

H

(15)

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד

3/11

ל' כון
3-94-5-94 -N

41952 - 82

מחלקה

לשכת השר

תיק מס'

שם תיק: לשכת השר - שיכון ובינוי

מזהה פיוז: גל-41952/4

מזהה פריט: R00040zw

כתובת: 2-109-5-7-8

תאריך הדפסה: 07/12/2021

H

ועדת הבנייה

מגזר העסקים

FAX:

27/05/94

לכבוד
מר א. שוחט.
שר האוצר

מצורפים בזאת 2 עמודים. נבקש להביאם לידיעת
המכותבים עוד היום לקראת הדיון שיתקיים
בממשלה ביום א'.

בברכה ובתודה
מרכזת ועדת הבנייה
אדר' א. אלחד

ל.א.א.

ועדת הבנייה

מגזר העסקים

27/05/94

לכבוד
ראש הממשלה
שר ממשלת ישראל
הקרה יחשלים

א.נ.

הנדון: מחירי הדיור

מתוך הכרתנו בחשיבות נושא מחירי הדיור והעמדתו במרכז הדיון הציבורי אם מבקשים להוסיף את תחמתם הצנועה לדיון זה.

ועדת הבנייה של המגזר העסקי מורכבת מאנשי מקצוע בתחומי הבנייה - אדריכלים, מהנדסים, שמאים, מנהל חברות בנייה, עו"ד, כלכלים וכו' שענייני המשק והבנייה קרובים אליהם. הועדה מקיימת דיונים בנושאים אקטואליים בתחום זה.

נסמן אם מסקנות, שיבאו להלן, יביאו תחומה ולא במעט לדיון זה.

א. מטרה בחרה.

1. הממשלה תקבע את מחירי היעד של הדיור שלדעתה הם מחירי השיווק של הדיחית לצרכן.
2. הממשלה תקבע את גודל הדיחית במסגרת זו. נמלץ על שלשה סוגים:
 - 2.1 65 - 60 מ"ר - 2-2 חדרים.
 - 2.2 75 - 73 מ"ר - 3 חדרים.
 - 2.3 93 מ"ר - 4 חדרים.
3. למי מיועדות הדיחיות ובאיזה תנאים.
4. רצוי שיהיו מיועדות לכל והעדפות הסוציאליות ינופלו במסגרת המימון.
5. כמות היחידות בתוכנית.
6. חלוקה לאזורים וקביעת אתרים בהם יזרז זה משולב בדיור ברמה גבוהה יותר.

ב. ביצוע התוכנית.

1. חברות הבנייה והקבלנים יבצעו את התוכנית על פי מכרזים.
2. מחירי המכירה המרביים יקבעו מראש ע"י הממשלה כמפורט להלן.
3. סטנדרט הבנייה ומחירי הבנייה יקבעו לפי מחירון המשהב"ש.
4. מחירי פיתוח השטח יקבעו על פי מחירי המשהב"ש על פי האזורים.
5. מחירי הקרקע יקבעו מראש ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
6. ההוצאות הנלוות כגון מס רכישה והוצאות משפטיות המהווים כ - 5% ממחירי הדיור יועמחו על 0.5%.
7. באזורים שיקבעו כל חברות הבנייה בעלי קרקעות, חוזרים וכו' שיהיו מוכנים להצטרף לתוכנית זו בתנאים אלו יקבלו מענק חד פעמי לכל דירה.

ג. מימון.

1. הממשלה תקבע את מסגרת המימון לתוכנית זו שתבוצע על ידי הבנקים.
2. המסגרת תכלול את בסיס התשלום החודשי המרבי, תקופת ההחזר המרבית וטובה הרבית.
3. לצורך תינתן גמישות לתמוך בין טובה התשלום הראשוני, התשלום החודשי, תקופת ההלוואה והמענקים.

ועדת הבנייה

מגזר העסקים

ז

4. הממשלה תשתתף במתן הערובות לבנקים.
5. מתוך הכרה כי הדיוור הוא מוצר בסיסי לכל אזרח הממשלה תבדוק את גובה המיסוי הכללי שהיא מטילה על דיוור כגון: מס שבח, מס השבחה, מס רכישה, מע"מ, מסים על חומרי בנייה וכו' ותגבש מדיניות של הקטנת המיסוי הנ"ל בדרך של ביטול חלקי או מלא לכל או בדרך של מענקים.
6. ההעדפות הסוציאליות יטופלו במסגרת ח.

ד. יישום החלטי.

1. הממשלה תקבע את מסגרת הזמן של התוכנית ושלביה.
2. תהייה התחייבות לביצוע למועדי התחלה וסיום הבנייה שיוערכו באופן ריאלי.
3. הממשלה תדאג לאספקת עובדים וחומרים כנדרש מגודל התוכנית.
4. המכרזים הראשונים יפורסמו באזורים בהם הקרקע מיועדת למגורים בתוכניות בניין ערים.
5. תקבע תוכנית מסגרת לטיפול בתוכניות בניין ערים על מנת לאפשר הגשמת התוכנית.
6. התכנון יחזו סל במשרד אחד - ממלץ משרד השיכון.
7. יקבעו מראש מהלים קבועים ואחידים עם העיריות והמעצת המקומית באשר לדרישותיהם במסגרת תוכניות אלה. תוגבל משך תקופת אשור התוכניות הן לתוכניות בניין ערים והן לתוכניות להיתרי בניה.

ה. פרסום.

1. לתוכנית יינתן פרסום בחר ונרחב.
2. היעדים יקבעו על פי הערכות זמן ריאליות על מנת לשמור על האמינות לעמוד בלוח הזמנים שנקבע.

הוועדה קיימה דיונים במכלול רחב של בעיות.
נשמח להיפגש עם כל אחד מהשרים המעוניינים ולעמוד לרשותכם בכל עת.

בברכה,

מרכזת ועדת הבנייה
אדרי אילנה אלחוד.

שמרון, מלכו, פרסקי, יזחקי
משרד עורכי דין
SHIMRON, MOLHO, PERSKY, IZHAKI
LAW OFFICES

ISAAC MOLHO יצחק מלכו
ERRIN PERSKY ארין פרסקי
DAVID M. SHIMRON דוד מ. שמרון
NATHAN IZHAKI נחן יזחקי
JAKOB MELCER יעקב מלצר
MICHAEL ARLOSOFF מיכל ארלוסוף
ODED GADON עודד גאדון
NAAMA YADLIN נעמה ידלין
GALIT FOGIEL גלית פוגיל
KARIN KNESEL קרין קנצל
SHAI GANOR שי גנור
MICHAEL HIRSCHFELD מיכל הירשפלד
YONA GOITSTEIN יונת גוטשטיין
EFRAT BAR-NATAN עפרת בר-נאמן

ERWIN S. SHIMRON ארין ש. שמרון
FOUNDER 1919 - 1978 מייסד

JERUSALEM 92226 ירושלים
HOVEVEI ZION ST. 8 רחוב חובבי ציון
TELEPHONE 656161 טלפון
FAX: 972-2-636407 פקסימיליה

TEL-AVIV 62893 תל-אביב
HE-SUYAR STREET 6 רחוב הא באיר
HAMEDINA SQUARE סגר הסדניה
TELEPHONE 6955155 טלפון
FAX: 172-2-6956577 פקסימיליה

FACSIMILE MESSAGE TRANSMITTAL FORM

FROM: לד"ר אהרן :מאת: TO: לד"ר אהרן :לכבוד:

JERUSALEM OFFICE משרד ירושלים
OUR FAX NO.: 972-2-636407 :מס' פקס:

24/5/94 :תאריך: FAX NO.: :מס' פקס:

CC: (:מס' פקס:) :העתק:

CC: (:מס' פקס:)

NO. OF PAGES: TO FOLLOW. PLEASE CALL TEL. NO. 972-2-666161 FOR
CONFIRMATION, TROUBLE IN TRANSMISSION, OR IF YOU DO NOT RECEIVE ALL PAGES.

הנדון: אב"ד
לד"ר אהרן
מלך, דא, עמנואל
מלך, דא, עמנואל

לד"ר :חתומה:

השלכות אפשריות של החלטת ממשלה בדבר מדיניות

שיכון המבוססת על הסדרי התחיבות רכישה

1. התצהירים והעדויות שנמסרו ע"י המדינה כתמיכה לעמדת ההגנה של ב.ה.פ. 56,57/93 התאחדות הקבלנים ואח' נ' מדינת ישראל (ובתביעות נוספות המתנהלות נגדה, לרבות בפרשות של אלבריצ'י ושכטר) לענין מהות "הסיבות השלטוניות" (הנזכרות בסעיף 38 לחסכם הפרוגרמה) שחבאו להחלטת הממשלה הנוכחית (ביולי 1992, מיד לאחר כינונה) להפסיק את בנייתן של כעשרת אלפים יחידות דיור, מבוססים על כך שמדיניות השיכון של הממשלה הקודמת, במרכזה עמדו הסדרי התחיבות רכישה, חיתה מדיניות מוטעית באופן כסיסי שגרמה לעיוות סדרי העדיפויות במשק.

החלטה חדשה של הממשלה הנוכחית, אם אכן תתקבל כזו, המאמצת שוב מדיניות שיכון המבוססת על הסדרי התחיבות רכישה, עלולה למוטט את קו ההגנה המרכזי של המדינה בתביעה האמורה ובתביעות הנוספות הנזכרות לעיל ולחבוט לכשלונו של המדינה במשפטים אלה.

2. אם אכן תכשל המדינה במשפטים האמורים תאלץ רופת המדינה לשלם לחברות הקבלניות את כל התוצאות שנגרמו להן בשל הפסקת הבניה (בנדרש עפ"י ס' 38 לחסכם הפרוגרמה) ובנוסף לכך לפצותן על כל הפסדי הרווחים שנגרמו להן לטענתן כתוצאה מביטול הפרוייקטים שנמסרו לביצוע.

הסכומים הנתבעים בתביעות החברות הקבלניות שהוגשו לוועדה להחזר הוצאות לקבלנים בשל תפסקת הבניה מסתכמים בשני מיליארדי שקלים בקרוב. סכום זה כולל את הפיצוי בגין הפסדי הרווחים של החברות התובעות בה.ס. 56,57/93 הנ"ל המגיע ל- 170 מיליוני שקלים בקירוב.

יצוין, כי קיימים הסכמים רב שנתיים ואחרים (וכן התחייבויות שלטוניות) שלא נחתמו על-ידי נציגי המדינה ו/או לא נחתמו על-ידם כדין (בשל העדר חתימת חשב, הנדרשת מכוחו של חוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951), בגינם עלולה המדינה להתבע בסכום כולל נוסף של כמה מיליארדי שקלים, אשר את שיעורי המדויק לא ניתן לאמוד בשלב זה. למותר להוסיף, כי עמדת המדינה היא שהסכמים אלה חסרי כל תוקף שהוא.

3. הנסיון שחצטבר בפרקליטויות השונות ובוועדה להחזר הוצאות לקבלנים. כתוצאה מהטיפול בתביעותיהן של החברות הקבלניות, מלמד כי מדיניות השיכון של הממשלה הקודמת, במרכזת עמדה הסדרי התחייבויות רכישה, מענקים ותמריצים בגין זירוז התחלת הבניה וסיומה, הביאה לבניה של אלפי יחידות דיור שאיכותן ירודה.

תופעה זו עלולה לחזור על עצמה במקרה שהממשלה תנקוט שוב במדיניות שיכון המבוססת על הסדרי התחייבויות רכישה, מענקים ותמריצים.

23.5.94
חפ' 569/93

לכבוד
חיועץ המשפטי לממשלה
מר מיכאל בן יאיר
משרד המשפטים
ירושלים

אדון נכבד,

חנדון: הצעתה להחלטת הממשלה בנושא תכנית לבניית יח"ד באזורי ביקוש

להלן התייחסותנו לסעיף ז' להצעת ההחלטה שבנדון, ולשאלת השפעתה על
תביעות המבלנים התלויות ועומדות בתיק ה.פ. 86.57/93 בבית המשפט המחוזי
בירושלים.

המבקשות בהמצות הפתיחה הן התאחדות המבלנים וחברות קבלניות התוקפות
את ההודעות על הפסקת בניה שהוצאו לכן מכוח ס' 38 לחוקת הפרוגרמה של משרד
הבינוי והשיכון.

לפי סעיף זה ראוי המשרד לתת הוראה על הפסקת העובדות "מסיגות
שלטוניות".

אחת העתירות המבקשות היא להצהיר כי הסעיף הוא תנאי מקפת בחוזה אחיד
וכי לא התקיימו בעיננו "סיסות לשטוניות" המאפשרות הפעלת הפסקת הבניה על
פי סעיף 38, ועל כן הפסקת הבניה מהווה הפרת חוזה.

משמעות הטענה היא במישור הסעדים:

לפי ס' 38 במקרה על הפסקת עבודות זכאיות החברות להחזיר הוצאות בלבד. באם תתקבל הטענה אודות העדר "סיבות שלטוניות" וכי מדובר בהפרת חוזה תחינה המקשרות זכאיות לפיצויים מלאים בגין הפרת חוזה, היינו, גם אבדן רווחים. הקף התביעות במקרה על הפרת חוזה (כולל אבדן רווחים) היא למעלה מ-170 מליון ש"ח (לא כולל מע"מ). (מצ"ב נספחי הבקשות המפרטים את ערך תביעות הקבלנים, נספח א').

החודעה על הפסקת הבניה באה בסמוך לכינונה של הממשלה. (החודעות הראשונות על הפסקת בניה נשלחו בתחילת אוגוסט 1992).
באותה עת היתה בתוקף החלטת הממשלה הקודמת שמספרה 507 (ע/45) מיום 8.11.90. לפי החלטה זו שיעור התחיבות הרכישה היה כדלקמן:

בישובים נתניה, הרצליה, כפר שמריהו, רמת השרון, כפר סבא, רעננה, פתח תקווה, רמת גן, גבעתיים, בני ברק, חולון, בת-ים, ראשון לציון, נס איונה, גדרה, רחובות, יבנה, אשדוד, חוד השרון, וסביון - 50%.

באזורים האחרים, הרחוקים מן המרכז (כולל ירושלים) - 100%.
(לתכנית זו יכלו להצטרף קבלנים, שחתמו על חוזים החל מ-1.1.90) לפי עדותו של מר משה בניטה, מטעם המדינה, הושגו תנאים אלה כתוצאה מלחץ של החברות והקבלניות (שהגיוור עד כדי חרם על החשתתפות בפרוגרמה).

(העד היה באותה תקופה סגן ראש אגף נכסים ודיור במשרד הבינוי והשיכון בנושא "הסיבות השלטוניות" להפסקת הבניה ניתן למטעם המדינה תצהיר של מר אחרון פוגל מנכ"ל משרד האוצר. ביום 27.1.94 נחקר מר פוגל על תצהירו.
(התצהיר והפרוטוקול הועברו בפגישתנו מיום 19.1.94).
(יש לציין כי עיקרי התצהיר הונכים על שנטען בתצהירי התשובה של שר האוצר

ושר הבינוי והשיכון בבג"צ 572/93 אמנה נ' ממשלת ישראל).

עדות זו רלבנטית גם לטענתנו שהתקיימו במקרה זה עילות להשתחרר מן החוזה מכח "הלכת ההשתחררות" ועל כן ס' 38 אינו יכול להיות תנאי מקנה בחוזה אחיד. התצהיר מפנה לקוי היסוד של הממשלה שהונחו על שולחן הכנסות ב-13.7.92 ובעיקר לס' 3 הדו בשיוני סדר העדיפויות חלאומי. (מצ"ב ס' 3 מתוך קוי היסוד, נספח ב').

לפי ס' 4 לתצהיר, שינוי המדיניות שבא לידי ביטוי בהודעות על הפסקת הבניה נבער בין היתר מחצורך להקטין את ההוצאה התמציבית הנובעת מבנית דירות למגורים; ההכרח לפנות משאבים תמציביים מבניה למגורים ליעדים לאומיים אחרים; הוצאת לצמצם בניה בשל היווצרות עודפי דירות באזורים שאין בהם ביקוש לדירות; הצורך להעדיף מדיניות שנועדה לאפשר לבניה הפרטית לענות על הביקושים לדירור שלא על פי הזמנת הממשלה ומימונה הישיר. (ס' 4 ב' (1), (5) לתצהיר.)

בעדותו קבע מר פוגל באופן נחרץ כי מדיניות הממשלה מהקודמת ביחס להתחייבות הרכיש נכשלה, תרמה להיווצרות עודפי ביקוש באזורי ביקוש, גרמה למצוקת דירור גדולה יותר, לגרעון בתמציב ולאיום כלכלתי חברתי, שחצריכו שינוי דחוף (ע' 167-168 לפרוטוקול, ע' 207 לפרוטוקול, ע' 222-223 לפרוטוקול).

מדיניות זו היתה שגיאה חמורה, שדירדרה את המצב, החריפה את בעית הדירור ומנעה הפנית משאבים למליטה, הינוד וכו' (ע' 239 לפרוטוקול).

לפי העדות הצורך בשינוי המדיניות היה כה דחוף ובולט לעין שניתן היה לקבל את ההחלטה על הפסקת הבניה מיד בסמוך לכינון הממשלה החדשה, היה צורך בהפסקת הבניה גם לוי היה ממשיך קצב העליה לחיות גבוה נבשנים קודמות. (ע' 152, שורה 25 ואילך.)

עוד העיד מר פוגל, כי שינוי המדיניות הצליח בחשגת חמטורות (ע' 204, שורות

26-29) והחלטתה על הפסקת הבניה עומדת במבחן הזמן (ע' 239, שורות 7-9).
 מר פוגל נשאל אודות ההתמודדות עם בעית מחסור בדירות בדרך של התחייבות
 רכישה והשיב:

"אני לא רק חשוב שזו לא הדרך היחידה אני חושב שזו דרך שאסור להשתמש בה
במצב של מחסור בדיר"מ (ע' 243 לפרוטוקול, שורות 13-14).

ובמקום אחר העיד:

"התחייבות הרכישה, עם הרווחים העצומה לקבלנים, שהיתה כלולה בה, גרמה להם
 להיות פעילים ויזמים בעבודה על הממשלה וכא בהתאם לשיקולי השוק ואיפה
 שהביקוש רוצה, וזו אחת הבעיות, אחת הסיבות שמסבירות את עוד, הביקוש".
 (ע' 167 לפרוטוקול, שורות 25-29).

הצעת החלטתה חוזרת למדיניות של התחייבות רכישה באזורי ביקוש.

יש לשוב ולהזהיר כי גם בהחלטת הממשלה הקודמת היתה התחייבות רכישה
 באזורי ביקוש, (50% - באזורי המרכז).

הצעה כזו עומדת בניגוד לעמדתנו הנחרצת של מר פוגל לפיה אין להשתמש
 באצעי של התחייבות רכישה כדי להתמודד עם קושי של מחסור בדירות, כי התחייבות
 רכישה גורמת לכך שקבלנים יבנו באזורים בכס ניתנת ההתחייבות ולא לפי דרישות
 השוק.

מבלת הצעה כזו פוגעת בטענתנו (כפי שמופיעה גם בסיכומים בחוק) לפיה
 שינוי המדיניות ביחס להתחייבות רכישה והפסקת הבניה היו מחוייבי המציאות, על
 מנת לתקן שגיאה ---- של הממשלה הקודמת, וכי התקיימו "סיבות שלטוניות"
 להפסקת הבניה.

קבלת הצעה כזו מעמידה באור "בלתי רציני" בלשון המעטה את טענותינו

המתיחסות.

א. לעילות השתחררות מחוזה שלטוני. (טענה הבאה לחבאת כי ס' 38 וישומו עולים בקנה אחד עם הוראות הדין המינהלי בדבר השתחררות המדינה מחוזים, ועל כן ס' 38 אינו תנאי מקפח בחוזה אחיד).

ב. קיומן של סיבות שלטוניות" להפסקת הבניה.

ברור גם שקבלת הצעה כזו עלולה לפגוע שהובאה מטעם המדינה לענין הסיבוי השלטוניות - במישור המהימנות והאמינות המקצועית של ניהולה.

לסיום נציין עוד כי הממשלה אישרה את הפסקת הבניה על טעמיה. כפי שמועפיעים גם בתצחירו ובעדותו של מר פוגל, בהחלטה מס' 360 מנובמבר 1992, וכי בג"צ נתן גושפנקא להחלטה זו על טעמיה בענין חמור לגאולת --- ואח' נ' שר הבינוי והשיכון (בג"צ 5324/92).

בכבוד רב,

גלי בהרב מיוזרה, עו"ד
עוזר בכיר לפרקליטת מחוז ת"א/אזרחי

(36159)



מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ג בסיון התשנ"ד
23 במאי 1994
ת.94-34866

98

לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: בנייה במסגרת פרוייקט "מחיר דירה למשתכן"

הנני מתייחס לשתי הצעות של שר הבינוי והשיכון שהן למעשה וריאציות שונות לאותה הצעה בסיסית של שיווק קרקע.

ההצעה הראשונה קובעת מחיר קרקע שהוא 51% מהערכת שמאי כאשר התחרות במכרז היא על מחיר הדירה הסופי למשתכן.

בהצעה השנייה נקבע בתנאי המכרז מחיר דירה סופי ל-25% מהדירות בפרוייקט, כאשר התחרות היא על מחיר הקרקע.

למרות שקיימים הבדלים בין שתי ההצעות, אני סבור כי הליקוי הבסיסי שלהן הוא דומה ועלול להביא לאותן תוצאות כפי שיוסבר להלן:

א. בשני המודלים האמורים, התוצאה הישירה היא מכירת כמות נתונה של יחידות דיור במחיר שהוא נמוך ממחיר שיווי המשקל בשוק, ושגלומה בו "מתנה" שנותנת המדינה למס' רוכשים מוגבל (ה"מתנה מקורה בשני המודלים במחיר הקרקע המוזל).

ב. קיומו של מחיר דירה נמוך ממחיר שיווי המשקל גורם באופן טבעי לגידול בכמות הדירות המבוקשת.

העובדה שמדובר בירידה מלאכותית והידיעה שהיא תהיה מוגבלת בזמן ובכמות, גורמת לכך שכל מי שזכאי ל"מתנה" מוכן להקדים את רכישת הדירה, וכלבד שיזכה להכלל במגבלות הזמן והכמות האמורית.

בעניין זה, ראוי לזכור כי דירות ניתן לאגור ולפיכך, קיומה של ה"מתנה" היא סיבה מספיק טובה להקדמת הרכישה. כך למשל, זוג נשוי בגיל 22 ינסה לקנות דירה למרות שבמצב עינינים רגיל הוא היה עושה זאת כ-5 שנים מאוחר יותר.

ג. להקדמת הרכישות האמורה, יש השפעה שלילית כשלעצמה הנובעת מכך שלא כל ה"מקדימים" יכולים לעשות זאת מבחינה כלכלית, ואזי יוצר לחץ להגדלת התמיכה והסיוע לאותה קבוצה.

ד. הגידול האמור בביקוש, יכול להגיע לסדרי גודל דרמטיים. די בתוספת של שני שנתונים באוכלוסיה הישראלית כדי להגדיל את הביקוש בעשרות אלפי יחידות דיור.

לכן הביקוש ל"מתנות" מסוג זה יהיה תמיד גבוה מהכמות שתוכל המדינה להעמיד לעניין זה בכל צורה ומודל שהוא ותוצר תחושה של מחסור.

ככל שהמודל יהיה "מוצלח" יותר בקביעת מחירים נמוכים לדירות הספציפיות הנבנות במסגרת זו כך תגבר "תחושת המחסור".

תחושת המחסור היא בעיה חברתית ציבורית ופוליטית שבמהרה תבוא לידי ביטוי בהפגנות מאהלים ועוד.

כדוגמא לענין זה ניתן לציין את שנות השבעים הראשונות שבהם נבנו 280,000 יחידות דיור לעומת עלייה של 150,000 משקי בית, אולם המדינה יצרה סכסוד עמוק בצד ההיצע בדרך של מחירי דירות נמוכים. ולכן, למרות העודף הגדול ביחידת דיור נוצרה "תחושת מחסור" שהביאה להפגנות רבות סביב נושא הדיור.

ה. לסיכום, הבעיות בהפעלת תכניות מהסוג המוצע ובתוצאותיהן הינן במספר תחומים:

1. דירות זהות ימכרו במחירים שונים וידחפו לכיוון של שוק שחור.

2. הקבלנים ינסו לעקוף את מגבלת המחיר דרך גביית מחירים גבוהים בגין שינויים מהתכנון והסטנדרט המקוריים.

3. הביצוע כרוך בתהליכים ארוכים ומסורבלים. לדוגמא: כל תכ"ע קובעת תנאים וסטנדרטים שאינם בהכרח דומים לסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון. תהליך ההתאמה הינו עניין ארוך שלא ברור מהן השלכותיו על מחיר הדירות שנקבע כאמור במכרז או בקביעה מנהלית.

4. השיטה מחייבת מנגנוני פיקוח של הממשלה הן בתחום המחירים והן בתחום איכות הבנייה.

ובפיקוח המדינה כבר הראתה את שהיא יודעת לעשות.

5. תחושת המחסור כפי שתוארה לעיל הופכת במהרה לבעיה חברתית ציבורית ופוליטית ולפיכך, נראה כי התערבות שמלכתחילה נועדה להתמודד עם בעיות חברתיות לא תגרום אלא לבעיות חמורות יותר.

לא ניתן לסיים התייחסות לנושא זה מבלי לציין כי "פתרון פלא" זה בדומה לפתרונות הבנייה הציבורית האחרים, אינו מקדם ולו במעט את הנושאים המעכבים בנייה ובראשם התכנון והקרקע.

בכבוד רב



איתי אייגס
ראש תחום שיכון וממ"י

העתק:

מר אהרון פוגל - מנכ"ל משרד האוצר
מר דוד ברודט - הממונה על התקציבים
מר שי טלמון - ס/הממונה על התקציבים

סימולין:

אל:

תאריך:

הנדון:

אברהם (והמשפחה)

אחרי אביאם באשון אחריימה ישיבת
מחשבה בנשיא העיר. אברהם אברהם
על פירושם אפיון אשון אברהם אברהם
הבאים:

באשון אפיון, אברהם (1995), אברהם, אברהם
אברהם, אברהם, אברהם, אברהם, אברהם (1995)
אברהם (1995) אברהם אברהם, אברהם אברהם.

אברהם אברהם אברהם אברהם אברהם אברהם
אברהם אברהם אברהם אברהם אברהם אברהם
אברהם אברהם אברהם אברהם אברהם אברהם
אברהם אברהם אברהם אברהם אברהם אברהם

אברהם

אברהם

אברהם

אברהם

אברהם

אברהם



הכנסת

חבר הכנסת
ד"ר רענן כהן

י"א סיוון, תשנ"ד

מבנה הפרוייקט ויתרונותיו

מחיר הדירה לחייל המשוחרר ולזוג הצעיר ייקבע על בסיס העלות בראשית הפרוייקט. הרווח לחברה הבונה יבוא בעיקרו ממכירת המחצית הנוותרת של הדירות בשוק החופשי. המטרה היא להגיע לכך שישלמו מחיר מוזל בכ-20% מדייר אחר הקונה דירה זהה באותו בנין בשוק החופשי. כל זאת ללא תוספת תקציב למשק המדינה.

עמותת ח.מ.ד. (חיילים משוחררים - דיור) מגישה הצעות לפרוייקטים ומקימת תיאום עם הרשויות כדי ל"דחוף" ולזרז הקמת פרוייקטים אלו.

משרד הבינוי והשיכון מנחה, קובע את המדיניות ואת כל היבטי הפרוייקטים, המיקום, המחיר וכדומה.

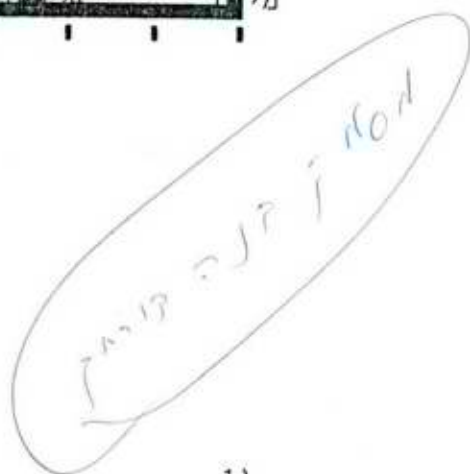
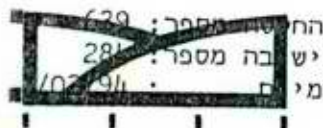
מנהל מקרקעי ישראל מקצה את הקרקעות בישובים השונים במחיר הנע בין 11%-51% מגובה השומה של השמאי הממשלתי.

הרשות המקומית: הרשות תורמת גם את חלקה בגובה של 10% המגיע לה ממנהל מקרקעי ישראל כהיטל השבחה לטובת הפרוייקט. החברה הכלכלית בכל רשות מקומית תשמש כאחראית לביצוע הפרוייקט, לרבות הפיקוח וכגוף המתאם.

פרוייקט נופי ח.מ.ד. בלוד - פרוייקט ראשון לדוגמא

פרוייקט זה כולל 500 יחידות דיור כש-250 מתוכן תיועדנה לזכאים משוחררי צה"ל המאוגדים בעמותת ח.מ.ד. מחיר דירה בת שלושה חדרים (לדוגמא) לזכאים נמכרה בכ-70,000 \$ ומחיר דירה זהה בשוק החופשי באותו פרוייקט נמכרת בכ-90,000 \$. יתרונה באפשרות הביצוע המידי. אין היישום מצריך החלטות מיוחדות או שינויים חקיקתיים. העזרה הכספית מגיעה ישירות לצרכן הזכאי ואין היא נשחקת במסע משרדי ממושך הפוגע באפקטיביות שלה.

תכניות לעתיד: ניתן להתחיל מיד באיתור ובהגשת תכניות מיידיות בעשרה אתרים לפחות כבר בשנת 1994. כל אתר יכלול בין 200 ל-400 יחידות דיור. ניתן להמשיך בקצב זה של הרצת חמישה אתרים נוספים בכל חצי שנה. נוכל



הנדון: תכנית "בנה דירתך"

1)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובהמשך להחלטתה מס' 631 מיום 12 בינואר 1994, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ביום כ"ו בשבט תשנ"ד (7 בפברואר 1994) לאשר את הקריטריונים לתכנית "בנה דירתך" שהוכנו ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל כדלקמן:

1. המטרה

לאפשר לאוכלוסיה מיוחדת כגון עולים, זוגות צעירים וחיילים משוחררים - זכאי משרד הבינוי והשיכון - לבנות את דירתם הראשונה במחירים נמוכים ממחירי השוק.

השגת המטרה מתאפשרת ע"י צמצום הרווח היזמי של הבונה והעברת ההנחות בקרקע ישירות למשתכנים.

2. נהול התוכנית

משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ינהלו כגוף אחד את התוכנית שתבצע בשטח, ברובה ע"י הרשויות המקומיות. (ברשויות שלא תהיינה ערוכות להפעלה, תופעל התוכנית באמצעות מנהל פרויקט חיצוני מטעם משהב"ש - ממ"י).

3. היקף התוכנית

עד כה אותרו כ- 4,000 יח"ד שיכללו במסגרת התוכנית, בשלבי איתור כ- 3,000 יח"ד נוספות.

(1) ס"ח התש"ך, עמ' 57

4. מחיר הקרקע

4.1 מחיר הקרקע יהיה 91% ממחיר השומה בהתאם לקביעת ממ"י. *מחיר*
4.2 זכאים הנכללים בקריטריונים המפורטים להלן יהיו זכאים למחיר קרקע של 11% ממחיר שומה בלבד:

זכאים חסרי דירה שותק מצבם האישי הינו 10 שנים ויותר ומתגוררים בארץ כל אותה תקופה.

דיירי אתרי הקראוונים.

זכאים לדירה בשכירות מסובסדת שאושרו עד 31.12.93.

דיירים המתגוררים בשיכון הציבורי בשכר דירה מסובסד.

עד 50% מהדירות תוקצאנה ליעדים אלו בלבד.

4.3 רוכשים שרכשו את דירתם בהתאם לסעיף 4.2 יהיו מנועים מלמכור את דירתם במשך 10 שנים.

זכאים שימכרו את דירתם לפני תום התקופה ישלימו את מחיר הקרקע ל- 50% מערכה לפי שומה בעת המכירה.

5. עקרונות התוכנית

5.1 התוכנית תתבצע רק באתרים בהם קיימת ת.ב.ע מאושרת וקיים הסדר לביצוע הפיתוח.

5.2 משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל והרשות המקומית יחתמו על סיכום דברים על-פיו תתחייב הרשות לבצע באתר שהוקצה לה בלוח זמנים מוגדר את הדברים הבאים:

לתכנון תכנון מפורט.

לבצע מכרז לקבלן מבצע.

לערוך הרשמה של זכאים.



5.3 הבניה תתבצע באמצעות קבלן מבצע שיבחר במכרז פומבי שיפורסם ע"י הרשות.

במכרז יהיה נקוב מחיר המקסימום עבור שרותי הבניה והקבלן שיבצע יהיה הקבלן שיתן את המחיר הנמוך ביותר ובתנאי שימלא אחר כל תנאי המכרז.

הקבלן יחוייב בליווי בנקאי של הפרויקט.

5.4 הדירות שתיבנה תהיינה דירות בנות 70-90 מ"ר.

משרד הבינוי והשיכון יבצע בקרה על התוכניות.

5.5 רשום המשתכנים הזכאים יהיה ברשות המקומית.

כל משתכן שיירשם לתוכנית ידע מראש את מחירי הקרקע, עלויות הפיתוח, מחירי הבניה של הקבלן המבצע ועלויות נוספות נדרשות ויכיר את תוכניות הבניה לפרטיהן.

כל אלו יינתנו במסגרת תיק השיווק שיפורסם ע"י הרשות ויסופק לכל נרשם.

5.6 הגרלת הדירות בין הנרשמים תתבצע ע"י משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל ונציגי הרשות המקומית בנוכחות עו"ד ורו"ח.

בדיקת זכאות הנרשמים תתבצע ע"י משרד הבינוי והשיכון קודם לביצוע ההגרלה.

5.7 כל משתכן יחתום ישירות על הסכם פיתוח עבור הקרקע עם מינהל מקרקעי ישראל.

כל משתכן יחתום ישירות על חוזה בנייה עם הקבלן המבצע שנבחר.

לא תהיה ערבות הדדית כל שהיא בין המשתכנים, האחד כלפי משנהו.

בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

----- התשנ"ד

----- (1994)

מעורבות בתחום השיכון

1. 6 מיליארד ש"ח משכנתאות לזכאים
2. 10,000 יחידות דיור "בנה דירתך"
3. 8000 יח"ד - שכירות לקשישים, נכים וחד הוריות
4. 3000 פתרונות דיור בהוסטלים
5. 140,000 זכאים מיליארד ש"ח סיוע בשכ"ד ל-
6. משכנתאות למשפחות חד הוריות - 444 רכישות לחודש לעומת 125 לחודש ב- 1992
7. משכנתאות לעולי אתיופיה - 2400 יחידות
8. השתתפות בהחזרי משכנתא לעולים ב- 170 מיליון ש"ח
9. 60 מיליון ש"ח לרכישת דירות נ"ד
10. הלואות מקום לרכישת דירות חדשות
11. סיבסוד פיתוח וקרקע באזורי עדיפות לאומית

"מחיר דירה למשתכן"

הצעה ל- 51% - זו מתנה תקציבית

1. "מתנה" למספר מוגבל של רוכשים ללא קריטריונים סוציאליים

2. "מתנה" אורמת לעליה בביקוש - עליית מחירים

3. הקדמת רכישה - לחץ יותר גדול בשוק

תחושת מחסור - לחץ לסיוע נוסף

4. דירות זהות במחירים שונים

5. מעורבות, תהליך בירוקרטי - עיכוב הבניה

6. איכות בניה נמוכה - צורך במנגנוני פיקוח

7. לחץ ציבורי - תחושת אפליה - אי שביעות רצון

לשכת שר האוצר

ירושלים, ז' בסיון התשנ"ד
17 במאי 1994
ת.94-37303

✓

לכבוד

שר האוצר

הנדון: מחירי הדיור ותשומות הבניה

מצ"ב סט של גרפים ומדדים מספריים המראים את מדדי מחירי הדיור ומחירי תשומות הבניה לעומת מדד המחירים לצרכן, וגם את מדד המחירים לצרכן ללא מחירי דיור (שהוא השיעור שבו היה עולה מדד המחירים אם לא היה מושפע לרעה ע"י מחירי הדיור).
הנתונים והגרפים הם לתקופה הכוללת מ-1991 ועד אפריל 1994, וגם נתונים מפורטים לחוד על כל שנה מהשנים בתקופה האמורה.

המסקנות הברורות מנתונים אלו:

1. מינואר 1991 ועד היום מדד תשומות הבניה עלה ב- 10% פחות ממדד המחירים לצרכן (עליה מצטברת של 37.9% במדד תשומות הבניה, לעומת 47.9% במדד המחירים לצרכן), כלומר הבעיה היא לא במחירי תשומות הבניה.
2. מדד מחירי הדיור עלה מאז ינואר 1991 ב- 84.2% דהיינו ב- 36.2% יותר ממדד המחירים לצרכן.
3. אם מדד המחירים לצרכן לא היה מושפע ממדד מחירי הדיור אזי הוא היה עולה במשך התקופה האמורה רק ב- 38.8%, כלומר היינו נמצאים בקצב אינפלציה שנתי ממוצע של 10% בשלוש ושליש השנים האחרונות, לעומת קצב אינפלציה שנתי שהיה בפועל כ- 12.5% בממוצע בתקופה האמורה.
כלומר לולא עלית מחירי הדיור היינו עומדים על אינפלציה שנתית נמוכה ב- 2.5% לשנה בתקופה האמורה.

בכבוד רב,


אוהד מיראני

מדדי תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן מ-1991

(חודש הבסיס ינואר 1991=100)

השנה	החודש	מדד המחירים לצרכן	מדד מחירי תשומות הבניה	מדד המחירים ללא דיור	מדד מחירי הדיור
1991	1	100.0	100.0	100.0	100.0
	2	100.6	100.0	100.7	100.2
	3	101.8	102.6	101.5	103.1
	4	104.1	103.9	103.9	104.7
	5	106.0	104.9	105.7	107.6
	6	108.1	109.8	106.9	112.4
	7	111.4	113.5	107.8	124.3
	8	113.7	116.0	109.0	130.4
	9	115.5	113.0	110.5	133.4
	10	116.0	112.5	112.4	128.8
	11	116.1	113.1	112.6	128.7
	12	116.5	113.7	113.4	127.9
1992	1	116.5	114.3	114.6	123.5
	2	117.7	114.9	116.2	123.3
	3	119.4	115.7	118.2	123.6
	4	121.6	116.5	119.6	128.7
	5	121.1	116.9	119.0	128.8
	6	121.3	120.1	119.1	129.0
	7	122.1	124.7	119.3	132.4
	8	123.1	126.5	119.9	134.4
	9	124.7	126.5	122.1	134.3
	10	125.3	122.6	123.4	132.1
	11	126.1	122.9	124.2	133.0
	12	127.4	123.5	125.4	134.8
1993	1	129.1	124.3	125.6	141.4
	2	130.6	126.1	126.4	146.1
	3	132.3	126.7	127.4	150.1
	4	134.2	127.3	129.0	152.6
	5	134.5	127.5	129.2	154.2
	6	134.9	130.9	129.4	154.6
	7	135.1	133.8	130.0	153.4
	8	136.3	135.5	131.1	155.3
	9	137.7	134.7	132.1	157.7
	10	139.6	132.7	133.4	162.3
	11	140.7	132.2	134.4	163.6
	12	141.8	133.2	134.9	166.8
1994	1	142.7	134.0	135.3	170.9
	2	143.6	135.5	135.8	173.1
	3	145.0	136.4	136.8	177.8
	4	147.9	137.9	138.8	184.2

לשכת שר האוצר

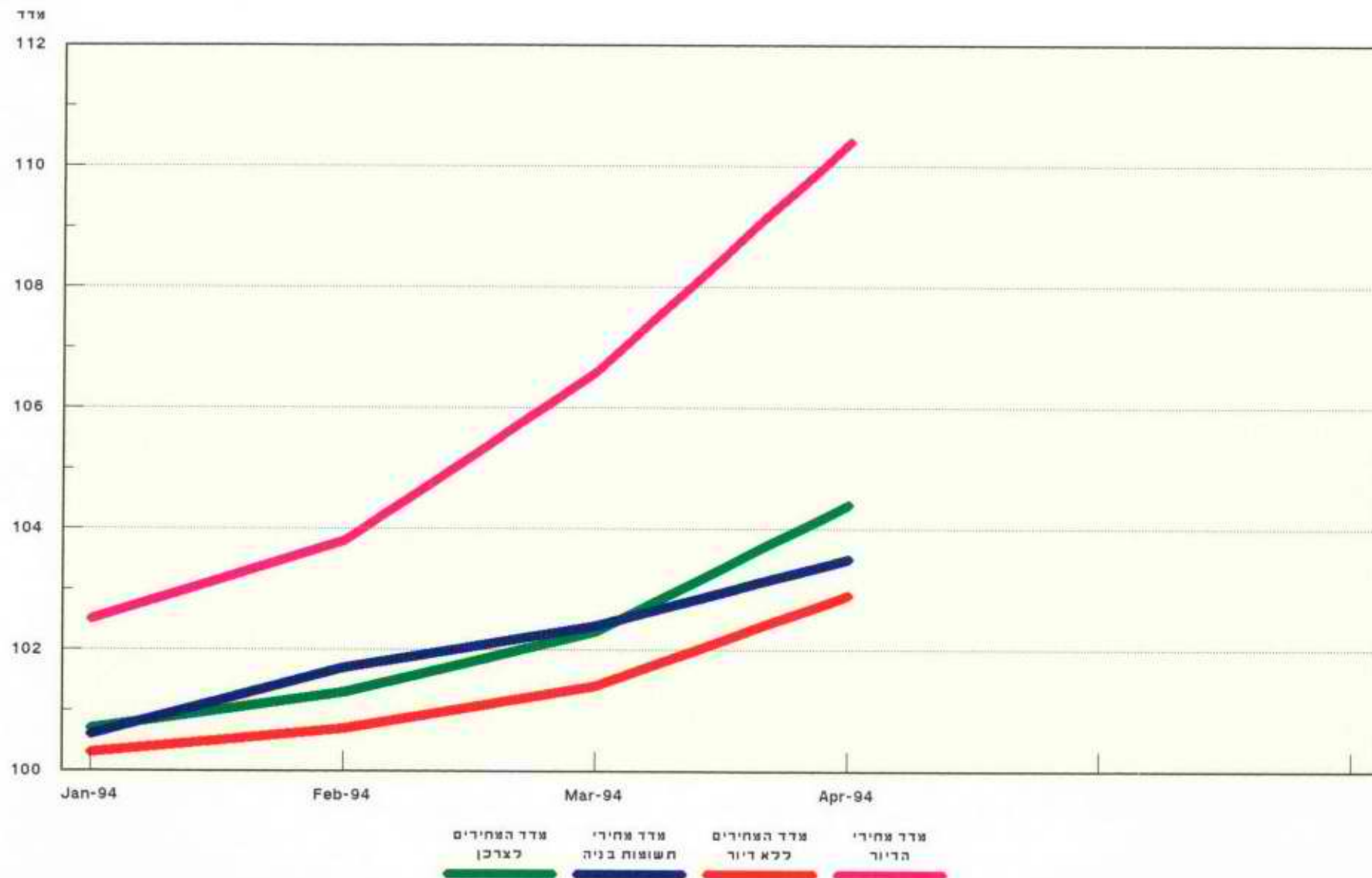
מדדי תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן 1994

(חודש הבסיס דצמבר 1993 = 100)

השנה	החודש	מדד המחירים לצרכן	מדד מחירי תשומות הבניה	מדד המחירים ללא דיור	מדד מחירי הדיור
1994	1	100.7	100.6	100.3	102.5
	2	101.3	101.7	100.7	103.8
	3	102.3	102.4	101.4	106.6
	4	104.4	103.5	102.9	110.4

מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן 1994

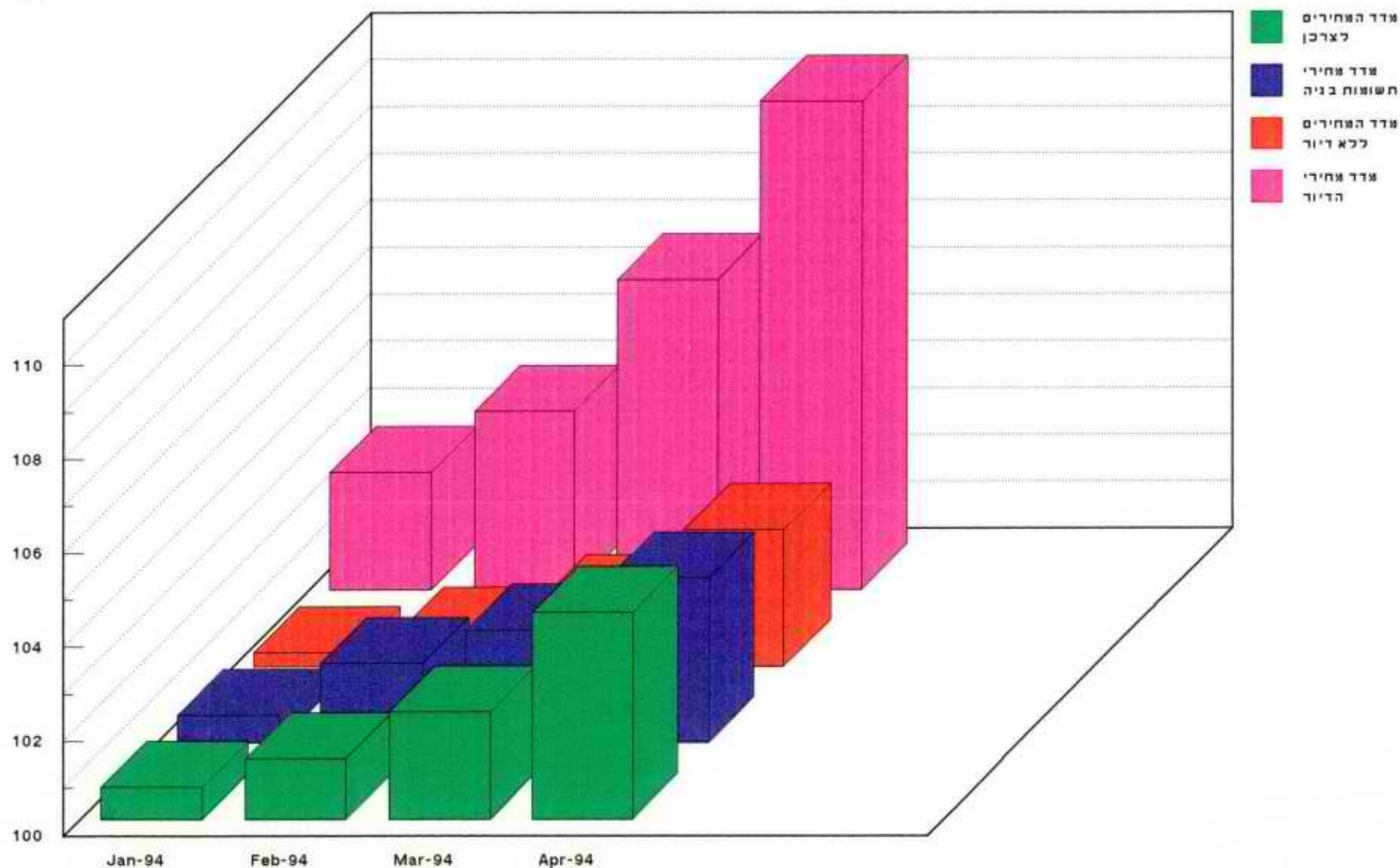
(חודש הבסיס דצמבר 1993 = 100)



מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן 1994

(חודש הבסיס דצמבר 1993 = 100)

מדד



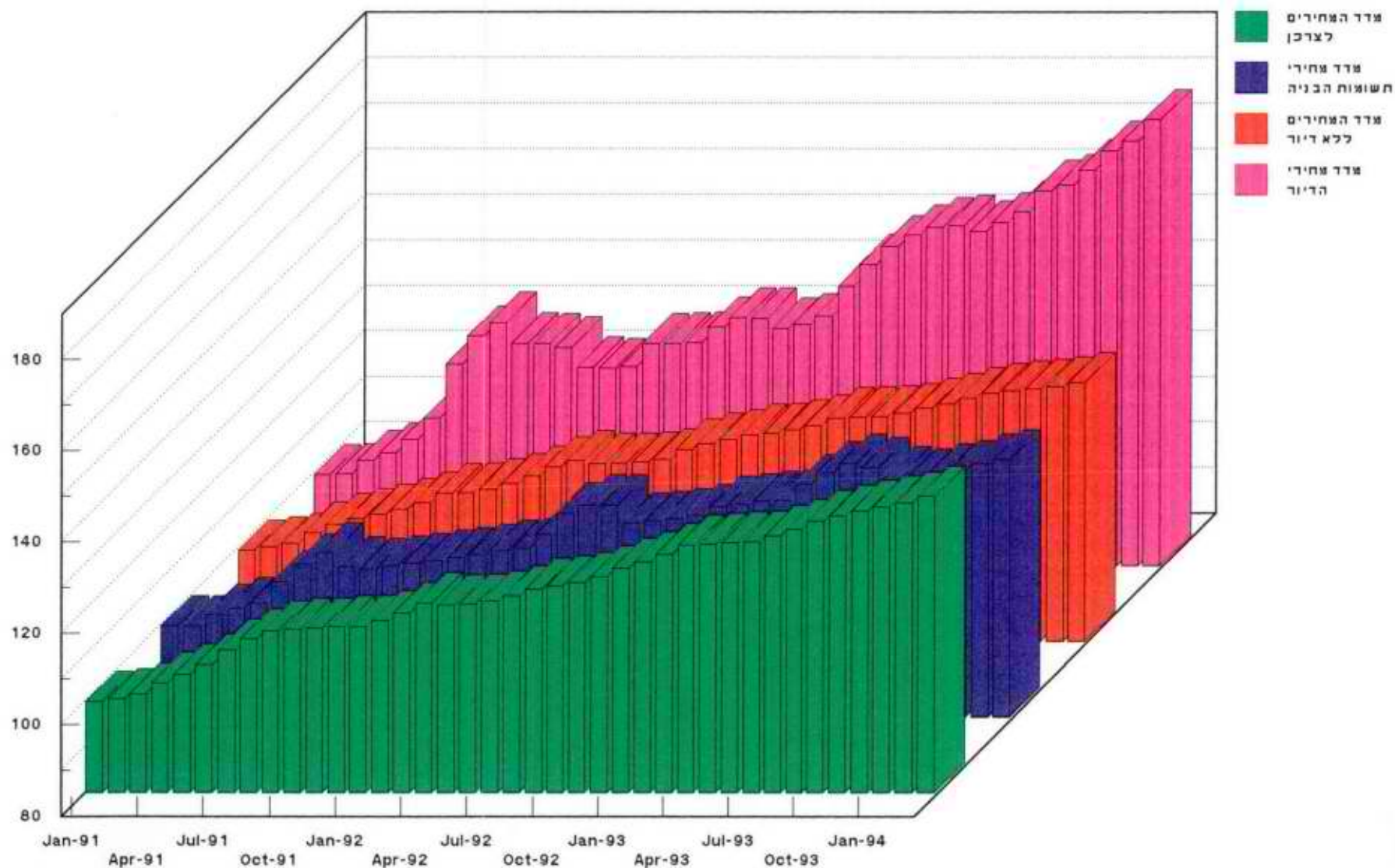
מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן מ 1991

(חודש הבסיס ינואר 1991 = 100)



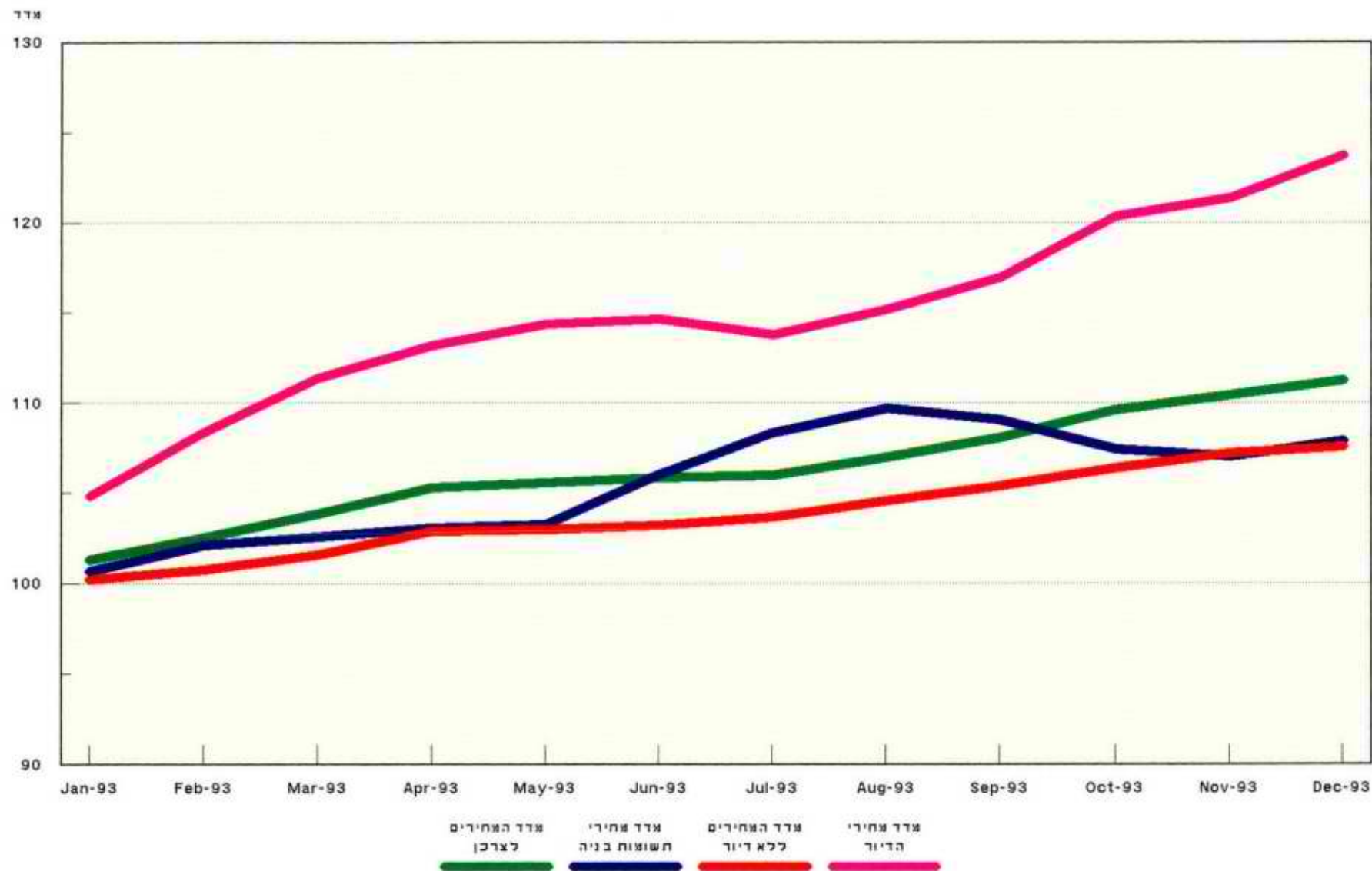
מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן מ 1991

(חודש הבסיס ינואר 1991 = 100)



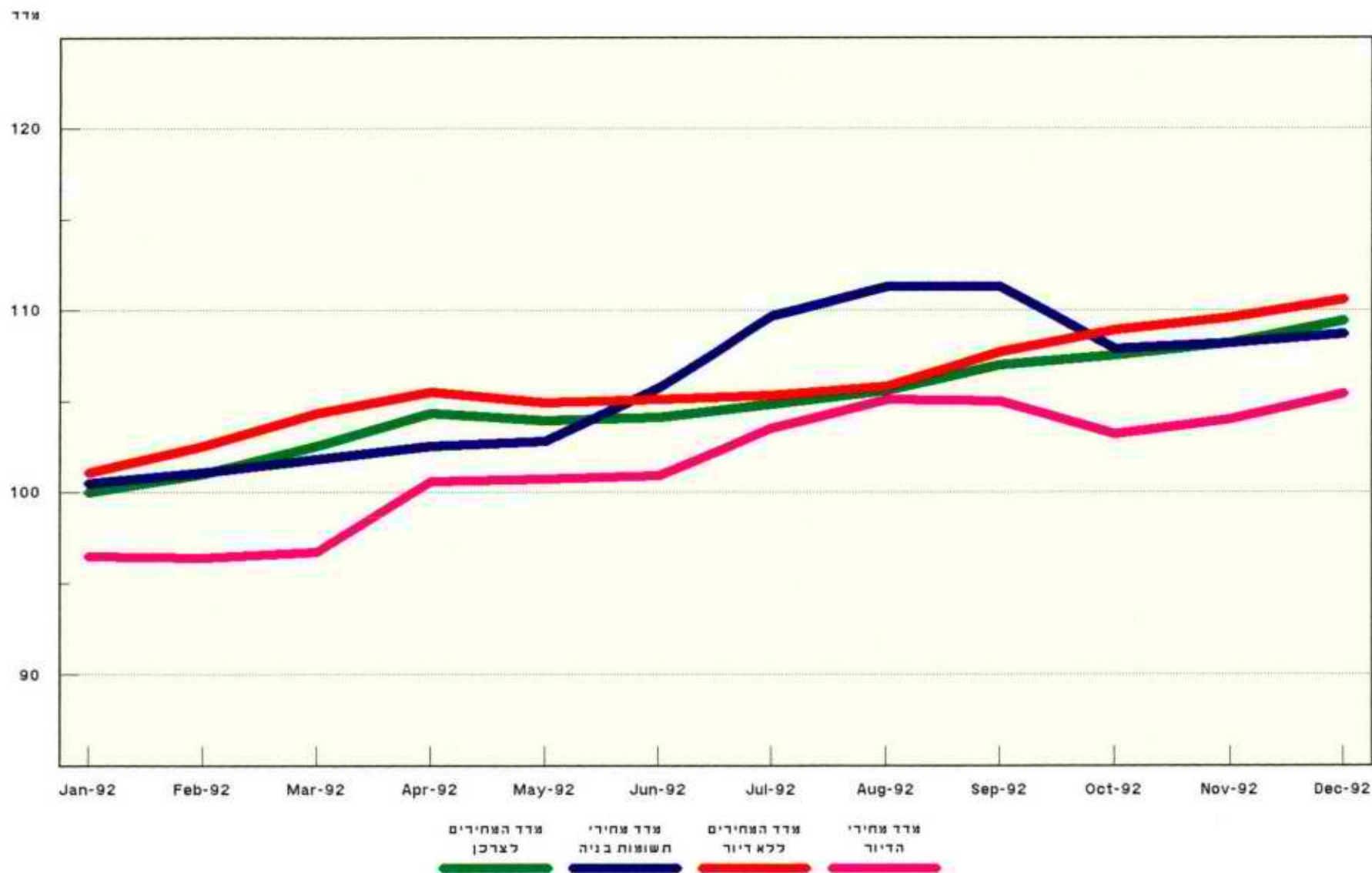
מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן 1993

(חודש הבסיס דצמבר 1992 = 100)



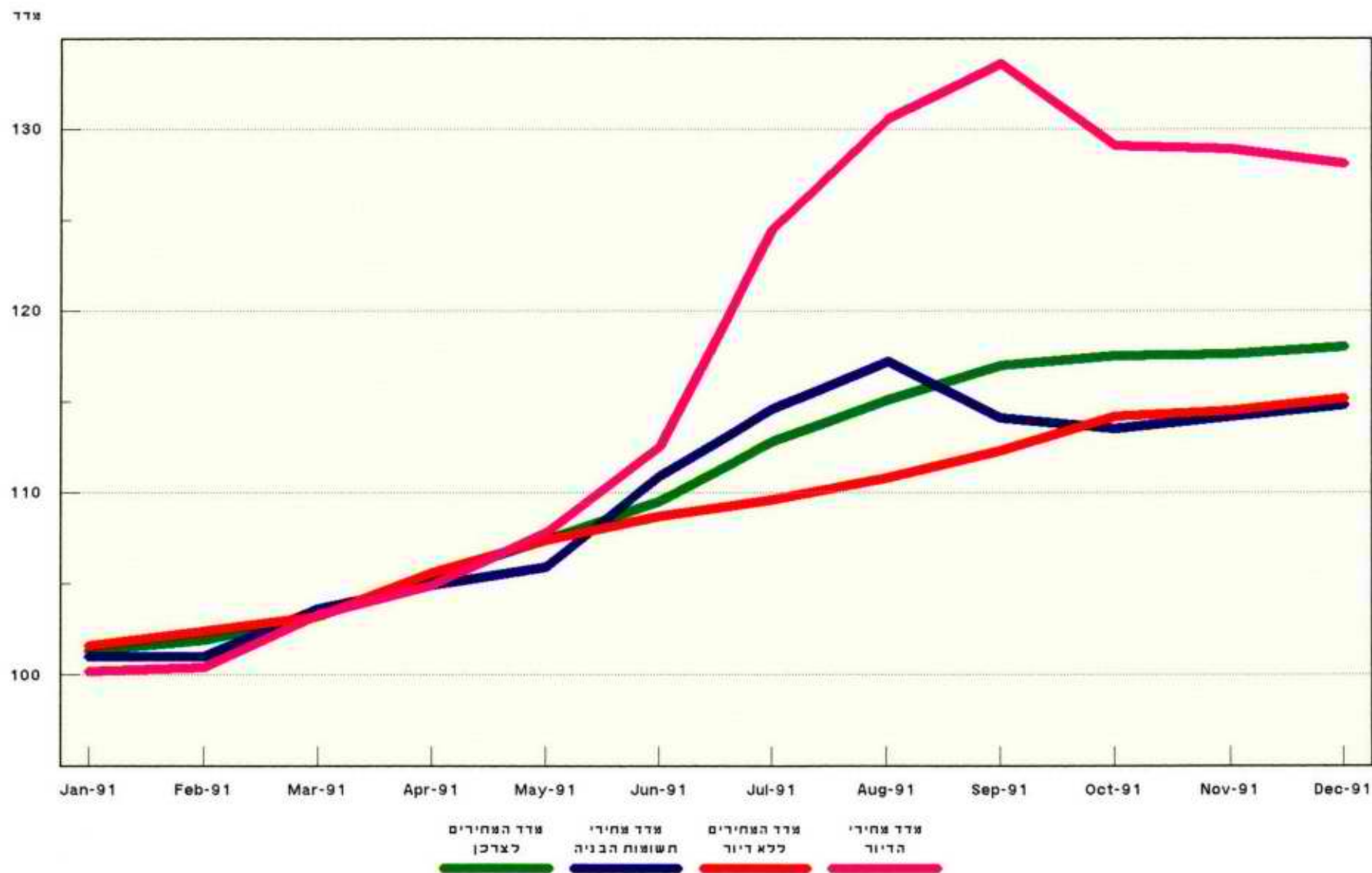
מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן 1992

(חודש הבסיס דצמבר 1991 = 100)



מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן 1991

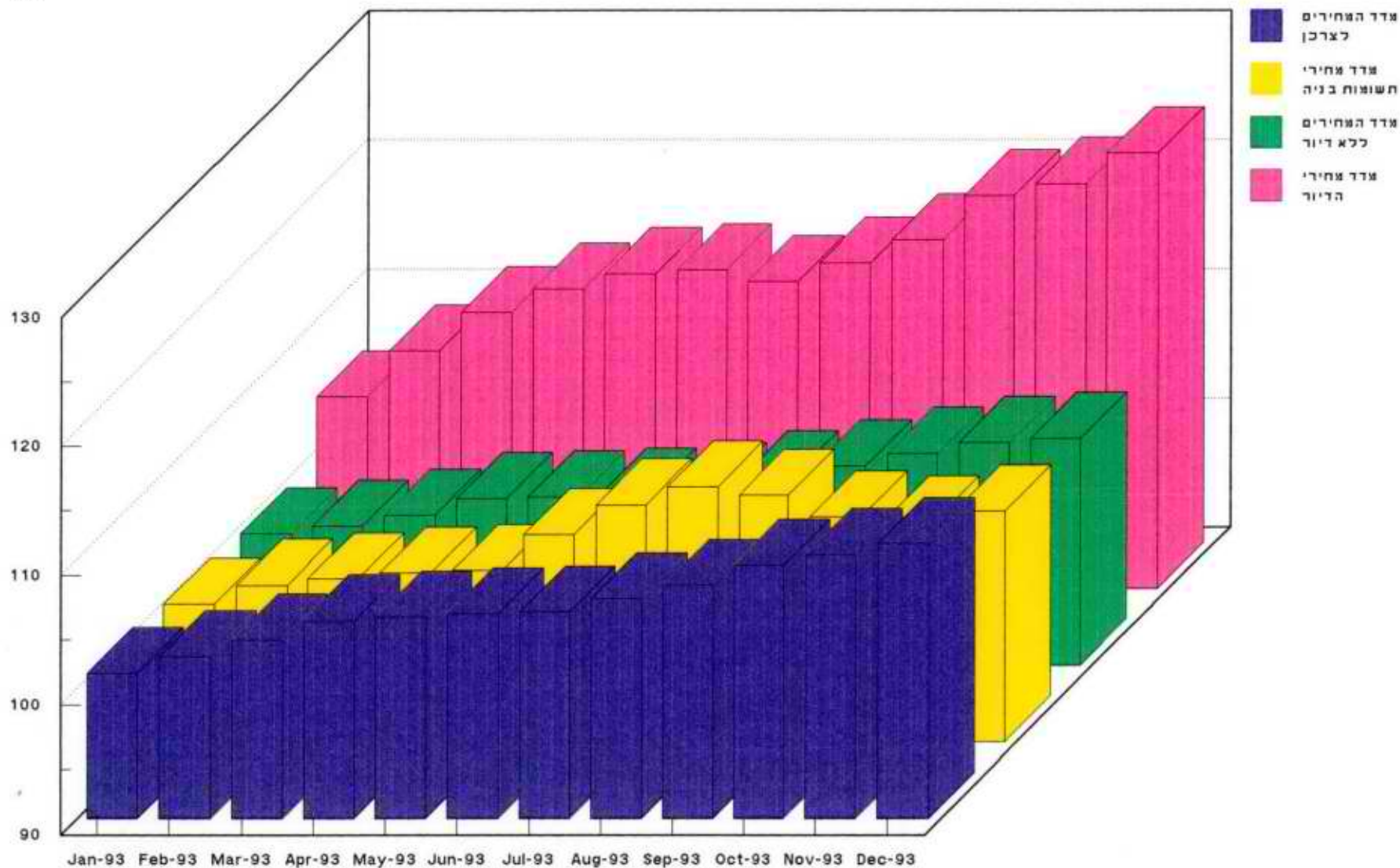
(חודש הבסיס דצמבר 1990 = 100)



מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן 1993

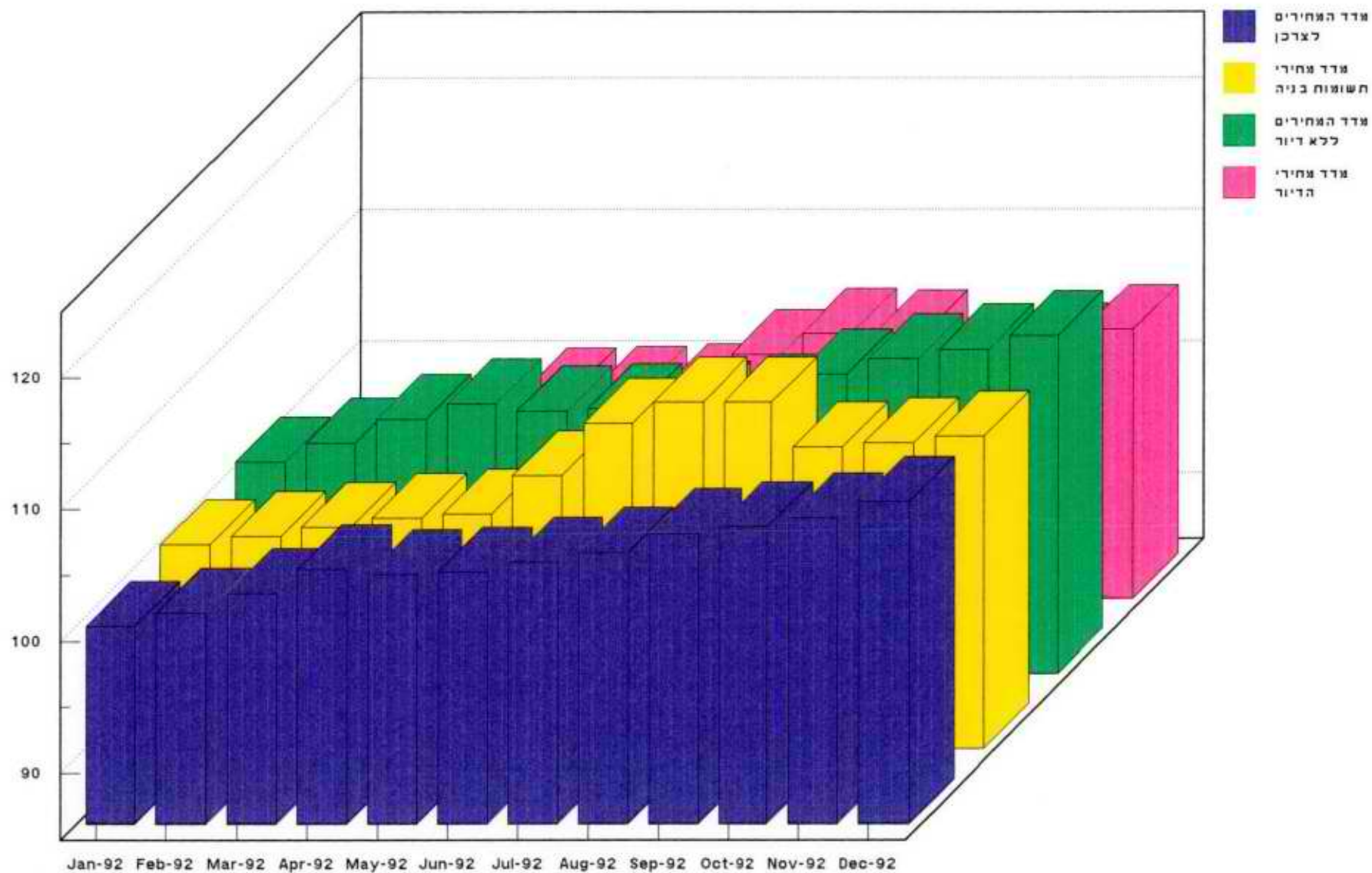
(חודש הבסיס דצמבר 1992=100)

מדד



מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן 1992

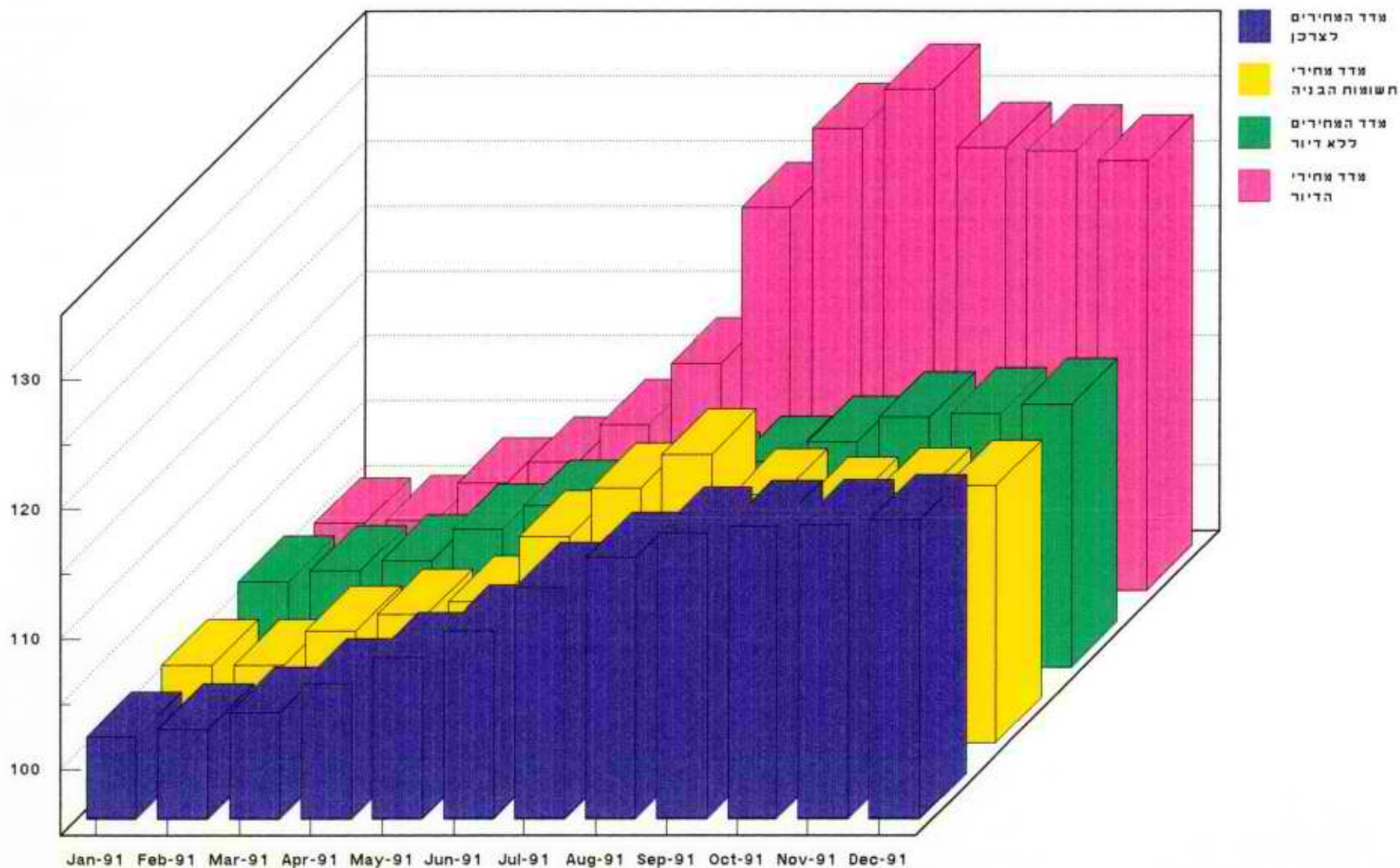
(חודש הבסיס דצמבר 1991 = 100)



מדד תשומות הבניה ומחירי הדיור לעומת מדד המחירים לצרכן 1991

(חודש הבסיס דצמבר 1990 = 100)

מדד



1/28/84

תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש - סמכויות משרד הפנים

הצעה להתחלטה

סחל"ס י.ס:

א. זיהוי ביצוע הבניה

צוות בין משרדי לתאום ומתן פתרונות מידיים

1. צוות המורכב, מנציג משרד הפנים יו"ר, נציג הממונה על התקציבים באזור, נציג משרד הבינוי והשיכון ונציג משרד ראש הממשלה יפעל למתן מענה תקציבי להסדרת התשתיות עבור תכניות 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 הנתונות לו על-פי כל דין על-מנת להכריע בדבר.
5. כמו כן יבחן הצוות תאמור את האפשרות ליתן פתרון תקציבי כאמור לתכניות מופקדות שאישורן מתעכב בגין בעיות תשתית.

ב. זיהוי 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 למנוע אחזקת קרקעות למטרות ספקולציה עם תכניות מאושרות שאינן מוגבלות יפעל משרד חפנים בהתאם לסעיף 6 לחוק חליכי תכנון ובנייה (חוראת שעה) חתש"ן - 1990 (לחלן - חוק חול"ל) בכדי לבטל את תוקפן של התכניות שלא הוחל בהצעתן.

ג. חברות מינהלית לסידום נוצרת התכנון הסטטוטורית

על מנת לקצר את משכי הזמן לדיון ולאישור תוכניות וליעל 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 ובנייה. ציב שרות המדינה יביא בפני ועדת השירות הצעה לחמליץ בפני הממשלה לפטור את משרת הסגן האמור מהתאם לסעיף 21 לחוק שירות המדינה.
3. במחוזות בהם ישנה פעילות תכנונית מוגברת תוקמנה ועדות משנה נוספות לוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה (לחלן - הוועדות המחוזיות).
4. ועדות המשנה תקבלנה סמכויות לאישור תכניות במרחבים גאוגרפיים מוגדרים, או על פי חלוקה נושאית, הכל על פי הצורך.
5. משרד חפנים יעמיד, במימון המדינה, שרותי ייעוץ חיצוניים לגיבוש תכניות והתאמתן לסטנדרטיים הנדרשים להגשתן למוסדות התכנון טרם הגשתן.
6. הוועדות המכניות בראשות מותכנן המחוז ובחשתתפות נציגי השרים בוועדה יתכנסו בתדירות שתאפשר הבאת תכנית עם המלצה להחלטה תוך חודש ימים מיום הגשתה.
7. הוועדות המחוזיות ידונו בתכניות רק לאחר שהושלמו הבדיקות המקצועיות 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 הנוגע בדבר נציג מוסמך בחוזה מיוחד.

9. רשויות הרישוי המחוזיות יתוגברו במידת הצורך, בעובדים מקצועיים כולל בעובד ברמה של מהנדס רשות מקומית, על מנת שיוכלו לספק בבקשות לחיתרי בניה שלא טופלו 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 לדיור במסגרת חול"ל.

ה. קידום תכניות חדשות

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יגישו תוך 30 יום למועצת הארצית לתכנון ולבניה הצעת החלטה לענין חיקף עתודות הקרקע הדרושות לצרכי מגורים ומערכות התומכות (תעסוקה, תחבורה, תשתיות, מוסדות ציבור, וכד'). 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 לפיתוחות גבש הנאות 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 המועצה הארצית עד לטאריח 31.10.94.

5. מוסדות התכנון יתנו עדיפות עליונה לתכניות האמורות בהתאם לסעיף 260 לחוק התכנון וחליטו לגביהן במעדים 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. חמתעצח הארצית לתכנון ולבניה ותתאים את תכניות המיתאר הארציות בדבר יעדי אוכלוסיה (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 ותאפשרנה גמישות במספר יחידות הדילור חמותרות ובגודלן, ובלבד שהתכנית מספקת את כמות מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשות למתן שירות נאות לאוכלוסיה חמירבית המתאפשרת.

1. תיקוני חקיקה

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

מוגש על-ידי ראש הממשלה ושר הפנים

י"ז בסיון התשנ"ד
27.05.94

דברי הסבר

- א. אספקת פתרונות דיור בתוטאם 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 התחלפות 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 אוכלוסיה, ותכנון בראיה כוללת שאינו משעבד את שיקולי המחיר לטובת שיקולי הדגע.
- ג. הממשלה רואה חשיבות לא רק בתגדלת 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 וצורכיהן.
- ד. יחד עם זאת, הממשלה תפעל בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה, על מנת לוודא שתהליך התכנון והבניה, על כל שלביו, יתבצע בפעילות ובלוחות זמנים מחירים, שימונעו עיכובים מיותרים ברשויות חרישוי, ותוך דיווח מיידי למקבלי ההחלטות בנושאים שנויים במחלוקת המחייבים גיבוש עמדה ממשלתית.
- ה. הממשלה תיערך במקביל ליצירת עתודה תכנונית נוספת, למתן פתרונות לטווח הביניים (1995 - 1999).

תוצאת החלטת משרד המניםעיקרי ההצעה

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

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

ב. היעדר: 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 בועדות המחוזיות.
 3. תגבור מינהלי ומקצועי של הועדות המחוזיות.
 4. חקיקת תיקון 38 לחוק התכנון והבניה.

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

ההצעה: תגבור הועדות המחוזיות וסיוע בצוות בין - משרדי.

ד. היעדר: 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. בחותאם להחלטת המועצה הארצית יגישו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל למוסדות התכנון תכניות לעתודות הקרקע עד לתאריך 31.10.94. התכניות יציעו בניה רווחת.
 3. תכניות ואמורות יקבלו עדיפות עליונה במוסדות התכנון.



לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ח' בסיון התשנ"ד
18 במאי 1994

לכבוד
המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון

תכנית חרום - בניית דירות למגורים באזורי הביקוש

לאור הנתונים על פער בין היצע הדירות למגורים באזורי הביקוש לבין הביקוש הגובר, אשר גורם לעליית מחירי הדירות.

מחליטים:

1. שר הבינוי והשיכון יעמוד בראש מבצע חרום לבניית דירות למגורים באזורי הביקוש, לצורך כך, שר הבינוי והשיכון יקבל אחריות וסמכות מלאה וכוללת על הנושאים בתחום התכנון, השיווק והבנייה ובכלל זה תתיאום תבינמשדדי.
2. תוקם ועדת מנכ"לים שתתחיה אחראית כלפי שר הבינוי והשיכון על ביצוע החלטותיו וממונה על החפעלה השוטפת של המבצע.
3. בראש ועדת המנכ"לים יעמוד מנכ"ל משרד רח"מ. חברי הועדה יהיו מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מנכ"ל משרד הפנים, מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה, מנכ"ל משרד התחבורה, הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנהל מינהל מקרקעי ישראל. הועדה תזמן לשיבותיה נציגי משרדים וגופים ממשלתיים נוספים עפ"י העניין.
4. משרדי הממשלה והגופים הממשלתיים הקשורים למימוש תכנית חרום לבנייה יהיו כפופים להחלטות ועדת המנכ"לים הכפופה לשר הבינוי והשיכון. עירעורים על החלטות אלה יובאו לחרעת מליאת הממשלה.
5. ועדת המנכ"לים תתכנס לשיבת ראשונה תוך 24 שעות מיום קבלת החלטתה. בשיבתה זו יציגו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל 10 אתגרים בזמינות מיידית לבנייה למגורים באזורי הביקוש. תאגרים יהיו בסדר גודל של כ-500 יחידות דיור לפחות.
6. לכל אתר בנייה ימונה מנהל פרוייקט בשכר, אשר יהיה אחראי כלפי שר הבינוי והשיכון על ביצוע הפרוייקט ובכלל זה התכנון, שיווק הקרקע וביצוע הבנייה עד לשלב האכלוס.
7. ועדת המנכ"לים תלווה את מנהלי הפרוייקטים בעבודתם מול הועדות המקומיות לתכנון ולבנייה. ועדת המנכ"לים תוסיף לקבוע כי במקרים של עיכוב בקבלת החלטות ע"י הועדה המקומית, תועבר סמכות החכרעה בתכנית לועדה המחוזית, לקבוע בחוק.

מקרקעין

8. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ישווקו עד סוף 1994 לפחות 50,000 יחידות דיור באזורי הביקוש בין עכו - כרמיאל בצפון ואשקלון בדרום.
9. במכרזים לשיווק הקרקע לא יקבעו מחירי מינימום.
10. מינהל מקרקעי ישראל יפעל לאכיפה מינהלית ומשפטית של ביצוע העסקאות שייחתמו עם הקבלנים וחוזמים.
11. הקבלן או חזם יתחייב בחוזה, להתחיל לבנות תוך 3 - 4 חודשים מיום קבלת היתר הבנייה.
12. הקבלן או חזם יתחייב בחוזה על מועד גמר בנייה ומועד איכלוס הדירות, לא יאוחר מ - 14 חודשים מיום תחילת הבנייה.
13. ינתנו מענקי אירוז לקבלנים שיסיימו בניית הדירות בפרק זמן שלא יעלה על 14 חודשים מיום תחילת הבנייה. המענק יהיה בגובה של 10,000 ש"ח ליחידת דיור.
14. משרד הבינוי והשיכון יבצע את עבודות התשתית הנדרשות באתר במקביל לסיום עבודת הקבלן.
15. בכל אתר, יוקצו 25% מן הדירות לבנייה עבור זכאי משרד הבינוי והשיכון. הדירות בחלק זה של האתר תחיינה בגודל של 80-90 מ"ר בסטנדרטים שייקבעו ע"י משרד הבינוי והשיכון.
16. לחילופין - משרד הבינוי והשיכון יחייב את הקבלן לכנות על חלק יחסי של האתר (עד 50%) דירות לזכאי משרד הבינוי והשיכון בגודל של 80-90 מ"ר בסטנדרטים שייקבעו ע"י המשרד, כשבחלק הנותר יבנה הקבלן בנייה חופשית.
17. משרד הבינוי והשיכון יתחייב לרכוש עד 30% מן הדירות שייבנו בבנייה מכוונת עפ"י החלטת שר הבינוי והשיכון.
18. הקרקע החקלאית באזורי הביקוש תשמש עתודה עיקרית לממשלה לבניה למגורים, לצורך מתיחת אזור הביקוש ויצירת מלאי קרקעות לבנייה במסגרת החלטות מ"ס 533 ו- 611 של מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה אחרת.

רפורמה בחליכי התכנון

19. ועדת המנכ"לים תגיש לשר הבינוי והשיכון, לא יאוחר מ - 5.6.94 תכנית פעולה לרפורמה בדרך העבודה של הועדות המחוזיות והועדות המקומיות לתכנון ובניה, בכל הקשור למימוש תכנית החרום לבנייה למגורים.

20. תכנית הפעולה תכלול גם הצעת החלטה לממשלה להקנות 2 ועדות נלוותות לתכנון ובנייה במחוז המרכז, עפ"י חלוקה גאוגרפית. כמו כן, תכלול תכנית הפעולה, הצעה להפרדה בין תפקיד הממונה על המחוז לתפקיד יו"ר הועדה המחוזית, כאשר חסינו לשניהם יעשה עפ"י סעיף 23 לחוק שירות המדינה.

21. משרד הפנים יביא את תיקון מס' 38 לחוק התכנון והבניה במתכונתו המקורית לדיון בוועדת השרים לחקיקה לא יאוחר מ - 5.6.94, כדי להביא לתהליך חקיקה מהיר.

פיתוח אתרים לקידום הבנייה

22. להקציב מסגרת הרשאה להתחייב בסך 500 מיליון ש"ח לפיתוח אתרים לבנייה בשנים 1994 - 1995, אשר תשמש בסיס לתכנון דו-שנתי לעבודות הפיתוח של משרד הבינוי והשיכון, במטרה להרחיב את אזורי הביקוש למגורים.

23. חסכום האמור יהיה כתקציב הקצאה והרשאה להתחייב, ולא התצאה המותנית בהכנסה (במטרה להקל על קצב הקצאת עבודות הפיתוח).

24. משרד הבינוי והשיכון יגבה את מלוא התצאות הפיתוח (למעט באזור עדיפות לאומית א' - 50%), על בסיס טבלאות פיתוח שיעודכנו אחת לשלושה חודשים בהתאם למחירי עבודות הפיתוח בשוק.

מתיחת אזורי הביקוש - תשתיות לכבישים

25. צוות בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יגיש לשר הבינוי והשיכון ולממשלה תוך 30 יום, תכנית תלת שנתית לתכנון וביצוע תשתיות לכבישים במטרה להרחיב את שולי אזורי הביקוש למגורים.

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

עובדים לענף הבנייה

27. שר הבינוי והשיכון, בתאום עם שר הבטחון ושרת העבודה והרווחה, יהיה אחראי על הטיפול בגיוס עובדים לענף הבנייה.

רפורמה במיסוי - ענף הבנייה

28. שר האוצר יביא לממשלה תוך 90 יום הצעת החלטה מוסכמת לרפורמה במיסוי ותשומות הבנייה בענף.

תקציב פיננסי

29. לרשות משרד הבינוי והשיכון יועמד ותקציב מיוחד של 75 מיליון ש"ח לשנים 1994 - 1995 לביצוע פיננסיים בקרקעות המיועדות לבנייה למגורים כדי לקדם את זמינותן. שר הבינוי והשיכון יקבע באילו אתרים יבוצעו הפיננסיים.

דיווח

30. שר הבינוי והשיכון ~~יגיש~~ ^{יגיש} דיווח ~~לממשלה~~ ^{לממשלה} מדי שבוע לממשלה על התקדמות ביצוע התכנית.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית
מחוז הנגב

תאריך: 23/05/94
יג' סיון תשנ"ד

מספר: 6530

לכבוד

מר

עין תמר

אדון נכבד,

הנדון: מכתבך מיום 03.05.94

לא ברור לי מדוע הינך מפנה את מכתבך אלי.

לא הייתי מעורב בכל הסיכומים וההחלטות שהיו לגבי החלואות לחברי
עין-תמר.

בסך הכל ניסיתי לעזור לכם בבדיקת ההחלטות שהיו ואם היו הבטחות נוספות
על אלו שהופיעו בסיכומים.

אני מציע לך לפנות בנושא לאותם גורמים אשר קבלו את ההחלטות.

בכבוד רב

ג. צור - ס/מהנדס
לאכלוס פרוגדמות ותקציב

העתקים:

- מר ג. גל - יו"ר וועדת הכספים - כנסת ירושלים
- מר י. פלד - ראש המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
- מר ב. רדי - עוזר שר האוצר
- מר י. שוורץ - מנהל אגף אכלוס - משהב"ש ירושלים
- אינג' א. קרפ - מנהל מחוז הנגב
- מר א. אייגס - משרד האוצר
- מר י. גבעתי - ראש מו"א תמר



ירושלים, י' בסיון תשנ"ד
20 במאי 1994

שר הבינוי והשיכון

ע"פ קבלת

לד"ר - 23

אל: מ"מ מזכיר הממשלה

חידול ג"ל

הנדון: הצעת לחלוקת הממשלה בנושא תכנית לבניית שכונת לשעבר באזורי הבינוי

1. מצ"ב הצעת החלטה בנדון.

2. אבקש, על דעת ראש הממשלה, להעלות הצעה על סדר יומה של הממשלה, בשיבתה ביום א' 22.5.94.

ב ב ר כ ח,

בנימין (מאזר) בן-אליעזר

שר הבינוי והשיכון

העתק: ראש הממשלה
שרי הממשלה

י' בסיון תשנ"ד
20 במאי 1994

**הצעה להחלסת הממשלה בנושא תכנית
בניית יחידות דיור באזורי הביקוש**

מחליטים:-

א. כללי

לאור הנתונים שהוצגו לפני הממשלה ואשר מצביעים על פער בין היצע יחידות דיור באזורי הביקוש לבין הביקוש שבין עכו - כרמיאל בצפון לבין אשקלון בדרום (להלן - אזורי הביקוש) לבין הביקוש הגובר אשר גורם לעליית מחירי הדירות בחוות ולמחסור בדירות בעתיד הלא רחוק - על תכנית לבניית יחידות דיור למגורים באזורי הביקוש, אשר במסגרתה יבוצעו הפעולות הבאות:

ב. סמכויות שר הבינוי והשיכון

שר הבינוי והשיכון (להלן - השר) ימנה ~~בית~~ ^{בית} מתכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש. לצורך כך, יקבל השר אחריות וסמכות מלאה וכוללת על מכלול הנשאים בתחום התכנון, השיווק, הפיתוח ותכנית ובכלל זה תיאום בינמשרדי למעט סמכויות שעל פי חוק מוקנות לאחרים.

ג. הפעלת התכנית

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

ד. תיאום בינמשרדי

מנכ"ל משרד ראש הממשלה יעמוד בראש ועדת הבינוי והשיכון ^{הבינוי והשיכון} אשר תעקוב אחר פעולת כל משרדי הממשלה בתחום התכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש, ותעמוד לרשות שר הבינוי והשיכון לצורך תיאום פעולות בינמשרדיות לקידום התכנית וזרז חליכי אישור תכנית בניה.

ה. חקיקת מנהלי פרויקטים

לכל אתר בנייה כאמור בסעיף ג', ימונה מנהל פרויקט אשר יהיה אחראי על ביצוע הפרויקט, ובכלל זה תכנון, שיווק הקרקע וביצוע הבנייה עד לשלום תאילוס.

1. מפרשני

1. משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל ישווקו עד סוף 1994 50,000 יחידות דיור לפחות באזורי הביקוש.

2. במכרזים לשיווק הקרקע לא ייקבעו מחירי מינימום.

3. הקבלן או חזם יתחייב בחוזה לחתיל את הבנייה תוך 4 חודשים מיום חתימה במכרז.

4. הקבלן או חזם יתחייב בחוזה על מועד גמר בנייה ומועד איכלוס הדירות (קבלת טופס 4 מן הרשות המקומית), לא יאוחר מ-14 חודשים מיום תחילת הבנייה.

5. מנהל מקרקעי ישראל יפעל לאכיפה מיטלטית ומשפטית של מימוש הבנייה בלוח הזמנים על פי החוזים שיתחבשו עם הקבלנים והחזמים.

6. יימונו מענקי זיכרון, על-פי טבלה, בחוזה לגודל הבניין, עוצמת בנייה ביוזמה ציבורית, לקבלנים שיימנו בניית הדירות (קבלת טופס 4). המענק יהיה מודרג, ובגובה מירבי של 10,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) ליחידת דיור.

7. משרד הבינוי והשיכון יסיים את ביצוע עבודות התשתית הנדרשות באתר במקביל לסיום עבודות הקבלן, או יסיל על הקבלן לבצע את עבודות התשתית.

ז. התחבנות רכישה וצמצום קומבינאט

1. משרד הבינוי והשיכון יחליט עליו שר הבינוי והשיכון יחליט על צמצום מכונות לאכא משרד הבינוי והשיכון. הדירות בחלק זה של האתר תחיינה בגודל של עד 90 מ"ר, בסטנדרטים שייקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון.

המל"מ

2. משרד הבינוי והשיכון יתחייב לרכוש עד 30% מן הדירות שיוכנו בבנייה מכוונת על-פי החלטת שר הבינוי והשיכון.
3. באתר שיחליט עליו שר הבינוי והשיכון, יתחייב הקבלן לבנות על חלק יחסי של האתר (עד 50%), דירות לזכאי משרד הבינוי והשיכון בגודל של עד 90 מ"ר, בסטנדרטים שייקבעו ע"י המשרד, ובחלק חנוטר יבנה הקבלן בנייה חופשית.
חקיקת המסר במחיר של 51% מחיר הרכוש הממשלתי, ותותרות במכרזותיהן על המוצר הסופי למשתכן.
4. לא תצליח הקבלן למכור חלק מן הדירות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, בתוך ארבעה חודשים מיום סיום הבניה (קבלת טפס 4 מן הרשות המקומית), יעמיד אותן למכירה בשוק החופשי במחיר שלא יעלה על המחיר הסופי שנקבע לזכאי משרד הבינוי והשיכון.

ח. שוק חקלאית

1. קרקע חקלאית תשמש עתודה עיקרית לממשלה לבנייה למגורים, לצורך הגדלת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה באזור הביקוש, ויצירת מלאי קרקעות לבנייה במסגרת החלטות מס' 533 ו- 611 של מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה אחרת.
2. שר הבינוי והשיכון יביא למועצת מקרקעי ישראל הצעה לאפשר בניה על קרקעות שלגביהן קיימת תכנית מטאור מאושרת בלוח זמנים שייקבע על ידי המועצה.

ט. הפרטת בחילוקי התכנון

1. משרד הפנים יגיש הצעה לתיקון חוק התכנון והבניה, חתשכ"ח - 1965 כך שיופץ ותפקיד הממונה על המוצא מתפקיד יו"ר הועדה המחזית לתכנון ולבניה.
הממונה על המוצא לכלל ברשימת המשרות שבתוספת לפי סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים), חתשי"ט - 1959.
במסגרת הצעת התיקון לחוק, כאמור, תכלול גם משרת יו"ר הועדה המחזית בתוספת לפי סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים), חתשי"ט - 1959.

2. משרד הפנים יביא את תיקון מס' 38 לחוק התכנון והבניה, במתכונתו המקורית, 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 הצעת, בחתום לפקודת סדרי השלטון והמשפט חת"ח-1948, בדבר הלוואת מחוז המרכז לשני מחוזות: מחוז יהודה (דרומי) ומחוז השרון (צפוני), והקמת שתי ועדות מחוזיות לתכנון ובניה במקום האחת הקיימות.
4. שר הפנים יתקין תוך 45 ימים, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, תקנות לפי סעיף 265 לתוך התכנון והבניה חת"ח-1948 אשר יתייחסו בין היתר לנושאים הבאים:
 - א. קיצור תהליכים הנדרשים לאישור תכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות ומתן היתרי בניה.
 - ב. המגבלות וההגבלות המיוחדים הנקבעים ע"י רשויות מקומיות כתנאי לקבלת היתר בניה.
 - ג. חובת קיומם אגרות פיתוח כאשר חקבלן מבצע את הפיתוח בעצמו.
 - ד. גמישות בקביעת שטח ממוצע לדירה בתכניות מתאר מקומיות ובתכניות מפורטות בתוקף ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים בתכנית.
5. במגמה להביא לחסורו התנגדות של רשויות מקומיות לחרבת בניה חדשה, יקבע צוות בראשות ~~משרד הפנים~~ ~~משרד הפנים~~ יחד עם מנכ"ל משרד הפנים ~~הממונה על התכנון והבניה~~ תקן למימון מוסדות ציבור בסיסיים (בתי ספר יסודיים וחטיבות ביניים, גני ילדים חובה וטרום חובה ובתי כנסת). על בסיס מספר יחידות הדירות שנבנות בפועל. לרשות המקומית תוצע הקצאה תקציבית אוטומטית על-פי מפתח שייקבע.

פיתוח אתרים לשידום הבניה

1. תתקצב מטעם הרשאה להתחייב בסך ~~558~~ מיליון ש"ח לפיתוח אתרים לבניה בשנים 1994 - 1995, אשר תשמש בסיס לתכנון דו-שנתי של עבודות הפיתוח של משרד הבינוי והשיכון, במטרה להרחיב את אזורי חביקוש למגורים.
2. תסכים תאמור יהיה בתקציב הקצאה והרשאה להתחייב, ולא תוצאה חמותנית בהכנסה (חמורה) לחקל על קצב הקצאת עבודות הפיתוח.
3. משרד הבינוי והשיכון יגבה את מלוא תוצאת הפיתוח על בסיס אומדן עלויות הפיתוח שיועדכו אחת לשלושה חודשים בחתום למחירי עבודות הפיתוח בשוק. באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב' יגבה משרד 50% בלבד.

יא. מתיחת אזורי הביקוש - תשתיות לבקשים

1. צוות בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יגיש לשר הבינוי והשיכון ולממשלה, תוך 30 יום, תכנית ~~ל~~ ^{שנתית} לתכנון וביצוע תשתיות לבקשים, במטרה להרחיב את שולי אזורי הביקוש למגורים.
2. התכנון יבוצע ע"י מחלקת עבודות ציבוריות עוד בשנת התקציב 1994.

יב. מיס עובדים לענף הבנייה

שר הבינוי והשיכון, בתאום עם שר הבטחון, שר הפנים ושרת העבודה והרווחה, יחיה אחראי על הטיפול בגיוס עובדים לענף הבנייה בהתאם לצרכי הבנייה בכפוף לכל דין.

יג. תקציבי פינויים

לרשות משרד הבינוי והשיכון יועמד תקציב מיוחד של 75 מיליון ש"ח לשנים 1994 - 1995, לביצוע פינויים בקרקעות המיועדות לבנייה למגורים כדי לקדם את זמינותם. שר הבינוי והשיכון יקבע באילו אתרים יבוצעו הפינויים.

יד. ^{ב"א} שר הבינוי והשיכון יועד תהיה ידווחו מידי שבוע לממשלה על התקדמות ביצוע התכנית.

דברי הסבר

תכנית תחרום לבנייה למגורים חמושת בזה גובשה ע"י שר הבינוי והשיכון, מנכ"ל משרד רח"מ ונציגי המשרדים הנוגעים בדבר. ^{המשרד} ~~המשרד~~ לתכנית מרכיבים שונים בכל התחומים הנוגעים לשיווק וקרקעות ותכנית למגורים וזיא באח ~~ל~~ ^{משרד} סדרונות לעיכובים ולמכשולים שגרמו להאטת הבנייה ולפער הגובר בין היצע הדירות למגורים באזורי הביקוש לבין הביקוש הגובר, אשר גורם לעליית מחירי הדירות (ועליית חמד) ואשר ייצור תוך זמן קצר מחסור חמור בדירות, במיוחד לזוגות צעירים ומעוטי יכולת.

1/1/1



ירושלים, י' בסיון תשנ"ד
20 במאי 1994

שר הבינוי והשיכון

הנדון: חצעה לחלסת הממשלה בנושא תכנית לבניית כביש לשימוש באזורי הביטחון

אל: מ"מ מזכיר הממשלה

הנדון: חצעה לחלסת הממשלה בנושא תכנית לבניית כביש לשימוש באזורי הביטחון

הנדון: חצעה לחלסת הממשלה בנושא תכנית לבניית כביש לשימוש באזורי הביטחון

1. מצ"ב הצעת חלטה בנדון.

2. אבקשך, על דעת ראש הממשלה, לחלוקת והצעה על סדר יומה של הממשלה, בשיבתה ביום א' 22.5.94.

בברכה,

בברכה,

בנימין (מחמד) בן-אליעזר

שר הבינוי והשיכון

הצעת: ראש הממשלה
שרי הממשלה

י' בסיון תשנ"ד
20 במאי 1994

**הצעת לחלוקת הממשלה בנושא תכנית
בניית יחידות דירות באזורי הביקוש**

מחליטים:-

א. כללי

לאחד חתומים ^{לחלוקה} לפני הממשלה ואשר מצביעים על פער בין הצע יחידות ^{הדירה} באזורים שבין עכו - כרמאל בצפון לבין אשקלון בדרום (לחלן - אזורי הביקוש) לבין הביקוש הגובר אשר גורם לעליית מחירי הדירות בתווך למחסור בדירות בעתיד הלא רחוק - על תכנית לבניית דירות למגורים באזורי הביקוש, אשר במסגרתה יבוצעו הפעולות הבאות:

ב. סמכויות שר הבינוי והשיכון

שר הבינוי והשיכון (לחלן - השר) ^{יפנה} את תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש. לצורך כך, יקבל השר אתריות וסמכות מלאה וכוללת על מכלול הנשאים בתחום התכנון, השיווק, הפיתוח והבנייה ובכלל זה תיאום הבינמשרדי למעט סמכויות שעל פי חוק מוקנות לאתרים.

ג. הפעלת התכנית

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

ד. תיאום בינמשרדי

פנכ"ל משרד ראש הממשלה יעמוד בראש ועדת ^{היגוי} בינמשרדית מטעם ראש הממשלה, אשר תעקוב אחר פעולת כל משרדי הממשלה בתחום התכנית לבניית יחידות ^{למגורים} באזורי הביקוש, ותעמוד לרשות שר הבינוי והשיכון לצורך תיאום פעולות בינמשרדיות לקידום התכנית וזוהו הליכי אישור תכנית בניה.

י"ח ק"מ ד"ר

ח. חקיקת מנהלי פרויקטים

לכל אתר בנייה כאמור בסעיף ג', ימונה מנהל פרויקט אשר יהיה אחראי על ביצוע הפרויקט, ובכלל זה חתכונ, שיווק הקרקע וביצוע הבנייה עד לשלוב האוכלוס.

1. בקרשני

1. משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל ישווקו לד-סג 1994 50,000 יחידות דיור לפחות באזורי הביקוש.

2. במבזרים לשיווק הקרקע לא ייקבעו מחירי מינימום.

3. חקבלן או חיס יתחייב בחוזה לחתחיל את הבנייה תוך 4 חודשים מיום הזכיה במכרז.

4. חקבלן או חיס יתחייב בחוזה על מועד גמר בנייה ומועד איכלוס הדירות (קבלת טופס 4 מן הרשות המקומית), לא יאוחר מ-14 חודשים מיום תחילת הבנייה.

5. מינהל מקרקעי ישראל יפעל לאכיפה מינהלית ומשפטית של מימוש הבנייה בלוח הזמנים על פי החוזים שחתכט עם חקבלנים וחיסמים.

6. יינתנו מענקי זירח, על-פי טבלה, בחוטאס לגודל הבנין, עוצר בנייה ביוזמה ציבורית, לקבלנים שיפייטו בניית הדירות (קבלת טופס 4). המענק יהיה מדרג, ובגובה מרבי של 10,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) ליחידת דיור.

7. משרד הבינוי והשיכון יסיים את ביצוע עבודות התשתית הנדרשות באיור במקביל לסיום עבודת חקבלן, או יטיל על חקבלן לבצע את עבודות התשתית.

2. התחבובות רכישת ועסקות סובבונטות

1. יחליט עליו שר הבינוי והשיכון, יקצו עד 25% מן הדירות לבנייה מכונת לאכאי משרד הבינוי והשיכון. הדירות בחלק זה של האזור תהיינה בגודל של עד 90 מ"ר, בסטנדרטים שייקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון.

המחיר

2. משרד הבינוי והשיכון יתחייב לרכוש עד 30% מן הדירות שייבנו בבנייה מכוונת על-פי החלטת שר הבינוי והשיכון.
3. באתר שיחלוט עליו שר הבינוי והשיכון, יתחייב הקבלן לבנות על חלק יחסי של האתר (עד 50%), דירות לזכאי משרד הבינוי והשיכון בגודל של עד 90 מ"ר, בסטנדרטים שייקבעו ע"י המשרד, ובחלק הנותר יבנה הקבלן בנייה חופשית.
- הקרקעות המסורב במחיר של 51% מהערכת השמאי הממשלתי, ותותרות במכרזות חוזות על המחיר הסופי למשתכן.
4. לא תצליח הקבלן למכור חלק מן הדירות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, בתוך ארבעה חודשים מיום סיום הבניה (קבלת טפס 4 מן הרשות המקומית), יעמיד אותן למכירה בשוק החופשי במחיר שלא יעלה על המחיר הסופי שנקבע לזכאי משרד הבינוי והשיכון.

ח. שימוש חקלאית

1. קרקע חקלאית תשמש עתודה עיקרית לממשלה לבנייה למגורים, לצורך תגלית מלאי קרקעות חזמינות לבניה באזור הביקוש, ויצירת מלאי קרקעות לבנייה במסגרת החלטות מס' 533 ו- 611 של ^{המחיר} ~~המחיר~~ מוקדעי ישראל, או כל החלטה אחרת.
2. שר הבינוי והשיכון יביא למועצת מקרקעי ישראל הצעה לאפשר בניה על קרקעות שלגביהן קיימת תכנית מתאר מאושרת בלוח זמנים שייקבע על ידי המועצה.

ט. הפרטת בחליכי התכנון

1. משרד הפנים יניש הצעה לתיקון חוק התכנון ^{המחיר} ~~המחיר~~ ח"ח - 1965 כך שיופרץ תפקיד הממונה על המוצא מתפקיד יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- הממונה על תמחוז לכלל ברשימת המשרות שבתוספת לפי סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים), חתשי"ט - 1959.
- במסגרת הצעת התיקון לקוק, כאמור, תכלל גם משרת יו"ר הועדה המחוזית בתוספת לפי סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים), חתשי"ט - 1959.

2. משרד הפנים יביא את תיקון מס' 38 לחוק התכנון והבניה, במתכונתו המקורית, 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 הצעת, בחוואס לפקודת סדרי השלטון והמשפט התש"ח-1948, בדבר הלוואת מרחב המרכז לשני מחוזות: מחוז יהודה (דרומי) ומחוז תשרון (צפוני), וחקמת שתי ועדות מחוזיות לתכנון ובניה במקום האחת הקיימת.
4. שר הפנים יתקין תוך 45 ימים, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, תקנות לפי סעיף 265 לתקן התכנון והבניה התשכ"ח - 1965 אשר יתייחסו בין היתר לנושאים הבאים:
 - א. קיצור תחליכים הנדרשים לאישור תכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות ומתן היתר בניה.
 - ב. המגבלות וההגבלות המיוחדים הנקבעים ע"י רשויות מקומיות כתנאי לקבלת היתר בניה.
 - ג. חובת קיומו אגרות פיתוח כאשר חקבלן מבצע את הפיתוח בעצמו.
 - ד. גמישות בקביעת שטח ממתע לדירה בתכניות מתאר מקומיות ובתכניות מפורטות בתוקף ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים בתכנית.
5. במגמה להביא לחסרת התנגדות של רשויות מקומיות לחרחבת בנייה חדשה, יקבע צוות בראשות ~~השר הפנים~~ ~~המנהל הכללי של משרד הפנים~~ יחד עם מנכ"ל משרד הפנים ~~המנהל הכללי של משרד הפנים~~ ותקן למימון מוסדות ציבור בסיסיים (בתי ספר יסודיים וחטיבות ביניים, גני ילדים חובה וטרום חובה ובתי כנסת). על בסיס מספר יחידות הדירות שנבנות בפועל. לרשות המקומית תוצע הקצאה תקציבית אוטומטית על-פי מפתח שייקבע.

פיתוח אתרים לשידום הבניה

1. תתוקצב מסגרת חרשאה להתחייב בסך של מיליון ש"ח לפיתוח אתרים לבניה בשנים 1994 - 1995, אשר תשמש בסיס לתכנון דו-שנתי של עבודות הפיתוח של משרד הבינוי והשיכון, במטרה לתרום את אחוזי הביקוש למגורים.
2. חסכים האמור יהיה בתקציב הקצאה וחרשאה להתחייב, ולא תוצא המותנית בהכנסה (חמטרה לחלק על קצב הקצאת עבודות הפיתוח).
3. משרד הבינוי והשיכון יגבה את מלוא תוצאות הפיתוח על בסיס אומדן עליות הפיתוח שיועדכנו אחת לשלושה חדשים בחוואס למחירי עבודות הפיתוח בשוק. באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב' יגבה משרד 50% בלבד.

יא. מדיניות אזורי הביקוש - תשתיות לכבישים

1. צוות בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יגיש לשר הבינוי והשיכון ולממשלה, תוך 30 יום, תכנית ~~לתל~~ שנתית לתכנון וביצוע תשתיות לכבישים, במטרה לתרום את שולי אזורי הביקוש למגורים.
2. התכנון יבוצע ע"י מחלקת עבודות ציבוריות עוד בשנת התקציב 1994.

יב. גיוס עובדים לענף הבנייה

שר הבינוי והשיכון, בתאום עם שר הכסות, שר הפנים ושרת העבודה והרווחה, יחיה אחראי על הטיפול בגיוס עובדים לענף הבנייה בהתאם לצרכי הבניה, בכפוף לכל דין.

יג. הסניבי פינייים

לרשות משרד הבינוי והשיכון יועמד תקציב מיוחד של 75 מיליון ש"ח לשנים 1994 - 1995, לביצוע פינייים בקרקעות המיועדות לבנייה למגורים כדי לקדם את זמינותם. שר הבינוי והשיכון יקבע באילו אתרים יבוצעו הפינייים.

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

דברי הסבר

תכנית החרום לבנייה למגורים המוגשת באה גובשה ע"י שר הבינוי והשיכון, מנכ"ל משרד רח"ט ונציגי המשרדים הנוגעים בדבר. ~~המשרד רח"ט ונציגי המשרדים הנוגעים בדבר~~ תכנית מרכזית שונים בכל התחומים הנוגעים לשיווק וקרקעות ותבניה למגורים וזאת באה ~~לשם~~ סדרונות לעיכובים ולמכשולים שגרמו להאטת הבניה ולפער הגיבוי בין הפעם הדירות למגורים באזורי הביקוש לבין הביקוש הגובר, אשר גורם לעליית מחירי הדירות (תעליית המחיר) ואשר ייצור תוך זמן קצר מחסור חמור בדירות. במיוחד לזוגות צעירים ומעוטי יכולת.

פיל



ירושלים, י' בסיון תשנ"ד
20 במאי 1994

שר הבינוי והשיכון

לכבוד

אל: מ"מ מזכיר הממשלה

הנדון

הנדון: חצעה לחתלת הממשלה בעשא תכנית לבניית ~~מבנה למגורים~~ באזורי הביטחון

1. מצ"ב חצעה חתלתה בנדון.

2. אבקשך, על דעת ראש הממשלה, לחעלות החצעה על סדר יומה של הממשלה, כשיבונה ביום א' 22.5.94.

בברכה,

בנימין (פהאד) בן-אלימזר

שר הבינוי והשיכון

הערת: ראש הממשלה
שרי הממשלה

י' בסיון תשנ"ד
20 במאי 1994

**הצעה להחלסת הממשלה בנושא תכנית
בניית יחידות דירות באזורי הביקוש**

מחליטים:-

א. כללי

לאור הנתונים שהוצגו לפני הממשלה ואשר מצביעים על פער בין הצע יחידות
הדגמה באזורים שבין עכו - כרמיאל בצפון לבין אשקלון בדרום (לחלן -
אזורי הביקוש) לבין הביקוש הגובר אשר גורם לעליית מחירי הדירות בחוות
ולמחסור בדירות בעתיד חלא רחוק - על תכנית לבניית דירות למגורים באזור
הביקוש, אשר במסגרתה יבוצעו הפעולות הבאות:

ב. סמכויות שר הבינוי והשיכון

שר הבינוי והשיכון (לחלן - השר) ימנה ~~באמצעות~~ תכנית לבניית יחידות דור
באזור הביקוש. לצורך כך, יקבל השר אתחיות וסמכות מטאח וכוללת על מכלול
הנשאים בתחום התכנון, השיווק, הפיתוח ותכנית ובכלל זה תיאום
תבינשרדי למעט סמכויות שעל פי חדין מוקנות לאחרים.

ג. הפעלת התכנית

שר הבינוי והשיכון יקבע לפחות 10 אתרים בזמניות מיידית לבניית למגורים
באזור הביקוש. האתרים יחיו בסדר גודל של כ-500 יחידות דור לפחות, בכל
אור.

ד. תיאום בינמשרדי

מנכ"ל משרד ראש הממשלה יעמוד בראש ועדת הנוי בינמשרדית מטעם ראש
הממשלה, אשר תעקוב אחז פעולת כל משרדי הממשלה בתחום התכנית לבניית יחידות
למגורים באזורי הביקוש, ותעמוד לרשות שר הבינוי והשיכון לצורך תיאום
פעולות בינמשרדיות לקידום התכנית וזרה חליכי אישור תכניות בניה.

ת. חקיקת מנהלי פרויקטים

לכל אתר בנייה כאמור בסעיף ג', ימונה מנהל פרויקט אשר יריח אתר זה על ביצוע הפרויקט, ובכלל זה חתכטון, שיווק חקרקע וביצוע הבנייה עד לשלום האוכלוס.

1. מקרשעו

1. משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל ישותקו ל-1994 50,000 יחידות דיור לפחות באזורי הביקוש.
2. במבצעים לשיווק חקרקע לא ייקבעו מצרי מינימום.
3. חקבלן או חזם יתחייב בחוזה לחתחיל את הבנייה תוך 4 חודשים מיום הזכיה במכרז.
4. חקבלן או חזם יתחייב בחוזה על מועד גמר בנייה ומועד איכלוס הדירות (קבלת טופס 4 מן הרשות המקומית), לא יאוחר מ-14 חודשים מיום תחילת הבנייה.
5. מיטחל מקרקעי ישראל יפעל לאכיפה מיטחלית ומשפטית של מימוש הבניה בלוח הזמנים על פי החזים שייחתמו עם הקבלנים והחזמים.
6. יינתנו מענקי זיכוי, על-פי טבלה, בחתום לגודל תבנין, עוצר בנייה ביוזמה ציבורית, לקבלנים שיפיימו בניית הדירות (קבלת טופס 4). המענק יהיה מדרג, ובגובה מרבי של 10,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) ליחידת דיור.
7. משרד הבינוי והשיכון יסיים את ביצוע עבודות התשתית הנדרשות ביותר במקביל לסיום עבודת הקבלן, או יטיל על הקבלן לבצע את עבודות התשתית.

2. התחבות רכישת נעשיות קומפוטות

1. יחליט עליו שר הבינוי והשיכון, תחת עד 25% מן הדירות לבנייה מכונת לאסאי משרד הבינוי והשיכון. הדירות בחלק זה של האתר תחיינה בגודל של עד 90 מ"ר, בסטנדרטים שייקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון.

אנא/אנא

2. משרד הבינוי והשיכון יתחייב לרכוש עד 30% מן הדירות שיוכרו בבנייה מכוננת על-פי החלטת שר הבינוי והשיכון.
3. באתר שיוחלט עליו שר הבינוי והשיכון, יתחייב הקבלן לבנות על חלק יחסי של האתר (עד 50%), דירות לזכאי משרד הבינוי והשיכון בגודל של עד 90 מ"ר, בסטנדרטים שייקבעו ע"י המשרד, ובחלק הנותר יבנה הקבלן בנייה חופשית.
חקיקת המסר במחיר של 51% מהערכת השמאי הממשלתי, והתירות במכרזות הית על המוצר הסופי למשתכן.
4. לא תצליח הקבלן למכור חלק מן הדירות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, בתוך ארבעה חודשים מיום סיום הבניה (קבלת טפס 4 מן הרשות המקומית), יעמיד אותן למכירה בשוק החופשי במחיר שלא יעלה על המחיר הסופי שנקבע לזכאי משרד הבינוי והשיכון.

ח. פרקע חקלאית

1. פרקע חקלאית תשמש עתודה עיקרית לממשלה לבנייה למגורים, לצורך תכנון מלאי חקרקעות חזמינות לבניה באזורי הביקוש, ויצירת מלאי חקרקעות לבנייה במסגרת החלטות מס' 533 ו- 611 של הוועדה המקצועית ישראל, או כל החלטה אחרת.
2. שר הבינוי והשיכון יביא למועצת מקרקעי ישראל הצעה לאפשר בניה על חקרקעות שלגביהן קיימת תכנית מטאר מאושרת בלוח זמנים שייקבע על ידי המועצה.

ט. הפרטת בחליכי התכנון

1. משרד הפנים יניש הצעה לתיקון חוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965 כך שיופרד תפקיד הממונה על המוצר מתפקיד יו"ר הוועדה המחזית לתכנון ולבניה.
הממונה על המוצר תכלול ברשימת המשרות שבתוספת לפי סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט - 1959.
במסגרת הצעת התיקון לחוק כאמור, תכלול גם משרת יו"ר הוועדה המחזית בתוספת לפי סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט - 1959.

2. משרד הפנים יביא את תיקון מס' 38 לחוק התכנון והבניה, במתכונתו המקורית, 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 הצעת, בחומתם לפקודת סדרי השלטון והמשפט חתש"ח-1948, בדבר הלוואת מחירי המרכז לשני מחוזות: מחוז יהודה (דרומי) ומחוז השרון (צפוני), וחקמת שתי ועדות מחוזיות לתכנון ובניה במקום האחת הקיימת.
4. שר הפנים יתקין תוך 43 ימים, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, תקנות לפי סעיף 265 לתוקן התכנון והבניה חתש"ח - 1965 אשר יתייחסו בין היתר לנושאים הבאים:
 - א. קיצור תהליכים הנדרשים לאישור תכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות ומתן היתרי בניה.
 - ב. המגבלות וההגבלות המיוחדים הנקבעים ע"י רשויות מקומיות כתנאי לקבלת היתר בניה.
 - ג. חובת קיומו אגרות פיתוח כאשר הקבלן מבצע את הפיתוח בעצמו.
 - ד. גמישות בקביעת שטח ממתע לדירה בתכניות מתאר מקומיות ובתכניות מפורטות בתוקף ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים בתכנית.
5. במגמה להביא לחסרת התנגדות של רשויות מקומיות לחרחבת בניה חדשה, יקבע צוות בראשות ~~משרד הפנים~~ ~~משרד הפנים~~ יחד עם מנכ"ל משרד הפנים ~~משרד הפנים~~ תקן למימון מוסדות ציבור בסיסיים (בתי ספר יסודיים וחטיבות ביניים, גני ילדים חובה וטרום חובה ובתי כנסת). על בסיס מספר יחידות הדירות שנבנות בפועל. לרשות המקומית תוצע הקצאה תקציבית אוטומטית על-פי מפתח שייקבע.

פיתוח אתרים לשיוך הבניה

1. תתוקצב מסגרת חרשאה להתחייב בסך של מיליון ש"ח לפיתוח אתרים לבניה בשנים 1994 - 1995, אשר תשמש בסיס לתכנון דו-שנתי של עבודות הפיתוח של משרד הבינוי והשיכון, במטרה להרחיב את אזורי הביקוש למגורים.
2. חסכום האמור יהיה כתקציב הקצאה וחרשאה להתחייב, ולא תוצא חמותנית בהכנסה (חמטרה לוחל על קצב הקצאת עבודות הפיתוח).
3. משרד הבינוי והשיכון יגבה את מלוא תוצאות הפיתוח על בסיס אומדן עליות הפיתוח שיועדכנו אחת לשלושה חדשים בחומתם למחירי עבודות הפיתוח בשוק. באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב' יגבה משרד 50% בלבד.

יא. תוכנית אזורי הביקוש - תשתיות לכבישים

1. צוות בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יגיש לשר הבינוי והשיכון ולממשלה, תוך 30 יום, תכנית לתשתיות לתכנון וביצוע תשתיות לכבישים, במטרה להרחיב את שולי אזורי הביקוש למגורים.
2. התכנון יבוצע ע"י מחלקת עבודות ציבוריות עוד בשנת התקציב 1994.

יב. גיוס עובדים לענף הבנייה

שר הבינוי והשיכון, בתאום עם שר הבטחון, שר חפנים ושרת העבודה והרווחה, יחיה אחראי על הטיפול בגיוס עובדים לענף הבנייה בהתאם לצרכי הבנייה, בכפוף לכל דין.

יג. תסצבי פינניים

לרשות משרד הבינוי והשיכון יועמד תקציב מיוחד של 75 מיליון ש"ח לשנים 1994 - 1995, לביצוע פינניים בקרקעות חמיתגדות לבנייה למגורים כדי לקדם את זמינותם. שר הבינוי והשיכון יקבע באילו אתרים יבוצעו הפינניים.

יד. ^{ב"א} שר הבינוי והשיכון יו"ר ועדת ההיגוי ידווחו מידי שבוע לממשלה על התקדמות ביצוע התכנית.

דברי הסבר

תכנית החרום לבנייה למגורים המוגשת בזה גובשה ע"י שר הבינוי והשיכון, מנכ"ל משרד רח"מ ונציגי המשרדים הנוגעים בדבר. ^{מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון} תכנית מרכזיים שונים בכל התומים הנוגעים לשיווק וחקרקעות ותכנית למגורים וחיא באח ^{מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון} סתדונות לעיכובים ולמכשולים שגרמו להאטת הבניה ולסער הגיכר בין היצע הדירות למגורים באזורי הביקוש לבין הביקוש הגובר, אשר גורם לעליית מחירי הדירות (ועלית המחמד) ואשר ייצור תוך זמן קצר מחסור חמור בדירות. במיוחד לזוגות צעירים ומעוסמי יכולת.

פ'114/6

שר האוצר

ירושלים, ט' בסיון התשנ"ד
19 במאי 1994

ת.94-34761

לכבוד
ד"ר מייכאל ניר
מ"מ מזכיר הממשלה
מזכירות הממשלה
ירושלים

הנדון: הצעת החלטה בנושא ענף הבניה

אבקשך להעלות את הצעת ההחלטה המצ"ב בנושא ענף הבניה לדיון בישיבת הממשלה הקרובה.

בכבוד רב,

אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

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

הצעת החלטה בנושא ענף הבניה

מחליטים:

מלי

1. שר השיכון יעמוד בראש מבצע, שמטרתו ליצור את התנאים להרחבת היצע הדירות למגורים באזורי הביקוש.
במסגרת זו ימנה שר השיכון ועדת מנכלי"ם שתהיה אחראית על הביצוע של החלטות הממשלה.
החלטות ועדת המנכלי"ם יהיו במסגרת חוק התקציב השנתי, ותקנות מינהל ומשק.

קרקע

2. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ישווקו במכרזים פומביים, קרקע ל-50,000 יחידות דיור לפחות בכל אחת מהשנים הבאות, באזורי הביקוש, בין עכו וכרמיאל בצפון ואשקלון בדרום.
מעבר לכך, ישווקו קרקעות נוספות לבנית יחידות דיור בפריפריה בהתאם לביקושים.
3. משרד השיכון והבינוי ומינהל מקרקעי ישראל יציגו תוך שבוע ימים, לוועדת המנכלי"ם, תוכנית מפורטת הכוללת פריסה גיאוגרפית של השיווק ולוח זמנים לביצוע.
4. הקרקע תשווק במיכרזים על מחיר הקרקע ללא מחיר מינימום.
5. מינהל מקרקעי ישראל, יפעל לאכיפה מינהלית ומשפטית של ביצוע העסקאות שיחתמו עם הקבלנים והיזמים, כולל בחינה של עיסקאות שנחתמו בעבר.
6. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה להתחיל לבנות תוך 3 חודשים מיום קבלת היתר הבניה.
7. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה על מועד גמר בניה ומועד איכלוס דירות, לא יאוחר מ-14 חודשים מיום תחילת הבניה.
8. הממשלה רואה בקרקע החקלאית עתודה לבניה למגורים ותפעל עפ"י תוכנית פעולה למימושה.
9. הקרקע תופשר עפ"י המנגנון שתקבע הועדה המקצועית שמונתה ע"י שר האוצר ושר השיכון ועפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
במספר אתרים גדולים שיקבעו ע"י ועדת המנכלי"ם יוכל משרד השיכון לקבוע כי עד 25% מהדירות ימכרו במכירה חופשית לזכאי משרד השיכון. דירות אלה יהיו בגדלים של עד 80-90 מ"ר.

תיכנון

10. ועדת המנכ"לים תגיש לשר הבינוי והשיכון ושר הפנים עד ה-5.6.94 תוכנית פעולה לרפורמה בדרכי העבודה של הועדות המקומיות והמחוזיות לתיכנון ובניה, בכל הקשור למימוש תוכניות בניה למגורים.
11. תיקון 38 לחוק התיכנון והבניה יובא לדיון עד 29.5.94 בועדת השרים לחקיקה.
12. במסגרת תיקון 38 לחוק התיכנון והבניה תאסר קביעת מיגבלה של מספר יחידות דיור בתוכנית ע"י ועדות התיכנון.
13. יופעלו הלכה למעשה, 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.
14. שר הפנים יוציא עד ל-1.6.94 הנחיות בדבר מתן היתרי בניה ולפיהן לא יוכלו הרשויות להתנות קבלת היתר בניה מעבר לנדרש ע"י התכנית המאושרת.
15. צוות משותף למשרדי הפנים, השיכון והאוצר יכינו בתוך שלשה חודשים שניונים לתמ"א 31 ותמ"א 6 הכללות יעדי אוכלוסיה, באופן שהתוכניות החדשות יתנו מרחב גמישות באישור תוכניות.

מנכ"ל משרד הפנים יעלה זאת לדיון בישיבה הקרובה של המועצה הארצית.

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

תשתית

17. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, ידאגו להפעלת עבודות התשתית הנדרשות באתרים שישווקו לבניה למגורים, בקצב שיתאים להתקדמות הבניה באותם אתרים.
- עבודות התשתית יופעלו ע"י חברות מפתחות, רשויות מקומיות, מיכרזי בניה ופיתוח וכן ע"י משרד הבינוי והשיכון.
- למטרה זו, הוקצתה למשרד הבינוי והשיכון במהלך שנת 1994 הרשאה להתחייב בסך 250 מליון ש"ח, בימים אלה החל המשרד לנצל הרשאה זו.
18. באזורי עדיפות לאומית א', יגבה משרד הבינוי והשיכון החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל, בשאר האזורים יגבה משרד השיכון את מלוא הוצאות הפיתוח.

פיריון עבודה

19. ינתנו תמריצים לזירוז הבניה. צוות משותף למשרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון יקבע עד סוף חודש יוני 1994 את מתכונת ההפעלה וגובה ההתמריצים.

עובדים בענף הבניה

20. שר הבינוי והשיכון בתיאום עם שר הביטחון ושרת העבודה והרווחה יהיה אחראי על הטיפול בגיוס עובדים לענף הבניה

מיסוי

21. שר האוצר ימנה צוות לבחינת מיכלול היבטי המיסוי בענף הבניה בכלל ובתחום המקרקעין בפרט.
במידה ויהיו הקלות בתחום מיסוי המקרקעין הם יופעלו רטרואקטיבית ממועד קבלת החלטה זו בממשלה.

מימון

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

תקינה

23. הממשלה תיפעל להשוואת תקנים ישראליים בתחום חומרי גלם ומוצרים מיוגמרים לבניה, לתקנים בינלאומיים.
צוות משותף למשרדי השיכון, התעשייה והמסחר והאוצר יפעל לביצוע החלטה זו תוך שלשה חודשים.

כללי

עליית המחירים לה אנו עדים כיום, נובעת מהרחבה של הביקושים לדיור וההתאמה האיטית של ההיצע להרחבה זו. במידה וההיצע היה מתרחב בקצב מתאים לגידול בביקושים יש להניח כי לא היינו חוזים בעלויות מחירים גבוהות כל כך.

קיימים מספר גורמים המעכבים את הרחבת ההיצע. עיכובים אלו יוצרים מחסור בטווח קצר. התוכנית לטיפול בענף חייבת להתבסס על טיפול בגורמים המעכבים ולא להתבסס על פתרונות כגון בנייה ציבורית.

צווארי הבקבוק העיקריים בצד ההיצע הינם:

1. תכנון ורישוי - מלאי הקרקע המתוכננת באזורי הביקוש נמוך משמעותית מהדרוש, הליכי התכנון איטיים, תוכניות מתאר ברמות שונות מגבילות פיתוח באזורי הביקוש, קבלת חיתרי בניה כרוכה בדרישות אין סופיות מצד הרשויות המקומיות.

הפתרונות הינם:

- א. זרז תיקון חוק התכנון.
- ב. התכנסות תדירה של ועדות התכנון ואכיפת השתתפות נציגי הממשלה בוועדות.
- ג. השעית המגבלות הקיימות בתוכניות המתאר הארציות לתפרוסת אוכלוסיה.
- ד. הפרטת רישוי בניה ו/או העברת סמכויות לרשות רישוי מחוזית כאשר קיים סירוב של הרשות המקומית.

2. שיווק קרקע - מלאי הקרקע שהוצע לשיווק במיכרזים פומביים נמוך באופן משמעותי מצרכי ענף הבניה. הסיבות לכך נובעות מעיכובים בתהליכי התכנון, קשיים בהסדרי פיתוח עם רשויות מקומיות, קשיים בתהליך שינוי היעוד של קרקע חקלאית (אשר טמון בה פוטנציאל לבנית יחידות דיור רבות) ובעיות מינהליות במינהל מקרקעי ישראל.

הפתרונות המוצעים:

- א. קביעת יעדים כמותיים לשיווק קרקעות לבניות למגורים ע"י מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
- ראוי לציון כי, סדרת החלטות שקיבלה הממשלה בנושא זה בשנים האחרונות, לא בוצעה אלא באופן חלקי ביותר, ולפיכך, נדרשת תשומת לב מיוחדת של ועדת המנכל"ם בנושא זה.
- ב. יצירת מנגנון יעיל לשינוי יעוד קרקעות חקלאיות.
- ג. חובת קיזוז של עלות פיתוח המבוצע ע"י מינהל מקרקעי ישראל או יזם פרטי מאגרות הפיתוח המשולמות לרשויות המקומיות.

3. עובדים והשפעת הסגר - אחד מהגורמים לשיתוק ענף הבניה הינו חוסר בכ"א עקב הסגר בשטחים. הסגר שהחל לפני כשנה צומצם, ולאחר מכן בוטל ושוב הוחזר לפני כשלושה חודשים, אך הפעם באופן חמור במיוחד. באתרים רבים הואטו העבודות או הופסקו כליל. למרות שאחוז העובדים מהשטחים מכלל עובדי ענף הבניה הצטמצם (מ-46% בשנת 1990 ל-34% בשנת 1993), חסרונם של 60 אלף עובדים הינו משמעותי.

הפתרונות הינם בשני משורים:

- א. יישום החלטות הממשלה בדבר העסקת עובדים זרים בענף.
- ב. הגברת הפריון ע"י מתן תמריצים לבנייה מזוהת. פתרון זה הוכיח את עצמו בשנים 1989-1992.

התייחסות לנשא הבנייה הציבורית

1. לאחרונה נשמעות הצעות שונות המייצגות חזרה לקונספצית הבנייה הציבורית ששלטה בענף בשנים 1989-92.

ההרפתקה של הבנייה הציבורית באותן שנים עלתה למשלם המיסים הישראלי למעלה מ-10 מיליארד ש"ח נטו. הפסקתה בשנת 1992 עם חילופי הממשלה היא שאיפשרה שינוי דרמטי בסדרי העדיפויות והפניית משאבים לפיתוח כבישים, מערכת החינוך ועוד.

חזרה לבנייה הציבורית, מעבר לעובדה שהיא אינה פותרת ולו אחת מהבעיות המעכבות את הבנייה הפרטית, תחייב שינוי מחודש בסדרי העדיפויות והפעם בכיוון ההפוך, דהיינו קיצוץ דרמטי בפעילויות אחרות של הממשלה לצורך מימון הבנייה הציבורית.

הנסייון מלמד כי לבנייה הציבורית דינמיקה שאינה ניתנת לעצירה. תחילתה בהתחייבות רכישה מצומצמת באזורי ביקוש ובעיות המעכבות בנייה פרטית באזורים אלה, ובעיקר זמינות קרקע ותכנון. יחד עם לחצים של ראשי ערי פיתוח מביאים לגלישת הבנייה הציבורית לפריפריה תוך הגדלת שיעור התחייבות הרכישה ומרכיבי הסיבסוד לבנייה.

בנסייון האחרון (1989-1992) הסתיים התהליך ב-100% התחייבות רכישה ובנייה תקציבית.

נזקי הבנייה הציבורית מתמקדים באיכות הבנייה, חוסר התאמה לביקושים עלות תקציבית וחברתית גבוהה וכעבור מספר שנים בטיפול באותן השכונות במסגרת פרויקט שיקום השכונות.

החלטה על בנייה ציבורית גורמת לתגובה מהירה של שוק הבנייה הפרטית. במידה והבנייה הציבורית תצליח להשאר בגבולות איזורי הביקוש היא תהווה תחרות בלתי אפשרית לבנייה הפרטית ותביא לעצירתה. כך נהיה עדים להחלפה של בנייה פרטית בציבורית ללא השפעה כמותית ובעלות תקציבית גבוהה ומיותרת.

מעורבות ציבורית בדרך של בניה תקציבית או התחייבות רכישה גם מביאה ליצירת ציפיות גבוהות (על בסיס נסיון העבר) וכתוצאה מכך לצמצום הוויזמה הפרטית ולהמתנת הענף להגברת המעורבות הממשלתית.

יחד עם זאת לדעתי, יש מקום למעורבות מסוימת של הממשלה בשוק הבניה.

מעורבות זאת צריכה לפעול לשיחרור צוארי הבקבוק בתחומי התיכנון והקרקע, לתיגבור תשתיות, לקבוע תמריצי זירוז לקבלנים ולסייע לאוכלוסיות חלשות באמצעות בנית הוסטלים סיוע בשכר דירה ומשכנתאות מוגדלות.

2. החלטה כיום על חזרה לבנייה ציבורית תוביל את הממשלה למצב בלתי אפשרי בהתדיינות המשפטית שבינה ובין הקבלנים שבנייתם הופסקה במסגרת השינוי בסדרי העדיפויות עליו החליטה הממשלה בשנת 1992.

תוצאות החלטה זו עלולות לחייב את המדינה בתשלום תביעות הקבלנים המסתכמות בלמעלה ממיליארד ש"ח.

היבטים תקציביים

מעבר לעלות האמורה שעלולה להיות מיידית, נשמעות לאחרונה הצעות בדבר תוספות תקציביות בסדרי גודל משמעותיים ביותר לנושאים כגון תוספת לפיתוח ופינויים. נושאים אלה הינם חלק מהדיון התקציבי שצריכה לקיים הממשלה לגבי תקציב 1995 תוך קביעת סדרי העדיפויות הלאומיים.

מבלי לפסול ולו אחת מההצעות האמורות הכרוכות בתקציב, ולאור התקציבים שכבר הועמדו לנושאים אלה ושמשרד השיכון מתחיל לנצלם בימים אלה, אני סבור כי שאלות אלה צריכות להדהות עד לדיון האמור בסדרי העדיפויות בממשלה.

מוגש ע"י שר האוצר

ת"ס כ"ו

שר האוצר

ירושלים, ט' בסיון התשנ"ד
19 במאי 1994

ת.94-34761

vin

לכבוד
ד"ר מיכאל ניר
מ"מ מזכיר הממשלה
מזכירות הממשלה
ירושלים

הנדון: הצעת החלטה בנושא ענף הבניה

אבקשך להעלות את הצעת ההחלטה המצ"ב בנושא ענף הבניה לדיון בישיבת הממשלה הקרובה.

בכבוד רב,

אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

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

הצעת החלטה בנושא ענף הבניה

מחליטים:

כללי

1. שר השיכון יעמוד בראש מבצע, שמטרתו ליצור את התנאים להרחבת היצע הדירות למגורים באזורי הביקוש.
2. במסגרת זו ימנה שר השיכון ועדת מנכל"ם שתהיה אחראית על הביצוע של החלטות הממשלה.
- החלטות ועדת המנכל"ם יהיו במסגרת חוק התקציב השנתי, ותקנות מינהל ומשק.

קרקע

2. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ישווקו במכרזים פומביים, קרקע ל-50,000 יחידות דיור לפחות בכל אחת מהשנים הבאות, באזורי הביקוש, בין עכו וכרמיאל בצפון ואשקלון בדרום.
- מעבר לכך, ישווקו קרקעות נוספות לבניית יחידות דיור בפריפריה בהתאם לביקשים.
3. משרד השיכון והבינוי ומינהל מקרקעי ישראל יציגו תוך שבוע ימים, לוועדת המנכל"ם, תוכנית מפורטת הכוללת פריסה גיאוגרפית של השיווק ולוח זמנים לביצוע.
4. הקרקע תשווק במכרזים על מחיר הקרקע ללא מחיר מינימום.
5. מינהל מקרקעי ישראל, יפעל לאכיפה מינהלית ומשפטית של ביצוע העסקאות שיחתמו עם הקבלנים והיזמים, כולל בחינה של עסקאות שנחתמו בעבר.
6. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה להתחיל לבנות תוך 3 חודשים מיום קבלת היתר הבניה.
7. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה על מועד גמר בניה ומועד איכלוס דירות, לא יאוחר מ-14 חודשים מיום תחילת הבניה.
8. הממשלה רואה בקרקע החקלאית עתודה לבניה למגורים ותפעל עפ"י תוכנית פעולה למימושה.
- הקרקע תופשר עפ"י המנגנון שתקבע הועדה המקצועית שמונתה ע"י שר האוצר ושר השיכון.
9. במספר אתרים גדולים שיקבעו ע"י ועדת המנכל"ם יוכל משרד השיכון לקבוע כי עד 25% מהדירות ימכרו במכירה חופשית לזכאי משרד השיכון. דירות אלה יהיו בגדלים של עד 80-90 מ"ר.

תיכנון

10. ועדת המנכל"ם תגיש לשר הבינוי והשיכון ושר הפנים עד ה-5.6.94 תוכנית פעולה לרפורמה בדרכי העבודה של הועדות המקומיות והמחוזיות לתיכנון ובניה, בכל הקשור למימוש תוכניות בניה למגורים.
11. תיקון 38 לחוק התיכנון והבניה יובא לדיון עד 29.5.94 בוועדת השרים לחקיקה.
12. במסגרת תיקון 38 לחוק התיכנון והבניה תאסר קביעת מיגבלה של מספר יחידות דיור בתוכנית ע"י ועדות התיכנון.
13. יופעלו הלכה למעשה, 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.
14. שר הפנים יוציא עד ל-1.6.94 הנחיות בדבר מתן היתרי בניה ולפיהן לא יוכלו הרשויות להתנות קבלת היתר בניה מעבר לנדרש עפ"י התכנית המאושרת.
15. צוות משותף למשרדי הפנים, השיכון והאוצר יכינו בתוך שלשה חודשים שינויים לתמ"א 31 ותמ"א 6 הכוללות יעדי אוכלוסיה, באופן שהתוכניות החדשות יתנו מרחב גמישות באישור תוכניות.

מנכ"ל משרד הפנים יעלה זאת לדיון בישיבה הקרובה של המועצה הארצית.

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

תשתית

17. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, ידאגו להפעלת עבודות התשתית הנדרשות באתרים שישוקו לבניה למגורים, בקצב שיתאים להתקדמות הבניה באותם אתרים.
- עבודות התשתית יופעלו ע"י חברות מפתחות, רשויות מקומיות, מיכרזי בניה ופיתוח וכן ע"י משרד הבינוי והשיכון.
- למטרה זו, הוקצתה למשרד הבינוי והשיכון במהלך שנת 1994 הרשאה להתחייב בסך 250 מליון ש"ח, בימים אלה החל המשרד לנצל הרשאה זו.
18. באזורי עדיפות לאומית א', יגבה משרד הבינוי והשיכון החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל, בשאר האזורים יגבה משרד השיכון את מלוא הוצאות הפיתוח.

פיריון עבודה

19. ינתנו תמריצים לזירה הבניה. צוות משותף למשרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון יקבע עד סוף חודש יוני 1994 את מתכונת ההפעלה וגובה ההתמריצים.

עובדים בענף הבניה

20. שר הבינוי והשיכון בתיאום עם שר הביטחון ושרת העבודה והרווחה יהיה אחראי על הטיפול בגיוס עובדים לענף הבניה.

מימון

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

תקינה

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

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

כללי

עליית המחירים לה אנו עדים כיום, נובעת מהרחבה של הביקושים לדיור וההתאמה האיטית של ההיצע להרחבה זו. במידה וההיצע היה מתרחב בקצב מתאים לגידול בביקושים יש להניח כי לא היינו חוזים בעלויות מחירים גבוהות כל כך.

קיימים מספר גורמים המעכבים את הרחבת ההיצע. עיכובים אלו יוצרים מחסור בטווח קצר. התוכנית לטיפול בענף חייבת להתבסס על טיפול בגורמים המעכבים ולא להתבסס על פתרונות כגון בנייה ציבורית.

צווארי הבקבוק העיקריים בצד ההיצע הינם:

1. **תכנון ורישוי** - מלאי הקרקע המתוכננת באזורי הביקוש נמוך משמעותית מהדרוש, הליכי התכנון איטיים, תוכניות מתאר ברמות שונות מגבילות פיתוח באזורי הביקוש, קבלת היתרי בניה כרוכה בדרישות אין סופיות מצד הרשויות המקומיות.

הפתרונות הינם:

- א. זרז תיקון חוק התכנון.
- ב. התכנסות תדירה של ועדות התכנון ואכיפת השתתפות נציגי הממשלה בוועדות.
- ג. השעית המגבלות הקיימות בתוכניות המתאר הארציות לתפרוסת אוכלוסיה.
- ד. הפרטת רישוי בנייה ו/או העברת סמכויות לרשות רישוי מחוזית כאשר קיים סירוב של הרשות המקומית.

2. **שיווק קרקע** - מלאי הקרקע שהוצע לשיווק במיכרזים פומביים נמוך באופן משמעותי מצרכי ענף הבניה. הסיבות לכך נובעות מעיכובים בתהליכי התכנון, קשיים בהסדרי פיתוח עם רשויות מקומיות, קשיים בתהליך שינוי היעוד של קרקע חקלאית (אשר טמון בה פוטנציאל לבנית יחידות דיור רבות) ובעיות מינהליות במינהל מקרקעי ישראל.

הפתרונות המוצעים:

- א. קביעת יעדים כמותיים לשיווק קרקעות לבניות למגורים ע"י מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
- ראוי לציין כי, סדרת החלטות שקיבלה הממשלה בנושא זה בשנים האחרונות, לא בוצעה אלא באופן חלקי ביותר, ולפיכך, נדרשת תשומת לב מיוחדת של ועדת המנכלים בנושא זה.
- ב. יצירת מנגנון יעיל לשינוי יעוד קרקעות חקלאיות.
- ג. חובת קיזוז של עלות פיתוח המבוצע ע"י מינהל מקרקעי ישראל או יזם פרטי מאגרות הפיתוח המשולמות לרשויות המקומיות.

3. עובדים והשפעת הסגר - אחד מהגורמים לשיתוק ענף הבניה הינו חוסר בכ"א עקב הסגר בשטחים. הסגר שהחל לפני כשנה צומצם, ולאחר מכן בוטל ושוב הוחזר לפני כשלושה חודשים, אך הפעם באופן חמור במיוחד. באתרים רבים הואטה העבודה או הופסקה כליל. למרות שאחוז העובדים מהשטחים מכלל עובדי ענף הבניה הצטמצם (מ-46% בשנת 1990 ל-34% בשנת 1993), חסרונם של 60 אלף עובדים הינו משמעותי.

הפתרונות הינם בשני מישורים:

- א. יישום החלטות הממשלה בדבר העסקת עובדים זרים בענף.
- ב. הגברת הפיריון ע"י מתן תמריצים לבנייה מזורזת. פתרון זה הוכיח את עצמו בשנים 1989-1992.

התייחסות לנושא הבנייה הציבורית

1. לאחרונה נשמעות הצעות שונות המייצגות חזרה לקונספצית הבנייה הציבורית ששלטה בענף בשנים 1989-92.

ההרפתקה של הבנייה הציבורית באותן שנים עלתה למשלם המיסים הישראלי למעלה מ-10 מיליארד ש"ח נטו. הפסקתה בשנת 1992 עם חילופי הממשלה היא שאיפשרה שינוי דרמטי בסדרי העדיפויות והפניית משאבים לפיתוח כבישים, מערכת החינוך ועוד.

חזרה לבנייה הציבורית, מעבר לעובדה שהיא אינה פותרת ולו אחת מהבעיות המעכבות את הבנייה הפרטית, תחייב שינוי מחדש בסדרי העדיפויות והפעם בכיוון ההפוך, דהיינו קיצוץ דרמטי בפעילויות אחרות של הממשלה לצורך מימון הבנייה הציבורית.

הנסיון מלמד כי לבנייה הציבורית דינמיקה שאינה ניתנת לעצירה. תחילתה בהתחייבות רכישה מצומצמת באזורי ביקוש ובעיות המעכבות בנייה פרטית באזורים אלה, ובעיקר זמינות קרקע ותכנון, יחד עם לחצים של ראשי ערי פיתוח מביאים לגלישת הבנייה הציבורית לפריפריה תוך הגדלת שיעור התחייבות הרכישה ומרכיבי הסיבסוד לבנייה.

בנסיון האחרון (1989-1992) הסתיים התהליך ב-100% התחייבות רכישה ובבניה תקציבית.

נזקי הבנייה הציבורית מתמקדים באיכות הבנייה, חוסר התאמה לביקושים עלות תקציבית וחברתית גבוהה וכעבור מספר שנים בטיפול באותן השכונות במסגרת פרויקט שיקום השכונות.

החלטה על בנייה ציבורית גורמת לתגובה מהירה של שוק הבנייה הפרטית. במידה והבנייה הציבורית תצליח להשאר בגבולות איזורי הביקוש היא תהווה תחרות בלתי אפשרית לבנייה הפרטית ותביא לעצירתה. כך נהיה עדים להחלפה של בנייה פרטית בציבורית ללא השפעה כמותית ובעלות תקציבית גבוהה ומיותרת.

מעורבות ציבורית בדרך של בניה תקציבית או התחייבות רכישה גם מביאה ליצירת ציפיות גבוהות (על בסיס נסיון העבר) וכתוצאה מכך לצמצום היוזמה הפרטית ולהמתנת הענף להגברת המעורבות הממשלתית.

יחד עם זאת לדעתי, יש מקום למעורבות מסוימת של הממשלה בשוק הבניה.

מעורבות זאת צריכה לפעול לשיחרור צוארי הבקבוק בתחומי התיכנון והקרקע, לתיגבור תשתיות, לקבוע תמריצי זירוז לקבלנים ולסייע לאוכלוסיות חלשות באמצעות בנית הוסטלים סיוע בשכר דירה ומשכנתאות מוגדלות.

2. החלטה כיום על חזרה לבנייה ציבורית תוביל את הממשלה למצב בלתי אפשרי בהתדיינות המשפטית שבינה ובין הקבלנים שבנייתם הופסקה במסגרת השינוי בסדרי העדיפויות עליו החליטה הממשלה בשנת 1992.

תוצאות החלטה זו עלולות לחייב את המדינה בתשלום תביעות הקבלנים המסתכמות בלמעלה ממיליארד ש"ח.

היבטים תקציביים

מעבר לעלות האמורה שעלולה להיות מיידית, נשמעות לאחרונה הצעות בדבר תוספות תקציביות בסדרי גודל משמעותיים ביותר לנושאים כגון תוספת לפיתוח ופינויים. נושאים אלה הינם חלק מהדיון התקציבי שצריכה לקיים הממשלה לגבי תקציב 1995 תוך קביעת סדרי העדיפויות הלאומיים.

מבלי לפסול ולו אחת מההצעות האמורות הכרוכות בתקציב, ולאור התקציבים שכבר הועמדו לנושאים אלה ושמשרד השיכון מתחיל לנצלם בימים אלה, אני סבור כי שאלות אלה צריכות להדחות עד לדיון האמור בסדרי העדיפויות בממשלה.

מוגש ע"י שר האוצר

תק
מסמך
אצלנו

"לא לשכוח"

עלות יצירת 90,000 בתרונות 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

ובוטנציאל התעסוקה

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"ז באייר התשנ"ד
8 במאי 1994
ת.94-34324

אל:
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: בנייה ציבורית

בימים אלה נשמעות מכיוונים שונים הצעות להחזרת התחייבות הרכישה, אולם הפעם ככלי להוזלת מחירי הדירות.

אם בשנת 1989 נאמר לגבי הצעות אלה כי הזכרון קצר, הרי שכאן מדובר באובדן מוחלט של הזכרון, שכן עוד היום משלמת המדינה את נזקי הבנייה הציבורית שבוצעה בשנים 1989-92 ושעלותה הכוללת נטו למשלם המיסים מסתכמת בלמעלה מ-10 מיליארד ש"ח (ללא משכנתאות, הלוואות מקום ותמריצים).

ראוי לציין כי איש מבין מציעי ההצעות האמורות לא טרח להתמודד עם שאלת המחיר - האם תבוא הבנייה על חשבון פיתוח הכבישים והתשתיות האחרות או שמא על חשבון תמיכות שונות באוכלוסיות החלשות, המשפחות החד הוריות, זוגות צעירים ושכבות המצוקה.

אולם, אם לא די בנתון זה כדי להסביר מדוע אין לחזור למעורבות הממשלתית בענף הבנייה, נפרט להלן את הנזקים העיקריים הצפויים כתוצאה משימוש בכלים אלה וזאת על בסיס נסיון העבר הקרוב והרחוק:

1. בנייה ציבורית אינה פותרת את הבעיות המרכזיות בתחום הבנייה:

א. החלטה על בנייה ציבורית אינה מקדמת תכנון.

ב. החלטה על בנייה ציבורית אינה יוצרת זמינות קרקע לבנייה באזורי הביקוש.

ג. החלטה על בנייה ציבורית אינה מקדמת היתרי בנייה מהרשיות.

במידה ובעיות אלה יכולות להפתר הרי שיש בכך כדי לפתור את הבעיות המעכבות את הבנייה הפרטית ואזי ה"מציעים" לא יוכלו עוד להצדיק את הבנייה הציבורית.

2. לבנייה הציבורית נקבעים יעדים כמותיים. על מנת לעמוד בהם, למרות האמור בסעיף 1 לעיל, תתחיל מהר מאוד "בריה" מאזור הביקוש לאזורים הלא מבוקשים, שבהם עפ"י רוב אין בעיות קרקע ותכנון.

בהעדר ביקושים באזורים אלה יעשה המעבר תוך הגדלת שעור התחייבות הרכישה או במעבר לבנייה תקציבית.

3. בנייה באזורים לא מבוקשים תתבצע משתי סיבות עקרויות:
- א. דחיפה מצד השלטון המרכזי לצורך עמידה ביעדים כמותיים כאמור בסעיף 2 לעיל.
- ב. "משיכה" באמצעות "לחץ" מצד השלטון המקומי ובעיקר עיירות הפיתוח - הנסיון מלמד כי הדרג הממונה אינו עומד בלחצים אלה, למרות הידיעה שהמחיר הכלכלי והחברתי של בנייה זו עולה בהרבה על המחיר שהיתה הממשלה מוכנה לשלם בעבור פיזור אוכלוסייה.
4. ראוי לציין כי שיטת חישוב מדד מחירי הדירות (הלוקחת בחשבון את השינוי בערכו של כל מלאי הדירות במדינה) גורמת לכך שבנייה שלא באזורי הביקוש כמעט אינה משפיעה על המדד.
5. מצד שני אם במקרה יצליחו מציעי הבנייה הציבורית לשמור על מיקומה באזור המרכז בלבד יהווה הדבר תחרות בלתי אפשרית לבנייה הפרטית (המתרכזת באזורי הביקוש בלבד) ויביא לעצירתה. כך נהיה עדים להחלפת בניה פרטית בציבורית ללא שינוי משמעותי בכמות.
6. בנייה ציבורית מחייבת את הממשלה לקבוע סטנדרטים וגדלי דירות. סטנדרטים אלה יהיו נמוכים וזאת על מנת לחסוך בהוצאה התקציבית.
- התוצאה הישירה היא בניית שכונות השיקום העתידיות. בשכונות אלה ייבנו גושי דירות קטנות ואחידות.
- ואם לא יחסכו בהוצאות התקציביות תעמוד הממשלה בפני הצורך בשינוי דרמטי בדרי העדיפויות והצורך לוותר על פעילות בהיקפים משמעותיים ביותר.
7. הדירות שיבנו במסגרת זו יאוכלסו ע"י אוכלוסיות חסרות יכולת, דבר שיגרום להיווצרות שכונות מצוקה.
8. הבנייה הציבורית כבר הוכיחה כי עבור המדינה ניתן לבנות באיכות נמוכה יותר וכי ה"פיקוח" מטעם המדינה רחוק מלעשות את עבודתו.
- בנקודה זו, כמו לגבי מרבית הנקודות הרשומות לעיל, יש לצפות כי מציעי הבנייה הציבורית "יבטיחו" ש"אצלם זה לא יקרה".
- מומלץ שלא להגרר אחרי הבטחות כנ"ל, שכן הנסיון כבר הוכיח מספר פעמים שאין להן על מה להסתמך והפרתן בהמשך הדרך היא ודאית.
9. ראוי להזהיר כי אין להשלים עם בנייה ציבורית בהיקף כלשהו, וזאת כיוון שהדבר מביא ליצירה מיידית של ציפיות בענף וכתוצאה מכך לצמצום היוזמה הפרטית ולהמתנת הענף להגברת המעורבות הממשלית.
- בגלגול האחרון "נעצר" התהליך ב-100% התחייבות רכישה ובבנייה תקציבית שעלו למשלם המיסים בסופו של דבר כ-10 מיליארד ש"ח.
- לסיום מכתבי ברצוני להעלות שתי נקודות שלדעתי הן בעלות השפעה שעשויה להיות מכרעת בסוגיית הבנייה הציבורית לשנת 1994:
- א. עם כניסתה של הממשלה הנוכחית התקבלו החלטות בדבר הפסקת הבנייה הציבורית שהחלה בימי הממשלה הקודמת.

הדיונים המשפטיים על חלק לא מבוטל מהחברות שבנייתן הופסקה טרם הסתיימה, וכנגד המדינה תלויות ועומדות תביעות בסכום של למעלה ממיליארד ש"ח.

חזרה לבנייה הציבורית היום עלולה לפגוע בצורה משמעותית בעמדה שמציעה הממשלה בעניין זה בבתי משפט וכתוצאה מכך לגרום לעלות תקציבית של למעלה ממיליארד ש"ח.

ב לבנייה הציבורית דינמיקה שאינה ניתנת לעצירה. חלוקת הדירות כחצי חיים, כפי שנאלצה המדינה לעשות בשנתיים האחרות, עלולה לגרום לאינסופיות של הפתרון המוצע, דבר שכרוך בעלות תקציבית בלתי סבירה לחלוטין שתחייב שינוי מהותי בסדרי העדיפויות של הממשלה, ללא הצדקה אמיתית, תוך פגיעה חמורה ביכולת הממשלה לתת מענה לבעיות אחרות בתחומים השונים.

ב ב ר כ ה,



איתי איגוס
ראש תחום שיכון וממ"י

העתק:

מר דוד ברודט - הממונה על התקציבים
מר שי טלמון - ס/ הממונה על התקציבים

126.896

נ"ל 3



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

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
300 - כ	נשר - תל חנן
320	עתלית
3,000	קורדני
23234 יח"ד	סה"כ

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



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

רשימת מגבלות בניה הקשורות לאיכות הסביבה

ישוב	יח"ד	
אשדוד רבעים יד', טז'	10,000	דיונה
נשר - רמת יצחק	350	מחצבה
ראש העין - אתר המגרסה	279	מגרסה
בני עייש דרום	94	פתרון ביוב
בית שמש	26,000	מותנה באישור כביש 39 שמתעכב בגין התנגדויות של המשרד לאיכות הסביבה.
צור הדסה	2000	
אור עקיבא	1,200	דרישת המשרד לאיכות הסביבה לפינוי בריכות החימצון.
		פינוי הבריכות נמצא בתכנון.
סה"כ	39,923	



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

רשימת קרקעות שתוכניות הבניה בהן נמצא בדיון ובהפקדה בועדות
התכנון הסטטוטוריות

מחוז	מס' יח"ד
מרכז	36,972
חיפה	11,299
ירושלים	4,255
סה"כ	52,526

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
	אגם 1-2	3210	תב"ע לפני דיון להפקדה
נתניה	עמליה א'	156	תב"ע בהפקדה
	אגם 3	1318	תב"ע לפני דיון בול"ל
	עמליה ב'	2822	תב"ע בהפקדה



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
ראשון לציון	חלקה 100, סמוך לרמת אליהו	250	בשינוי תב"ע חלקי
	חלקה 100	90	תב"ע בתוקף
	חולות ד' 1	2160	תב"ע לפני הפקדה
	חולות ד' 2	1000	תב"ע לפני הפקדה
ראש העין	מגרסה	279	שינוי תקנון התב"ע
בני עייש	דרום	130	תב"ע לפני אישור
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



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

מספר יח"ד	מזב עבודה מול משרד הפנים	אחר	ישוב
24	לפני אישור תב"ע		גני תקוה
250	בשינוי תב"ע	שכ' מצקין	כפר סבא
1237	תב"ע לפני הפקדה	בן יהודה	
400	תב"ע לפני ועדה מחוזית	כפר ענה	אור יהודה
800	בהפקדה	מערבית לגהה	בני ברק
36972			סה"כ



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

במחוז 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
טירת 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 במחוזות



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

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	



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

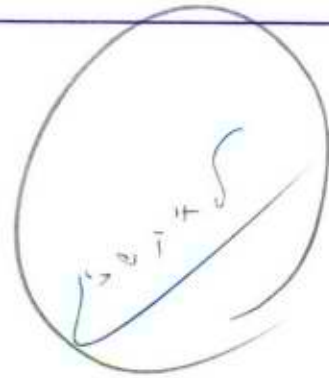
מחוז ירושלים

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
אשקלון	נאות ב'	1200	כרוך בשינוי תב"ע
פסגת זאב	3602 ב 2	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 בתב"ע
	בונה	500	תב"ע בתהליכי אישור בתב"ע
מבשרת ציון	שכ' יא'	500	תב"ע בהפקדה
סה"כ		4255	



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כז' באייר התשנ"ד
08 במאי 1994
סימננו אכלל 11767



הנדון: איכלוס דירות פנויות בפריפריה

מבוא

ועדת השרים בישיבה מיום 15/8/93 קיבלה החלטות לגבי דרכי הקצאת דירות וקריטריונים לזכאות לדיור ציבורי לעולים. החלטות אלה קיבלו תוקף, כהחלטות ממשלה ב- 9/9/93.

עפ"י החלטות אלה:

"בישובים הפריפריים, בהם עומדות לרשות הממשלה דירות ציבוריות, עקב התחייבות רכישה ועקב התפנותן של דירות ציבוריות, תוקצנה הדירות לקבוצות הזכאים הבאות:

1. משפחות ובהן נכה קשה או חולה במחלה קשה.

2. זוגות קשישים (לפי הגדרת הביטוח הלאומי).

3. משפחות חד הוריות.

4. קשיש יחיד ובלבד שזכאותו תצורף לזכאות נוספת, עפ"י סעיף זה, או צירוף של שני קשישים יחידים או יותר בדירה אחת, או זכאות ליחידת דיור מתאימה בהוסטל.

החלטות אלה נועדו להפגיש צרכים של ציבור גדול יחסית של עולים שיש להם קושי במימון הדיור - הן ברכישה והן בשכירות - מול היצע גדול של דירות מנהליות בפריפריה - הן 8,000 הדירות החדשות והן אלפי דירות מתפנות נוספות.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

הקצאות יח"ד חדשות ומתפנות

להלן ריכוז עיקר הדירות החדשות שמהב"ש הקצה במסגרת תוכנית ה- 8,000, מהן הוקצו לעולים חדשים כ- 1,508 דירות (כ- 500 מהן לדיירי אתרי הדיור הזמני). בנוסף לכך, בטבלה ריכוז עיקר הדירות המתפנות מהן הוקצו לעולים חדשים 79 יח"ד.

שם הישוב	סה"כ דירות חדשות	הוקצו	מתוכן הוקצו לאתרי הדיור הזמני	סה"כ דירות מתפנות	הוקצו
באר שבע	1,027	550	230	130	10
אופקים	750	-	1	760	10
נתיבות	150	15		40	-
שדרות	370	18	3	50	-
ערד	120	50		29	-
דימונה	350	-		160	20
ירוחם	160	-		50	-
מצפה רמון	180	-		40	-
אילת	30	-		-	-
קרית גת	760	120		80	-
אשקלון	311	50	30	-	-
כפר יונה	40	10		-	-
אשדוד	80	30		12	12
נשר	27	10	22	12	3
מעלות	100	80	11	81	17
עפולה	670	60	18	70	10



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

שם הישוב	סה"כ דירות חדשות	הוקצו	מתוכן הוקצו לאתרי הדיור הזמני	דירות מתפנות	הוקצו
נצרת	620	260	18	250	10
מגדל העמק	130	15	2	24	20
צפת	400	30	1	40	-
טבריה	200	50	6	-	-
בית שאן	10	-	-	-	-
חצור הגלילית	48	-	-	-	-
כרמיאל	380	160	88	30	-
קרית שמונה	170	-	-	115	7
סה"כ	7,083*	1,508	**430	1,973	***79

* מתוך דירות אלו, הועברו לחברות המאכלסות כ- 3,000 יח"ד.

** מתוך 7,083 יח"ד חדשות הוקצו לעולים חדשים עד כה רק 1,508 יח"ד.

*** מתוך 1,973 יח"ד מתפנות הוקצו לעולים עד כה רק 79 יח"ד.

הבעיה

א) בחודשים הקרובים יאוכלסו ביישובי הפריפריה כ- 8,000 דירות בשכירות ע"י הקבוצות שהוגדרו לעיל, כשהעדיפות היא לתושבי אתרי הדיור הזמני.

פירושו של דבר שיישובים חלשים, המדורגים ברובם בשני העשרונים הנמוכים של המדרג החברתי - כלכלי (וכלולים ברובם בקטגוריה של ישובי עדיפות לאומית וטיפול נקודתי) יקבלו תוספת אוכלוסיה שמעצם הגדרתה היא נטולת אמצעים, ומקור קיומה העיקרי הינו קצבאות הביטוח הלאומי.

בשל רמת הכנסתן הנמוכה, משפחות כאלו פטורות מתשלום מיסים ואגרות לרשויות המקומיות מחד, ומאידך נופלות למעמסה על מערכת שירותי הרווחה המקומיים.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ראשי הרשויות המקומיות בהן הוקצו הדירות לשכירות, מתנגדים בתוקף ליבוא של אוכלוסיה חלשה חדשה, בעוד שלבני המקום אין היצע דירות למכירה.

(ב) מלאי דירות ריקות לא מאוכלסות בתקופה של מחסור בדירות לשכירות תוך עליית מחירים מואצת "מזמין" פלישות לדירות המיועדות לעולים ע"י משתכנים מחוסרי דיור.

הצעות

1. להעביר למכירה מחצית מהדירות החדשות, עפ"י הביקושים. מהתקבולים שיגיעו ממכירת דירות אלה ניתן לממן במרכז הארץ, בישובים בהם קיימות אפשרויות קליטה משופרות הן בתעסוקה והן בשירותי רווחה:

- רכישת 1,000 דירות נ"ר.
- רכישת 1,500 יח"ד בהוסטלים.

2. 4,000 הדירות ימכרו לזכאי המשרד חסרי דיור: עולים ותיקים. יש לציין כי חלק גדול מזכאים אלו מתגוררים בשכירות בשיכון הציבורי ואלו יחזירו דירותיהם לחברות המאכלסות. פעולה זו תעמיד לרשות המשרד מאות יח"ד מתפנות נוספות אותן נקצה לזכאים לדיור ציבורי.

3. להערכתנו יהיו למשרד ב- 1994 למעלה מ- 6,000 דירות מתפנות בעיקר בישובים בהם נבנו ה- 8,000 יח"ד החדשות כאשר מחציתן יוקצו לעולים וזאת בנוסף ל- 8,000 הדירות החדשות.

4. בישובי הפיתוח מצויות כ- 300 משפחות המונות 6 נפשות ויותר המתגוררות בשיכון הציבורי בצפיפות מזכה עפ"י נוהלי המשרד. עפ"י החלטת הממשלה, הדירות החדשות יוקצו למשפחות חד הוריות, נכים וקשישים בלבד, כלומר שעפ"י החלטת הממשלה לא ניתן להקצות למשפחות אלו דירות חדשות בנות 4 חדרים ואלו יוקצו למשפחות קטנות. מוצע להכליל משפחות אלו בין זכאי השכירות כאשר הדירות שיתפנו על ידם ינתנו בשכירות לעולים.

היתרונות שיושגו:

- שיפור משמעותי של פיזור האוכלוסיה החלשה, בלי להקטין את מספר הפתרונות.
- התאמה טובה יותר של דירות (גודל, קומה, מיקום) לאוכלוסיה הנזקקת.
- האיכלוס בדירות נ"ר והוסטלים עדיף על איכלוס במקבצים גדולים.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- הקטנת העומס שיוטל על הרשויות וריכוז מאמץ טיפולי באוכלוסיות קטנות יותר.
 - מחסור הולך וגובר בהיצע דירות עשוי להתמתן בצורה חלקית ע"י הגדלת היצע של דירות בטווח המידי.
2. מתקיימים כיום דיונים עם משרד הבטחון ועם האוצר על מכירת הדירות בשכונת הבניה המתקדמת לאנשי צבא קבע.
- היה ופתרון זה אינו ישים - מומלץ להפוך את השכונה לדיור מוגן שיקלוט קשישים עריריים שאינם קשורים בהכרח לאזור גאוגרפי מסויים.
- היקף גדול מצדיק הקמת שירותי סיעוד, מוסדות יום לקשיש וכו' ע"י גורמי הממשלה המתאימים - ואלה יגדילו את האטרקטיביות של מעון זה.
- מעון מסוג זה יספק תעסוקה לתושבים המקומיים.
3. יש להוסיף לתקציב הרשויות המקומיות בהן הוקצו דירות חדשות רבות לשכירות, את העלויות שמתווספות להן בשל קליטת האוכלוסיה האמורה, הן ממקורות של משרד הפנים והן ממקורות משרד העבודה והרווחה.
- מומלץ שהמשרד יממן:
- השלמת פיתוח בשכונות ותיקות.
 - הקמה והרחבה של מוסדות ציבור.
 - ליווי הקליטה ע"י אגפי שיקום השכונות.

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

12/3
2006

4-מא' 1
כ' באייר התשנ"ד
1 במאי 1994
ת.94-34091

3/1/94

שימו' 1

טע'וק-אלי

אל:
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: השלמות פיתוח לפרוגרמת 89-92

כללי

בישיבה שהתקיימה בלשכתך ביום 28.2.92 עם שר השיכון סוכס לגבי השלמות פיתוח לפרוגרמת 1989-1992 כדלקמן:

"התקציב לנושא זה יעמוד על 600 מיליון ש"ח.

צוות משותף של משב"ש והאוצר יבדוק בתוך שבועיים את צרכי הפיתוח במגמה להתכנס למסגרת התקציב". (זאת מאחר ודרישות משרד השיכון הסתכמו ב-760 מיליון ש"ח).

בעקבות זאת ישבנו עם נציגי משב"ש מספר פעמים והעלינו הצעות לדחות חלק מהפרוייקטים ולצמצם אחרים כל זאת על מנת להתכנס למסגרת התקציב.

ההנחיה שקיבלו נציגי משב"ש היתה כי אין להסכים לצמצום התוכנית ומשב"ש עומד על דעתו כי התקציב הנדרש להשלמות הפיתוח מסתכם ב-760 מיליון ש"ח.

לאור זאת מובא הנושא לדיון נוסף אצלך.

מעבר לבעיה התקציבית יש לנו מספר הסתייגויות מבקשות משב"ש להשלמות פיתוח 1989-92 כמפורט להלן: (פירוט פרויקטים בנספח)

1. משב"ש העלה דרישה של כ-32 מיליון ש"ח לפרוייקטים חדשים שכלל לא נידונו עד היום עם משרד האוצר.
2. משב"ש העלה דרישה של כ-3 מיליון ש"ח עבור פרויקטים שכבר תוקצבו במסגרת 500 מיליון ש"ח שניתנו עבור השלמות פיתוח.
3. משב"ש העלה דרישה של כ-16 מיליון עבור "עבודות לא ספציפיות - בלתי נצפה מראש".
4. יש שצפ"ים שעלותם מסתכמת בכ-15,000 ש"ח ליח"ד עלות הגבוהה פי 3 מהממוצע.
5. ישנן עבודות שאינן קשורות לבניית הפרוגרמה ב-89-92 בהיקף של כ-40 מיליון ש"ח.

6. ישנן עבודות שהם עבור יח"ד שלא נבנו במסגרת פרוגרמת 89-92.

7. ישנם עבודות שיש צורך לבדוק את ביצועם עקב עלויות גבוהות במיוחד.

לאור כל זאת אני ממליץ לדבוק בסיכום מיום 28.2.92 שצוות משותף של משב"ש ומשרד האוצר יבדוק את הפרוייקטים במגמה להתכנס למסגרת התקציב ועד אז לא לשחרר 100 מיליון שהובטחו בסיכום זה.

ב ב ר כ ה,



שי טלמון
ס/ הממונה על התקציבים

העתק:

מר דוד ברודט - הממונה על התקציבים
מר איתי אייגס - ראש תחום שיכון וממ"י אגף התקציבים
מר דורון לביא - רפרנט שיכון אגף התקציבים

משרד האוצר
אגף התקציבים

כ' באייר התשנ"ד
1 במאי 1994
ת.94-34084

השלמות פיתוח לפרוגרמת 89-92 - עבודות במחלקת

משרד השיכון הגיש בקשה לתוספת של כ-230 מיליון ש"ח (מעבר לסיכום על 500 מיליון ש"ח) עבור השלמות הפיתוח לפרוגרמת 89-92.

ברצוני להעלות כמה בעיות בבקשת תקציב זו, מעבר לבעיית התקציבית:

1. כ-32 מיליון ש"ח הינם פרויקטים חדשים שמשב"ש לא דן עם משרד האוצר, זאת למרות שישבנו בעשרות ישיבות לסכם את כל עבודות הפיתוח הנדרשות. ברצוני לציין שגם לאחר שנסתיימו הדיונים, ביקש משב"ש להגיש בקשה נוספת של תוספות ואנו נענינו, העבודות בסכום 32 מיליון ש"ח הינם מעבר לתוספות הנ"ל.

במסגרת תוספות אלא ישנם פרויקטים שלא ברורה נחיצותם או הקשר שלהם לפרוגרמת 89-92 כגון:

- א. סלילת כביש לאזור התעשייה במגדל העמק בעלות של 6 מיליון ש"ח.
 - ב. מעבר מתחת לפסי רכבת בבאר שבע בעלות של 5 מיליון ש"ח.
 - ג. סלילת קטע נוסף בכביש 30 בבאר שבע בעלות של 4 מיליון ש"ח.
 - ד. מסלול שני בראש העין במרכז העיר (רחוב יהושוע בן נון) בעלות 2 מיליון ש"ח.
2. ישנם עבודות שכבר תוקצבו במסגרת ה-500 מיליון ש"ח והם מופיעים בבקשה הנוספת. מדובר על פרויקטים בהיקף כ-3 מיליון ש"ח.
3. במחוז ירושלים ישנם עבודות שמוגדרות כבלתי נצפה מראש (לא מיוחסים לעבודה ספציפית) בהיקף של 16 מיליון ש"ח - לא ניתן לבדוק עבודות אלא.
4. ישנם עבודות (בעיקר שצפ"ם) שעלותם נראת מוגזמת. נראה שניתן לבצע אותם בסטנדרט יותר נמוך או לבצע רק חלק מהעבודות (למרות שלא ישלימו את כל התב"ע) להלן כמה דוגמאות:
- א. טירת הכרמל-עבור 330 יח' שצ"פ בהיקף כ-5 מיליון ש"ח ז"א 15,000 ש"ח ליח'.
 - ב. בנווה שאנן שצפ"ם ב-7.6 מיליון ש"ח עבור 550 יח' דיור (או 800 לא ברור) בעלות של 14,000 ש"ח ליח'.
 - ג. קרית גת - פארק בעלות של 2.2 מיליון ש"ח לאחר שכבר ביצעו שצפ"ם בהיקף 400 אלף ש"ח עבור 250 יח'.
 - ד. יקנעם עלית 8.3 מיליון ש"ח עבור 1,000 יח'. מתוכם 4.5 מיליון ש"ח עבור פארק עירוני.

ישנם עוד דוגמאות רבות, ונראה שקיצוץ חלק מהעבודות ואולי סטנדרט יותר נמוך יכול לחסוך סכומים ניכרים.

5. עבודות שנראות לא הכרחיות או לפחות אינם קשורות לבניית הפרוגרמה ב-89-92 להלן כמה דוגמאות:

- א. מחלף בצומת נשיאי ישראל בכרמיאל בעלות של 8.5 מיליון ש"ח.
- ב. פארק מרכזי ברמלה בין בית הסוהר לשכונות בהיקף 2 מיליון ש"ח.
- ג. ביצוע עוד שני כבישי כניסה לנתיבות (בנוסף לכביש הכניסה הקיים) בעלות של 6.5 מיליון ש"ח.
- ד. ביצוע מסלול נוסף (מסלול שני) בשדרות, בכרמיאל בעלות 6 מיליון ש"ח.
- ה. כביש גישה להר כנען בעלות 1.5 מיליון ש"ח.
- ו. פינוי גן זאולוגי בבאר שבע בעלות 5 מיליון ש"ח.
- ז. סידור הגישה וסלילה בבאר שבע - ג'ו אלון בעלות של למעלה מ-10 מיליון ש"ח.

6. ישנם פרויקטים שאינם עבור יח' שנבנו במסגרת הפרוגרמה 89-92 כגון:

- א. שלומי - בעלות של 1 מיליון ש"ח.
- ב. עכו - שצפ"ים ב-400 אלף ש"ח ל-50 יח' שגם הם אינם שיכים לפרוגרמה.

7. ישנם פרויקטים שיש צורך לבדוק את ביצועם עקב עלויות גבוהות מאוד כגון:

- א. עבודות בשכונת הריף עבור 22 יח' בעלות 2 מיליון ש"ח.
- ב. כל פרויקט קריית אתא - מדובר על היקף של 30 מיליון ש"ח שחלקו הגדול עבור שצפ"ים לא ברורה התמונה בפרויקט זה.

רשם: דורון לביא



לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ה' בטבת תשנ"ד
19 בדצמבר 1993

סיכום והחלטות שנתקבלו בפגישת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר
ב - 15/12/93 שעה 21:00

1. קביעת דירקטוריון שו"פ

נושא קביעת יו"ר דירקטוריון לחב' שו"פ, יובא לדיון לאחר בדיקה וקבלת חוות דעת משפטית, ביחס למעמדו של היו"ר, לפני ההפרטה ואחרי ההפרטה (בחינה עם יועמ"ש רשות החברות + ניצני) התחייבות בכתב.

2. מע"צ

א. תקציב מע"צ יוגדל ב - 40 מיליון ש"ח מעודפי משהב"ש לשנת 1993.
הדרך והשיטה להעברת התקציב יסוכמו בין שני השרים.
ב. ההצעה להפיכת מע"צ לרשות תועבר לעיונו של שר האוצר בטרם דיון.

3. מודיעין

א. שר האוצר על דעת שר הבינוי והשיכון, יזמנו דיון פנימי במטרה לאשר מימון ביניים בסך 30 מיליון שקל, לקידום השיווק בפרוייקט מרומי.

נציגי משהב"ש שיזומנו עם השר לדיון:

מנכ"ל, עדי הדר, אגון לביא, צבי אלדורטי.

ב. שר האוצר מוכן לדון בכובד ראש ובצורה מעמיקה באישור מענקים והלוואות מקום כתמריץ לזכאים משרד השיכון ובעיקר כדי לתת גיבוי לקבלנים לבניה מואצת.

4. כביש חוצה ישראל

שר האוצר מכיר בצורך באישור תקציב ע"ס 150 מיליון שקל לחברת כביש חוצה ישראל.
שר הבינוי והשיכון מתנגד להצעת שר האוצר להשתתפות של 50% של כל משרד.

הוחלט לקיים דיון ביחס לדרך ולמקורות המימון של התקציב.



לשכת שר הבינוי והשיכון

5. כבישי גישה למועצות אזוריות

שר הבינוי והשיכון העביר לשר האוצר את הדו"ח שהוכן בנושא כבישי ודרכי גישה למועצות אזוריות.

שר האוצר ילמד את ממצאי והמלצות הדו"ח ויגבש עמדה.

שר הבינוי והשיכון הפנה את תשומת לב האוצר לאחריות משרד הפנים לנושא. ✓

6. תכנית "עתיד ובית"

שר האוצר ילמד את נושא עתיד ובית לפינוי אתרי הדיור הזמני. תשובה תועבר בהתאם לשר הבינוי והשיכון. ✓

7. הרחבות בשכונות השיקום

שר האוצר מוכן להתמודד על החלת הסיוע להרחבות דיור כמקובל בשכונות השיקום, גם בשכונות החיזוק.

משרד הבינוי והשיכון יעביר למשרד האוצר נייר עמדה אשר יפרט את השכונות, הפוטנציאל להרחבה וכל נתון אחר לאיפיון הבעיה. הנתונים יוצגו בחתכים של ישוב, מחוז וכלל ארצי כולל המשמעות הכספית, הן של הסיוע בתכנון והן של הסיוע לצורך הרחבה. ✓

8. סיוע לאזוגות צעירים חלשים

הנושא הוצג לשר האוצר. ✓

שר הבינוי והשיכון מתכוון לגבש עמדה ופניה לשר האוצר בנושא.

9. פרוייקט שיקום ופיתוח יפו, כולל מדרון יפו ופרוייקטים נלווים

א. לבקשת שר האוצר, שר הבינוי והשיכון יזמן את ממ"י להציג את הנושא לשר האוצר.

לפגישה יצורפו: סגן השר אלי בן מנחם, המנכ"ל, מ. גת, ע. רודין.

בעקרון שר האוצר מוכן, לאחר לימוד הנושא, להיות שותף בפתרון הבעיה.

ב. בפגישה יוצגו נושאי מדרון יפו - וצורת המכרז (בי"ל - פנימי), ונושא שיקום יפו, היקפו, המשמעויות הכספיות ובכלל זה נושא המכרזים. שר הבינוי והשיכון הצביע על קשר הגומלים בין שני הפרוייקטים.

10. משכנתא - האגף להגן על אגיליו



שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ז' בטבת תשנ"ד
21 בדצמבר 1993
שוטף-2187

לכבוד
אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: משכנתאות מוגדלות לעולים מאתיופיה

1. בעת תכנון המשכנתאות המוגדלות לעולים היתה כוונה להגיע למשכנתאות בסך של כ-70 עד 110 אלף דולר. הסכומים נקבעו בשקלים, בטווח של 190 עד 295 אלף שקלים.
פרסום המבצע עוכב בשל הצורך בשינוי תקנות חוק הלוואות לדיור - הליך שמחייב אישור ועדת הכספים.
2. בשל הפיחות הזוחל ישנה הקטנה הדרגתית של הסכום הדולרי של המשכנתאות לפי הפירוט דלהלן:

הסך בדולרים		הסיוע בשקלים	
במועד פניתי	במועד הפרסום	הסך בשקלים	גודל המשפחה
64,000	68,000	190,000	ללא ילדים
82,000	86,000	240,000	עם 1-3 ילדים
100,000	106,000	295,000	עם 4 ילדים ויותר

מסקנה מתבקשת היא שלצורך עקביות, רצוי לציין את סכומי הסיוע בשקלים.



שר הבינוי והשיכון

3. יש לציין כי עד היום רכשו כ - 1,600 משפחות עולים מאתיופיה דירות במסגרת מבצע המשכנתאות המוגדלות, מהן כ- 980 משפחות המתגוררות באתרי הדיור הזמני.
4. בטבלה המפורטת להלן רשימת הישובים בהם רוכשים בפועל עולי אתיופיה דירות.
5. כ- 31/12/93 מסתיים מבצע הסיוע המיוחד לעולי אתיופיה ועם חידושו ב- 1994 נפתח את כל הישובים בארץ לפני העולים.
6. התפלגות הישובים בהם רכשו עולי אתיופיה דירות במבצע הנוכחי:

סה"כ יח"ד	הישוב	סה"כ יח"ד	הישוב
10	ק.אתא	170	רמלה/לוד
10	ק.ביאליק	125	יבנה
17	ירושלים	95	אשדוד
2	טירת הכרמל	89	נתניה
12	פרדס חנה	65	חדרה
8	ק. שמואל	35	קרית עקרון
5	הוד השרון	95	קרית מלאכי
15	נס ציונה	39	קרית ים
2	בת ים	38	רחובות
2	אבן יהודה	11	כפר סבא
1	חולון	18	ק. מוצקין
5	באר שבע	15	יוקנעם
10	באר יעקב	5	בית שמש
10	כפר יונה	8	חיפה
20	ק. גת	10	פתח תקוה
12	מגדל העמק	20	ראשון לציון
12	אשקלון	20	גדרה

לנוכח האמור לעיל אני ממליץ על המשך המבצע המיוחד.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

העתקים: מר אריה מזרחי - מנכ"ל המשרד
מר ישראל שוורץ - מנהל אגף אכלוס



שר הבינוי והשיכון

ירושלים, כה' בכסלו תשנ"ג
9 בדצמבר 1993
שוטף 2052



לכבוד
ח"כ אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

שלום רב,

הנדון : הבטחת "עתיד ובית" לתושבי אתרי הדיור הזמני

אני רואה בפינוי הדיור הזמני (תוך הבטחת בית חליפי ואתו גם עתיד טוב יותר לדייריהם) יעד לאומי ממדרגה ראשונה.

להלן נתונים על היקף אוכלוסית דיירי אתרי הדיור הזמני - לא כולל את המגזר הכפרי (מושבים וקיבוצים).

סך הכל	ותיקים	עולים מחבר העמים	עולים מאתיופיה
בתי אב	5,794	1,321	3,845
נפשות	15,064	3,170	16,277
			10,960
			34,511

מנהלת "עתיד ובית" שהוקמה בסיוע משרדך, פועלת מאז יולי 93, להנעה לרכישת דירה של תושבי 14 אתרים להם ניתנה עדיפות. המנהלת מתמקדת בותיקים ובעולים מברית המועצות, בעוד שהעולים מאתיופיה מטופלים על-ידי המשרד לקליטת העליה.

עד סוף אוקטובר רכשו דירות יותר מ- 1,000 בתי אב מתוך כ- 4,250 שבטיפול המנהלת. עוד כ- 1,100 אותרו כזכאים לדירות בשיכון הציבורי.

יש הרואים במספרים אלה הישג ראוי לציון, אך אני סבור שהקצב איטי ויש להחישו.

רובן המכריע של הדירות שנרכשו על-ידי דיירי אתרי הדיור הזמני הן מתוך הדירות ששווקו על-ידי שיכון ופיתוח, אשר נכללו במבצעי המכירות, כשהרוכשים נהנו ממחירי דירות מוזלים ומהלוואות מקום.

אנו "מגרדים את רצפת המלאי" הזה. נותרו למכירה פחות מ- 3,600 דירות שמתוכן כ- 1,000 בצפון והיתר בדרום - כאשר אין בכלל דירות בין כרמיאל בצפון לבין קרית גת בדרום.



שר הבינוי והשיכון

לצורך קידום הפינוי אנו מבקשים את אישורך ל-3 תמריצים :

1. הסיוע שניתן למשפחת עולים שכיחה, לרכישת דירה מיד שניה, הוא 97,000 ש"ח בהחזר התחלתי של 357 ש"ח לחודש.
סיוע זה אינו מספיק לרכישת דירה, לאוכלוסיה ה"חלשה" יותר מבחינה כלכלית.

כדי לא לאבד את המומנטום אנו מבקשים להכריז לאלתר על מבצע לחצי שנה לעידוד רכישת דירות. בתקופת המבצע יקבלו אלה מתושבי אתרי הדיור הזמני שירכשו דירה, תוספת משכנתא בסכום של 50,000 ש"ח שחציה במענק מותנה וחציה בהלוואה צמודה ב-4.5% - בדומה להלוואות המקום.

סה"כ הסיוע לתושבי האתרים יהיה לפיכך 147,000 ש"ח מזה 50,000 ש"ח במענק והיתרה בהלוואה בהחזר חודשי התחלתי של 515 ש"ח.

אנו מעריכים כי המבצע יעודד רכישה של עוד 1,000 בתי אב. עלות המבצע (בתוספת עלות הפטור משכר דירה לרוכשים) מגיעה ל-53.5 מיליון ש"ח, שמתוכם 28.5 מיליון ש"ח מענקים.

2. תושבי אתרי הדיור הזמני, כאמור, לא מגיעים כמעט לשוק הדירות מיד שניה שבו היצע דירות המתאימות ליכולתם.

כדי לפתוח בפני תושבי אתרי הדיור הזמני את שוק הדירות מיד שניה אנו מציעים לערב מתווכים. הגענו להסכם עם אגוד מתווכי דירות מלד"ן כי חבריו יתנו הנחה בדמי התיווך לתושבי אתרי הדיור.

אנו מבקשים להוסיף לסיוע מענק בסך 3,000 ש"ח למימון הוצאות תיווך והוצאות עורך דין.

המתווכים יזמו הצעת דירות לתושבי אתרי הדיור הזמני יסיעו אותם לדירות ויהיו בפועל זרז לפינוי.

עורכי הדין יבטיחו לרוכשים את כשרות העסקה ואת זכויותיהם בנכס בתמורה לתשלום.

אומדן התקציב למענקים אלה הוא 3 מיליון ש"ח.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן-אליעזר
שר הבינוי והשיכון

העתיקים: מר אריה מזרחי, המנהל הכללי
מר ישראל שוורץ, מנהל אגף איכלוס
גב' מיכאלה גרזון, סגן מנהל אגף איכלוס

משרד האוצר

מטה המעקב אחר תקציבי הפיתוח

ירושלים, י"ג באדר התשנ"ד

24 בפברואר 1994

1974-94.ת

ריכוז ביצוע תקציב משרד הבינוי והשיכון ל 31.12.93 סעיפים: מענקים (24)
פיתוח (70)

מענקי בינוי ושיכון (42)

(נתונים במיליוני ש"ח)

תקציב	ביצוע	יתרה	אחוזים
ס"ה	<u>4,331.4</u>	<u>642.1</u>	<u>85.2</u>
סיוע	3,988.2	345.8	91.3
קבלנים	327.2	280.3	14.3
רזרבה	16.0	16.0	---

הערות:

א. עיקר אי הביצוע בסעיפי הסיוע הינו בתקציבי ההלוואות לעולים, ותיקים,

אזורי פיתוח ובניה בקיבוצים.

ב. הביצוע הנמוך בפיצויים לקבלנים נובע מעבודת הועדה להסדר תביעות הקבלנים.

תקציב פיתוח (70)

(נתונים במיליוני ש"ח)

תקציב	ביצוע*	יתרה	% ביצוע	
ברוטו	<u>7,548.1</u>	<u>5,647.0</u>	<u>1,901.0</u>	<u>74.8</u>
סיוע**	3,162.0	2,756.0	406.0	87.2
פיתוח	4,386.1	2,891.0	1,495.0	65.9

הערות:

* נתוני הביצוע הינם לפי ספרי הנהלת חשבונות של חשבונות המשרד נכון ל 28.2.94

עד למועד סגירת השנה צפויים שינויים ברמת הביצוע המדווחת.

** הלוואות לרכישת דירות.

סעיפי תקציב עיקריים בהם נרשם תת ביצוע:

סיוע: עודף תקציבי בסך 474 מלש"ח המהווים 15% מסך תקציב הסיוע בסעיף 70 נובע בעיקרו מעודף תקצוב (מתוכנן) לעומת הביצוע בפועל. יצוין כי הקף הביצוע בסעיפי הסיוע הינם תוצאתיים לתנאי הסיוע והביקוש בשוק הדיור המוכוון.

פיתוח:

מלש"ח	יתרת תקציב
<u>1,495.0</u>	
134.4	זרבות בלתי מחולקות
590.0	עודפים מ 30.12.93
265.0	אי מימוש התחייבויות רכישה
505.6	תת ביצוע

הערה: מתכונת הרישום והניהול של התחייבויות המשרד אינה מציגה את מלאי

ההתחייבויות הריאלי של המשרד.

טיוטא לדיון
מדיניות ענף הבניה

מדיניות ענף הבניה

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

פער זה בין הצרכים להצעת הדיור אף מחרף, 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 התכרה 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 במחירי 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 בכניה 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 - הנוק החברתי 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 בשווקי 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 הכולטות 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 היזמים יהיה גבוה יותר מזה הנצפה על ידיהם כיום - וזאת ללא תהליך עליית המחירים, שהיה תנאי הכרחי באסטרטגית עליית המחירים.

לפי גישה זו עליית 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 בזבז 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 תחיית הבניה הציבורית ובהיקף רחב.

מערכת זו יצרה מודוס של סיכון גבוה. זמני התגובה הם ארוכים (על אף שקוצרו בשנים האחרונות), קיימים נעלמים מהותיים - אפריורי - 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 לקיחתו 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 מסוימת 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 ביזם 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 (אופציה 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 הלואה 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 שכתיק 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, המונפקות 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 לכוונתו "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 עסקה.
 - מס ממשלתי לעומת מס מוניציפלי.
 - מס לפי תוצאות עסקה או מס רעיוני.
 - מס על עסקה 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 ועסקה 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 אינה בשימוש חקלאי) פטורה למעשה. הערך נקבע על פי מיקום ויעוד תכנוני.

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

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

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 רכישת אופציה במקרקעין לא תחשב כעסקה מנקודת ראות חוקי המס, כל עוד תעמוד האופציה בקריטריון סביר של סכום (השווה לריבית שנתית 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. 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 אפרורי, 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 נתונים 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 (הבולטת 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.

5. 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 תוקנו - 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.

6. 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.

חרף תכנית השיווק, הממוקדת במרכיתה 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 הזים 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 התחרות 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.

3. תחרות במכרזי קרקע על מחיר הדירה -

שיטה זו מגובשת עתה ע"י משרד הבינוי והשיכון. על פיה יתחרו ביניהם היזמים על מחיר נמוך ככל האפשר לדירה. התכנון והסטנדרט יהיו נתונים (ע"י רשויות התכנון) מחיר הקרקע והפיתוח ייקבעו מראש.

כאמצעי יחיד אין גישה זו עומדת בפני עצמה. אולם כאשר היא משתלבת במכלול הצעדים המוצעים, עשויה להיות לה תרומה בהפחתת מחירי הדירות, ובמיוחד בתקופת המעבר בה נמצא השוק.



שר הבינוי והשיכון

ירושלים, כ"ה באדר תשנ"ד
8 במרץ 1994

לשכת שר האוצר	0/8 תרש 1994
מס' מסמך:	20950-94
אל:	אורן
מאת:	מאת:
המשימה:	משימה:
האישור:	
העתיקה:	

לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר
הקרייה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: תכנית להפעלת מדיניות שיכון וענף הבניה

כללי

1. בחדשים האחרונים קיימנו סידרת דיונים לבחינת רעיונות שונים להפעלת מדיניות כוללת בענף הבניה שיעודה להביא בסופו של תהליך להגדלת היצע הבניה למגורים והורדת מחירי הדירות.
2. להלן תוצג עמדתי, הכוללת התייחסות למערכת מקיפה של מרכיבים, שרק ישומם כחבילה כוללת, יוצר סיכויי הצלחה. בדעתי להביא תכנית זו להחלטת הממשלה באחת משיבותיה הקרובות.

הנחות יסוד

3. היקף הביקושים הצפוי ל- 3-4 שנים הקרובות הינו מעל ל- 50,000 דירות לשנה.
4. במשך השנים נוצרו ליקויים מבניים ומגרעות יסודיות בענף הבניה. הליקויים והמגרעות הולכים ומובלטים, ככל שכובד המשקל בביצוע עובר למגזר הפרטי.



שר הביטוי והשיכון

- 2 -

5. שילוב ארבעה המרכיבים העיקריים המשפיעים על מבנה הענף בהווה: תכנון, מימון וסיכון, היצע מקרקעין ומיסוי מקרקעין - יוצר מציאות המחייבת טיפול יסודי בכל המרכיבים בו זמנית, על מנת להשיג תוצאות תפקודיות אפקטיביות. יש להוסיף לאלה מרכיבים נוספים, אשר גם להם השפעה על תוצאות הפעילות בענף: חומרי בניה, תקני בניה ופיתוח, מדיניות לעידוד הבניה באזורי עדיפות לאומית ועוד.
6. על מנת להגיע לבניה בהיקף הביקושים הצפויים יש לגרום לשינויים באמצעי ושיטות הייצור הקיימים היום בענף הבניה.
7. המציאות המתאפיינת בהרחבה משמעותית של הביקושים, יוצרת צורך לאלתר, לטיפול יזום בצד ההיצע של הבניה. אחרי השלמת טיפול כזה, יהיה מקום לניתוח וטיפול באמצעי צד הביקוש. היפוך סדר הטיפול, לא רק שלא יסייע בהשגת מטרות חברתיות וכלכליות אלא יביא באופן מהיר לעלייה נוספת במחירי הדירות.
8. הטיפול בענף, בפעילותו בבניה למגורים, יגרור תוצאות נילוות חיוביות בבניה שלא למגורים: תעשייה ועסקים, מבני ציבור וכד'.
9. הנסיון הוכיח כי טיפול נקודתי (בניגוד לטיפול כוללני) מביא לתוצאות הנשחקות בזמן קצר ועל כן אינו אפקטיבי במידה הרצויה.

מרכיבי התוכנית

10. חוק התכנון והבניה

- א. צוות בינמשרדי הכין הצעה מוסכמת לשינויים בחוק התיכנון והבניה. שינויים אלה אמורים להחליף את שיטת הוראות השעה שעל פיה נידונות מרבית התכניות מאז 1990.
- ב. לשינויים המוצעים ע"י הצוות והמקובלים עלי, יש להוסיף הנקודות המפורטות להלן:

(1) רישוי עצמי - התרת בניה על פי הצהרת המתכנן (אדריכל או מהנדס), כי התוכניות עומדות בדרישות התיכנון הסטטוטוריות והתקן. יצוין שהצהרה כוזבת של מתכנן מהווה עבירה פלילית.



שר הבינוי והשיכון

- 3 -

הליך הרישוי העצמי נועד להחליף הליך מייגע וממושך בועדות המקומיות.

לדעתי יש להפוך את מסלול הרישוי העצמי למסלול חובה בכל פעולות הבניה שאינן מחויבות בתסקיר השפעה על הסביבה, במגמה להשיג קיצור של משך הרישוי, ושיחרור מחובת הצגת תעודת גמר (טופס 4). לאלה יש השפעה ישירה על מהירות תחילת הבניה והאיכלוס.

(2) צפיפויות - לבטל בחוק את ההוראה המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתכנית.

בפועל, משתמשת מערכת התכנון בסמכות זו על מנת לקבוע את גודל הדירה. כך צומצם היצע הדירות ובמיוחד צומצם מספרן של דירות קטנות ובינוניות המתאימות לזכאים בתכניות הסיוע של משב"ש. ביטול הסמכות לקביעת מספר הדירות בתכנית יוחל על תכניות קיימות וחדשות.

(3) יעדי אוכלוסיה - הסמכות הניתנת בחוק לגופי התכנון לקבוע יעדי אוכלוסיה (גם ברמה ההצהרתית), לא מביאה כלל לפיזור נוסף של האוכלוסיה, ומאידך גורמת לצמצום ההיצע הקרקעי באזורי הביקוש ועל ידי כך לייקור מחיר הדור באזורים אלה. לדעתי יש לבטל סמכות זו מעיקרה ולהחיל הביטול גם על תכניות קיימות.

(4) תנאים בתכניות מאושרות - המציאות מאפשרת לזרועות שילטוניות שונות להטיל ווטו על ביצוע תכניות, זאת על ידי אישור הכפוף להתניות שאינן תלויות ביזם. כך מסכלים בפועל מימוש של תכניות בניה. יש לבטל השיטה להכללת תנאים לביצוע, שלא על ידי היזם, בתכניות המאושרות. יש לחייב גורמי תכנון במתן אישור (או אי אישור) סופיים.

(5) לוחות זמנים - יש לקבוע בחוק לוחות זמנים קצרים ומוגדרים מראש לדיונים בועדות, תוך יצירת מנגנונים לאכיפת שינוי זה.

11. היצע קרקעי

א. פוטנציאל המלאי הקרקעי בישראל מתחלק לשלושה סוגים:

(1) קרקע פרטית שאינה מיועדת כיום לבניה.

(2) קרקע ממ"י הנמצאת בחזקתם של חוכרים וותיקים (קיבוצים, מושבים וכד').

(3) קרקע ממ"י פנויה, מיועדת ובלתי מיועדת.



שר הבינוי והשיכון

- 4 -

- ב. זמינותה של הקרקע הפרטית תושפע בעיקר משיקולי כדאיות של הבעלים, הנובעים ממבנה מיסוי המקרקעין (ראה להלן).
- ג. תופעל תכנית שיווק מסיבית ורב שנתית לשיווק קרקעות שבידי ממ"י, תוך התאמת ההערכות הארגוניות של המינהל להשגת מטרה זו.
- ד. אציע למועצת מקרקעי ישראל, שינוי בהחלטה 611, שיקרו קביעת מנגנוני ביצוע להחלטה, במגמה להחיש הפיכת מלאי פוטנציאלי זה למלאי זמין. כך תושג גם הגדלת התמורות לבעלי הקרקע ולחוכריה.

12. מיסוי מקרקעין

- א. היטל השבחה - יש לבטל את היטל השבחה ולקבוע במקומו, בחקיקה ראשית, מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות. מנגנון זה יומן ישירות מתקבולי מס שבח מקרקעין הנגבים ע"י המדינה.
- ב. מס שבח מקרקעין יוחל גם על עסקות קרקע של ממ"י.
- ג. מס רכוש - ביטול המס או לחלופין הפחתתו בשיעור מינימום של 66%.
- ד. אמצעים אלה נועדו להמריץ משמעותית הזרמת קרקעות למלאי הזמין לענף הבנייה. המבנה הקיים של מיסי המקרקעין והפרוצדורה הכרוכה בהם, הופכים ל"גורם בולם" לסחירות המקרקעין ולזמינותם לבניה. מימוש הקרקע תוך שינוי יעודה הופך את העסקות כיום לבלתי כדאיות, לעיתים קרובות.

13. מימון וסיכון

יש להפעיל תוכנית הרחבת המימון הבנקאי לזמים, באופן שתאפשר בנייה של כ- 50,000 דירות בשנה. הרחבת המימון הבנקאי תושג ע"י מתן ביטוח ממשלתי לסיכוני תיק האשראי הבנקאי הכולל לבנייה למגורים.

14. חומרי בניה - מיסוי, קביעת תקנים ודה-מונופוליאציה

- א. יש לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, חלקו לאלתר וחלק מהמרכיבים במדורג על פני מספר שנים.



שר הבינוי והשיכון

- 5 -

ב. יש להשוות את התקנים הישראליים לאירופאיים והאמריקאים ולראות במכשיר לאבטחת הוראות בטיחות, בריאות ותקינות - בלבד. יש להפסיק השימוש בתקנים אלה כמכשיר להגנה בלתי מיכסית.

ג. יש לגבש ולהפעיל תכנית מדורגת, שתביא לביטול ריכוז השליטה באספקת תשומות ושירותים לענף הבניה, בידי מונופולים וקרטלים.

15. תקנים תיכנוניים של פיתוח ובניה

יש להקים צוות בינמשרדי לבחינת המרכיבים הכלולים בתקני התיכנון. צוות זה יפעל בהנחייה ברורה, לקבוע תקנים תיכנוניים ברמה העונה לצרכים בסיסיים תוך הפעלת שיקולי עלות תועלת.

16. פריזון עבודה

א. בהעדר כלי מדידה פרקטי לפריזון עבודה בענף הבניה, הופך "משך זמן הבניה" לכלי המדידה הקרוב ביותר האפשרי. יש לתת מענקים על בניה מהירה לתקופה מוגבלת (2-3 שנים). מלבד תרומתם לשיכלול הענף יש במענקים אלה כדי להגדיל את נפח הפעילות בו.

ב. המענקים ינתנו ליזמים שיפעלו במסגרת תוכנית המימון הבנקאית. גובהם המירבי של המענקים יהיה כ- 5% ממחיר הדירה הממוצעת לזכאים. הם ינתנו לבניה שתסתיים במשך זמן החופף לזכאות שנקבעה בתכנית התמריצים ב- 1992 - 1990.

17. תקן פניית מוסדות ציבורי ומימון

במגמה להביא להסרת התנגדותן של רשויות מקומיות להרחבת בניה חדשה בשלבי התיכנון והביצוע - יש לקבוע תקן של מוסדות ציבור (בתי-ספר יסודיים וחטיבות ביניים, גני ילדים ובתי כנסת), כפונקציה של מספר הדירות הניבנות. לרשויות תוצע הקצאה תקציבית אוטומטית, על-פי נוסחה שתקבע.



18. בנייה באזורי עדיפות לאומית

א. יש לסבסד פרויקטים לבנייה למגורים באזורי עדיפות לאומית כלהלן:

(1) מימון בדרך מענק, של חלק מהוצאות הפיתוח, לראש השטח ובתוך האתר.

(2) מתן מענקים מותנים לרכישת דירות חדשות, למשתכנים שיגורו בהן לפחות 5 שנים.

(3) על מנת להגדיל הוודאות והאמינות, תתחייב הממשלה על מרכיבי התמיכה בסעיפים קטנים (1) (2) דלעיל לתקופה ממושכת.

ב. יודגש, כי ישום השינויים בתחום מיסוי המקרקעין, מבטיח הגדלה משמעותית של תקבולי הרשויות המקומיות באזורי העדיפות הלאומית, אשר יופנו לפיתוח מוניציפאלי המתחייב מתוספת הבנייה.

סיכום

19. ענף הבנייה ומצב השיכון בארץ מחייבים טיפול שורש אגרסיבי וכוללני. המשך צעידה במסלול השיגרה, תוך טיפול קוניוקטורלי בנקודה זו או אחרת, לא יביא לתוצאות המקוות.

20. הורדת מחירי הדירות, הורדת השפעת הדיור על מדד יוקר המחיה - הינם יעדים ריאליים, בתנאי שמטפלים במיכלול המרכיבים המיבניים. טיפול בחלק מהמרכיבים תוך תעלמות מאחרים לא רק שלא ייצור את האפקט הדרוש ליצירת המבנה החדש והיציב, אלא עלול במקרים מסויימים ליצור גם עיוותים ולהגדיל את חוסר הוודאות (לדוגמא: הקפאת החלטה 611 של מועצת מקרקעי ישראל ללא חלופה, טיפול במימון ללא טיפול בתיכנון ועוד).

21. הנתונים הקריטיים בתכנית הינם הקטנת חוסר הוודאות והסיכונים בענף ויצירת דינמיקה אחרת בעיסקות הנדל"ן במשק. הטיפול בהיצע המקרקעין ובמיסוי עיסקות מקרקעין, הינו על כן קריטי להצלחתה של התכנית.



שר הבינוי והשיכון

- 7 -

22. יש לזכור, שאנו עוסקים במקביל בצורך וברצון להביא להורדת מחירים כמו גם ביעד של הגדלת היצע הדיור. לפיכך, סילוק של "גורמים בולמים" ושיכלול הענף, הינם תנאים חיוניים להגדלת נפח פעילותם של יזמים קיימים ולכניסתם של יזמים חדשים.

23. יישום מרבית חלקיה של התכנית ניתן לביצוע עד מחצית שנת 1994, ויתרתה לא יאוחר מסוף השנה - תהליך זה יש בו כדי להביא להשגת תוצאות ממשיות בטווח זמן סביר ביותר.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

העתק: מר יצחק רבין - ראש הממשלה ושר הביטחון

יועץ שר האוצר

ת.94024297

14.3.94

אל: שר האוצר

הנידון: התוכנית להוזלת מחירי הדירות

להלן עיקר ההבדלים בין התוכנית שאושרה על ידך בסופו של דבר (מופיעה כטיוטת סיכום מיום 28.2.94) ובין התוכנית המקורית שהוגשה לאישור השרים (הצעת החלטה מיום 10.1.94), ובין מכתב שר השיכון מיום 8.3.94 הדומה מאוד להצעת ההחלטה המקורית בנושא.
(מצ"ב התוכנית המקורית, טיוטת הסיכום הסופי בנושא ומכתב שר השיכון מיום 8.3.94).

1. נושאים שהוצעו בהצעה המקורית (ובד"כ במכתב שר השיכון) ולא אושרו על ידך:

א. מסוי מקרקעין (*)

- גם בתוכנית המקורית (סעיפים 3,4) וגם במכתב שר השיכון (סעיף-12) מוצע:
 - לבטל את היטל ההשבחה (ולקבוע במקומו בחקיקה מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות).
 - החלת מס שבח מקרקעין גם על עסקאות המבוצעות ע"י ממ"י וקק"ל.
 - הפחתת מס רכוש ב-66%.
 - ביטול שיעורי מס מופחתים בחוק מס שבח מקרקעין לעסקאות שנעשו לפני 1960.

השינויים האמורים לא אושרו על ידך ואינם מופיעים בסיכום הסופי.

ב. מסוי על תשומות בניה (*)

בתוכנית המקורית (סעיף-8) ובמכתב שר השיכון (סעיף-14) מוצע לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, חלקו לאלתר וחלקו בהדרגה במשך מספר שנים.

הצעה זו לא אושרה על ידך ואינה כלולה בטיוטת הסיכום מיום 28.2.94.

(*) מצ"ב נספח א' ובו הסיבות להתנגדות לשינויים המוצעים בתחום המסוי.

יועץ שר האוצר

ג. מתן תמריצים

בתוכנית המקורית (סעיף-7) ובמכתב שר השיכון (סעיף-16) מוצע לתת בשנים 1994 ו-1995 (או 2-3 שנים במכתב שר השיכון) תמריצים על הגדלת הפריון וקיצור משך הבניה.

הצעה זו לא אושרה על ידך ואינה כלולה בהצעה מיום 28.2.94.

ד. רשוי עצמי

בהצעה המקורית (סעיף-9) ובהצעת שר השיכון (סעיף 10ב' (1)) מוצע להפוך את מסלול הרישוי העצמי למסלול חובה בכל הליך בניה שאינו מחייב תסקיר השפעות סביבתיות.

הצעה זו לא אושרה על ידך.

ה. ביטול ההגבלה על מספר הדירות

בתוכנית המקורית (סעיף-9) ובמכתב שר השיכון (סעיף 10ב' (2)) מוצע לבטל בחוק את ההוראה המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתוכנית.

הצעה זו לא אושרה על ידך, אולם אושר על ידך - "מניעת האפשרות לקבוע מגבלות על גודל יחידות דיור בתוכנית", והמשמעות דומה מאוד להצעה המקורית.

ו. קביעת יעדי אוכלוסיה

בהצעה המקורית (סעיף-10) ובמכתב שר השיכון (סעיף 10ב' (3)) מוצע לבטל את הסמכות הניתנת בחוק לגופי תכנון לקבוע יעדי אוכלוסיה.

הצעה זו לא אושרה על ידך.

יועץ שר האוצר

ז. ביטול הועדה לשמירת קרקע חקלאית

מופיע בהצעה המקורית (סעיף-9), לא מופיע במכתב שר השיכון.
אושרה על ידך מתכונת קצת שונה שסוכמה בפשרה עם משרד הפנים והאומרת "מעמד חולק" ח
ישמר כפי שהיה בהוראת השעה (בול"ל).

ח. בחינת תקנים בבניה ופיתוח

בתוכנית המקורית (סעיף-13) ובמכתב שר השיכון (סעיף-15) מוצע להקים ועדה שתפשט
ותזיל את תקני הבניה והפיתוח.

הצעה זו לא אושרה על ידך ולא מופיעה בסיכום מיום 28.2.94
(כן אושרה על ידך ההצעה לביטול הגנות לא מכסיות על חומרי גלם ומוצרים מוגמרים
לבניה).

ט. ביטול מונופולים וקרטלים

בהצעה המקורית (סעיף-12) ובמכתב שר השיכון (סעיף-14ג') מוצע לפעול להפחתת
המונופולזציה והקרטליזציה באספקת חומרי הבנין.

הצעה זו ככל הנראה לא אושרה על ידך ואינה כלולה במסמך מיום 28.2.94.

י. החלטות 533 ו-611

בהצעה המקורית (סעיף-5) וגם במכתב שר השיכון (סעיף-11ד') מוצע להקים מנגנון
ביצוע להחלטה על מנת לזרז הפיכת מלאי הקרקעות למלאי זמין.

הצעה זו לא אושרה על ידך. במקומה הצעת שצוות משותף יבחן את הנושא (יצא מכתב שלך
אל שר השיכון בנושא).

יועץ שר האוצר

2. נושאים שמועלים במכתב שר השיכון ולא הועלו קודם (מספור עפ"י מכתב שר השיכון מיום 8.3.94)

א. סעיף 10 ב' (4) - תנאים בתוכניות מאושרות

שר השיכון מציע לאסור על הזרעות השלטוניות להטיל ווטו על ביצוע תוכניות - ע"י אישורן בכפוף להתניות שאינן תלויות ביזם.

נראה כי ניתן להסכים להצעת שר השיכון בנושא זה.

ב. סעיף 11 ג' - הפעלת תוכניות שווק תוך הערכות ארגונית

אין פירוט של ההצעה. ברור שצריך לעשות זאת, כשתוגש תוכנית כזו - תהיה התייחסות.

ג. סעיף 17 - תקן בנית מוסדות צבוריים ומימון

מוצע לקבוע תקן אוטומטי של תקצוב מבני ציבור לרשויות כפונקציה של מספר הדירות הנבנות בכל ישוב.

הצעה זו לא הועלתה בפני האוצר ולא נדונה עד כה.

3. נושאים שהוספו להצעת הסיכום מיום 28.2.94 ולא היו בהצעות המקוריות

א. קרקעות לבנה דירתך

במסמך מה-28.4.94 הוספו 10,000 לקרקעות בנה דירתך.

הצעה זו לא היתה במסמך המקורי ומשום מה (כנראה נשכחה) לא מופיעה במכתבו של שר השיכון.

ב. תוספת תקציבי תשתיות

ניתנה תוספת 38 מלש"ח בהוצאה ו-175 מלש"ח בהוצאה מותנת.

יועץ שר האוצר

ג. עבודת הועדות המחוזיות

הוחלט על שיפור וייעול עבודות ולו"ז הועדות המחוזיות.

ד. צוות מעקב

הוחלט על מנוי צוות מעקב בראשות מנכ"ל שני המשרדים לשם מעקב אחר התקדמות התוכנית ולקבלת החלטות אופרטיביות לקידומה.

כתב: אוחד מראני

יועץ שר האוצר

ת.94024287
14.3.94

נספח - א'

הסיבות להתנגדות האוצר לשינויים במסוי
(מתייחס למספרי ההצעות במכתבו של שר השיכון מיום 8.3.94)

12. התייחסות למסוי מקרקעין

- א. היטל השבחה מכניס למדינה כיום 250 מלש"ח לשנה.
- ב. הרחבת בסיס גבית מס שבח מקרקעין והחלת גבייתו גם על הקרן הקיימת עלולה להיתקל בקשיים ניכרים וקשה לבנות על שינוי זה כמקור להכנסות נוספות.
- ג. מס רכוש - ההתנגדות להפחתת מס רכוש (הפחתה ב-66%) היא משתי סיבות:
 - אובדן הכנסות בחיקף של כ-400 מלש"ח לשנה.
 - מס רכוש ממלא תפקיד של מאיץ בניה היות והוא מוטל רק על קרקע לא בנויה, והפחתתו עלולה דווקא לעודד החזקת קרקעות לא בנויות.

14. מסוי תשומות בניה

ביטול כל המסוי על תשומות הבניה יביא להפסד הכנסות של כ-210 מלש"ח לשנה, אולם יביא לירידת מדד תשומות הבניה בשיעור של כ-2% לכל היותר, ולהפחתה מכסימלית של 0.4% במדד הכללי.



שר הבינוי והשיכון

ירושלים, כ"ה באדר תשנ"ד
8 במרץ 1994

לשכת שר האוצר	0/8 מרץ 1994
מס' מסמך:	94-20956
אל:	מאת: <u>אוריאל</u>
המשימה:	<u>העניין של</u>
תאריך יעד:	
העתיקים:	

לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר
הקרייה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: תכנית להפעלת מדיניות שיכון וענף הבניה

כללי

1. בחדשים האחרונים קיימנו סידרת דיונים לבחינת רעיונות שונים להפעלת מדיניות כוללת בענף הבניה שיעודה להביא בסופו של תהליך להגדלת היצע הבניה למגורים והורדת מחירי הדירות.
2. להלן תוצג עמדתי, הכוללת התייחסות למערכת מקיפה של מרכיבים, שרק ישומם כחבילה כוללת, יוצר סיכויי הצלחה. בדעתי להביא תכנית זו להחלטת הממשלה באחת מישיבותיה הקרובות.

הנחות יסוד

3. היקף הביקושים הצפוי ל- 3-4 שנים הקרובות הינו מעל ל- 50,000 דירות לשנה.
4. במשך השנים נוצרו ליקויים מבניים ומגרעות יסודיות בענף הבניה. הליקויים והמגרעות הולכים ומובלטים, ככל שכובד המשקל בביצוע עובר למגזר הפרטי.



שר הבינוי והשיכון

- 2 -

5. שילוב ארבעה המרכיבים העיקריים המשפיעים על מבנה הענף בהווה: תכנון, מימון וסיכון, היצע מקרקעין ומיסוי מקרקעין - יוצר מציאות המחייבת טיפול יסודי בכל המרכיבים בו זמנית, על מנת להשיג תוצאות תפקודיות אפקטיביות. יש להוסיף לאלה מרכיבים נוספים, אשר גם להם השפעה על תוצאות הפעילות בענף: חומרי בניה, תקני בניה ופיתוח, מדיניות לעידוד הבניה באזורי עדיפות לאומית ועוד.
6. על מנת להגיע לבניה בהיקף הביקושים הצפויים יש לגרום לשינויים באמצעי ושיטות הייצור הקיימים היום בענף הבנייה.
7. המציאות המתאפיינת בהרחבה משמעותית של הביקושים, יוצרת צורך לאלתר, לטיפול יזום בצד ההיצע של הבנייה. אחרי השלמת טיפול כזה, יהיה מקום לניתוח וטיפול באמצעי צד הביקוש. היפוך סדר הטיפול, לא רק שלא יסייע בהשגת מטרות חברתיות וכלכליות אלא יביא באופן מהיר לעלייה נוספת במחירי הדירות.
8. הטיפול בענף, בפעילותו בבניה למגורים, יגרור תוצאות נילוות חיוביות בבניה שלא למגורים: תעשייה ועסקים, מבני ציבור וכד'.
9. הנסיון הוכיח כי טיפול נקודתי (בניגוד לטיפול כוללני) מביא לתוצאות הנשחקות בזמן קצר ועל כן אינו אפקטיבי במידה הרצויה.

מרכיבי התוכנית

10. חוק התכנון והבניה

- א. צוות בינמשרדי הכין הצעה מוסכמת לשינויים בחוק התיכנון והבניה. שינויים אלה אמורים להחליף את שיטת הוראות השעה שעל פיה נידונות מרבית התכניות מאז 1990.
- ב. לשינויים המוצעים ע"י הצוות והמקובלים עלי, יש להוסיף הנקודות המפורטות להלן:

(1) רישוי עצמי - התרת בניה על פי הצהרת המתכנן (אדריכל או מהנדס), כי התוכניות עומדות בדרישות התיכנון הסטטוטוריות והתקן. יצוין שהצהרה כוזבת של מתכנן מהווה עבירה פלילית.



שר הבינוי והשיכון

- 3 -

הליך הרישוי העצמי נועד להחליף הליך מייגע וממושך בועדות המקומיות.

לדעתי יש להפוך את מסלול הרישוי העצמי למסלול חובה בכל פעולות הבניה שאינן מחויבות בתסקיר השפעה על הסביבה, במגמה להשיג קיצור של משך הרישוי, ושיחרור מחובת הצגת תעודת גמר (טופס 4). לאלה יש השפעה ישירה על מהירות תחילת הבניה והאיכלוס.

(2) צפיפויות - לבטל בחוק את ההוראה המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתכנית.

בפועל, משתמשת מערכת התכנון בסמכות זו על מנת לקבוע את גודל הדירה. כך צומצם היצע הדירות ובמיוחד צומצם מספרן של דירות קטנות ובינוניות המתאימות לזכאים בתכניות הסיוע של משב"ש. ביטול הסמכות לקביעת מספר הדירות בתכנית יוחל על תכניות קיימות וחדשות.

(3) יעדי אוכלוסיה - הסמכות הניתנת בחוק לגופי התכנון לקבוע יעדי אוכלוסיה (גם ברמה ההצהרתית), לא מביאה כלל לפיזור נוסף של האוכלוסיה, ומאידך גורמת לצמצום ההיצע הקרקעי באזורי הביקוש ועל ידי כך לייקור מחיר הדור באזורים אלה.

לדעתי יש לבטל סמכות זו מעיקרה ולהחיל הביטול גם על תכניות קיימות.

(4) תנאים בתכניות מאושרות - המציאות מאפשרת לזרועות שילטוניות שונות להטיל ווטו על ביצוע תכניות, זאת על ידי אישור הכפוף להתניות שאינן תלויות ביזם. כך מסכלים בפועל מימוש של תכניות בניה. יש לבטל השיטה להכללת תנאים לביצוע, שלא על ידי היזם, בתכניות המאושרות. יש לחייב גורמי תכנון במתן אישור (או אי אישור) סופיים.

(5) לוחות זמנים - יש לקבוע בחוק לוחות זמנים קצרים ומוגדרים מראש לדיונים בועדות, תוך יצירת מנגנונים לאכיפת שינוי זה.

11. היצע קרקעי

א. פוטנציאל המלאי הקרקעי בישראל מתחלק לשלושה סוגים:

- (1) קרקע פרטית שאינה מיועדת כיום לבניה.
- (2) קרקע ממ"י הנמצאת בחזקתם של חוכרים וותיקים (קיבוצים, מושבים וכד').
- (3) קרקע ממ"י פנויה, מיועדת ובלתי מיועדת.



שר הבינוי והשיכון

- 4 -

- ב. זמינותה של הקרקע הפרטית תושפע בעיקר משיקולי כדאיות של הבעלים, הנובעים ממבנה מיסוי המקרקעין (ראה להלן).
- ג. תופעל תכנית שיווק מסיבית ורב שנתית לשיווק קרקעות שבידי ממ"י, תוך התאמת ההערכות הארגונית של המינהל להשגת מטרה זו.
- ד. אציע למועצת מקרקעי ישראל, שינוי בהחלטה 611, שעיקרו קביעת מנגנוני ביצוע להחלטה, במגמה להחיש הפיכת מלאי פוטנציאלי זה למלאי זמין. כך תושג גם הגדלת התמורות לבעלי הקרקע ולחוכריה.

12. מיסוי מקרקעין

- א. היטל השבחה - יש לבטל את היטל השבחה ולקבוע במקומו, בחקיקה ראשית, מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות. מנגנון זה ימומן ישירות מתקבולי מס שבח מקרקעין הנגבים ע"י המדינה.
- ב. מס שבח מקרקעין יוחל גם על עסקות קרקע של ממ"י.
- ג. מס רכוש - ביטול המס או לחלופין הפחתתו בשיעור מינימום של 66%.
- ד. אמצעים אלה נועדו להמריץ משמעותית הזרמת קרקעות למלאי הזמין לענף הבנייה. המבנה הקיים של מיסי המקרקעין והפרוצדורה הכרוכה בהם, הופכים ל"גורם בולם" לסחירות המקרקעין ולזמינותם לבניה. מימוש הקרקע תוך שינוי יעודה הופך את העסקות כיום לבלתי כדאיות, לעיתים קרובות.

13. מימון וסיכון

יש להפעיל תוכנית הרחבת המימון הבנקאי לזמים, באופן שתאפשר בנייה של כ- 50,000 דירות בשנה. הרחבת המימון הבנקאי תושג ע"י מתן ביטוח ממשלתי לסיכוני תיק האשראי הבנקאי הכולל לבנייה למגורים.

14. חומרי בניה - מיסוי, קביעת תקנים ודה-מונופוליאזיה

- א. יש לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, חלקו לאלתר וחלק מהמרכיבים במדורג על פני מספר שנים.



שר הבינוי והשיכון

- 5 -

ב. יש להשוות את התקנים הישראליים לאירופאיים והאמריקאים ולראות במ מכשיר לאבטחת הוראות בטיחות, בריאות ותקינות - בלבד. יש להפסיק השימוש בתקנים אלה כמכשיר להגנה בלתי מיכסית.

ג. יש לגבש ולהפעיל תכנית מדורגת, שתביא לביטול ריכוז השליטה באספקת תשומות ושירותים לענף הבניה, בידי מונופולים וקרטלים.

15. תקנים תיכנוניים של פיתוח ובניה

יש להקים צוות בינמשרדי לבחינת המרכיבים הכלולים בתקני התיכנון. צוות זה יפעל בהנחייה ברורה, לקבוע תקנים תיכנוניים ברמה העונה לצרכים בסיסיים תוך הפעלת שיקולי עלות תועלת.

16. פריזון עבודה

א. בהעדר כלי מדידה פרקטי לפריזון עבודה בענף הבניה, הופך "משך זמן הבניה" לכלי המדידה הקרוב ביותר האפשרי. יש לתת מענקים על בנייה מהירה לתקופה מוגבלת (2-3 שנים). מלבד תרומתם לשיכלול הענף יש במענקים אלה כדי להגדיל את נפח הפעילות בו.

ב. המענקים ינתנו ליזמים שיפעלו במסגרת תוכנית המימון הבנקאית. גובהם המירבי של המענקים יהיה כ- 5% ממחיר הדירה הממוצעת לזכאים. הם ינתנו לבניה שתסתיים במשך זמן החופף לזכאות שנקבעה בתכנית התמריצים ב- 1992 - 1990.

17. תקן פניית מוסדות ציבורי ומימון

במגמה להביא להסרת התנגדותן של רשויות מקומיות להרחבת בניה חדשה בשלבי התיכנון והביצוע - יש לקבוע תקן של מוסדות ציבור (בתי-ספר יסודיים וחטיבות ביניים, גני ילדים ובתי כנסת), כפונקציה של מספר הדירות הניבנות. לרשויות תוצע הקצאה תקציבית אוטומטית, על-פי נוסחה שתיקבע.



18. בנייה באזורי עדיפות לאומית

- א. יש לסבסד פרויקטים לבנייה למגורים באזורי עדיפות לאומית כלהלן:
- (1) מימון בדרך מענק, של חלק מהוצאות הפיתוח, לראש השטח ובתוך האתר.
 - (2) מתן מענקים מותנים לרכישת דירות חדשות, למשתכנים שיגורו בהן לפחות 5 שנים.
 - (3) על מנת להגדיל הוודאות והאמינות, תתחייב הממשלה על מרכיבי התמיכה בסעיפים קטנים (1) (2) דלעיל לתקופה ממושכת.

ב. יודגש, כי ישום השינויים בתחום מיסוי המקרקעין, מבטיח הגדלה משמעותית של תקבולי הרשויות המקומיות באזורי העדיפות הלאומית, אשר יופנו לפיתוח מוניציפאלי המתחייב מתוספת הבנייה.

סיכום

19. ענף הבנייה ומצב השיכון בארץ מחייבים טיפול שורש אגרסיבי וכוללני. המשך צעידה במסלול השיגרה, תוך טיפול קוניוקטורלי בנקודה זו או אחרת, לא יביא לתוצאות המקוות.
20. הורדת מחירי הדירות, הורדת השפעת הדיור על מדד יוקר המחיה - הינם יעדים ראליים, בתנאי שמטפלים במיכלול המרכיבים המיבניים.
- טיפול בחלק מהמרכיבים תוך תעלמות מאחרים לא רק שלא ייצור את האפקט הדרוש ליצירת המבנה החדש והיציב, אלא עלול במקרים מסויימים ליצור גם עיוותים ולהגדיל את חוסר הוודאות (לדוגמא: הקפאת החלטה 611 של מועצת מקרקעי ישראל ללא חלופה, טיפול במימון ללא טיפול בתיכנון ועוד).
21. הנתיבים הקריטיים בתכנית הינם הקטנת חוסר הוודאות והסיכונים בענף ויצירת דינמיקה אחרת בעיסקות הנדל"ן במשק.
- הטיפול בהיצע המקרקעין ובמיסוי עיסקות מקרקעין, הינו על כן קריטי להצלחתה של התכנית.



שר הבינוי והשיכון

- 7 -

22. יש לזכור, שאנו עוסקים במקביל בצורך וברצון להביא להורדת מחירים כמו גם ביעד של הגדלת היצע הדיור. לפיכך, סילוק של "גורמים בולמים" ושיכלול הענף, הינם תנאים חיוניים להגדלת נפח פעילותם של יזמים קיימים ולכניסתם של יזמים חדשים.

23. יישום מרבית חלקיה של התכנית ניתן לביצוע עד מחצית שנת 1994, ויתרתה לא יאוחר מסוף השנה - תהליך זה יש בו כדי להביא להשגת תוצאות ממשיות בטווח זמן סביר ביותר.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

העתק: מר יצחק רבין - ראש הממשלה ושר הביטחון

משרד האוצר
אגף התקציבים

כ"ז בטבת התשנ"ד
10 בינואר 1994
ת.93-77143

הצעה להחלטה - מדיניות ענף הבניה

סיכום לדיון

מחליטים:

כללי

1. הממשלה תפעיל מדיניות כדלנית לשכלול פעילות ענף הבניה והתחומים המשיקים לו. מטרת המדיניות היא לאפשר הרחבת פעילות והוזלת עלות הבניה הפרטית למגורים ולענפי המשק כדי שזו תענה על מלוא צרכי החברה והמשק, וזאת באמצעות הסרת כשלי שוק ומחסומי כניסה, קיצור לוחות זמנים, פישוט הליכים, הפחתת סיכונים וגורמי אי הודאות וביטול העמסות מיותרות על עלויות הבניה.
2. לחטול על שר הבינוי והשיכון ושר האוצר להפעיל תכנית לביטוח סיכוני תיק אשראי הבניה למגורים של הבנקים המסחריים, ובתיאום עם בנק ישראל. מטרת ועקרונות התכנית יהיו כדלקמן:
 - התכנית מיועדת להרחבת המימון הבנקאי לבניה על ידי הפחתת הסיכון במימון הבניה במטרה להביא להרחבת הבניה לכ-50,000 דירות מדי שנה. T
 - המדינה תיתן ביטוח לתיק אשראי הבניה למגורים של הבנקים כאשר הביטוח יהיה לתיק האשראי כולו ולא לפרויקט הבדד.
 - הביטוח יהיה לגבי הסיכון הראשון של התיק, ובחיקף של כ-10% מהתיק כולו. תהיה השתתפות חלקית של הבנק בביטוח התיק.
 - במסגרת התכנית יעמידו הבנקים אשראי לבניה של הקבלנים.
 - תכנית המימון לא תכלול רכישת קרקעות אלא במקרה שהרכישה הינה חלק מיה"ד שבניתן החלה בפועל.
 - במסגרת תוכנית הביטוח הממשלתי, תחוייב הקטנת דרישת הבנקים להשתתפות החון עצמי של הקבלן. (לכדי 10% מחיקף הבניה).
 - כחלק מתכנית זו ינתן אשראי למימון מלאי דירות בכתי מכור שנשאר בידי הקבלנים גם לאחר גמר הבניה.

- 3 לחטיל על שר האוצר להביא לוועדת השרים לענייני כלכלה הצעה לשינוי בחוקי מיסוי מקרקעין שעיקרית:
- הפחתת שיעורי מס רכוש ל-0.4% לשנה לגבי קרקע שהיא מלאי עסקי לעניין מס הכנסה, ו-0.3% לגבי קרקע אחרת
 - הרחבת חלות מס שבח מקרקעין גם על עסקאות מקרקעין המבוצעות ע"י ממ"י.
 - ביטול שיעורי המס המופחתים הקבועים בחוק מס שבח מקרקעין לגבי עסקאות במקרקעין שנרכשו לפני 1960.
- 4 לחטיל על שרי הפנים והאוצר להביא לוועדת השרים לחקיקה הצעות לשינוי בנושא היטל השבחה, ומנגנון הפיצוי שיחליפו בחקיקה ראשית, שעיקרה:
- ביטול היטל ההשבחה שנקבע על פי חוק התכנון והבניה. ביטול זה יתייחס הן לחבות יחידים ופירמות והן לחבות קרקעות בניהול ממ"י בהיטל ההשבחה.
 - ליצור מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות בחקיקה ראשית, תפקיד מנגנון זה, להסדיר מימון מסויד של פעולות פיתוח כללי ברשות המקומית אשר נובעות מהבניה הנוספת.
 - הכספים יושלמו על פי הבניה המבוצעת בפועל ברשויות המקומיות, ועל פי המפתח הבא: ש"ח לכל יחידת דיור
... ש"ח לכל מ"ר ליעדי עסקים ומסחר
... ש"ח לכל מ"ר תעשייה ומלאכה
 - הכספים יושלמו מחציתם בעת התחלת הבניה ומחציתם בעת סיום הבניה ואכלוס המבנים, הכל על פי הגדרות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. הכספים יועברו מדי רבעון.
 - הכספים יועברו לרשות המקומית לצורך ביצוע הפיתוח הנדרש עבור הבניה האמורה.
- 5 לחטיל על שר הבינוי והשיכון להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל, את נושא הקמת מנגנון ביצוע להחלטות 533 ו-611 של המועצה, כדלקמן:
- כל הקרקעות בתחלת החלטות 533 ו-611 יתוכננו על ידי נאמנים אשר יתמנו על ידי ממ"י. הנאמן ידרש לבצע את כל הפעילות הנדרשת לשם הבאת הקרקע לגמר תכנון ולהוצאת מכרז ובכלל זה הסדרי הפיתוח.
 - שבר טרחתו של הנאמן יופחת מהפיצוי לבעלי הזכויות ויקבע כשיעור מערך המימון של הקרקע וזאת במטרה להביא למימון בערכן המירבי, לתכניות שלא יאושרו, יושלם שבר תכנון לפי תעריף המינהל.
 - לאחר מתן אישור סטטוטורי לתכניות, תוצע הקרקע לציבור הרחב במכרז. לא תהיה דרך אחרת למימוש. בכך תבוטל אפשרות הפיתוח העצמי של המקרקעין על ידי החוכר תאשר האפשרות לפיתוח במקרה של שימוש עצמי.
 - מינהל מקרקעי ישראל יבחן את האפשרות לביצוע במרוכז של הפרצלציה והרישום בספרי האחידה של המבנים והדירות שייבנו באתרים אלה.
 - עסקות אשר אתשרו על ידי מינהל מקרקעי ישראל עד יום 1.1.94 לא יכללו במסגרת החלטה זו.
 - כל התחייבות לגבי הקרקע, שימש בה או שעברה לא נעשו באישור המוסמך של מינהל מקרקעי ישראל ועל פי החלטות המועצה - אינם תקפים.

6. להטיל על שר הבינוי והשיכון להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל את ההחלטות הבאות, הנוגעות לתכנית השיווק העצמית של מינהל מקרקעי ישראל ולהליכי המכרזים הנהוגים בו:

- מינהל מקרקעי ישראל יפעיל תכנית שיווק בהיקף של 30,000 יחידות לשנה באזורי הביקוש, וזאת לבד מהקרקות שיופעלו במסגרת החלטות 533 ו-611, והשינויים להחלטות אלה.

- מינהל מקרקעי ישראל יבטל את מחיר המינימום במכרזים.

- מינהל מקרקעי ישראל יפעיל את מכלול עבודות הפיתוח באתרים באמצעות חברות, שייבחרו במכרז. מימון העבודות יתבצע באמצעות חיוב רוכשי הקרקע בעלות עבודות הפיתוח.

7. להטיל על שר האוצר ושר הבינוי והשיכון להכין תכנית לשנים 1994, 1995 למתן תמריצים לשיפור פריון העבודה וקיצור משך הבניה, בבניה רוויה.

8. להטיל על שר האוצר לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, כאשר לגבי חלק מהמרכיבים תתבצע הפחתת המיסוי באופן הדרגתי.

9. להטיל על שר הפנים בתיקון 38 לחוק התכנון והבניה, הנמצא בשלבי גיבוש סופיים את הנחשאים הבאים:

- הגדרת מסלול רישוי הבניה העצמי כמסלול חובה בכל פעולות הבניה שאינן מחייבות תסקיר השפעות סביבתיות.

- לבטל את ההוראה בחוק המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתכנית, בנוסף למגבלה הקיימת והנוגעת לשטחי הבניה המותרים.

- ביטול הועדה לשמירת קרקע חקלאית.

10. להטיל על שר הפנים להביא לאישור המועצה הארצית לתכנון ובניה הצעה לביטול יעדי האוכלוסיה בתכניות מתאר ארציות.

11. להטיל על שר התעשייה והמסחר ושר הבינוי והשיכון לחשוות את התקנים הישראליים של חומרי בניה עם התקנים האירופיים והאמריקאיים, במטרה שהתקנים ישקפו אך ורק היבטים של בריאות ובטיחות, ולא יהיו הגנה לא מכסית. פעולת השוואה זו תתשלם עד 31.12.94.

12. להטיל על שר התעשייה והמסחר להעמיד בראש סדר העדיפויות של הממונה על הגבלים עסקיים, לפעול בנחשא מונופולים וקרטלים באספקת חומרי בניה.

13. להטיל על שר הפנים למנות ועדה בינמשרדית בשיתוף משרדי הבינוי והשיכון, התחבורה, האוצר ומינהל מקרקעי ישראל שתפקידה לבחון את הקני הבניה והפיתוח (כולל בחינת מגבלות לסמכויות הרשויות המקומיות), במגמה לפשטם ולהזילם.

הועדה תבקש להמליץ על שינוי באגרות הפיתוח העירוניות באופן שיתאימו לעלויות בפועל.

הועדה תגיש המלצותיה עד 30/6/94
ישום ההמלצות יסתיים עד 31.12.94

14. כל הנחשאים המוזכרים בתחבטה זו, לבד מאלה שנקבע מועד לסיומם, יבוצעו עד 30.4.94.

יועץ שר האוצר

ת.94024297

14.3.94

אל: שר האוצר

הנידון: התוכנית להוזלת מחירי הדירות

להלן עיקר ההבדלים בין התוכנית שאושרה על ידך בסופו של דבר (מופיעה כטיוטת סיכום מיום 28.2.94) ובין התוכנית המקורית שהוגשה לאישור השרים (הצעת החלטה מיום 10.1.94), ובין מכתב שר השיכון מיום 8.3.94 הדומה מאוד להצעת ההחלטה המקורית בנושא.
(מצ"ב התוכנית המקורית, טיוטת הסיכום הסופי בנושא ומכתב שר השיכון מיום 8.3.94).

1. נושאים שהוצעו בהצעה המקורית (ובד"כ במכתב שר השיכון) ולא אושרו על ידך:

א. מסוי מקרקעין (*)

- גם בתוכנית המקורית (סעיפים 3,4) וגם במכתב שר השיכון (סעיף-12) מוצע:
 - לבטל את היטל החשבחה (ולקבוע במקומו בחקיקה מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות).
 - החלת מס שבח מקרקעין גם על עסקאות המבוצעות ע"י ממ"י וקק"ל.
 - הפחתת מס רכוש ב-66%.
 - ביטול שיעורי מס מופחתים בחוק מס שבח מקרקעין לעסקאות שנעשו לפני 1960.
- השינויים האמורים לא אושרו על ידך ואינם מופיעים בסיכום הסופי.

ב. מסוי על תשומות בניה (*)

- בתוכנית המקורית (סעיף-8) ובמכתב שר השיכון (סעיף-14) מוצע לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, חלקו לאלתר וחלקו בהדרגה במשך מספר שנים.
- הצעה זו לא אושרה על ידך ואינה כלולה בטיטת הסיכום מיום 28.2.94.

(*) מצ"ב נספח א' ובו הסיבות להתנגדות לשינויים המוצעים בתחום המסוי.

יועץ שר האוצר

ג. מתן תמריצים

בתוכנית המקורית (סעיף-7) ובמכתב שר השיכון (סעיף-16) מוצע לתת בשנים 1994 ו-1995 (או 2-3 שנים במכתב שר השיכון) תמריצים על הגדלת הפריון וקיצור משך הבניה.

הצעה זו לא אושרה על ידך ואינה כלולה בהצעה מיום 28.2.94.

ד. רשוי עצמי

בהצעה המקורית (סעיף-9) ובהצעת שר השיכון (סעיף 10ב'1) (מוצע להפוך את מסלול הרישוי העצמי למסלול חובה בכל הליך בניה שאינו מחייב תסקיר השפעות סביבתיות).

הצעה זו לא אושרה על ידך.

ה. ביטול ההגבלה על מספר הדירות

בתוכנית המקורית (סעיף-9) ובמכתב שר השיכון (סעיף 10ב'2) (מוצע לבטל בחוק את ההוראה המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתוכנית).

הצעה זו לא אושרה על ידך, אולם אושר על ידך - "מניעת האפשרות לקבוע מגבלות על גודל יחידות דיור בתוכנית", והמשמעות דומה מאוד להצעה המקורית.

ו. קביעת יעדי אוכלוסיה

בהצעה המקורית (סעיף-10) ובמכתב שר השיכון (סעיף 10ב'3) (מוצע לבטל את הסמכות הניתנת בחוק לגופי תכנון לקבוע יעדי אוכלוסיה).

הצעה זו לא אושרה על ידך.

יועץ שר האוצר

ז. ביטול הועדה לשמירת קרקע חקלאית

מופיע בהצעה המקורית (סעיף-9), לא מופיע במכתב שר השיכון.
אושרה על ידך מתכונת קצת שונה שסוכמה בפשרה עם משרד הפנים והאומרת "מעמד הולק"ח
ישמר כפי שחיה בהוראת השעה (בול"ל).

ח. בחינת תקנים בבניה ופיתוח

בתוכנית המקורית (סעיף-13) ובמכתב שר השיכון (סעיף-15) מוצע להקים ועדה שתפשט
ותוזיל את תקני הבניה והפיתוח.

הצעה זו לא אושרה על ידך ולא מופיעה בסיכום מיום 28.2.94
(כן אושרה על ידך ההצעה לביטול הגנות לא מכסיות על חומרי גלם ומוצרים מוגמרים
לבניה).

ט. ביטול מונופולים וקרטלים

בהצעה המקורית (סעיף-12) ובמכתב שר השיכון (סעיף-14ג') מוצע לפעול להפחתת
המונופוליזציה והקרטליזציה באספקת חומרי הבנין.

הצעה זו ככל הוראה לא אושרה על ידך ואינה כלולה במסמך מיום 28.2.94.

י. החלטות 533 ו-611

בהצעה המקורית (סעיף-5) וגם במכתב שר השיכון (סעיף-11ד') מוצע להקים מנגנון
ביצוע להחלטה על מנת לזרז הפיכת מלאי הקרקעות למלאי זמין.

הצעה זו לא אושרה על ידך. במקומה הצעת שצוות משותף יבחן את הנושא (יצא מכתב שלך
אל שר השיכון בנושא).

יועץ שר האוצר

2. נושאים שמועלים במכתב שר השיכון ולא הועלו קודם (מספור עפ"י מכתב שר השיכון מיום 8.3.94)

א. סעיף 10 ב' (4) - תנאים בתוכניות מאושרות

שר השיכון מציע לאסור על הזרועות השלטוניות להטיל ווטו על ביצוע תוכניות - ע"י אישורן בכפוף להתניות שאינן תלויות ביזם.
נראה כי ניתן להסכים להצעת שר השיכון בנושא זה.

ב. סעיף 11 ג' - הפעלת תוכניות שווק תוך הערכות ארגוניות

אין פירוט של ההצעה. ברור שצריך לעשות זאת, כשתוגש תוכנית כזו - תהיה התייחסות.

ג. סעיף 17 - תקן בנית מוסדות צבוריים ומימונם

מוצע לקבוע תקן אוטומטי של תקצוב מבני ציבור לרשויות כפונקציה של מספר הדירות הנבנות בכל ישוב.
הצעה זו לא הועלתה בפני האוצר ולא נדונה עד כה.

3. נושאים שהוספו להצעת הסיכום מיום 28.2.94 ולא היו בהצעות המקוריות

א. קרקעות לבנה דירתך

במסמך מה-28.4.94 הוספו 10,000 לקרקעות בנה דירתך.

הצעה זו לא היתה במסמך המקורי ומשום מה (כנראה נשכחה) לא מופיעה במכתבו של שר השיכון.

ב. תוספת תקציבי תשתיות

ניתנה תוספת 38 מלש"ח בהוצאה ו-175 מלש"ח בהוצאה מותנת.

יועץ שר האוצר

ג. עבודת הועדות המחוזיות

הוחלט על שיפור וייעול עבודות ולו"ז הועדות המחוזיות.

ד. צוות מעקב

הוחלט על מנוי צוות מעקב בראשות מנכ"ל שני המשרדים לשם מעקב אחר התקדמות התוכנית ולקבלת החלטות אופרטיביות לקידומה.

כתב: אוהד מראני

יועץ שר האוצר

ת.94024287
14.3.94

נספח - א'

הסיבות להתנגדות האוצר לשינויים במסוי
(מתייחס למספרי ההצעות במכתבו של שר השיכון מיום 8.3.94)

12. התייחסות למסוי מקרקעין

- א. היטל השבחה מכניס למדינה כיום 250 מלש"ח לשנה.
- ב. הרחבת בסיס גבית מס שבח מקרקעין והחלת גבייתו גם על הקרן הקיימת עלולה להיתקל בקשיים ניכרים וקשה לבנות על שינוי זה כמקור להכנסות נוספות.
- ג. מס רכוש - ההתנגדות להפחתת מס רכוש (הפחתה ב-66%) היא משתי סיבות:
- אובדן הכנסות בהיקף של כ-400 מלש"ח לשנה.
 - מס רכוש ממלא תפקיד של מאיץ בניה היות והוא מוטל רק על קרקע לא בנויה, והפחתתו עלולה דווקא לעודד החזקת קרקעות לא בנויות.

14. מסוי תשומות בניה

ביטול כל המסוי על תשומות הבניה יביא להפסד הכנסות של כ-210 מלש"ח לשנה, אולם יביא לירידת מדד תשומות הבניה בשיעור של כ-2% לכל היותר, ולהפחתה מכסימלית של 0.4% במדד הכללי.

י"ז באדר התשנ"ד
28 בפברואר 1994
ת.94-14735

3/10 6/03

סיכום בנושא ענף הבנייה

כללי

הממשלה תפעיל לאלתר תכנית לשכלול ענף הבנייה באמצעות יצירת תנאים להגדלת היצע הקרקעות למגורים, שיפור בתחומי התכנון והרחבת האשראי לבנייה הניתן על ידי המערכת הבנקאית. כל זאת על מנת להזיל את מחירי הדירות.

קרקעות

במגמה להרחיב את היצע הקרקעות לבנייה תפעל הממשלה בשלושה מישורים:

א. מינהל מקרקעי ישראל ומשב"ש ידרשו לשווק קרקעות לבנייה 50,000 יח"ד בניה רוויה באזורי ביקוש במרכז הארץ בכל אחת מן השנים 1994 ו-1995, כקבוע בהחלטת הממשלה מספר 1814 מיום 31.8.93. כמו כן תשווק קרקע בהתאם לביקושים באזורים אחרים ובכלל זה קרקעות לבנה ביתך.

ב. קרקעות עבור 10,000 יח"ד ישווקו תוך הפרדה במכרז בין הקרקע לבין הדירה ("בנה דירתך").

תשתיות

יורחבו האפשרויות העומדות לרשות משב"ש להפעלת תשתיות לבנייה למגורים, וזאת בדרך של העמדת הרשאה להתחייב בסכום של כ-175 מליון ש"ח. ההכנסה למימון הוצאה זו תהיה מתשלומי הפיתוח שישלמו החברות הבונות באותם אתרים. כמו כן יוגדל תקציב ההוצאה למימון 78 מיליון ש"ח הרשאה שבבסיס התקציב ויועמד על 78 מיליון במקום 40.

סה"כ ההוצאות עבור קידום תשתית בשנת 1994 יעמדו על 250 מיליון ש"ח.

באיזורי עדיפות לאומית שאינם איזורי ביקוש יגבה משב"ש החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל.

תכנון

1. שרי השיכון והאוצר יפעלו לכך שהתיקונים לחוק התכנון והבנייה יתבססו על העקרונות הבאים:

א. חלוקה מחדש של הסמכויות בין הועדות המקומיות והמחוזיות.

ב. חיזוק הועדות על ידי שיתוף גורמים מקצועיים.

- ג. קביעת עקרון של דיון ואישור תכניות בועדה אחת.
 - ד. מעמד הולק"ח ישמר כפי שהיה בהוראת השעה (בול"ל).
 - ה. קביעת לוחות זמנים מחייבים לטיפול בכל שלב משלבי התכנון.
 - ו. הקמת רשויות מיוחדות לשמיעת התנגדויות ועררים והכרעה בהם.
 - ז. מניעת האפשרות לקבוע מגבלות על גודל יח"ד בתכניות.
2. בהמשך להחלטת ממשלה 1395 בדבר שיפור ויעול פעולותיהן של ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה. מוצע שצוות משותף למשרדי השיכון, האוצר והפנים יקבע נוהלים וסדרים לעבודות ועדות התיכנון באופן שיאפשר דיון ואישור/ביטול תוכניות בלוח זמנים קצר. בנוהלים יקבע בין השאר לוח זמנים לעבודות הועדות והשתתפות קבועה של נציגים בועדות כמו כן תסוכם במידת הצורך תוספת משאבים.

מימון הבנייה

- תופעל תכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבנייה למגורים של הבנקים המסחריים, בתיאום עם בנק ישראל, ואלה מטרותיה ועקרונותיה:
- א. התכנית מיועדת להרחבת המימון הבנקאי לבנייה על ידי השתתפות המדינה בסיכון, במטרה להביא להרחבת הבנייה ל-50,000 דירות מדי שנה.
 - ב. המדינה תשתתף בסיכון על ידי מתן ביטוח לתיק האשראי כולו מבלי להתייחס לפרוייקט הבדד.
 - ג. הביטוח יהיה לגבי הסיכון הראשון של התיק ובהשתתפות חלקית של הבנק. הביטוח הכולל שתתן הממשלה יהיה בשעור של כ-10%.
 - ד. התכנית לא תכלול אשראי לרכישת קרקעות אלא לגבי החלק היחסי של הבנייה שהחלה בפועל.
 - ה. בחלק מהתכנית ינתן אשראי למימון מלאי דירות בלתי מכור שנשאר בידו הקבלנים לאחר גמר הבנייה שבוצעה במסגרת זו.
 - ו. במסגרת התכנית תחוייב הקטנת הדרישות של הבנקים להון עצמי של הקבלנים (לכדי 10% מהיקף הבנייה).

תקינה

המשרדים יפעלו במשותף לביטולן של הגנות לא מכסיות על יבוא חומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבנייה.

צוות מעקב

השרים ממנים את מנכ"ל האוצר (י"ר משותף), מנכ"ל משב"ש (י"ר משותף), הממונה על התקציבים, מנכ"ל ממ"י מנכ"ל משרד הפנים וראש מינהל התיכנון במשרד הפנים כצוות למעקב אחר התקדמות התכנית.

הצוות יתכנס אחת לשבועים יקבל דיווחים על קצב התקדמות התוכנית ויהיה מוסמך לקבל החלטות אופרטיביות לקידום תוכנית זו.

משרד האוצר
אגף התקציבים

כ"ז בטבת התשנ"ד
10 בינואר 1994
ת.93-77143

הצעה להחלטה - מדיניות ענף הבניה

סיכום לדיון

מחליטים:

כללי

1. הממשלה תפעיל מדיניות כוללת לשכלול פעילות ענף הבניה והתחומים המשיקים לו, מטרת המדיניות היא לאפשר הרחבת פעילות והוזלת עלות הבניה הפרטית למגורים לענפי המשק כדי שזו תענה על מלוא צרכי החברה והמשק, וזאת באמצעות הסרת כשלי שוק ומחסומי כניסה, קיצור לוחות זמנים, פישוט הליכים, הפחתת סיכונים וגורמי אי הדאות וביטול העמסות מיותרות על עלויות הבניה.

2. לחטול על שר הבינוי וחשיכון ושר האוצר להפעיל תכנית לביטוח סיכוני תיק אשראי הבניה למגורים של הבנקים המסחריים, ובתיאום עם בנק ישראל, מטרות ועקרונות התכנית יהיו כדלקמן:

התכנית מיועדת להרחבת המימון הבנקאי לבנייה על ידי הפחתת הסיכון במימון הבניה במטרה להביא להרחבת הבנייה לכ-50,000 דירות מדי שנה. T

המדינה תיתן ביטוח לתיק אשראי הבניה למגורים של הבנקים כאשר הביטוח יהיה לתיק האשראי כולו ולא לפרויקט הבהדה.

הביטוח יהיה לגבי הסיכון הראשון של התיק, ובהיקף של כ-10% מהתיק כולו. תהיה השתתפות חלקית של הבנק בביטוח התיק.

במסגרת התכנית יעמידו הבנקים אשראי לבניה של הקבלנים.

תכנית המימון לא תכלול רכישת קרקעות אלא במקרה שהרכישה הינה חלק מיח"ד שבניתן החלה בפועל.

במסגרת תוכנית הביטוח הממשלתית, תחוייב הקטנת דרישת הבנקים להשתתפות החון עצמי של הקבלן. (לכדי 10% מחיקף הבניה).

כחלק מתכנית זו ינתן אשראי למימון מלאי דירות בלתי מכור שנשאר בידי הקבלנים גם לאחר גמר הבנייה.

3. להטיל על שר האוצר להביא לועדת השרים לענייני כלכלה הצעה לשינוי בחוקי מיסוי מקרקעין שעיקרה:

- הפחתת שיעורי מס רכוש ל-0.4% לשנה לגבי קרקע שהיא מלאי עסקי לעניין מס הכנסה, ו-0.8% לגבי קרקע אחרת

- הרחבת חלות מס שבח מקרקעין גם על עסקאות מקרקעין המבוצעות על ידי מ"י.

- ביטול שיעור המס המופחתים הקבועים בחוק מס שבח מקרקעין לגבי עסקאות במקרקעין שנרכשו לפני 1960.

4. להטיל על שרי הפנים והאוצר להביא לועדת השרים לחקיקה הצעות לשינוי בנושא היטל השבחה, ומנגנון הפיצוי שיחליפו בחקיקה ראשית, שעיקרה:

- ביטול היטל ההשבחה שנקבע על פי חוק התכנון והבניה. ביטול זה יתייחס הן לחבות יחידים ופירמות והן לחבות קרקעות בניהול מ"י בחיטל ההשבחה.

- ליצור מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות בחקיקה ראשית, תפקיד מנגנון זה, להסדיר מימון מסודר של פעולות פיתוח כללי ברשות המקומית אשר נובעות מהבניה הנוספת.

הכספים ייחלפו על פי הבניה המבוצעת בפועל ברשויות המקומיות, ועל פי המפתח הבא: ש"ח לכל יחידת דיור

... ש"ח לכל מ"ר ליעדי עסקים ומסחר

... ש"ח לכל מ"ר תעשייה ומלאכה

- הכספים ייחלפו מחציתם בעת התחלת הבניה ומחציתם בעת סיום הבניה ואכלוס המבנים, הכל על פי הגדרות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. הכספים יועברו מדי רבעון.

- הכספים יועברו לרשות המקומית לצורך ביצוע הפיתוח הנדרש עבור הבניה האמורה.

5. להטיל על שר הבינוי והשיכון להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל, את נושא הקמת מנגנון ביצוע להחלטות 533 ו-611 של המועצה, כדלקמן:

- כל הקרקעות בתחלת החלטות 533 ו-611 יתוכננו על ידי נאמנים אשר יתמנו על ידי מ"י. הנאמן ידרש לבצע את כל הפעילות הנדרשת לשם הבאת הקרקע לגמר תכנון והוצאת מכרז ובכלל זה הסדרי הפיתוח.

- שבר טרחתו של הנאמן יופחת מתפצוי לבעלי הזכויות ויקבע כשיעור מערך המימון של הקרקע וזאת במטרה להביא למימון בערן המירבי, לתכנון שלא יאשר, ייחלפו שבר תכנון לפי תעריך המינהל.

- לאחר מתן אישור סטטוטורי לתכנון, תוצע הקרקע לציבור הרחב במכרז. לא תהיה דרך אחרת למימון. בכך הבוטל אפשרות הפיתוח העצמי של המקרקעין על ידי החוכר אשר האפשרות לפיתוח במקרה של שימוש עצמי.

- מינהל מקרקעי ישראל יבחן את האפשרות לביצוע במכרז של הפרצלציה והרישום בספרי האחזקה של המבנים והדירות שייבנו באתרים אלה.

- עסקות אשר איתרו על ידי מינהל מקרקעי ישראל עד יום 1.1.94 לא יכללו במסגרת החלטה זו.

- כל התחייבות לגבי הקרקע, שימש בה או שעברה שלא נעשו באישור המוסמך של מינהל מקרקעי ישראל ועל פי החלטות המועצה - אינם תקפים.

6. להטיל על שר הבינוי והשיכון להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל את ההחלטות הבאות, הנוגעות לתכנית השיווק העצמית של מינהל מקרקעי ישראל ולהליכי המכרזים הנהוגים בו:

- מינהל מקרקעי ישראל יפעיל תכנית שיווק בהיקף של 30,000 יחידות לשנה באזורי הביקוש, וזאת לבד מהחקרקות שיופעלו במסגרת החלטות 533 ו-611, והשינויים להחלטות אלה.

- מינהל מקרקעי ישראל יבטל את מחיר המינימום במכרזים.

- מינהל מקרקעי ישראל יפעיל את מכלול עבודות הפיתוח באתרים באמצעות חברות, שייבחרו במכרז. מימון העבודות יתבצע באמצעות חיוב רוכשי הקרקע בעלות עבודות הפיתוח.

7. להטיל על שר האוצר ושר הבינוי והשיכון להכין תכנית לשנים 1994, 1995 למתן תמריצים לשיפור פריון העבודה וקיצור משך הבניה, בבנייה רוויה.

8. להטיל על שר האוצר לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, כאשר לגבי חלק מהמרכיבים תתבצע הפחתת המיסוי באופן הדרגתי.

9. להטיל על שר הפנים בתיקון 38 לחוק התכנון והבניה, הנמצא בשלבי גיבוש סופיים את הנתשאים הבאים:

- הגדרת מסלול רישוי הבניה העצמי כמסלול חובה בכל פעולות הבניה שאינן מחייבות תסקיר השפעות סביבתיות.

- לבטל את החוראה בחוק המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתכנית, בנוסף למגבלה הקיימת הנוגעת לשטחי הבניה המותרים.

- ביטול הועדה לשמירת קרקע חקלאית.

10. להטיל על שר הפנים להביא לאישור המועצה הארצית לתכנון ובניה הצעה לביטול יעדי האוכלוסיה בתכניות מתאר ארציות.

11. להטיל על שר התעשייה והמסחר ושר הבינוי והשיכון לחשוות את התקנים הישראליים של חומרי בניה עם התקנים האירופיים והאמריקאיים, במטרה שהתקנים ישקפו אך ורק היבטים של בריאות וביטחות, ולא יהיו הגנה לא מכסיות פעולת השוואה זו תושלם עד 31.12.94.

12. להטיל על שר התעשייה והמסחר להעמיד בראש סדר העדיפויות של הממונה על הגבלים עסקיים, לפעול בנושא מונופולים וקרטלים באספקת חומרי בניה.

13. להטיל על שר הפנים למנות ועדה בינמשרדית בשיתוף משרדי הבינוי והשיכון, התחבורה, האוצר ומינהל מקרקעי ישראל שתפקידה לבחון את תקני הבניה והפיתוח (כולל בחינת מגבלות לסמכויות הרשויות המקומיות), במגמה לפשטם ולהוזילם.

הועדה תתבקש להמליץ על שינוי באגרות הפיתוח העירונית באופן שיתאימו לעלויות בפועל.

הועדה תגיש המלצותיה עד 30/6/94
ישום ההמלצות יסתיים עד 31.12.94

14. כל הנתשאים המוזכרים בתחבטה זו, לבד מאלה שנקבע מועד לסיומם, יבוצעו עד 30.4.94.

6. להטיל על שר הבינוי והשיכון להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל את ההחלטות הבאות, הנוגעות לתכנית השיווק העצמית של מינהל מקרקעי ישראל ולהליכי המכרזים הנהוגים בו:

- מינהל מקרקעי ישראל יפעיל תכנית שיווק בהיקף של 30,000 יחידות לשנה באזורי הביקוש, וזאת לבד מהקרקעות שיופעלו במסגרת החלטות 533 ו-611, והשינויים להחלטות אלה.

- מינהל מקרקעי ישראל יבטל את מחיר המינימום במכרזים.

- מינהל מקרקעי ישראל יפעיל את מכלול עבודות הפיתוח באתרים באמצעות חברות, שייבחרו במכרז. מימון העבודות יתבצע באמצעות חיוב רוכשי הקרקע בעלות עבודות הפיתוח.

7. להטיל על שר האוצר ושר הבינוי והשיכון להכין תכנית לשנים 1994, 1995 למתן תמריצים לשיפור פריון העבודה וקיצור משך הבניה, בבנייה רווית.

8. להטיל על שר האוצר לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, כאשר לגבי חלק מהמרכיבים תתבצע הפחתת המיסוי באופן הדרגתי.

9. להטיל על שר הפנים בתיקון 38 לחוק התכנון והבניה, הנמצא בשלבי גיבוש סופיים את הנחשאים הבאים:

- הגדרת מסלול רישוי הבניה העצמי כמסלול חובה בכל פעולות הבניה שאינן מחייבות תסקיר השפעות סביבתיות.

- לבטל את ההוראה בחוק המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתכנית, בנוסף למגבלה הקיימת והנוגעת לשטחי הבניה המותרים.

- ביטול הועדה לשמירת קרקע חקלאית.

10. להטיל על שר הפנים להביא לאישור המועצה הארצית לתכנון ובניה הצעה לביטול יעדי האוכלוסיה בתכניות מתאר ארציות.

11. להטיל על שר התעשייה והמסחר ושר הבינוי והשיכון להשוות את התקנים הישראליים של חומרי בניה עם התקנים האירופיים והאמריקאיים, במטרה שהתקנים ישקפו אך ורק היבטים של בריאות וביטחון, ולא יהוו הגנה לא מכסית. פעולת השוואה זו תושלם עד 31.12.94.

12. להטיל על שר התעשייה והמסחר להעמיד בראש סדר העדיפויות של הממונה על הגבלים עסקיים, לפעול בנושא מונופולים וקרטלים באספקת חומרי בניה.

13. להטיל על שר הפנים למנות ועדה בינמשרדית בשיתוף משרדי הבינוי והשיכון, התחבורה, האוצר ומינהל מקרקעי ישראל שתפקידה לבחון את הקני הבניה והפיתוח (כולל בחינת מגבלות לסמכויות הרשויות המקומיות), במגמה לפשטם ולהזילם.

הועדה תבקש להמליץ על שינוי באגרות הפיתוח העירונית באופן שיתאימו לעלויות בפועל.

הועדה תגיש המלצותיה עד 30/6/94
יישום ההמלצות יסתיים עד 31/12/94.

14. כל הנחשאים המוזכרים בהחלטה זו, לבד מאלה שנקבע מועד לסיומם, יבוצעו עד 30.4.94.

מוגש על ידי

שר הבינוי והשיכון ושר האוצר

6. להטיל על שר הבינוי והשיכון להביא לאישור מתעצת מקרקעי ישראל את ההחלטות הבאות, הנוגעות לתכנית השיווק העצמית של מינהל מקרקעי ישראל ולהליכי המכרזים הנהוגים בה:
- מינהל מקרקעי ישראל יפעיל תכנית שיווק בהיקף של 30,000 יחידות לשנה באזורי הביקוש, וזאת לבד מההקדעות שיופעלו במסגרת החלטות 533 ו-611, והשינויים להחלטות אלה.
 - מינהל מקרקעי ישראל יבטל את מחיר המינימום במכרזים.
 - מינהל מקרקעי ישראל יפעיל את מכלול עבודות הפיתוח באתרים באמצעות חברות, שייבחרו במכרז. מימון העבודות יתבצע באמצעות חיוב רוכשי הקרקע בעלות עבודות הפיתוח.
7. להטיל על שר האוצר ושר הבינוי והשיכון להכין תכנית לשנים 1994, 1995 למתן תמריצים לשיפור פריון העבודה וקיצור משך הבניה, בבניה רוויה.
8. להטיל על שר האוצר לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, כאשר לגבי חלק מהמרכיבים התבצע הפחתת המיסוי באופן הדרגתי.
9. להטיל על שר הפנים בתיקון 38 לחוק התכנון והבניה, הנמצא בשלבי גיבוש סופיים את הנתשאים הבאים:
- הגדרת מסלול רישוי הבניה העצמי כמסלול חובה בכל פעולות הבניה שאינן מחייבות תסקיר השפעות סביבתיות.
 - לבטל את החוראה בחוק המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתכנית, בנוסף למגבלה הקיימת והנוגעת לשטחי הבניה המותרים.
 - ביטול הועדה לשמירת קרקע חקלאית.
10. להטיל על שר הפנים להביא לאישור המתעצה הארצית לתכנון ובניה הצעה לביטול יעדי האוכלוסיה בתכניות מתאר ארציות.
11. להטיל על שר התעשייה והמסחר ושר הבינוי והשיכון להשוות את התקנים הישראליים של חומרי בניה עם התקנים האירופיים והאמריקאיים, במטרה שהתקנים ישקפו אך ורק היבטים של בריאות וביטחון, ולא יהוו הגנה לא מכסית. פעולת השוואה זו תושלם עד 31.12.94.
12. להטיל על שר התעשייה והמסחר להעמיד בראש סדר העדיפויות של הממונה על הגבלים עסקיים, לפעול בנחישות מוגברת לקרטלים באספקת חומרי בניה.
13. להטיל על שר הפנים למנות ועדה בינמשרדית בשיתוף משרדי הבינוי והשיכון, התחבורה, האוצר ומינהל מקרקעי ישראל שתפקידה לבחון את הקני הבניה והפיתוח (כולל בחינת מגבלות לסמכויות הרשויות המקומיות), במגמה לפשטם ולהוזילם.
- הועדה תתבקש להמליץ על שינוי באגרות הפיתוח העירונית באופן שיתאימו לעלויות בפועל.
- הועדה תגיש המלצותיה עד 30/6/94.
ייושם ההמלצות יסתיים עד 31/12/94.
14. כל הנתשאים המוזכרים בתחלטה זו, לבד מאלה שיוקצבו מועד לסיומם, יבוצעו עד 30.4.94.

לשבת שר האוצר

ירושלים, ח' בניסן התשנ"ד
20 במרץ 1994
ת.94-24674

לכבוד

בנימין (פואד) בן-אליעזר
שר הבינוי והשיכון

הנדון: תוכנית ענף הבניה
מתייחס למכתבך מיום 8.3.94

התפלאתי לקרוא ברישא של מכתבך האמור כי בדעתך להביא את התוכנית לאישור הממשלה באחת מישיבותיה הקרובות. הדבר עומד בניגוד לסיכומים שהושגו בינינו על התוכנית (למרות המחלוקות בנושאי המסוי).

אני שמח כי בשיחה שקוימה בינינו לאחר קבלת מכתבך זה, אישרת לי כי התוכנית שסוכמה בינינו אכן מוסכמת וכי אינך מתכוון להעלות בממשלה תוכנית אחרת.

קראתי בעיון רב את התוכנית במכתבך האמור, הדומה מאוד לתוכנית אשר הונחה בפני ע"י אנשי האוצר (שתיחן הוכנו ע"י אותו יועץ). לא הסכמתי לשינויים המוצעים בתחום המסוי ומחירי התשומות היות ואני סבור כי עלית מחירי הדיור נובעת מביקושים הגדולים מההיצע, ולא בגלל עלית מחירי תשומות הבניה, וכי העיתוי הנוכחי הוא לא הזמן המתאים לשינויים במערכת המסוי.

לדעתי, הנושאים העיקריים שעלינו לטפל בהם הם הגדלה משמעותית של שיווק קרקעות זמינות, ושיפור וזירוז תהליכי מתן ההיתרים ע"י הועדות לתיכנון ולבניה, ואכן אלו הם הצירים המרכזיים של התוכנית שסוכמה.


בכבוד רב,

אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

העתק:
מר י. רבין - רוה"מ



שיווק למגורים

1.7.92 - 31.12.93

מס'	מס'	שטח	ערך קרקע	סכום לתשלום
עסקות	יח"ד	בדונם	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
7,817	40,219	30,372	1,909,831	1,220,511
סה"כ ארצי				

(חזאו ושלולא פספס'י)



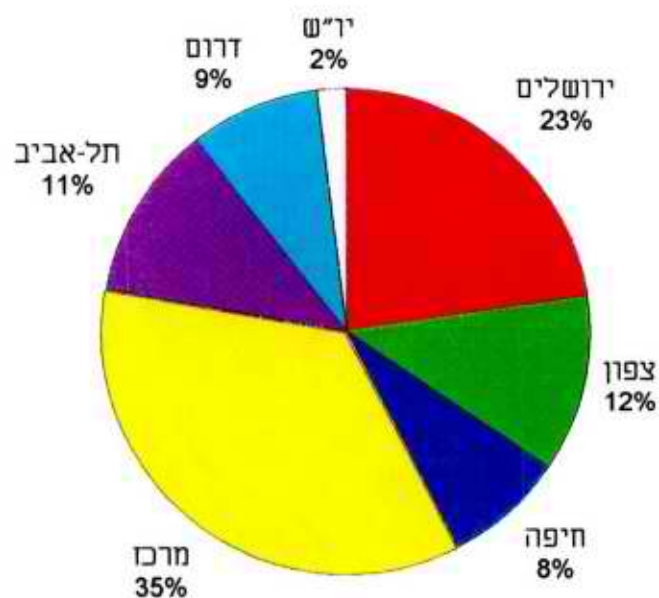


שיווק למגורים

1.7.92 - 31.12.92

מחוז	מס' עסקות	מס' יח"ד	שטח בדונם	ערך קרקע באלפי ש"ח	סכום לתשלום באלפי ש"ח
ירושלים	196	2,772	5,224	91,845	49,194
צפון	1,062	1,474	916	48,395	8,678
חיפה	255	978	1,164	37,330	17,838
מרכז	1,014	4,337	1,901	138,006	93,955
תל-אביב	37	1,409	160	60,753	29,214
דרום	617	1,077	892	13,958	2,710
יו"ש	53	211	817	2,595	974
סה"כ ארצי	3,234	12,258	11,074	392,882	202,563

התפלגות יח"ד לפי מחוזות - 1.7.92 - 31.12.92

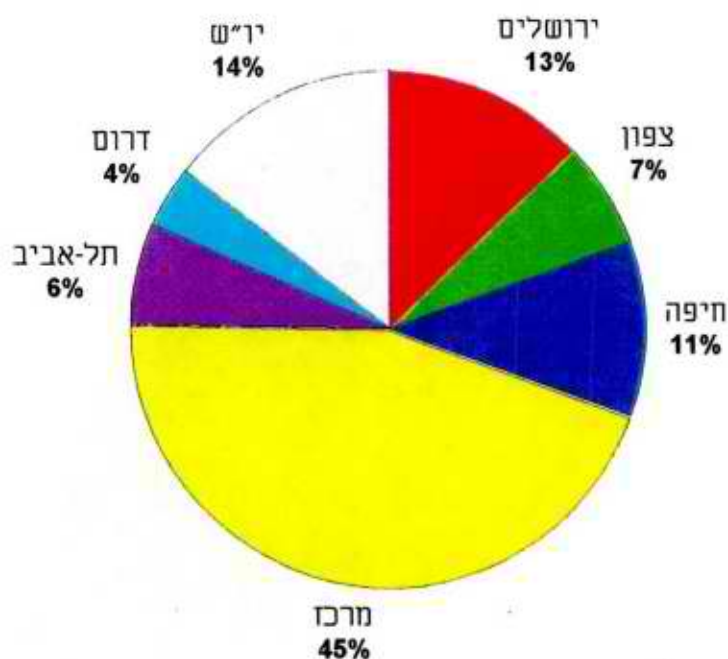




סה"כ שיווק למגורים 1993

מחוז	מס' עסקות	מס' יח"ד	שטח בדונם	ערך קרקע באלפי ש"ח	סכום לתשלום באלפי ש"ח
ירושלים	456	3,634	5,843	322,566	265,363
צפון	1,248	1,827	5,650	115,026	17,059
חיפה	473	3,097	1,678	77,504	54,420
מרכז	1,248	12,525	2,756	554,157	350,967
תל-אביב	95	1,756	238	368,098	307,373
דרום	929	1,105	1,086	28,145	15,449
יו"ש	134	4,013	2,047	51,453	7,317
סה"כ ארצי	4,583	27,957	19,298	1,516,949	1,017,948

התפלגות יח"ד לפי מחוזות - 1993





שיווק למגורים

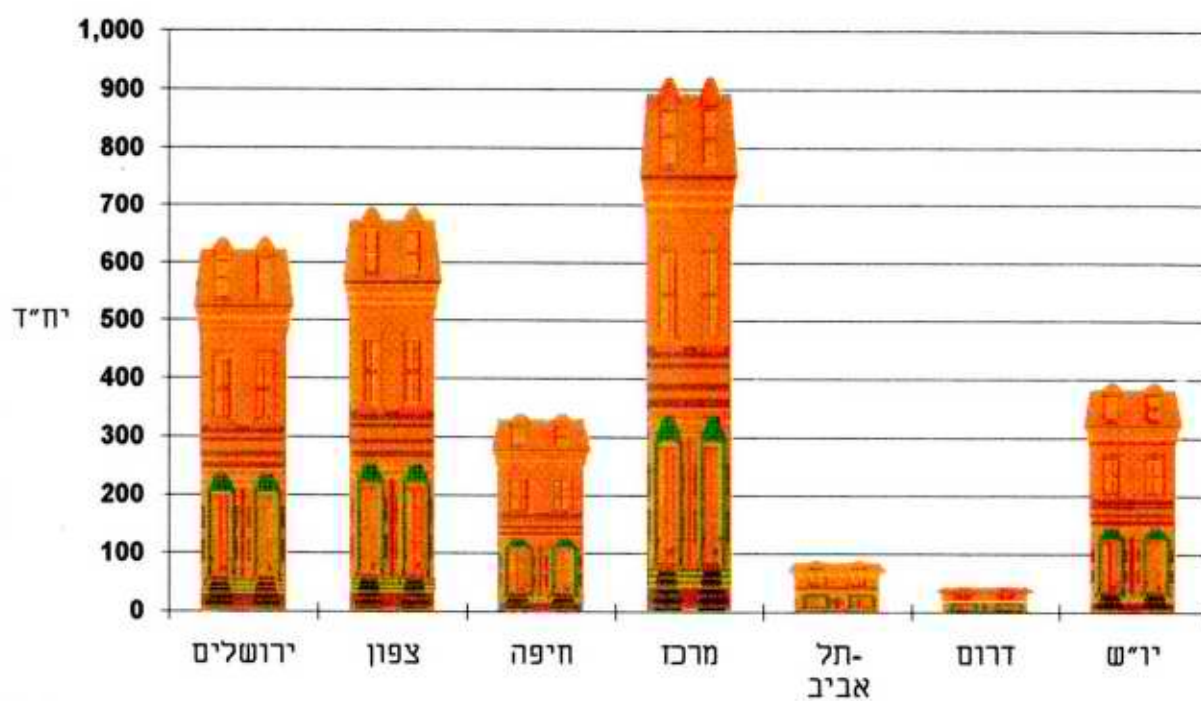
1.7.92 - 31.12.93

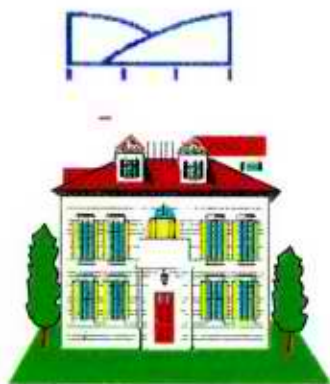
סה"כ	מס' עסקות	מס' יח"ד	שטח בדונם	ערך קרקע באלפי ש"ח	סכום לתשלום באלפי ש"ח
שיווק	7,817	40,219	30,372	1,909,831	1,220,511
הגשת תוכניות בניה	2,600	6,714			





עסקות מאושרות למגורים
הוגשו תוכניות בניה
יח"ד לפי מחוזות - 1993





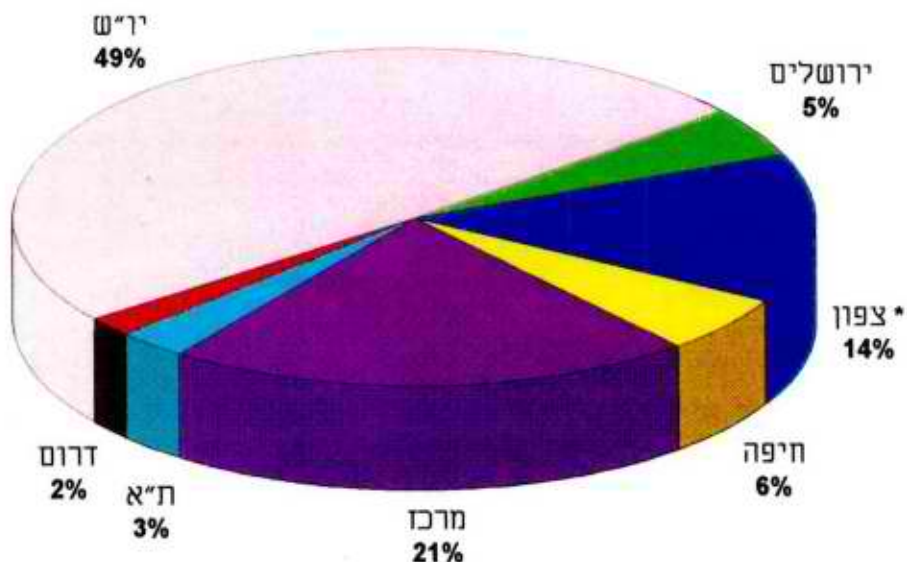
שיווק משב"ש למגורים

1993

מחוז	מס' עסקות	מס' יח"ד	שטח בדונם	ערך קרקע באלפי ש"ח	סכום לתשלום באלפי ש"ח
ירושלים	14	200	785	12,625	11,208
צפון *	23	601	1,559	59,025	38
חיפה	3	241	96	4,383	3,988
מרכז	15	894	430	30,154	10,694
תל-אביב	7	116	11	11,969	10,892
דרום	15	80	38	3,497	1,144
יז"ש	15	2,044	469	42,758	24,890
סה"כ ארצי	92	4,176	3,388	164,411	62,854

* כולל המינהל לבניה כפרית

התפלגות יח"ד - בשיווק משב"ש 1993



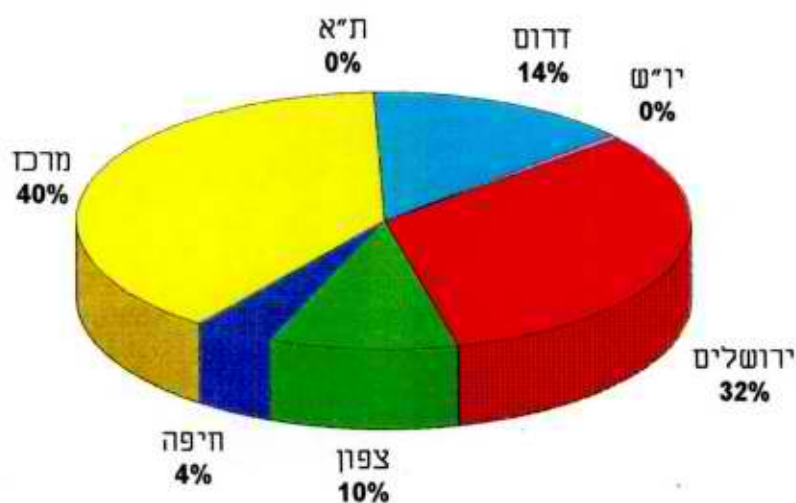


שיווק משב"ש למגורים

1.7.92 - 31.12.92

מחוז	מס' עסקות	מס' יח"ד	שטח בדונם	ערך קרקע באלפי ש"ח	סכום לתשלום באלפי ש"ח
ירושלים	15	2,297	2,603	73,790	37,113
צפון	230	724	275	15,103	1,168
חיפה	6	290	89	3,216	2,471
מרכז	25	2,778	832	48,859	38,941
תל-אביב	---	---	---	---	---
דרום	20	996	411	7,528	29,546
יו"ש	3	30	56	445	
סה"כ ארצי	299	7,115	4,266	148,941	109,239

שיווק משב"ש התפלגות יח"ד לפי מחוזות 31.12.92 - 1.7.92





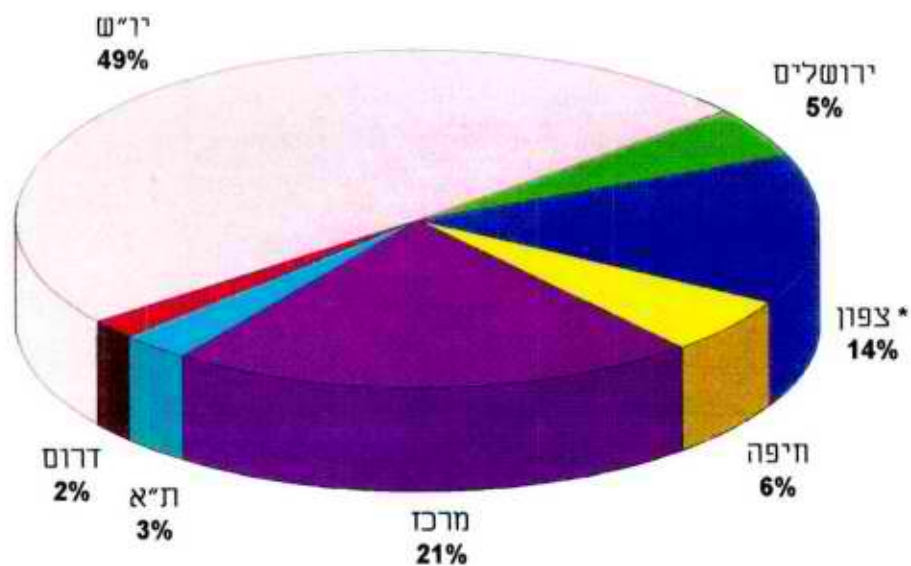
שיווק משב"ש למגורים

1993

מחוז	מס' עסקות	מס' יח"ד	שטח בדונם	ערך קרקע באלפי ש"ח	סכום לתשלום באלפי ש"ח
ירושלים	14	200	785	12,625	11,208
צפון *	23	601	1,559	59,025	38
חיפה	3	241	96	4,383	3,988
מרכז	15	894	430	30,154	10,694
תל-אביב	7	116	11	11,969	10,892
דרום	15	80	38	3,497	1,144
יז"ש	15	2,044	469	42,758	24,890
סה"כ ארצי	92	4,176	3,388	164,411	62,854

* כולל המינהל לבניה כפרית

התפלגות יח"ד - בשיווק משב"ש 1993





שיווק למגורים ביח"ד

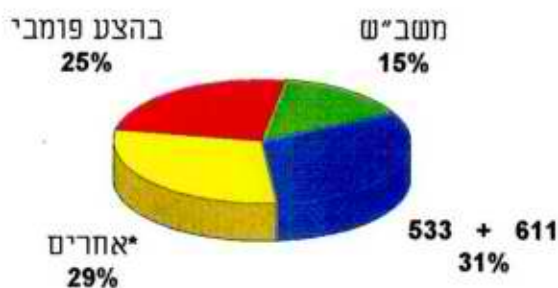
1.7.92 - 31.12.93

סוג השיווק	1.1.93 - 31.12.93	1.7.92 - 31.12.92	סה"כ 1.7.92 - 31.12.93
בהצע פומבי:			
בנה ביתך	1,400	86	1,486
מכרזים בניה רוויה	4,813	243	5,056
מכרזים בניה נמוכה	716	278	994
בהצע פומבי-סה"כ	6,929	607	7,536
משב"ש	4,176	7,115	11,291
533 + 611	8,673	1,720	10,393
אחרים*	8,179	2,816	10,995
סה"כ	27,957	12,258	40,215

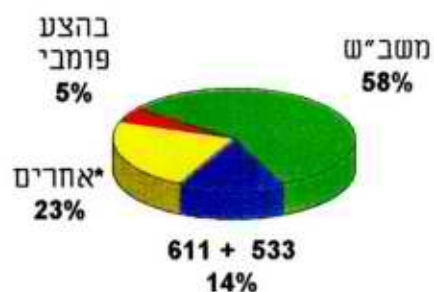
*אחרים:

שינוי יעוד וניצול, פיצולי מגרש, בניה עצמית במושבים, ישובים קהילתיים, נכים ואחרים, בניה עצמית למיעוטים, מינהלת הבדויים, הסדרים עם חברות משכנות.

שיווק למגורים התפלגות יח"ד לפי סוג השיווק 1993

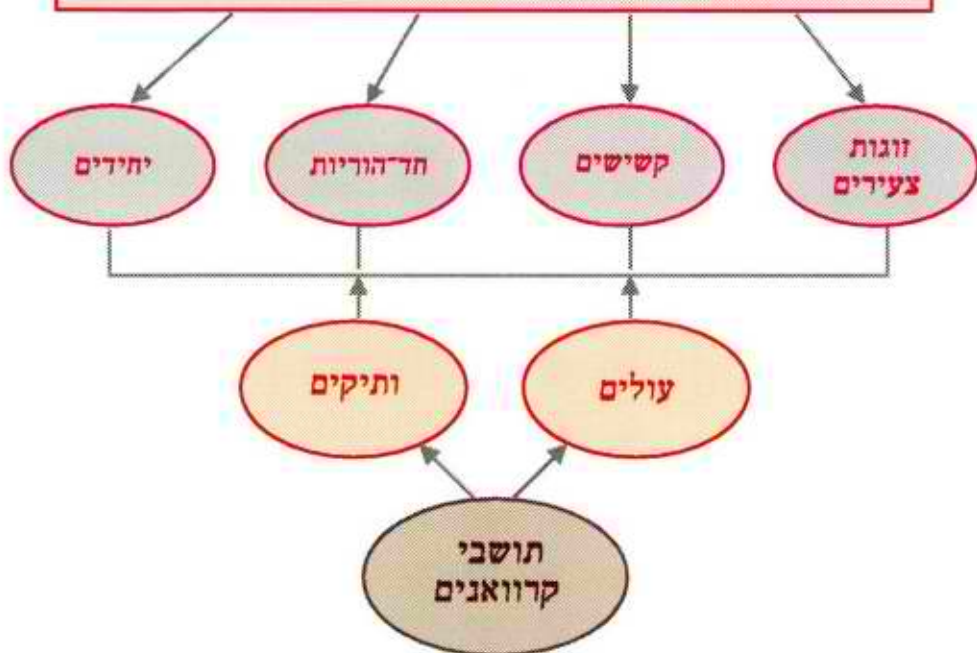


שיווק למגורים התפלגות יח"ד לפי סוג השיווק 1.7.92 - 31.12.92



הוזלת מחירי דירות: שכלול ענף הבניה

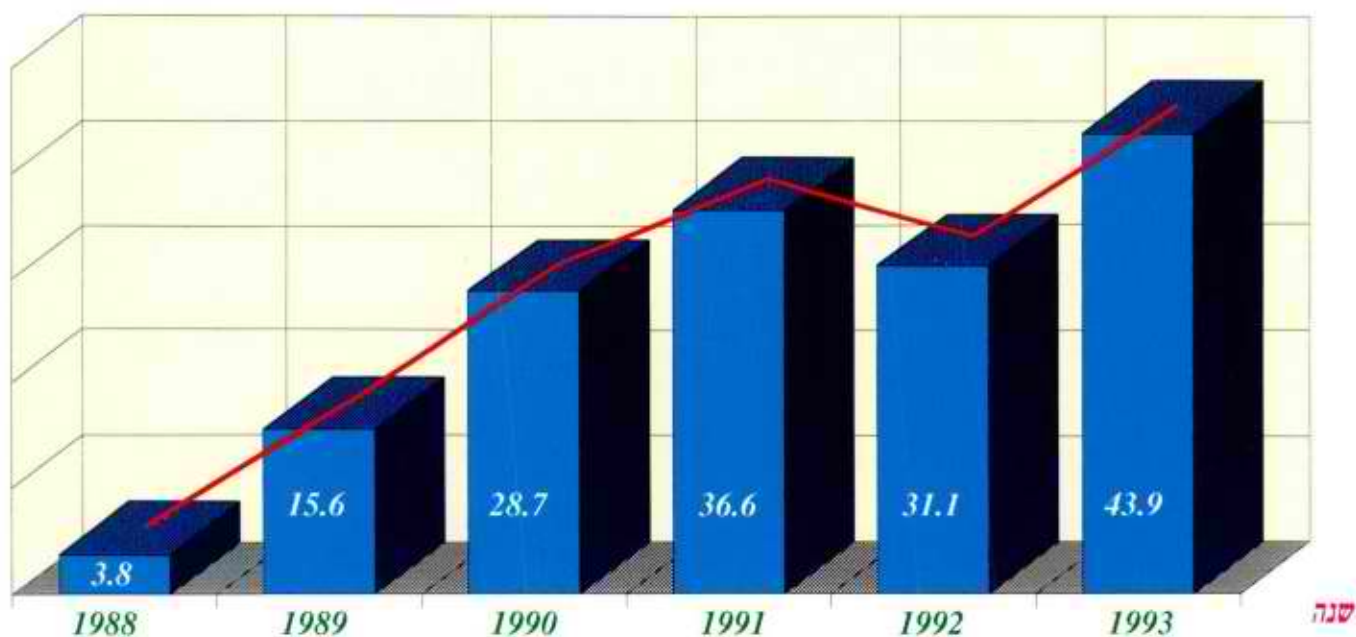
1. **המטרה:** דירה נאותה לכל משפחה במחיר סביר
2. **הבעיה:** עלייה תלולה במחירי הדירות
3. **המצב הקיים:** בעלות על דירה
4. "שרשרת הייצור" של דירה
5. מרכיבי הצעת החלטת הממשלה
6. קרקע
7. תכנון
8. מימון
9. בניה ופיתוח
10. מיסוי



- עלייה תלולה במחירי דירות -

שינוי מצטבר ריאלי במחירי הדירות משנת 1988
(מנוכה במדד המחירים לצרכן)

השינוי (%)



- עלייה תלולה במחירי דירות -

יחס הכנסה שנתית ומחירי דירות*
3 - 2.5 חדרים בערים נבחרות

שנות הכנסה ברוטו

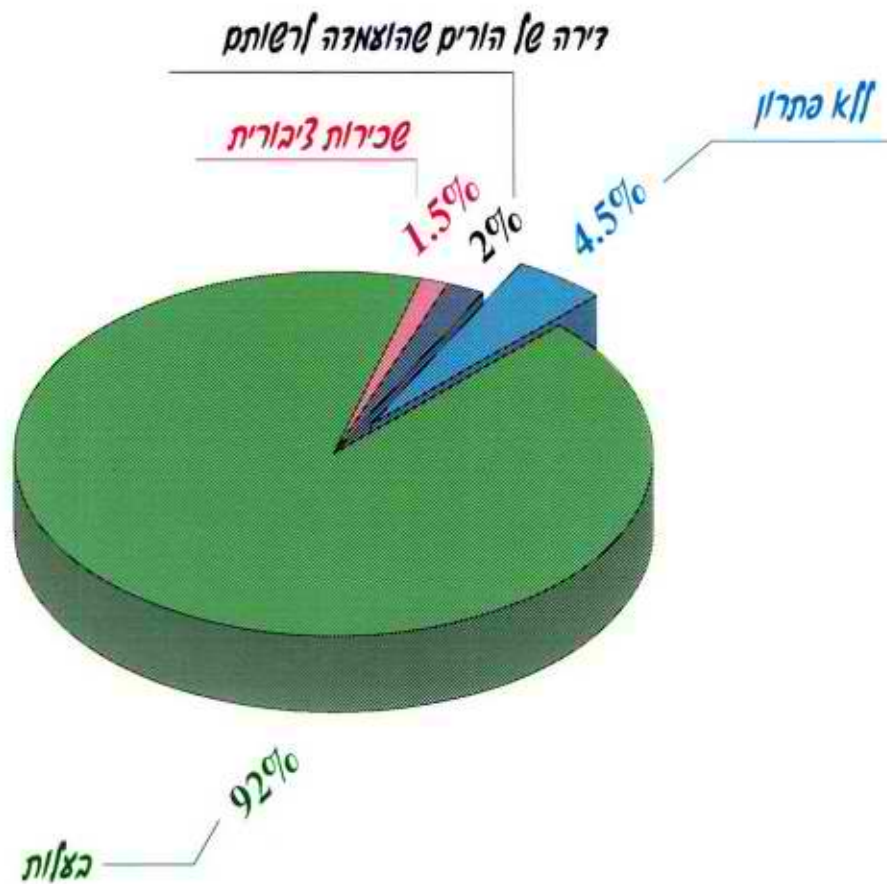


* בהנחה ששליש מההכנסה ברוטו מיועדת לרכישת דירה

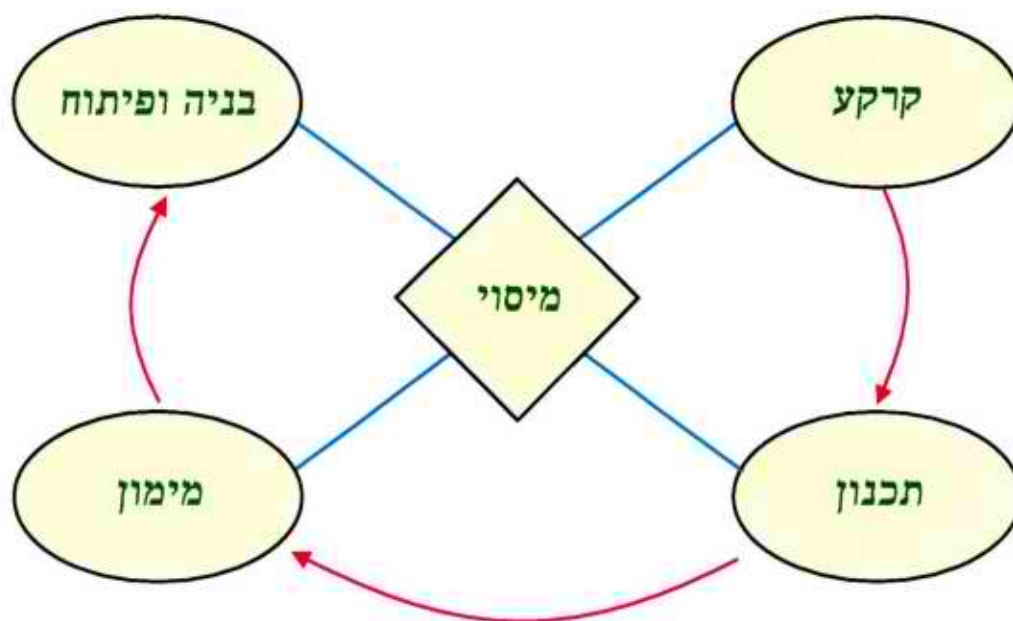
בשנת 1993 היתה עליה ריאלית במחירי הדיוור של 12.9%;
טרם התפרסם מידע אודות הכנסה עבור שנה זו.

זוגות נשואים 10 שנים:

צורת חזקה על דירה



"שרשרת הייצור" של דירה



מרכיבי הצעת החלטת הממשלה

תכנון

- שינויים בחוק התכנון והבניה לזרז תהליכי רישוי
- ביטול יעדי אוכלוסיה בתכניות מתאר ארציות

קרקע

- שיווק כ-50,000 יח"ד
- שינויים בהחלטת 533 ו-611
- ביטול מחיר מינימום במכרזים

מימון

- הפעלת תכנית לביטוח סיכוני בניה למגורים עבור הבנקים

מיסוי

- הפחתת מס רכוש
- ביטול היטל השבחה ויצירת מנגנון פיצוי לרשויות

בניה ופיתוח

- שינויים בתקני בניה המהווים הגנה מכסית
- שבירת מונופולים וקרטלים
- מתן תמריצים לשיפור פריון העבודה בבניה
- ביטול הדרגתי של המיסוי על חומרי בניה
- רויזיה של תקני בניה ופיתוח

קרקע

- שיווק 50,000 יח"ד באמצעות ממ"י ומשב"ש
- עידוד זמינותה של קרקע פרטית
- החשת הפיכת קרקע חקלאית לקרקע לבניה
- ביטול מחיר מינימום במכרזי ממ"י

תכנון

תיקון 38 לחוק התכנון והבניה

- פיצול הסמכויות בין הועדה המקומית והמחוזית
- קביעת ל"ז מוגדרים עבור כל שלבי התכנון
- הקמת רשויות לשמיעת התנגדויות
- רישוי עצמי להיתר בניה
- גמישות בקביעת גדלי דירות
- גמישות בקביעת יעדי אוכלוסיה לעומת תמא 31 ותמא 6

מימון

המטרה: הרחבת המימון הבנקאי לבנית
כ - 50,000 יחידות דיור מידי שנה

האמצעים: מתן ביטוח לתיק אשראי
מבלי להתייחס לפרוייקט הבודד

- ביטוח המדינה בשיעור של 10%

- הביטוח יחול על פרוייקטים
שבנייתם החלה בפועל

- תחוייב הקטנת דרישות הבנקים
להון עצמי של הקבלנים
(לכדי 10% מהיקף הבניה)

בניה ופיתוח

- עידוד תיעוש הבניה
- שיפור בפריון העבודה
- קביעת תקנים לפיתוח ובניה
- מענק לעודד בניה באזורי עדיפות לאומית
- ביטול מס קניה על חומרי בניה
- ביטול תקנים המשמשים ככלי להגנה מכסית
- שבירת מונופולים וקרטלים באספקת חומרי בניה

מיסוי

- ביטול היטל השבחה וקביעת מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות

- הפחתת מס רכוש

- ביטול מס קניה על חומרי בניה

- החלת מס שבת מקרקעין גם על עיסקאות ממ"י

