האוצר שמונתה לכך על-ידי שר הבינוי והשיכון ושר האוצר תגיש את המלצותיה.

ט. רפורמה בהליכי התכנון:

(א) זירוז ביצוע הבניה

צוות בינמשרדי לתיאום ומתן פתרונות מיידיים

1. צוות המורכב מנציג משרד הפנים - יו"ר, נציג הממונה על התקציבים באוצר, נציג משרד הבינוי והשיכון ונציג משרד ראש הממשלה יפעל למתן מענה תקציבי להסדרת התשתיות עבור תכניות מאושרות שביצוען מעוכב בשל בעיות תשתית.
2. הצוות ירכז ויטפל בתלונות ובבירורים בכל הנוגע לעיכובים באישור או בביצוע תכניות. דבר פעולת הצוות יפורסם בציבור.
3. הצוות יפעל למתן היתרי בניה ליחידות דיור, בתכניות מאושרות עם דגש על אזורי ביקוש, בתוך 120 יום, ובכפוף לפתרון בעיות תשתית ובעיות סביבתיות.
4. בכל מקרה של מחלוקת בין הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר לבין משרדי הממשלה, יעשה משרד הפנים שימוש בסמכויות הנתונות לו על-פי דין על-מנת להכריע בדבר.
5. כמו כן יבחן הצוות האמור את האפשרות ליתן פתרון תקציבי כאמור לתכניות מופקדות שאישורן מתעכב בגין בעיות תשתית.

(ב) זירוז מתן היתרי בניה בוועדות המקומיות

1. הפעלת סמכויות לפי סעיפים 28 ו-157:

משרד הפנים יפעיל את סמכויותיו על-פי סעיפים 28 ו-157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון) לגבי אותן ועדות מקומיות לתכנון ובניה שלא עמדו בלוחות הזמנים למתן היתרי בניה.

2. פקיעת תכניות:

על-מנת למנוע אחזקת קרקעות למטרות ספקולציה עם תכניות מאושרות שאינן ממומשות, יפעל משרד הפנים בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 (להלן - חוק הול"ל) בכדי לבטל את תוקפן של התכניות שלא הוחל בביצוען.

(ג) היערכות מינהלית לקידום מערכת התכנון הסטטוטורית

על-מנת לקצר את משכי הזמן לדיון ולאישור תכניות ולייעל את ההליכים, יינקטו הפעולות הבאות:

1. במחוזות בהם ישנה פעילות תכנונית מוגברת תוקמנה ועדות משנה נוספות לוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה (להלן - הועדות המחוזיות).

2. ועדות המשנה תקבלנה סמכויות לאישור תכניות במרחבים גיאוגרפיים מוגדרים, או על-פי חלוקה נושאת, הכל על-פי הצורך.

3. משרד הפנים יעמיד, במימון המדינה, שירותי ייעוץ חיצוניים לגיבוש תכניות והתאמתן לסטנדרטים הנדרשים להגשתן למוסדות התכנון טרם הגשתן.

4. הועדות המכילות בראשות מתכנן המחוז ובהשתתפות נציגי השרים בוועדה יתכנסו בתדירות שתאפשר הבאת תכנית עם המלצה להחלטה תוך חודש ימים מיום הגשתה.

5. הועדות המחוזיות ידונו בתכניות רק לאחר שהושלמו הבדיקות המקצועיות לגביהן בוועדות מכינות.

6. כל שר בענ נציג בועדות המחוזיות ימנה בכל ועדה נציג ושני ממלאי מקום מוסמכים לפחות. נציגי השרים בועדות או ממלאי מקומם ישתתפו בכל הישיבות של מוסדות התכנון, כולל בועדה המכינה. במידת הצורך יעסיק השר הנוגע בדבר נציג מוסמך בחוזה מיוחד.

7. רשויות הרישוי המחוזיות יתיגברו במידת הצורך בעובדים מקצועיים כולל בעובד ברמה של מהנדס רשות מקומית, על-מנת שיוכלו לטפל בבקשות להיתרי בניה שלא טופלו על-ידי רשות הרישוי המקומית.

8. מנכ"ל משרד ראש הממשלה ומנכ"ל משרד הפנים יביאו לממשלה תוך שבוע ימים הצעה מפורטת בעניינים כלהלן:

(א) איוש ותקצוב תוספת כוח אדם לתגבור עבודת ועדות מחוזיות, לרבות נציגי משרדי הממשלה הנוגעים בדבר. הצעה שתואם עם שרי הממשלה הנוגעים בדבר.

(ב) הכללת משרת הממונה על המחוז ומינוי סגן נוסף לתכנון ובניה במשרד הפנים ברשימת המשרות שבתוספת לפי חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959.

(ד) זירוז הטיפול בתכניות בועדות המחוזיות ובול"ל

1. משרד הפנים יפעל מיידית לאישורן של תכניות ובהן 25,000 יחידות דיור, עם דגש לאזורי ביקוש, בתוך 45 יום, בהתאם לסדר העדיפויות של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

2. משרד הפנים יציג לממשלה בתוך 21 יום דו"ח על התקדמות בעמידה ביעד זה, תוך פירוט המכשולים העומדים בפני אישורים אלו.

3. יימשך הטיפול המזורז בתכניות לדירור במסגרת הול"ל.

(ה) קידום תכניות חדשות

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יגישו תוך 30 יום למועצה הארצית לתכנון ולבניה הצעת החלטה לעניין היקף עתודות הקרקע הדרושות לצרכי מגורים והמערכות התומכות (תעסוקה, תחבורה, תשתיות, מוסדות ציבור וכדו'), מעבר לתכניות שבשלבי התכנון השונים.
2. התכניות המכילות בניה רוויה תקבלנה עדיפות בטיפול במוסדות התכנון.
3. המועצה הארצית תקבע את החלוקה המרחבית של עתודות הקרקע לפיתוח ותגבש הנחיות למישרדי הממשלה ולועדות מחוזיות לאופן הסדרת הפריסה והצפיפות המינימלית בתכניות מחייבות.
4. משרד הבינוי והשיכון יחד עם מינהל מקרקעי ישראל יגישו למוסדות התכנון תכניות בהתאם להחלטת המועצה הארצית עד לתאריך 31.10.94.
5. מוסדות התכנון ייתנו עדיפות עליונה לתכניות האמורות בהתאם לסעיף 260 לחוק התכנון ויחליטו לגביהן במועדים המזורזים הקבועים בהצעת תיקון 38 לחוק התכנון.
6. מנכ"ל משרד הפנים יקיים מעקב ובקרה אחר התקדמות התכניות וידווח אחת לשבועיים לראש הממשלה ולשר הפנים.
7. המועצה הארצית לתכנון ולבניה תתאים את תכניות המיתאר הארציות בדבר יעדי אוכלוסיה (תמ"א/31 ו-תמ"א/6) להחלטה בעניין עתודות הקרקע הדרושות, כך שתינתן גמישות מירבית באישור התכניות.
8. מינהל התכנון ינחה את הועדות המחוזיות באופן שהתכניות האמורות בס"ק 4 תאפשרנה גמישות במספר יחידות הדיור המותרות ובגודלן, ובלבד שהתכנית מספקת את כמות מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשות למתן שירות נאות לאוכלוסיה המירבית המתאפשרת.

(ו) תיקוני חקיקה

1. משרד הפנים יגיש לוועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק את הצעתו לתיקונים יסודיים בחוק התכנון (תיקון 38 עד לתאריך 9.6.94).
2. מטרת התיקונים הינה קיצור וייעול הליכי התכנון, תוך אבטחת האיכות של התכנון בכל שלבי התהליך.
3. ועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק תסיים את עבודתה ותניח את ההצעה על שולחן הכנסת עד לתאריך 30.6.94.

י. פיתוח אתרים לקידום הבניה

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ידאגו לביצוע עבודות התשתית הנדרשות באתר ולסיומן במקביל לסיום בניית יחידות הדירור על-ידי הקבלן.

כמו כן ידאגו לתיאום עם גורמי התשתית האחרים, כגון חברת חשמל ובזק ועם גורמים אחרים שבאחריותם ביצוע עבודות הנדרשות באתרים.

עבודות הפיתוח יבוצעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או באמצעות הרשויות המקומיות, חברות מפתחות או החברות הבונות בעצמן, או אופציות נוספות לפי החלטת משרד הבינוי והשיכון.

התכניות כאמור תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו פתרון הביוב ופתרון סילוק האשפה, שיבוצעו במקביל לביצוע עבודות הפיתוח והבניה (כמפורט בתמ"א/31, סעיף 15 להוראות הנוגעות לתשתיות).

2. באזורי עדיפות לאומית יגבה משרד הבינוי והשיכון החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל בבניה רוויה. בשאר האזורים יגבה משרד הבינוי והשיכון את מלוא הוצאות הפיתוח.
3. ההרשאה להתחייב לנושא זה הוגדלה ב-175 מיליון ש"ח לצורך קידום עבודות התשתית באתרים השונים.

יא. אזורי הביקוש - תשתיות לכבישים

1. צוות בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יגיש לשר הבינוי והשיכון ולממשלה, תוך 30 יום, תכנית תלת-שנתית לתכנון וביצוע תשתיות לכבישים.

2. התכנון יבוצע על-ידי מחלקת עבודות ציבוריות עוד בשנת התקציב 1994.

יב. גיוס עובדים לענף הבניה

שר הבינוי והשיכון יקבע את כמות העובדים לענף הבניה לצרכי הבניה בכפוף לכל דין.

יג. מימון

תופעל תכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבניה למגורים של הבנקים המסחריים בתיאום עם בנק ישראל.

יד. תקינה

הממשלה תפעל להשוואת תקנים ישראליים בתחום חומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבניה, לתקנים בינלאומיים.

צוות משותף למשרדי הבינוי והשיכון, התעשייה והמסחר והאוצר יפעל לביצוע החלטה זו תוך שלושה חודשים.

טו. היבטים תקציביים

הממשלה בדיוניה על תקציב המדינה לשנת 1995 תביא בחשבון את התכנית ותיתן לכך דגש מיוחד ועדיפות מתאימה, ובכלל זה בעניין התקציב לפיתוח תשתיות לבניה למגורים, פינויים עבור בניה למגורים, תכנון, פיקוח וניהול, תכנון וביצוע כבישים והפעלת מוסדות התכנון.

טז. דיווח

שר הבינוי והשיכון ויו"ר ועדת ההיגוי ידווחו מדי שבוע לממשלה על התקדמות ביצוע התכנית.

ה י ש י ב ה נ נ ע ל ת

(בשעה 14:35)

תש שנ "לא לשכוח"

עלות יצירת 90,000 פתרונות דיור ציבוריים 1990 - 1992

מליוני ש"ח

700

תכנון ופיקוח

2,700

בניה תקציבית

4,500

מימוש התחייבות רכישה

3,000

פיתוח (בניכוי החזרים)

1,400

קרוונים ומגורונים

12,300

סהכ הוצאות

2,500

אומדן הכנסות ממכירת 20,000 יחד"

9,800

סה"כ עלות תקציבית (נמו)

109,000

עלות ממוצעת לפיתרון דיור

עלויות נוספות : - מענקי מקום לרכישת דירה

- פיצויים לקבלנים

- איכות בנייה

- חוסר התאמה בין פיזור

ופוטנציאל התעסוקה

~ new Fall -



שר הבינוי והשיכון

8 - מאי 1994
94-35734

ירושלים, כב' באייר התשנ"ד
03 במאי 1994
סימנו: נכס 11680



מס' תעודת
אל:
המשימה:
תאריך יעד:
העתיקה:

לכבוד

מר י. רבין, ראש הממשלה שר הבטחון ושר הפנים
מר א. רובינשטיין, שר החינוך
מר י. שריד, השר לאיכות הסביבה
מר א. שוחט, שר האוצר

שלום רב,

הנדון: תוכנית השיווק והבניה של משהב"ש - גורמים מעכבים

רקע

משרד הבינוי והשיכון בשיתוף פעולה של מינהל מקרקעי ישראל נערך לתוכנית שיווק מסיבית של בניית עשרות אלפי יחידות דיור בשנים 1994 - 1995.

שיווק מסיבי זה ישרת את מטרת משרד הבינוי והשיכון להגדלת היצע הדירות באזורי הביקוש, לשם מתן פתרון דיור וקורת גג לכל דורש והאטת קצב עליית מחירי הדירות.

תוכנית השיווק והבניה

אנשי משרד הבינוי והשיכון עושים ימים כלילות בהאצת הליכים שבסופם ישווקו קרקעות לבניה במכרזים, תוך כדי הכתבת לוחות זמנים לבניה, וישומם ע"י נקיטת סנקציות מתאימות ושימוש בערבויות ביצוע כנגד חברות הבניה שלא תעמודנה בלוחות הזמנים המוכתבים.

במהלך מלאכת איתור הקרקעות לבניה, וגיבוש תוכנית השיווק, נתקל משרדי במספר רב של מגבלות, עליהם ניתן להתגבר, בלוח זמנים קצר, ע"י פעולה משותפת ומתואמת של משרדי הממשלה עליהם אתם מופקדים.

הבעיות העיקריות הן:

- הליכי תכנון ואישור תוכניות סטטוטוריות.
- איכות הסביבה.
- ארכיאולוגיה.
- פינוי שטחי אש ומחנות צה"ל.



שר הבינוי והשיכון

ברצוני לציין כי במספר תחומים כגון פינוי שטחי אש ומחנות צה"ל, קיים שיתוף פעולה מלא של משרד הבטחון, האוצר והבינוי והשיכון.

ביחס ליתר המגבלות, אומנם קיימת הבנה במשרדי הממשלה הנוגעים בדבר, אך עדיין רבים מכשולים.

לנוחיותכם, רצ"ב מלאי הקרקעות לבניה העומד כיום לרשות משרד הבינוי והשיכון בהתפלגות לפי סוגי מכשולים ובעיות.

אבקש את שיתוף הפעולה של משרדכם למען נוכל לעמוד במשימה לאומית חשובה זו.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

העתקים: מר א. מזרחי, המנהל הכללי
מר ד. עברי, מנכ"ל משרד הבטחון
מר א. פוגל, מנכ"ל משרד האוצר
מר ע. קלעג'י, מנכ"ל משרד הפנים
מר י. פלג, מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה
מר א. דרורי, מנהל רשות העתיקות
מר מ. ורדי, מנהל מינהל מקרקעי ישראל



שר הבינוי והשיכון

רשימת מחנות צה"ל ושטחי האש לפינוי ובינוי

יח"ד	ישוב
8,214	שטח אש 203
2,000	מזור - מזרח רנתיס
3,000	בודרוס
3,000	שוהם מזרח
900	תל אביב - נס לגויים
1,000	נוה יעקב
500	שנלר
1,000	גבעת אולגה - שטח אש מחנה 80
כ- 300	נשר - תל חנן
320	עתלית
3,000	קורדני
23,234 יח"ד	סה"כ



שר הבינוי והשיכון

רשימת אתרים ארכיאולוגיים - לבינוי

יח"ד	ישוב
320	טירת הכרמל - רכס
1,200	רמלה - שופטים צפון
500	רמלה לב העיר
1,000	אלעד
1,023	אור יהודה - כפר ענא
7,020	ראשל"צ חולות ד', ה'
150	לוד, נוה ירק
11,213	סה"כ

רשימת מגבלות בניה הקשורות לאיכות הסביבה

יח"ד	ישוב
דיונה	אשדוד רבעים יד', טז'
מחצבה	נשר - רמת יצחק
מגרסה	ראש העין - אתר המגרסה
פתרון ביוב	בני עייש דרום
מותנה באישור תכנון כביש 39 שמתעכב בגין התנגדויות של המשרד לאיכות הסביבה	בית שמש
	צור הדסה
דרישת המשרד לאיכות הסביבה לפינוי בריכות החימצון פיוני הבריכות נמצא בתכנון	אור עקיבא
	סה"כ
39,923	



שר הבינוי והשיכון

רשימת קרקעות שתוכניות הבניה בהן נמצא בדיון ובהפקדה בועדות התכנון הסטטוטוריות

מס' יח"ד	מחוז
37,791	מרכז
11,299	חיפה
4,255	ירושלים
53,345	סה"כ

מחוז המרכז

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
אשדוד	רובע יב'	3000	אושר להפקדה בתנאי חתימת ממ"י
	רובע יג'	572	לפני מתן תוקף
	רובע יג'	135 ש	תב"ע לפני מתן תוקף
	הרחבת שטח שיפוט	6000	אין תב"ע יש צורך בועדת חקירה
	רובע יד'	3600 מ	תב"ע בועדה המחוזית לפני דיון
	רובע טז'	6400	תב"ע בועדה המחוזית לפני דיון
נתניה	אגם 1-2	3210	תב"ע לפני דיון להפקדה
	עמליה א'	156	תב"ע בהפקדה
	אגם 3	1318	תב"ע לפני דיון בול"ל
	עמליה ב'	2822	תב"ע בהפקדה



שר הבינוי והשיכון

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
ראשון לציון	חלקה 100, סמוך לרמת אליהו	250	בשינוי תב"ע חלקי
	חולות ד' 1	2160	תב"ע לפני הפקדה
	חולות ד' 2	1000	תב"ע לפני הפקדה
ראש העין	מגרסה	279	שינוי תקנון התב"ע
נס ציונה	R 1,2,3	182	לפני מתן תוקף
	כפר אהרון	225	לפני הפקדה
רמת השרון	מורשה ב'	400	תב"ע לפני הפקדה
רעננה	ק. שרת	500	שינוי תב"ע
חולון	מפדה (ג'סי כהן)	132	תב"ע לפני ועדה מחוזית במקומית
לוד	אחיסמך הקטנה	850	התנגדות משרד הפנים
רמלה	עיר עתיקה 1,2	850	בשינוי תב"ע



שר הבינוי והשיכון

ישוב	אתר	סה"כ	מצב עבודה מול משרד הפנים
כפר סבא	שכ' מצקין	250	בשינוי תב"ע
	בן יהודה	1237	תב"ע לפני הפקדה
	נווה הדרים	100	בשינוי תב"ע
אור יהודה	כפר ענה	400	תב"ע לפני ועדה מחוזית
	כפר ענה	623	תב"ע לפני ועדה מחוזית
יהוד	מרכז	120	בשינוי תב"ע
בני ברק	מערבית לגהה	800	בהפקדה
יבנה	כפר הנגיד	100	שינוי תב"ע
	גן ראובן	120	תב"ע בהכנה ע"י העיריה
סה"כ		37,791	



שר הבינוי והשיכון

מחוז חיפה

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
אור עקיבא	צפון	1200	ש/506 הטיפול הופסק לפני פרסום להפקדה
	מע"ר	200	ש/497 לפני הפקדה
סירת הכרמל	מערב(כפר גלים)	1600	מכ/במ/367 לפני הפקדה מחדש
	מורדות צפון מזרח	516	תב"ע לקראת הפקדה מכ/392
חדרה	בית אליעזר	1254	תב"ע לפני אישור
קרית אתא	ג. אדי א'	1500	כ/248 לקראת הגשה
	רח' סירקין	80	ב/226 בהפקדה
ק. טבעון	אלרועי	30	טב/152 בהפקדה למתן תוקף
	הבריכה	147	תב"ע בהפקדה טב/במ/92 לקראת מתן תוקף
	רמת טבעון	70	טב/במ/160 לקראת מתן תוקף
פרדס חנה	יפה נוף	62	ש/414/במ דיון בהתנגדויות לאחר הפקדה
חיפה	קרית שמואל	900	תב"ע לפני הפקדה חפ/במ/1768
	בת גלים	200	חפ/1949 בדיון במחוזית



שר הבינוי והשיכון

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
בנימינה + זכרון יעקב	שטח משותף	1070	יש צורך בשינוי תב"ע
פי-נר	ג. פינר	700	זב/במ/99 בהפקדה
עכו	דרום נעמן	1800	הומלצה ג/8014 להפקדה
סה"כ		11299	



שר הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
אשקלון	נאות ב'	1200	כרוך בשינוי תב"ע
פסגת זאב	2 ב 3602	700	תב"ע בהפקדה
	מערב	175	תב"ע לפני הפקדה
צור הדסה	?	380	מותנה בשינוי הגבלת הת.ב.ע.
גבעת זאב	אגן האיילות	800	תב"ע בהליכי אישור
	בננה	500	תב"ע בתהליכי אישור
מבשרת ציון	שכ' יא'	500	תב"ע בהפקדה
סה"כ		4255	