

13

מס. 13

משרד

האוצר

מחלקת

השכר

מדינת ישראל

משרד הממשלה

ג'ל - 13 - 42726

5-2000-2-2001-N

42726-13



שם תיק: לשכת השר אברהם (בייגה) שוחט - בינוי ושיכון

מוזהה פיוז: גל-13-42726

מוזהה פריט: R0003nsg

כתובת: 2-109-2-9-9

תאריך הדפסה: 21/12/2021

תיק מס'

13

14

מדינת ישראל
משרד האוצר - לשכת המנהל הכללי

לשכת
אוצר

כ"א בשבט התשס"א
14 בפברואר 2001
מכ. 617-2001

לשכת

1 g - 02 - 2001

מס' מסמך 01-499
אל

לכבוד

מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

מר בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

הנדון: בקשה להעלאת המחיר המרבי לשרות רישום זכויות במקרקעין בהעדד רישום בפנקסי המקרקעין

עו"ד אורי ימין ממשרד עורכי דין יהודה רוה ושות' פנה בבקשה להעלות את המחיר המרבי לרישום זכויות במקרקעין, הקבוע כיום בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שרות בהעדד רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999, ומבלי שהמחיר יופחת עם השנים.

המחיר המרבי לרישום זכויות במקרקעין שקבוע כיום בצו מבוסס על המלצות הועדה הבינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין. הועדה אספה בזמנו נתונים ממספר גורמים ובהתאם נקבע המחיר הקבוע בצו. המלצות הועדה אושרו בהחלטת ממשלה מספר 4164 מיום 12.8.98

צו הפיקוח נועד להגן על רוכשי הדירות בשלב בו הדירות עדין אינן רשומות בפנקסי המקרקעין (טאבו). בשלב זה הם תלויים תלות מוחלטת בנותני השרות בלי יכולת מיקוח ביחס למחיר השרות.

ועדת המחירים דנה בבקשתו של עו"ד ימין ביום 21.12.00, ולאור האמור לעיל המלצתה היא לדחות את הבקשה.

בכבוד רב,

יועץ בכיר למנהל הכללי
שוקן שר

יועץ בכיר למנהל הכללי
יו"ר ועדת המחירים

העתק:

פרופ' אבי בן בסט - מנכ"ל משרד האוצר, משרד האוצר
עו"ד שלמה בן אליהו - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון
גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרזגרמות, משרד הבינוי והשיכון

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
רשות החברות הממשלתיות

מנהל הרשות

י"א בשבט התשס"א
4 בפברואר 2001
רח. 1159-2001

לשכת שר האוצר

87-02-2001

ז"ס מסמך

ל

לכבוד

מר שלמה בן אליהו

מנכ"ל

משרד הבינוי והשיכוןחברת קרתא

הנדון: מכתב מיום 29 בינואר 2001

הופתעתי מאוד לקרוא במכתבך שבסימוכין כי "קשה לטעון כי מזה מספר שנים מוסכם על משרדי הממשלה כי קרתא סיימה את עיקר תפקידה וכי אין הצדקה להמשך קיומה" וכן, כי "לא ראוי לגנוב החלטה" על פירוק החברה. רצ"ב לעיון מספר מסמכים משנת 1995 ואילך מהם עולה כי ההצעה להפסיק את פעילותה העצמאית של קרתא לנוכח פעילותה המועטת עומדת על הפרק לפחות מאז שנת 1995.

אציין במיוחד את סיכום הדיון שנערך ביום 19.12.1999 אצל השר רמון, בו השתתפת גם אתה ואשר בסעיף 1 שלו נאמר: "אין לבעלי המניות בקרתא עניין בהמשך פעילותה" ובסעיף 5: "רשות החברות תשלים תוך 2-3 שבועות הכנת הצעת החלטה לפירוק קרתא..."

כמו כן, להזכירך, הוועדה לבדיקת מינויים אישרה את מינויו של מר אפריים הולצברג כמנכ"ל על בסיס האינפורמציה שנמסרה לה כי החברה עומדת לפני סיום פעילותה. השרים (ביניהם שר השיכון) אישרו את המינוי, שלא כמקובל, לשנה אחת בלבד גם כן מאותה סיבה.

אין עוררין על כך שמשרד השיכון רשאי להתנגד כיום לפירוק קרתא, אולם, על רקע האמור לעיל והמסמכים המצורפים, סבורני כי תסכים אתי שעניין פירוק קרתא אכן משמש נושא לדיונים בין המשרדים כבר מספר שנים וכי לא היה מקום לתוכן ולסגנון שבמכתבך.

בברכה,

ידון יעקובס

מנהל רשות החברות הממשלתיות

העתק: מר בינימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון
מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר
עו"ד משה לדור, פרקליט מחוז ירושלים
מר ניר גלעד, החשב הכללי
מר אבי גבאי, סגן בכיר לחשב הכללי
מר זוהר שר, סגן מנהל רשות החברות הממשלתיות
עו"ד רוני טלמור, רשות החברות הממשלתיות
עו"ד שמואל צור, האפטרופוס הכללי
עו"ד ציפי בירן, היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
מר חיים פיאלקוף, סמנכ"ל בכיר לתיאום ותכנון, משרד הבינוי והשיכון
עו"ד מאיר דקל, מנהל יחידת החברות, משרד הבינוי והשיכון



רח. 1999-3418

שר במשרד ראש הממשלה
ולענייני ירושלים

סיכום דיון שנערך ביום 19.12.1999 אצל השר חיים רמון

נושא הדיון: קרתא - חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ

נוכחים: מר חיים רמון - שר לענייני ירושלים
מר יצחק לוי - שר הבינוי והשיכון
מר יוסי קוצניק - מנכ"ל משרד רוה"מ
מר שלמה בן אליהו, מנכ"ל משרד השיכון
מר דורון כהן - מנהל רשות החברות הממשלתיות
מר רענן דינור - מנכ"ל עיריית ירושלים
מר יאיר כהן, יועץ כלכלי, משרד רוה"מ
עו"ד אביגיל זרביב, יועצת משפטית לרשות החברות
מר זחר שר, סגן מנהל רשות החברות הממשלתיות

סוכס

1. אין לבעלי חמניות בקרתא עניין בהמשך פעילותה.
2. הן מבחינת פיתוח ירושלים והן מבחינת תעסוקה קיימת חשיבות להשגת הסדר שיביא להשלמת פרויקט ממילא.
3. חיוזם והחברה נקלעו למערכת יחסים שלא מאפשרת השגת הסדר האמור.
4. רשות החברות הממשלתיות תבדוק מבחינה משפטית מינוי, על ידי האסיפה הכללית של החברה, של שני נציגים, אחד שימונה על ידי רשות החברות וחשני על ידי משרד השיכון, שמתפקידם יהיה לפעול להשגת הסדר עם חיוזם. מינוי זה יהיה בתוקף עד למינוי מפרק או להעברת ניהול קרתא לידי חברה אחרת כאמור בסעיף 5 להלן.
5. רשות החברות הממשלתיות תשלם תוך 2-3 שבועות הכנת הצעת החלטה לועדת שרים להפרטה לפירוק קרתא או לניהולה על ידי חברה ממשלתית אחרת.

מדינת ישראל
משרד האוצר - רשות החברות הממשלתיות

ירושלים

מנהלת הרשות

כ"ט באייר התשנ"ה
 29 במאי 1995
 ת.95-40987

לכבוד
 מר עמוס רודין
 מנכ"ל משרד השיכון

21

א.2.

הנדון: מיזוג חברות ממשלתיות הפועלות בירושלים באחריות משרד השיכון ומשרד
התיירות

בירושלים פועלות שלוש חברות ממשלתיות: "קרתא", "החברה לשיקום ולפיתוח הרובע
 היהודי" ו"החברה לפיתוח מזרח ירושלים".

בין תחומי הפעילות של "החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי" ו"החברה לפיתוח
 מזרח ירושלים" ניכרת חפיפה ברורה, כך לדוגמא, מחזיקה חברת "הרובע" אתרים
 בעלי אופי תיירותי מובהק, כגון: "הבית השרוף", "המגדל הישראלי", "החומה
 הרחבה", "הקרדו", "בנין רוטשילד" כאשר "החברה לפיתוח מזרח ירושלים" מתחזקת
 אתרים אחרים בעלי אופי דומה כגון: "טיילת החומות", "מערות צדקיהו", "הפירות
 הכותל" ועוד.

חברת קרתא עומדת על סף סיום פעילותה ויש למצוא גורם כלשהו אליו ניתן יהיה
 להעביר זכויות שיש לה.

אין ספק, שהמצב הנוכחי וקיומן של שלוש חברות עצמאיות על מגגוניהן הנפרדים
 גורם לבזבוז משאבים וחוסר יעילות ושימה עלינו לגרום לשנינו, הצעתי היא למזג
 את שלוש החברות לחברה אחת. ידוע לי שבמשרד התיירות יש תמיכה ברעיון והנני
 מבקשת שתעלה את הנושא לדיון גם במשרדך ותודיעני מהי עמדתכם והאם ניתן לפעול
 לקידומו.

בכבוד רב

אלה ב' ש' י'
 תמר בן-דוד

העתק: מנכ"ל משרד התיירות
 מנכ"ל האוצר
 מממונה על התקציבים

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
רשות החברות הממשלתיות

מנהלת הרשות

ירושלים

כ"ט באב התשנ"ז
1 בספטמבר 1997
ת. 97-61310

לכבוד
מר מאיר פורוש
סגן שר השיכון

הנדון: קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ

בהמשך לפגישתינו בעניין שבנדון העליתי על הכתב את הנתונים הרלבנטיים:

1. חברת קרתא (להלן "החברה") התאגדה בשנת 1972 כחברה בבעלות משותפת של המדינה (74%) ועיריית ירושלים (26%) והיא פעלה מאז בנחום איזור ממילא. כיום הושלמו כמעט לחלוטין הפעולות לשמן חוקמה החברה. הזכויות שנשארו בידי החברה הן:

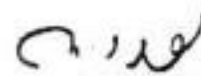
א. שני נכסים הניתנים למכירה: החניון, המופעל בחלקו, ובניין "סיון" המושכר (חנמצא בהליכים למכירתו).

ב. זכות לקבלת הכנסות בעתיד לאחר השלמת הפרוייקט בתנאים לחסכם עם חברות "לדברוק" ו"אלרוב" שקיבלו זכויות חכירה לדורות עבור איזור חמגורים, האיזור המסחרי ואיזור המלונאות.

2. כאמור לעיל, מכיוון שהחברה סיימה את עיקר תפקידה, הטיפול במה שנשאר אינו מצדיק את המשך קיומה העצמאי.

הדרך שהוצעה בפגישה בדרך אלטרנטיבית לפירוק היתה חתימת חסכם, להעברת ניהולה והשמירה על זכויותיה ליד חברה אחרת. מאחר ונשאלנו האם החברה לפיתוח ולשיקום הרובע היהודי, שהיא חברה בבעלות ממשלתית מלאה, תתאים לעניין זה, יצויין כי זוהי אפשרות שמקובלת על הרשות לפתרון העניין. בכל מקרה יש לפעול למכירת נכסיה של החברה.

בכבוד רב


ציפי לבני
מנהלת רשות החברות

העתק: מר משה ליאון, משנה למנכ"ל רוח"מ

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
הועדה הציבורית לבדיקת מינויים
ע"י חוק החברות הממשלתיות

ירושלים

ט' בכסלו תש"ס
 18 בנובמבר 1999
 רח. 1999-2823

לכבוד
 מר דודן כהן
 מנחל רשות החברות

א.ג.

הנדון: קרתא, חברת לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ - כשורות מנכ"ל יו"ר מועצת המנהלים
 , מכתב מיום 10.11.99

הריני לאשר קבלת מכתב שבסימוכין והחומר הנלווה. לאחר עיון בחומר הריני לחשיבך כדלקמן:

1. בענייני של המנכ"ל, מר הולצברג, עלות חשבות הבאות:

1.1 ביום 28.10.97 החליטה הוועדה לבדיקת מינויים, בהרכבה הקודם, כי מר אפרים הולצברג משיר לכהונה כמנכ"ל קרתא. החלטה זו, מיום 28.10.97, נסמכה, בין היתר, על כך כי לחברה היקף פעילות מצומצם "...וכי היא תסיים, תוך זמן קצר, את פעילותה."

1.2 ע"פ חתומים שנמסרו לי ע"י הרשות:

1.2.1 ביום 1.12.97 אישר ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון את מינויו של מר הולצברג לתפקיד מנכ"ל קרתא עד ליום 26.11.98.

1.2.2 החל מיום 27.11.98 מועד זה מבחן מר הולצברג כ"מנכ"ל בפועל" של קרתא ע"י מינוי של דירקטוריון קרתא שהוארך ממעם לפעם.

2. מן האמור עולה כי הועדה לבדיקת מינויים סיימה את מלאכתה בנוגע למר הולצברג לפני יותר משנתיים ואישור השרים פג לפני כשנה.

הטימל בנושא זה הינו, אפוא, בתחום רשות החברות הממשלתיות ואו השרים, לפי העניין.

3. בקשר ליו"ר הדירקטוריון, ע"י קספר, אשר אושר בוועדה בהרכבה הקודם, חני מפנה את תשומת ליבך למכתבו של יו"ר הועדה הקודם, חשופט בן-דרור אל ע"י קלוסקלד מיום 18/7/99, שעמדנו העקרונות מקובלת עלי.

מבלי לפגוע באמור לעיל חני מפנה את תשומת הלב לזמן הקצר שנותר עד תום הכהונה (סוף פברואר 2000), ולמיכך לטעם לקיים דיון כלשהו בשלב זה.



יצחק רביבי, שופט
 נשיא בית משפט מחוזי, בדימוס
 יו"ר הועדה לבדיקת מינויים

העתק:
 גבי אביגיל זרביב - מועצת המשפטית
 מר דודן כהן - סגן מנחל רשות

עקרונות לפיצוי הסוכנות היהודית בגין מכירת דיור ציבורי

הואיל והממשלה החליטה על מכירת דירות בבעלות ציבורית לזיריהן בהתאם להחלטות שהתקבלו ביום 30.7.98 וביום 18.9.98 (להלן - המבצע);

והואיל והממשלה והסוכנות היהודית מעונינות להתחיל מבצע זה על כל תנאיו, כמפורט בהחלטות הממשלה כנ"ל, גם על דיירי הדיור הציבורי בדירות שבהן לסוכנות היהודית ול - UIA (להלן - הסוכנות) זכויות חכירה לדורות והמנוהלות ע"י חברת עמינור (להלן - הדירות או דירות הסוכנות);

והואיל והממשלה והסוכנות מעונינות להגיע להסדר לגבי כ- 18,000 דירות הסוכנות, כמפורט להלן;

והואיל ותקופת המבצע לפי החלטות הממשלה הינה ל- 3 שנים (להלן - תקופת המבצע) ותקופת ההסדר לפי הסכם זה לא תעלה על 15 שנה (להלן - תקופת ההסדר);

לפיכך, הוסכם בדלקמן:

1. (א) הסוכנות תפעיל את המבצע ותממון את הדירות בהתאם להחלטות הממשלה האמורות וע"פ התנאים הקבועים בהן.
(ב) כל שינוי שיחול בהחלטות הממשלה האמורות יהול באופן שווה על דיירי דירות הממשלה ודירות הסוכנות; הודעות הסדר זה ימשיכו לחול, לרבות ההודעות שלפיהן סך כל התמורה שתקבל הסוכנות מהממשלה והדיירים ביחד, בגין מכירת הדירות, תהיה לפי המפורט בסעיפים 3, 6, 7, 1-3.
2. מוסכם כי מחיר דירה נורמטיבית לצורך הסדר זה יהיה \$55,000, (להלן - המחיר הנורמטיבי), וזאת בהתאם לסקר שנערך לגבי הדירות.
3. הממשלה תפצה את הסוכנות על ההנחות שניתן בגין סך כל הדירות שתימכרנה במהלך תקופת המבצע, אם סך כל ההנחות יעלה על שיעור של 40% מהמחיר הנורמטיבי כפול מספר הדירות שנמכרו; הפיצוי יחושב בגין ההפרש שבין 60% מהמחיר הנורמטיבי, והיינו - \$33,000 (להלן - המחיר הבסיסי), כפול מספר הדירות שנמכרו, לבין סך כל ההנחות ע"פ המחירים שישולמו בפועל ע"י הדיירים בהתאם לבללי המבצע.
4. הפיצוי מהממשלה לסוכנות ישולם בני המון ע"פ דוחותיה שתגיש הסוכנות, ובסוף תקופת המבצע תיבדק התחייבות סופית לפי הקבוע בסעיף 3 לעיל.
5. במהלך תקופת המבצע תהיה הסוכנות רשאית למכור בשוק החופשי עד 150 דירות, בני שנה, יתרת הדירות תימנע לשימוש הדיור הציבורי לפי בללי האיפולס של הממשלה.

החתימה והחותם
למנהל המכירות
הסוכנות

2.15

בתום תקופת המבצע תרכוש הממשלה מן הסוכנות, מדי שנה במשך 12 שנה, 1/12 של יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע, במחיר של \$39,500 לדירה (להלן - המחיר המתואם). הממשלה תהיה זכאית לקבל את הבעלות בדירות אלה במועד מוקדם יותר, ללא כל תמורה נוספת או שינוי תנאי התשלום המפורטים להלן. יתרת הדירות כאמור כפול המחיר המתואם תיקרא להלן - סכום יתרת הדירות.

7. כל התמורות שיתקבלו ממכירת הדירות בתקופת שלאחר תום המבצע יועברו לסוכנות באופן שוטף, על חשבון התשלומים לפי סעיף 6. בהתאם לכך, בכל מועד תשלום ייערך החשבון המצטבר של סך כל הסכומים שהיה על הממשלה להעביר עד אותו מועד לפי סעיף 6 בניכוי סך כל הסכומים שהועברו בגין מכירת דירות, והממשלה תעביר לסוכנות רק את ההפרש ביניהם, אם יהיה כזה.

בכל מקרה, אם וכאשר מלוא סכום יתרת הדירות ייפרע מהעברת התמורות ממכירת הדירות כאמור, תיפסק העברת התמורות ממכירת דירות כאמור לסוכנות, ואלה יועברו למדינה.

8. אם עד מועד סיום המבצע לגבי דירות הממשלה ולגבי דירות הסוכנות, לא תמכור הסוכנות יותר מ- 5,000 דירות, תהיה הממשלה זכאית להחליט שאינה מעוניינת לרכוש את יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע, ולפצות את הסוכנות על הדירות שנמכרו במבצע מעבר לשיעור שנקבע בסעיף 3 לעיל, כדלקמן: השלמת המחיר לסוכנות תחושב בגין ההפרש שבין 80% מהמחיר הנורמטיבי, דהיינו - לפי \$44,000 לדירה (במקום לפי המחיר הבסיסי) או בגין ההפרש שבין 60% ממחיר כל הדירות שנמכרו בפרעל בהתאם להערכות השבאי, לפי הנבדה מביניהם.

9. אם המבצע ימשך לאחר תום שלוש שנים לתקופה נוספת של עד שנתיים, בחישוב הפיצוי לפי סעיף 3, במקום המחיר הבסיסי יבוא המחיר המתואם.

בהתאם לכך, תשלומי הממשלה בגין יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע יתייחסו ליתרת הדירות כפי שתהיה במועד החדש לתום המבצע, והתשלום השנתי בגין תמורת יתרת הדירות כאמור יחושב בחלקים שווים לפי יתרת תקופת ההסדר.

10. נוכח הצעת החוק הממשלתית לדחיית מועד תחילת חוק הדיוור הציבורי, לבקשת הסוכנות מובהר בזה כי הסדר זה יחול גם על פיצוי הסוכנות לפי חוק הדיוור הציבורי, התשנ"ט - 1998.

11. מוסכם כי הממשלה והסוכנות לא יהיו רשאיות לקזז סכומים כלשהם מתוך הסכומים המועברים לפי הסדר זה, בגין עסקאות או התחשבנויות אחרות שביניהן.

12. הממשלה מודיעה כי בהתאם לחוק לא יחול מע"מ על מכירת הדירות לפי הסדר זה.

13. התחייבויות הממשלה לפי הסדר זה מותנות בקבלת אישור תקציבי להרשאה להתחייב ולהוצאות הכרוכות בו. בהתאם לכך, לא יוחל בהפעלת המבצע, הן לענין הדירות שבבעלות הממשלה והתמורות הממשלתיות והן לענין דירות הסוכנות, אלא לאחר קבלת האישורים התקציביים כאמור.

הממונה על הביטוח
הממונה על הביטוח
הממונה על הביטוח

הממשלה

לשכת המנהל הכללי

תשס"א 2001 בשבט 29
ה' בינואר

סימנו: M-2760



לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר
א.נ.

הנדון: תכנית עבודה לשנת 2001

הנני מתכבד להעביר לעיון את תכנית העבודה של חברת "ערים" לשנת 2000.

חשיבות המשך הפעילות של חברת "ערים" כחברה מפתחת מקבלת משנה תוקף בתקופה האחרונה משום שהיא עונה על הצרכים הדחופים והם:

1. יצירת מקומות עבודה חדשים במשק.
2. אינה מצריכה כסף תקציבי - התכנון והביצוע ממקורות כספיים של החברה.
3. יוצרת מלאי של קרקע זמינה הן בתכנון והן בביצוע תשתית ופיתוח.

חשוב להדגיש כי המשך פעילותה של חברת "ערים" כחברה מפתחת הינה לתועלת המשק ופיתוח חלקי הארץ השונים. יעידו על כך, כל השכונות והישובים החדשים שהחברה תכננה וביצעה בהם תשתית ופיתוח ומבלי לקבל אגורה מכספי המדינה כגון: צורן, לפיד, בת חפר, כרמיאל-מכוש, דימונה, אופקים, יוקנעם ועוד אתרים רבים אחרים.

בכבוד רב,
אריה בר
מנכ"ל

העתק: יו"ר ישיבת הדירקטוריון.

מחוז ירושלים:

"בית המאחזים"
רח' כנפי נשרים 15
ירושלים 95464
טל: 02-6522770
פקס: 02-6557693

מחוז הדרום:

בית אבישור
רח' בן-צבי 7
באר שבע 84335
טל: 07-6234734
פקס: 07-6276129

מחוז המרכז:

רח' הרצל 21
ראמון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הצפון:

מרכז המידע
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת טל"ח 17000
טל: 06-6454030
פקס: 06-6454031

הנהלה:

רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-5383333
פקס: 02-5380155

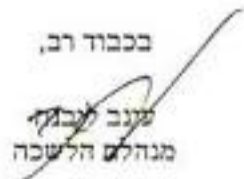
לשכת שר האוצר

ר' בשבט התשס"א
30 בינואר 2001
שר, 7979-2000

לכבוד
מר אריה בר
מנכ"ל ערים
רח' יפו 169
ירושלים 94382

מכתבך לשר האוצר מיום 29 בינואר 2001, בצרוף החוברת "תכנית עבודה לשנת 2001",
התקבל בלשכת השר.

בכבוד רב,


מנכ"ל
מנהלם הלשכה

רח' קפלן 1 ירושלים 91131 ת.ד. 13185 טל': 5317200 - 02 פקס': 5635769 - 02

תיק
בינוי
ושיכון



שר האוצר

ד' בשבט התשס"א

28 בינואר 2001

תק. 472-2001

לכבוד


ירושלים

הנדון: בקשתך לסיוע בדיוור

מכתבך מיום 07/01/01

מכתבך שבסימוכין הובא לידיעתי ולהלן התייחסותי :

1. בתקציב משרד השיכון לשנת 2000 תוקצבו כ- 91 מליוני ש"ח המיועדים לרכישת דירות נ"ר לעולים ולאוכלוסייה נזקקת ותיקה.
2. יחד עם האמור לעיל רשימת הממתנים לדירות ארוכה, ולכן קובע משרד הבינוי והשיכון סדרי עדיפויות אשר לפיהם נקבע למי מבין הממתנים ימצא פתרון דיור.
3. אני מציע כי תפנה שנית אל משרד הבינוי והשיכון לצורך מציאת פתרון דיור התולם את צרכיך.


בכבוד רב,

אברהם (בניגה) שוחט

העתק:

שר בנימין בן אליעזר - שר התקשורת, משרד התקשורת
עו"ד שלמה בן אליהו - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון
מר אבי גפן - סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
מר יגאל אסף - סגן מנהל אגף נכסים ודיור, משרד הבינוי והשיכון

ת"סר האוצר

31-01-2001

אקום

חתימת ד"ר

אקום

א.י.צ. 252



לשכת השר

בס"ד ירושלים, ב' בטבת, תשס"א
28 בדצמבר, 2000
סימולין: 28122000200014

לכבוד

מר

ירושלים

שלום רב,

הנדון: בקשתך לסיוע בדיוור

סגן ראש הממשלה ושר הביטוי והשיכון, מר בנימין (פואד) בן אליעזר, עיין בפנייתך ובקשתי לטפל בה.

מבדיקה עם הנורמים המקצועיים במשרד עלה כי הנך אכן מאושר למתרון דיוור בתוכנית נ"ר.

כיום, אין תקציב לדירות נ"ר ולכן חייבים להתאזר בסכלנות עד שיתקבל תקציב ממשרד האוצר לתוכנית זו.

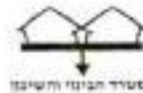
חננא מטופל במשרד האוצר כשיתקבל תקציב תקבל על כך הודעה.

צר לי שלא אוכל לסיוע.

בכבוד רב,

א. רבינוביץ
עוזר בכיר לשר

העתק: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, סגן ראש הממשלה ושר הביטוי והשיכון (מס' פניה 1537)
מר יגאל אסף - יועץ בכיר לשר



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, ח' בשבט, תשס"א
29 בינואר, 2001
סימוכין: 29012001180004



לכבוד

לכבוד
מר שמואל הולנדר, נציב שירות המדינה
מר ניר גלעד, החשב הכללי,
מר אוהד מראני, הממונה על התקציבים
מר יובל רכלבסקי, הממונה על השכר

הנדון: חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כח אדם (תיקון), התש"ס-2000
חוזר מיום 16 בינואר 2001

"הנציב העליון" הוציא את החוזר שבנדון, וממנו עולה כי המנהלים הכלליים של משרדי הממשלה וכן סגניהם לענייני כח אדם, הינם "נתינים" שאין בהם דעת ותבונה במידה הנכונה כדי לנהל את ענייני משרדיהם והם נדרשים להנחיות מאת "האליטות השלטוניות".

מסיבה זו, כך נראה, הוקמו על ידי "הנציב העליון" צוותי עבודה לטיפול במעבר עובדי קבלני כח אדם לשירות המדינה, כאשר אגף התקציבים הוא זה שיקבע את מספר המשרות, והכל ייקבע וייגזר ויוכתב.

מצאתי לנכון להודיעכם כי אל לכם לצפות לשיתוף פעולה מצדי או מצד משרדי.

ברצוני לציין כי במשרדי - ואני יודע בודאות שגם במשרדים אחרים - יש משרות לא מעטות ש"מסתובבות" במשרד בלא שינוצלו כראוי. בעבר, פניתי והצעתי לטפל בבעיות כח האדם בצורה יסודית ויעילה. אלא שהצעותי לא נענו עד עצם היום הזה.

החלטה זו והחלטה על תיקצוב המשרדים כשתקציב המדינה טרם אושר, למרות שהן עוסקות במשרדים שעליהם מופקדים אני ושכמותי, נעשית באופן חד צדדי ומובילות אותנו למסקנה כי בלית ברירה, עלינו להקים פורום מנכליים של משרדי הממשלה אשר ידאג לייצג נאמנה את האינטרסים המשרדים עצמם כפי שהם באים לידי ביטוי בניהול היום-יומי, הקרוב והצמוד, ומתוך ראייה נכונה של צרכי המשרד.

בכבוד רב,
שלמה בן אליהו
שלמה בן אליהו, ע"ד
המנהל הכללי

העתק: מר בנימין (פואד) בן-אליעזר, שר הבינוי והשיכון
מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר
כל מנכליי משרדי הממשלה



הכנסת

חבר הכנסת



א' שבט, תשס"א
25 ינואר, 2001

ח"כ רן כהן

1. חתום
נשיא

לכבוד
שר הבינוי והשיכון
ח"כ פואד בן אליעזר
משרד הבינוי והשיכון
קריית הממשלה
ירושלים

ד"ר - הלל
שר נכבד,

הנדון: יישום הוראות חוק הדיור הציבורי - זכויות דיירים מוגנים

1. אבקש להסב תשומת לבך לכך שחברות הדיור הציבורי מסרבות לנתן לזכאים, שהינם דיירים מוגנים בדירה הציבורית הנרכשת, אשר הבעלות בדירה אינה בידי החברה לדיור ציבורי, אלא רק בניהולה, לרכוש את הדירה הציבורית בה הם מתגוררים במחיר ובתנאים כאמור בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998.
2. סירוב זה של חברות הדיור הציבורי אינו כדון. סעיף (4)7 לחוק קובע במפורש כי לעניין הגדרת "זכאי" שבסעיף 1 לחוק, לא יראו כבעל דירה או כבעל מקרקעין מי שהוא דייר מוגן בדירה הציבורית הנרכשת, משמע, דייר מוגן כזה - זכאי לרכוש את הדירה הציבורית בה הוא מתגורר, בהתאם לתנאי החוק.
3. המחוקק, בקובעו בסעיף (4)7 לחוק כי דייר מוגן בדירה הציבורית הנרכשת, יוכל לרכוש את הדירה, לא איבחן בין דייר מוגן בדירה ציבורית בבעלות של חברה לדיור ציבורי לבין דייר מוגן בדירה ציבורית שבניהולה של חברה לדיור ציבורי. נהפוך הוא, הסעיף קובע מפורשות כי גם אלו וגם אלו יהיו רשאים לרכוש את הדירה הציבורית בה הם מתגוררים בהתאם לתנאי החוק. (ראה לעניין זה, הגדרת "דירה ציבורית" שבסעיף 1 לחוק).
4. אשר על כן, אבקשך להורות לחברות המנהלות את הדירות הציבוריות לאפשר לכל אותם זכאים המתגוררים בדירה ציבורית בדיור מוגן, לרכוש את הדירה בהתאם לתנאי החוק, בין אם הדירה היא בבעלות החברה לדיור ציבורי ובין אם לאו.
5. כמוביל החוק אבקש להדגיש כי כוונתו היתה לאפשר לדיירים לרכוש את דירותיהם בהנחות עפ"י ותק המגורים. לא הגיוני לכן שדווקא דיירים מוגנים שרוב הבעלות על הדירה נמצאת בידיהם שנים רבות לא יזכו לרכוש את ביתם עפ"י חוק הדיור הציבורי.

בכבוד רב,

ח"כ רן כהן

העתק

שר האוצר - מר אברהם בייגה שוחט
עו"ד דנה הולץ-לכנר - יועצת משפטית לסיעת מרצ.

חוק
אקדמי
קפוסה



כ"ט/טבת/תשס"א
יום רביעי 24 ינואר 2001

לכבוד

גב' ציפי גל ים
מר אהרון אליהו
רו"ח דני ברנשטיין
מר אבי גפן
רו"ח בועז מקלר
דר' חיים פאלקוף
עו"ד אהרן קינריין
מר יהודה קראוזה
עו"ד מאיר קפוטא

הנדון: ועדה לבחינת מערכת המס ותשלומי החובה בתחום הנדל"ן

הנכם מתמנים בזאת כחברים בוועדה לבחינת מערכת המס ותשלומי החובה בתחום הנדל"ן. בראש הוועדה תעמוד הממונה על אגף כלכלה והכנסות המדינה, גב' ציפי גל ים.

שוק הנדל"ן בישראל מתאפיין במגוון רחב של מסים ותשלומי חובה – מס שבח מקרקעין, מס הכנסה, מס רכישה, מס מכירה, מס ערך מוסף, היטל השבחה, וכן אגרות והיטלים נוספים. תשלומי החובה האמורים מוטלים לא רק בידי הממשלה אלא גם בידי גורמים חוץ ממשלתיים, דוגמת מינהל מקרקעי ישראל, רשויות מוניציפליות ומועצות אזוריות ומקומיות. מנגד קיימת בשוק הנדל"ן מערכת של תמיכות כגון סבסוד משכנתאות ושכ"ד. כל אחד מהגורמים האמורים התפתח בטשטש השנים באופן עצמאי, לא תמיד מתוך ראייה כוללת המביאה בחשבון את כלל המערכות המשפיעות על שוק הנדל"ן.

מציאות מורכבת זו משליכה על נטל המס בשוק הנדל"ן, ומביאה למצבים בהם עלולים להיווצר עיוותים, חסמים, והעדר תיאום ותזמון בין התשלומים והתמיכות השונים. חלק מהמערכות אף מהאפיינות במורכבות יתר וסיבוכים המקשים על הציבור ויוצרים אצלו חוסר וודאות.

הוועדה מתבקשת לבחון מהו המודל הרצוי בתחום מיסוי הנדל"ן ועל רקע זה להתייחס למערכת המיסוי הקיימת בראייה כוללת המביאה בחשבון מסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה, מענקים והטבות מס בתחום הנדל"ן, בין שהם מוטלים או ניתנים ע"י הממשלה ובין ע"י גורמים אחרים. הוועדה תבדוק את ההשפעות וההשלכות הכלכליות של הגורמים האמורים על שוק הנדל"ן, ותמליץ על שינויים בתחום החקיקה ו/או המינהל במטרה לתקן עיוותים וסיבוכים במערכת הקיימת, להסיר חסמים, לשפר את רמת הודאות ואת הליכי הבקרה, ולפשט את מערכת מיסוי הנדל"ן בישראל. בגיבוש המלצותיה תתחשב הוועדה בהמלצות הוועדה הציבורית לרפורמה במס הכנסה (ועדת בן בסט) בנוגע למיסוי רווחי הון ושבח מקרקעין ובהחלטות הממשלה ליישום ההמלצות הנ"ל, וכן בהשלכות הפיסקליות שיש לשינויים המוצעים על ידה.



הוועדה תדון בהצעות ובניירות עמדה שיתקבלו מהציבור ותיפגש עם נציגי ציבור וארגונים שונים במידת הצורך. אגף כלכלה והכנסות המדינה, נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין ואגפים אחרים במשרד האוצר וכן משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל יעמידו לרשות הוועדה את הנתונים והסיוע המקצועי שיידרשו. כמו כן תוכל הוועדה להיוועץ במומחים נוספים מהסקטור הפרטי או הציבורי. חבר הוועדה עו"ד מאיר קפוטא, המשנה לממונה על אגף כלכלה והכנסות המדינה, ירכז את עבודת הוועדה.

אני מודה לכם על הסמכתכם לקחת חלק בעבודת הוועדה.

בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

1000
1000

210

12/2/01	התאריך
לשכת - לשכת המשפט	

התאריך

UNITED

ת"ק פ"ב

102 12/6

העניין

23.11

סימביון

א' ציגן ע. וויס ווערן
 צווייטע - און
 און און און און און
 און און און און און

[illegible]



אגף תקציבים
המועצה האזורית הערבה התיכונה

מרכז ספיר ד"ר ערבה, תיקוד 86825
טל: 08-6581487 פקס 08-6592201-3

לשכת ראש המועצה

כ"ח בטבת תשס"א
23 בינואר 2001

לשכת שר האוצר

29-01-2001

כס' מסמך 01-337

אל

לכבוד:
אברהם שוחט
שר האוצר
ירושלים

בייגה שלום,

הנדון: אולם מופעים אזורי בספיר

בנייתו של האולם האזורי בספיר החלה לפני כ-12 שנה בתרומה שהתקבלה מיהדות קנדה.
התרומה הספיקה לבניית השלד כולל הגג והמבנה נשאר במצב זה כאבן שאין לה הופכין.
אומדן השלמת האולם - 15 מ' ש"ח.

פנינו בבקשה למפעל הפיס ולאחר בדיקת מומחה מטעמו (אורי עופר, מנכ"ל הקמרי
לשעבר) אשר קבע שהמבנה מתוכנן היטב ובאומדן נכון, הנענו לסיכום לפיו יוקצה לנו על
ידו מחצית הסכום הדרוש בשתי שנות תקציב. ה"ל בתנאי שהממשלה תהיה שותפת.

בנימין בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון מוכן לממן 25% מהיתרה.
פנינו גם למשרד התרבות והם קבעו שהאולם נחוץ באזור אך אין תשובה ברורה באשר
להשתתפותם.

אנו פונים אליך ומבקשים שהאוצר ישלים את הסכום החסר ע"מ שניתן יהיה להשלים את
המבנה.

אני יודע שאתה קשוב לבעיותנו כאזור המרוחק ביותר בארץ ממרכזי אוכלוסיה ושירותים
ומקווה שתאות לסייע.

בברכה

שי בן-אליהו
ראש המועצה

תיק
פעילי ושיכון



שר האוצר

כ"ז בטבת
התשס"א
22 בינואר 2001
שר, 572-2001

לכבוד
מר בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
שייח ג'ראת
הקריה
מזרח ירושלים

פואד שלום,

הנדון: הועדה למיסוי על הנדל"ן
שלך מיום 9 בינואר 2001

יש פניות רבות להצטרף לוועדה, עם זאת אין מקום להרחבתה.
אם מר פלקוביץ מעוניין, הוא יכול להופיע בפני הועדה.

בברכה,

אברהם (בייגה) שוחט

2012

2012 2012 2012

2012 2012 2012

2012 2012

2012



סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

י"ד טבת תשס"א
09 ינואר 2001
1-2653

רע

זכה שר האוצר

14-01-2001

01-380 מס' מסמך

אל אל

לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר
שלום רב,

הנדון: הועדה למיסוי על הנדל"ן

הנני מבקש לצרף את עו"ד נועם פלקוביץ סגן היועצת המשפטית של המשרד כחבר בוועדה למיסוי על הנדל"ן.

מר פלקוביץ בעל תואר שני במשפטים, התמחה בנציבות מס הכנסה, עבד בעבר כעו"ד בתחום המיסוי אצל פרופ' גרוס ובלשכה המשפטית של המכס. מר פלקוביץ זכה בפרס בנק ישראל על עבודה בתחום המיסוי הבנלאומי.

אני בטוח שכשוריו ונסיונו יתרמו לעבודת הועדה.

רע

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

לכבוד שר הבינוי והשיכון
של
שר האוצר
לשכת שר האוצר
אין מקום לתחבירה
אם תיפקדו יפיה
במסגרת כוונתו
תאפשר

העתק: מר שלמה בן אליהו - מנכ"ל משב"ש

1510
ת"ד 1510
ת"ד 1510



שר האוצר

כ"ז בטבת
התשס"א
22 בינואר 2001
שר. 572-2001

לכבוד
מר בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
שיח ג'ראח
הקריה
מזרח ירושלים

פואד שלום,

הנדון: הועדה למיסוי על הגרל"ן
שלך מיום 9 בינואר 2001

יש פניות רבות להצטרף לוועדה, עם זאת אין מקום להרחבתה.
אם מר פלקוביץ מעוניין, הוא יכול להופיע בפני הועדה.

בברכה,
אברהם (בייגה) שוחט



**סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון**

י"ד טבת תשס"א
09 ינואר 2001

1-2653

לשכת שר האוצר

10-01-2001

מס' מסמך 2001-270

אל 1

אני מודיע

לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: הועדה למיסוי על הנדל"ן

הנני מבקש לצרף את עו"ד נועם פלקוביץ סגן היועצת המשפטית של המשרד כחבר
בוועדה למיסוי על הנדל"ן.

מר פלקוביץ בעל תואר שני במשפטים, התמחה בנציבות מס הכנסה, עבד בעבר
כעו"ד בתחום המיסוי אצל פרופ' גרוס ובלשכה המשפטית של חמכס. מר פלקוביץ
זכה בפרס בנק ישראל על עבודה בתחום המיסוי הבנלאומי.

אני בטוח שכשוריו ונסיונו יתרמו לעבודת הועדה.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

העתק: מר שלמה בן אליהו - מנכ"ל משב"ש



שר האוצר

כ"ב בטבת התשס"א
17 בינואר 2001
שר. 488-2001

לכבוד

פרופ' יולי תמיר
השרה לקליטת עליה
משרד הקליטה
ירושלים

מר בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן רח"מ ושר השיכון
משרד השיכון
ירושלים

שלום רב,

הנדון: ערכון המשכנתאות ליחידים עולי אתיופיה המתגוררים באתרי קרוואנים

בהמשך לדיון בנושא שנערך בלשכתי ביום 11.9.00, ולהתחייבותי בפניכם לבדוק את הנושא לעומקו, קיימתי השבוע פגישה בנדרון, בה הוחלט כדלקמן:

אתיופים בורדים, מפוני קרוואנים, שנכנסו לאחר 30.6.93, יקבלו משכנתא המותאמת לאתיופים יחידים שנכנסו לפני 30.6.93, עפ"י המידרוג הבא:

1. מיום 1.2.01 עד ליום 1.1.02 – יקבלו תוספת סיוע של 100%, בדומה לאתיופים יחידים שנכנסו לפני 30.6.93.
2. מיום 1.1.02 תהיה תוספת הסיוע על פי המידרוג כפי שנעשה במרכזי הקליטה.

החשב הכללי ינסה הוראות ביצוע בהתאם, בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון והמשרד לקליטת עליה.

בברכה,

אברהם (בייגה) שוחט

העתק: מר ניר גלעד, החשב הכללי
מר אוהד מראני, הממונה על התקציבים
מר שלמה בן-אליהו, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר בוריס מפציר, מנכ"ל המשרד לקליטת עליה

SEGAN SAR HASHEKON



**סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון**

ח"ט בטבת, תשס"א
14 בינואר, 2001
14012001180029
1-0827

בס"ד, ירושלים,

סימוכין:

להתחמט את
אתיק לכוון

זאב דם

לכבוד

מר אברהם (ביינה) שוחט
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: אולם מופעים באריאל

באריאל נבנה מזה כמה שנים היכל תרבות ומופעים בהשתתפות משהב"ש בסך 5,560,000 ש"ח מ - 1991 עד 2000 כולל.

לצורך השלמת המבנה יש צורך לדברי ראש העיר בהשקעה של כ - 28 מ"ש"ח.

כידוע לך אין בידי המשרד מסגרות תקציב המאפשרות סיוע לפרויקטים בעלי חשיבות ציבורית רחבה. מסיבה זו פניתי ליו"ר מפעל הפיס אש הודיעני כי ב - 13.5.99 פנה לשר האוצר דאז וחציע שיתוף פעולה רב שנתי במטרה לסייע לעיריית אריאל, (פניה מצ"ב).

מאחר ומימון פרויקטים יחודיים מחייב מציג בין מספר גורמים נפגשתי עם מר אברהם כץ עוז בסוגיה של יצירת מסגרת ותקציבית משולבת למספר ישובים כמפורט במכתב המצ"ב.

לנוכח החשיבות שאני מיחס להמשך הפיתוח ותנופת הבניה והאיכלוס של אריאל, אני ממליץ להענות לפנית מפעל הפיס ולאפשר בכך להשלים את הבניה של פרויקט רב תכליתי ורב תחומי למען תושבי אריאל והסביבה.

ביחס להצעה הכוללת של מר אברהם כץ עוז מתאריך 31.12.00 המצ"ב, אני מאמין שצריך לברך עליה ועל כן אני ממליץ לדון בה כדי למצוא דרך ליישמה ובחקדם.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

העתק: מר אברהם כץ עוז - יו"ר דירקטוריון - מפעל הפיס
עו"ד שלמה בן אליהו - המנהל הכללי
מר רון נחמן - ראש עיריית אריאל



י ו ב ל ל מ פ ע ל ה פ י ס

יושב ראש הדירקטוריון

ה' טבת תשס"א
31 לדצמ' 2000
סימוכין: 35/3498



לכבוד
מר בנימין (מואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה ושר השיכון
קרית הממשלה
ירושלים

שלום רב,

נתבקשתי על ידך להגיש הצעה לאפשרות מימון משולבת של אולמות מופעים לשובים אחדים.
ר"ב מספר הנחות לעיון שאינם אלא טיוטה ראשונה שטרם אושרה בדירקטוריון החברה.

1. מבנה חמיטון יכול להסתמך על ארבעה גורמים:

- א. משרד השיכון - ממשלת ישראל.
- ב. מפעל הפיס - על פי אמת מידה ל - 2-3 שנים.
- ג. הרשות המקומית - יתרות או תקציב מיוחד.
- ד. תרומות נוספות מחו"ל או מהארץ.

2. מרכיבים אלה ביחסים שונים מתאימים לכל פרויקט ציבורי במידה ואיננו מוקם על ידי גורם אחד בלבד.

3. לשוב בגודל של עד - 50 אלף תושבים, לפי מיטב הערכות המקצועית שלנו, צריך אולם שיכיל 450-550 מקומות ישיבה ולחתאים למופעים נוספים שונים כדי לשרת את הציבור.

4. לפי החישובים שנעשו במפעל הפיס עלות מבנה מעין זה כוגיע ל - 7.5 עד 10 אלף 5 למקום ישיבה, משמע 15-20 מיליון שקל למבנה מסוג זה. מבנים אשר שיש להשלים או מבנה גדול יותר עלותם גבוהה יותר באופן יחסי ובאופן מוחלט.



ל מ פ ע ל ה פ ס

יושב ראש הדירקטוריון

5. נראה כי יש ליצור תבילות מימון כדלקמן:

מס' שנים	מימון תרומות ע"י הרשות	מימון הרשות	משרד השיכון	פיס ב - 3 שנים	תקציב אמת מידה 2001 (באלפי ש"ח)	עלות אולם באלפי ש"ח	גודל אולם	מס' תושב 2001 באלפ	הישוב
									יבנה
3	3,000	2,000	7,500	7,500	2051.9	20,000	500	31.5	אריאל
3	2,000	2,000	14,000	4,000	533.2	22,000	השלמה	15.5	ספיר
3	-	2,000	13,000	3,000	143.1	18,000	השלמה		מעלות
3	3,000	2,000	5,000	5,000	1032	15,000	500	19.3	נצרת
3	3,000	2,000	20,000	15,000	5089.8	40,000	750	59.2	קרית ים
3	2,000	2,000	8,000	8,000	2444.7	20,000	500	39.1	טיירה
3		5,000	7,500	7,500	1007.0	20,000	500	18.1	קלנסואה
					1156.3			14.3	טייבה
					2291.6			28.4	

6. אם יש הסכמה מצד משרד השיכון, אפשר לזמן כל רשות בנפרד לצורך עריכת ההסדר, ההתחייבות לשלוש שנים צריכות להיות מכוסות בכסף או בהתחייבויות עם בטחונית מתאימים, שאם לא כן, אנו עלולים לגרום לעוד מספר מבנים שלא יסיימו ויעמדו כשלדים (דוגמת אריאל ומרכז ספיר שבערבה התיכונה שמזה שמונה שנים עומדים כשלד בלתי גמורים).

לאחר הסכם עם משרד השיכון יהיה צורך לחכין תכנון מפורט לכל אחת מן הרשויות.

7. לוח הזמנים הנראה לנו מתפרש על שלוש שנים, בשנת 2001 גמר תכנון ולקראת סוף השנה התחלת ביצוע בניה בשנים 2002 - 2003. הגמר המתוכנן עשוי להיות בסוף - 2003.

8. מפעל הפיס יהיה מוכן לסייע בחכנת פרזגרמה והתכנון הכללי וכן ללוות הנושא ולהשתתף בצוותי חינוכי לכשיוקמו.

בברכה,

אברהם כץ-עוז
יושב ראש הדירקטוריון



SEGAN SAR HASHEKON



יושב ראש חדר הקטורים



13 במאי 99

כז' באייר תשנ"ט

סומכוי: 1713 / 15

לכבוד
מר מאיר שטרית
שר האוצר
משרד האוצר
רח' קפלן 1
ירושלים

שלום רב,

הנדון: שיתוף פעולה בנושאים בעלי חשיבות ציבורית רחבת

כפי שידוע לך מנסיוןך, מפעל הפיס מוגבל בהיקף ובכללי הסיוע במספר תחומים ואתרים.

מזה שנתיים עוסק מפעל הפיס בסיוע לתחום התרבות והאמנות.

במסגרת נושא זה אנו עוסקים בבינוי חידוש ושיפוץ של אולמות, מוזאונים, מרכזי תרבות ומופעים.

מעילותנו נעשית על פי הכללים הקבועים המחייבים את מפעל הפיס ובהיקף התואם את גודל הישוב.

אנו מבקש להציג בפניך שלושה פרויקטים אשר אין אפשרות לממשם על פי הכללים ויש צורך בשיתוף פעולה מיוחד.

א. היכל חספר של המגילות הגנוזות, הבנין והתצוגה במצב המחייב שיפוץ מיוזג וחיידוש, המוזיאון הוא רשות עצמאית שאיננה נכללת בתחום זכאות הפיס, ההיקף הנדרש באומדן ראשון 12 מיליון ש"ח.

ב. היכל התרבות והמופעים של אריאל. במקום שלד של בנין שהתחיל לבנות משרד השיכון ב-1990 עלות הגמר כ-28 מיליון ש"ח. סכום זה הוא מעל ומעבר לכל מה שניתן להקציב לישוב בגודלו של אריאל על ידי הפיס.

ג. חידוש ושיפוץ בית "הבימה" לאחר ששים שנה מהקמתו. הבנין הוא חברה ממשלתית - עירונית, עלות הטיפול כ-16 מיליון ש"ח.

אנו מבקש לשקול והשתתפות מדינת ישראל סיוע לפרויקטים מיוחדים אלה.



יושב ראש הדירקטוריון

הצעתנו לשיתוף פעולה תקציבי היא להלן:

1. "חיכל הספרי" בירושלים: אוצר 8 מיליון ש"ח, פיס 4 מיליון ש"ח.
2. אריאל חיכל מופעים: אוצר 16 מיליון ש"ח, פיס 12 מיליון ש"ח.
3. "הבימה": אוצר 8 מיליון ש"ח, פיס 8 מיליון ש"ח.

סך הכל אוצר 32 מיליון ש"ח ב- 3 שנים.
סך הכל פיס 24 מיליון ש"ח ב- 3 שנים.

הקצאה בפועל שנת 2000 אוצר - 10 ש"ח, פיס - 8 מיליון ש"ח
שנת 2001 אוצר - 11 ש"ח, פיס - 8 מיליון ש"ח
שנת 2002 אוצר - 11 ש"ח, פיס - 8 מיליון ש"ח.

במידה ונושתדל חיובית אוכל להביא הנושאים כולם או חלקם לאישור בהחלטה מיוחדת של הדירקטוריון בפיס לאישור.

אברהם כץ-עוז
יו"ר הדירקטוריון

היתן סלי: בין ורין ארט

ח'ן ישיבן



שר האוצר

ט"ו בטבת התשס"א
10 בינואר 2001
מנ. 167-2001

לכבוד
מר יצחק הרצוג
מזכיר הממשלה

שלום רב,

הנדון: הצעת החלטה בדבר הנחות בהקצאת קרקע למגורים ביישובים בגליל ובצפון - הוראת שעה

אודה לך על העלאת הצעת ההחלטה בנדון, המצ"ב, על סדר יומה של הממשלה בישיבתה הקרובה.

בכבוד רב,
אברהם (בייגה) שוחט

**הנחות בהקצאת קרקע למגורים בישובים בגליל ובצפון –
הוראת שעה**

הצעה להחלטה

מחליטים:

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 2815 מיום 7.1.01 בנדון, להוסיף את הישובים הרשומים להלן (שנשמטו בטעות):

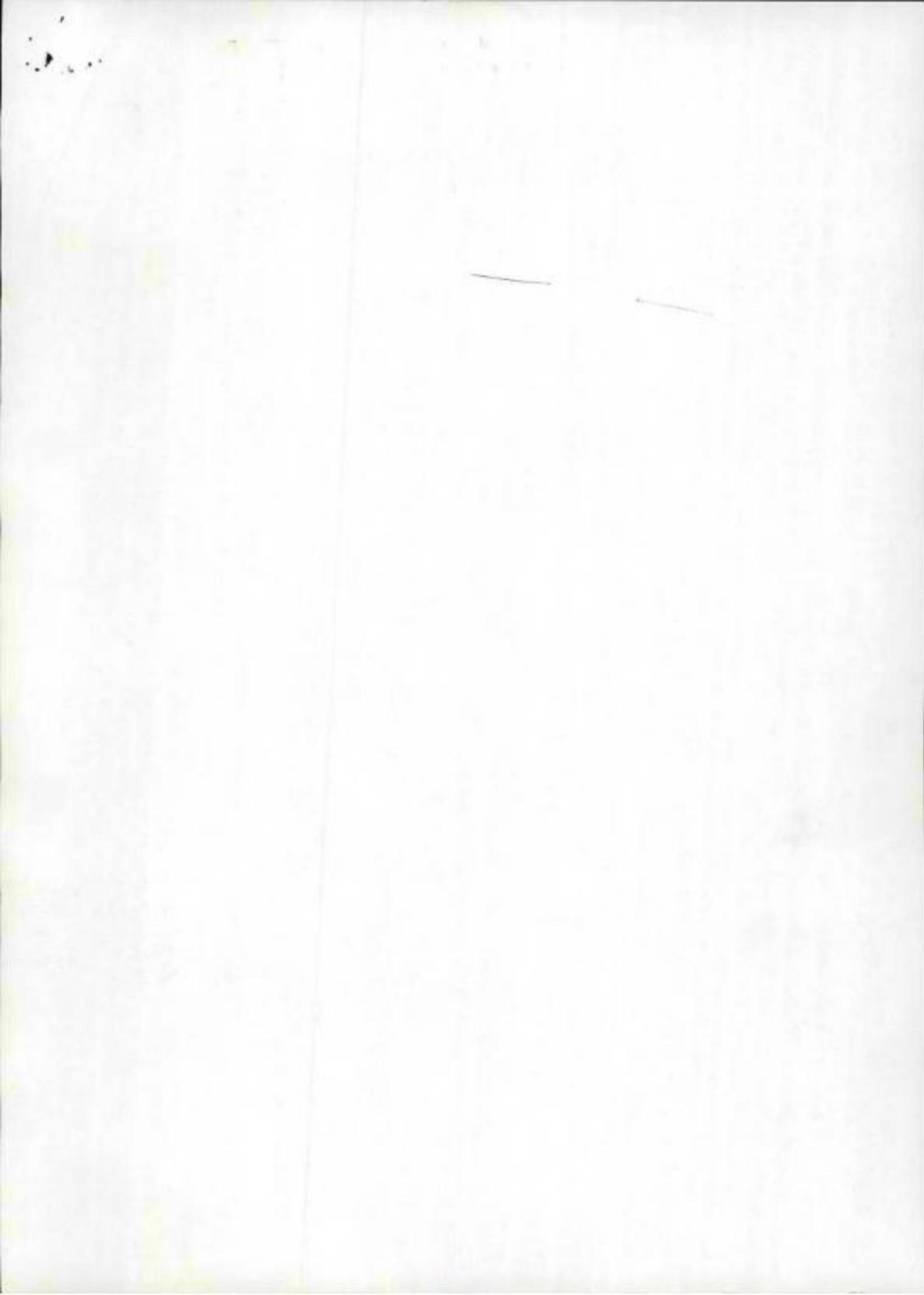
מועצה	שם ישוב	שיעור תשלום לפני ההחלטה	שיעור תשלום אחרי ההחלטה
מועצה מקומית	ג'ולס	51%	31%
מועצה מקומית	כאוכב אל הגיה	91%	51%
מועצה מקומית	כפר מנדא	51%	31%
מועצה מקומית	דיר חנא	51%	31%
מועצה מקומית	בעינה	51%	31%
מועצה מקומית	אעלבין	91%	51%
מ.א. הגליל התחתון	שדה אילן	36%	22%
מ.א. הגליל התחתון	מצפה	51%	31%
מ.א. הגלבוע	טייבה (עמק)	51%	31%
מ.א. נוף הגליל	כפר מצר	91%	51%
מ.א. נוף הגליל	רמאנה	51%	31%
ללא מעמד מוניציפלי	דחי	91%	51%

דברי הסבר:

בשל טעות הקלדה, נשמטו מספר ישובים מרשימת הישובים, שאושרה בהחלטת הממשלה מס' 1815 מיום 7.1.01, בדבר שינויים במחירי הקרקע בישובים בגליל ובצפון. ישובים אלה מצויים באותו תחום גיאוגרפי, בו אושרו השינויים, ורק "טעות סופר" מנעה הופעתם ברשימה שהונחה בפני השרים.

מספר תעודת זהות	שם פרטי	שם משפחה	תאריך לידה
22%	36%	מ.א. בקעת בית שאן	חמדיה
22%	36%	מ.א. בקעת בית שאן	נר דוד תל עמ
22%	36%	מ.א. בקעת בית שאן	שדה נחום
36%	66%	מ.א. הגליל	בית אליפא
36%	66%	מ.א. הגליל	בית השטה
36%	66%	מ.א. הגליל	גבעת יואב
31%	51%	מ.א. הגליל	גן נר
36%	66%	מ.א. הגליל	חפצי בה
36%	66%	מ.א. הגליל	כפר יהזקאל
22%	36%	מ.א. הגליל	מולדת
36%	66%	מ.א. הגליל	עין חרוד א
36%	66%	מ.א. הגליל	עין חרוד ב
36%	66%	מ.א. הגליל	רמת צבי
36%	66%	מ.א. הגליל	תל יוסף
22%	36%	מ.א. הגליל העליון	עמיעד
22%	36%	מ.א. הגליל העליון	קדרים
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	אילנה
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	ארבל
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	בית קשת
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	בית רימון
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	הזורעים
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	כפר זיתים
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	כפר חטים
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	כפר קיש
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	לביא
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	מסד
31%	51%	מ.א. הגליל התחתון	מצפה נטופה
31%	51%	מ.א. הגליל התחתון	שדה אילן
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	שדמות דבורה
22%	36%	מ.א. הגליל התחתון	שרונה
22%	36%	מ.א. מבואות חרמון	אמטן
31%	51%	מ.א. מבואות חרמון	כורזים
22%	36%	מ.א. מבואות חרמון	כחל
31%	51%	מ.א. מבואות חרמון	כחל קהילתי
31%	51%	מ.א. מבואות חרמון	כרכוס
22%	36%	מ.א. מבואות חרמון	מעוף
22%	36%	מ.א. מטה אשר	אחיהוד
31%	51%	מ.א. מטה אשר	אשרת
22%	36%	מ.א. מטה אשר	בית העמק
36%	66%	מ.א. מטה אשר	יסעור
22%	36%	מ.א. מטה אשר	נתיב השירה
22%	36%	מ.א. מטה אשר	עמקה
31%	51%	מ.א. מעלה יוסף	גתה
22%	36%	מ.א. מעלה יוסף	לפידות
31%	51%	מ.א. מרחם הגליל	גבעת חנינה
22%	36%	מ.א. מרחם הגליל	חזון
22%	36%	מ.א. מרחם הגליל	טפחות
22%	36%	מ.א. מרחם הגליל	כלנית
22%	36%	מ.א. מרחם הגליל	לבנים
31%	51%	מ.א. מרחם הגליל	לבנים קהילתי
22%	36%	מ.א. מרחם הגליל	פרוד
22%	36%	מ.א. מרחם הגליל	שזור
31%	51%	מ.א. משגב	אבסליון
31%	51%	מ.א. משגב	אשחר
31%	51%	מ.א. משגב	גילון

התאחדות
המורים
למשק
הכפרים



מ.א. משגב	מ.א. משגב	מ.א. משגב	מ.א. משגב
31%	51%	הררית	מ.א. משגב
31%	51%	חלוץ	מ.א. משגב
31%	51%	חרשים	מ.א. משגב
31%	51%	טל אל	מ.א. משגב
31%	51%	יובלים	מ.א. משגב
22%	36%	יודפת	מ.א. משגב
31%	51%	יעד	מ.א. משגב
22%	36%	כישור	מ.א. משגב
31%	51%	כמון	מ.א. משגב
31%	51%	חטם קהילתי	מ.א. משגב
22%	36%	לטם	מ.א. משגב
22%	36%	מורן	מ.א. משגב
31%	51%	מורן קהילתי	מ.א. משגב
31%	51%	מורשת	מ.א. משגב
31%	51%	מכמנים	מ.א. משגב
22%	36%	מנוף	מ.א. משגב
31%	51%	מצפה אבי"ב	מ.א. משגב
31%	51%	עצמון	מ.א. משגב
22%	36%	פלך	מ.א. משגב
31%	51%	צביה	מ.א. משגב
31%	51%	צורית	מ.א. משגב
22%	36%	קורנית	מ.א. משגב
31%	51%	רקפת	מ.א. משגב
22%	36%	שורשים	מ.א. משגב
31%	51%	שורשים קהילתי	מ.א. משגב
22%	36%	שכניה	מ.א. משגב
22%	36%	תובל	מ.א. משגב
31%	51%	תובל קהילתי	מ.א. משגב
22%	36%	אלמגור	מ.א. עמק הירדן
22%	36%	אלמות	מ.א. עמק הירדן
22%	36%	אפיקים	מ.א. עמק הירדן
22%	36%	בית זרע	מ.א. עמק הירדן
22%	36%	גנוסר	מ.א. עמק הירדן
22%	36%	דגניה א	מ.א. עמק הירדן
22%	36%	דגניה ב	מ.א. עמק הירדן
22%	36%	חוקוק	מ.א. עמק הירדן
22%	36%	כנרת קבוצה	מ.א. עמק הירדן
22%	36%	רביד	מ.א. עמק הירדן
36%	66%	אלון הגליל	מ.א. עמק יזרעאל
51%	91%	אלון הגליל ק.	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	אלוני אבא	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	אלונים	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	בית לחם הגלילי	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	בית שערס	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	בלפוריה	מ.א. עמק יזרעאל
51%	91%	גבעת שמשית	מ.א. עמק יזרעאל
51%	91%	גבעת שמשית	מ.א. עמק יזרעאל
51%	91%	גבעת שמשית	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	נבת	מ.א. עמק יזרעאל
22%	36%	גזית	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	גניגר	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	דברת	מ.א. עמק יזרעאל
51%	91%	הושעיה	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	היוגב	מ.א. עמק יזרעאל
36%	66%	הסוללים	מ.א. עמק יזרעאל

מחצית השנייה	מחצית השנייה	שם המועצה	שם המועצה
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	הרדוף
22%	36%	מ.א. עמק יזרעאל	חנתון
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	יפעת
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	כפר בי"ר
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	כפר גזעון
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	כפר החרש
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	כפר יהושע
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	מזרע
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	מרחביה מ
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	מרחביה ק
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	נהלל
51%	91%	מ.א. עמק יזרעאל	עזי
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	עין דור
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	צפור
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	רמת דוד
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	שדה יעקב
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	שריד
36%	66%	מ.א. עמק יזרעאל	תל עדשים
22%	36%	מגדל	מגדל
22%	36%	מנחמיה	מנחמיה
31%	51%	מועצה מקומית	אבו סנאן
51%	91%	מועצה מקומית	אכסאל
51%	91%	מועצה מקומית	ביר אל מכסור
31%	51%	מועצה מקומית	בעינה ג'דאת
31%	51%	מועצה מקומית	ג'דידה מכר
31%	51%	מ.א. הגליל התחתון	גבעת אבני
51%	91%	מועצה מקומית	דבוריה
31%	51%	מועצה מקומית	דיר אל אסד
51%	91%	מועצה מקומית	זרחיר
51%	91%	מ.א. עמק יזרעאל	חגאגרה
31%	51%	מ.א. טף הגליל	חמאט
51%	91%	עירייה	טמרה עכו
31%	51%	מועצה מקומית	טרעאן
31%	51%	מועצה מקומית	יבנאל
31%	51%	מועצה מקומית	ינוח-ג'ת
31%	51%	מועצה מקומית	יפיע
31%	51%	מועצה מקומית	ירכא
31%	51%	מועצה מקומית	כאבול
51%	91%	מועצה מקומית	כעביה-טבאש
31%	51%	מועצה מקומית	כפר יאסיף
31%	51%	מועצה מקומית	כפר כמא
51%	91%	מועצה מקומית	כפר כנא
31%	51%	עירייה	כרמיאל
31%	51%	עירייה	מגדל העמק
31%	51%	מועצה מקומית	מזרעה
51%	91%	מ.א. עמק יזרעאל	מנשיות זבדה
0%	0%	מועצה מקומית	מעליא
31%	51%	מ.א. הגליל	מקיבלה
51%	91%	מועצה מקומית	משהאד
51%	91%	מ.א. הגליל	נאעורה
31%	51%	מועצה מקומית	נחף
31%	51%	מועצה מקומית	נין
31%	51%	עירייה	מצרת
31%	51%	עירייה	מצרת עילית
31%	51%	מועצה מקומית	סאגור

שם המועצה המקומית	שם המועצה המקומית	שם המועצה המקומית	שם המועצה המקומית
מ.א. נוף הגליל	סולם	91%	51%
עירייה	סחנין	51%	31%
מ.א. משגב	סלמה	51%	31%
מ.א. נוף הגליל	עזר	51%	31%
מועצה מקומית	עילבון	51%	31%
מועצה מקומית	עילוט	51%	31%
מועצה מקומית	עין מאהל	91%	51%
מועצה מקומית	עראבה	51%	31%
ללא מעמד מוניציפלי	ערב אלהיב	91%	51%
מ.א. הגליל	צנדלה	51%	31%
מועצה מקומית	ראמה	51%	31%
מועצה מקומית	רונה	91%	51%
מ.א. עמק יזרעאל	רמת ה'ב	91%	51%
מועצה מקומית	שבלי	91%	51%
מ.א. מטה אשר	שיח דטן	51%	31%
מועצה מקומית	שעב	51%	31%
עירייה	שפרעם	51%	31%

מזכירות הממשלה

שסור

החלטה מס. 2815 של הממשלה מיום 07.01.2001.

הנחות בהקצאת קרקע למגורים בישובים בגליל ובצפון -
הוראת שעה

"2815.

מ ח ל י ט י ס (10 קולות בעד; 2 קולות נגד; 1
 נמנע):

א. להפחית את שיעורי תשלום דמי חכירה בשל קרקע
 למגורים המשווקת על-ידי מינהל מקרקעי ישראל
 בישובים בגליל, על-פי הרשימה המצורפת (דפים
 8-11), בכפוף לבדיקה משפטית, עוד השבוע, אשר
 תיעשה על-ידי היועץ המשפטי לממשלה, לפני
 שהחלטה תועבר לאישורו של מינהל מקרקעי ישראל.

שיעורי התשלום המופחתים כאמור ברשימה המצורפת,
 יעמדו בתוקפם עד ליום 31.12.2001.

בתום שנה תבדוק הממשלה את ההתפתחויות בשטח
 בתחום ההקצאות והבניה, ותשקול לפי נתונים אלה -
 הארכה נוספת לשנה.

ב. להטיל על שר התשתיות הלאומיות להביא את ההחלטה
 הנ"ל לאישור מועצת מקרקעי ישראל.

ג. להטיל על הדרג המקצועי של מינהל מקרקעי ישראל,
 לבחון עם הגורמים הנוגעים בדבר, תוך השבועות
 הקרובים, אפשרות של הפחתה נוספת בשיעורי תשלום
 דמי חכירה בשל קרקע למגורים במיגזר הערבי."



שר האוצר

י"ד בטבת התשס"א
9 בינואר 2001
מנ. 129-2001

לכבוד

מר ניסים טולדו
נציג קבוצת מחוסרי הדיור
עמותת סינגור קהילתי (ע"ר)

לכבוד

גב' מירב פלאצי
נציגת קבוצת מחוסרי הדיור
עמותת סינגור קהילתי (ע"ר)
ת.ד. 4159
באר שבע 84141

שלום רב,

הנדון: הקמת ועדה מיוחדת שתגבש הקלות בהענקת משכנתאות
מכתבכם מיום 19/12/01

משרד האוצר הביע את התנגדותו להצעת החוק לפיה תוכר לצורכי מס הוצאות הריבית של המשכנתא. צעד זה עלול לפגוע באוכלוסיות החלשות הואיל והם לא ייהנו מהפחתת מס אך יפגעו מעליית מחירי המשכנתאות ומחירי הדירות. העלות התקציבית של הכרה במשכנתאות עלולה להגיע עד כדי 2 מיליארדי שקלים אם לא יקבעו תקרות לגובה הטבת המס. שמחתי לראות כי עמותת סינגור קהילתי מבינה את השלכותיו השליליות של צעד זה. השלכות אלו ואחרות הוצגו בפני וועדת הכספים.

במסגרת דיוני וועדת הכספים הסברתי כי אם המטרה של יוזמי הצעת החוק היא לסייע למחוסרי הדיור הרי שהכלי היעיל ביותר הוא הגדלת הסבסוד שניתן כבר היום למשתכנים ובכלל זה בחינת הצעות ברוח שהעלתם במכתבכם. ברור כי אם ההצעה להכיר בהוצאות הריבית על משכנתא תעבור הרי שיקשה מאוד להרחיב את הסיוע הישיר למחוסרי דיור.

בכבוד רב,

אברהם (בייגה) שוחט

צמותת סינאור קהילתי (צ"ר)

ת.ד. 30081, ירושלים 91300

טלפון: 02-6782997 פקס: 02-6783491

email: commadv@zahav.net.il

אתר: www.advocacy.org.il :טלפקס: 07-6496869

ת.ד. 4159, פארק 84141

טלפון: 07-6496869 פקס: 07-6480110

ירושלים, 19/12/00

מספר: 4041

לכת שר האוצר

25-12-2000

00-757

אסיסטנט

אל



לכבוד

שר האוצר

ח"כ מר אברהם (בייגה) שוחט

משרד האוצר

ת.ד. 13195

ירושלים 91131

א.נ.

הנדון: הקמת ועדה מיוחדת שתגבש הקלות בהענקת משכנתאות

אנו קבוצה של משפחות חסרי דיור בירושלים הפועלת במסגרת עמותת סינאור קהילתי, פונות אליך בענין שבנדון כדלקמן:

אנו המתמודדים יום יום מול מצוקת הדיור, אשר לאורך שנים לא מצליחים לגייס את ההון הדרוש לצורך רכישת דירה נדהמים לגלות כי הפתרון המתגבש והנדון בימים אל בוועדת הכספים - פרי יוזמה של התאחדות הקבלנים, הוא להכיר בריבית על המשכנתאות לצרכי מס.

צעד זה מקל על בעלי המשכנתאות תוך התעלמות מוחלטת מחסרי הדיור שלא יכולים כלל לקחת משכנתאות. במקום לעסוק במציאת פתרונות שיאפשרו לחסרי הדיור לרכוש דירה, במקום לעסוק ביצירת מנגנון אחר מזה הקיים היום בכדי להתמודד עם הבעיה, עוסקים בהקטנת המשכנתאות לבעלי הדיור.

היינו מצפים כי הממשלה תגדיל ותרחיב את תכנית +10 לחסרי דיור אשר מעניקה משכנתא מוגדלת לנשואים 10 שנים ויותר ואשר משתכרים עד 5,000 ש"ח בחודש, לתכנית +5 והעלאת סף ההכנסה המזכה בתכנית ל- 8,000 ש"ח.

יש לעשות צעד חשוב זה ובכך לאפשר לאלפי משפחות לרכוש בפעם הראשונה דיור של קבע.

נשמח להופיע בפני הוועדה על מנת להציג את הדברים.

בכבוד רב,

נציגי קבוצת מחוסרי הדיור

ניסים טולדו

מירב פלאצי

מלווה הקבוצה מטעם עמותת סינאור קהילתי: גונן ירום - טלפון: 02-678-2997, 053-773690

לשכת שר האוצר

כ"ח בכסלו
התשס"א
25 בדצמבר 2000
שר. 7704-2000

לכבוד
מירב פלאצ'י
ניסים טולדנו
נציגי קבוצת מחוסרי הדיוור
עמותת סינגור קהילתי (ע"ר)
ת.ד. 4159
ירושלים 91300

מכתבך לשר האוצר מיום 19 בדצמבר 2000, בנושא "הקמת ועדה מיוחדת שתגבש
הקלות בהענקת משכנתאות", התקבל בלשכת השר.

בכבוד רב,

פינכ לימנה
מנהלת הלשכה

תיק
ביני וישיבין



שר האוצר

י"ג בטבת התשס"א

8 בינואר 2001

חק. 192-2001

לכבוד

אלי גולדשמיט - יו"ר ועדת הכספים, הכנסת

הנדון: הסתייגויותי להצעת חוק הלוואות לריזור (תיקון מספר 5) התשס"א - 2001

אבקש להוסיף את הסתייגויותי להצעת חוק הלוואות לריזור (תיקון מספר 5) התשס"א - 2001, לקראת העלאתה לקריאה שנייה ולקריאה שלישית:

1. לסעיף קטן (א) - מוצע למחוק.
2. לסעיף קטן (ג) - מוצע למחוק.
3. כן מוצע להוסיף סעיף קטן (ו) כדלקמן:
(ו) תחילתו של סעיף זה ביום י"ז בטבת התשס"ב (1 בינואר 2002).

מכבוד רב,
אברהם (בענה) שוחט

העתק:

מר אוהד מראני - הממונה על התקציבים, משרד האוצר
מר אבי גפן - סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
גב' שולי גורן, משרד האוצר
גב' אנה שניידר - היועצת המשפטית, ועדת הכספים - הכנסת

סיכום המסגרות התקציביות הנדרשות להכנת תכניות העבודה

התכנית	תקציב ל- 2000	תקציב ל- 2001	תקציב ל- 2002	תקציב ל- 2003	סה"כ
תכניות הבניה החדשה הקיימת	1,350,000 (מזה מתקציב משה"בש 300,000)	8,350,000	6,750,000	5,100,000	24,800,000 (כולל 3,250,000 לשנים 2004 - 2005)
תכנית הכנת תרחישי ייחוס	1,750,000 (מזה מתקציב משרד התשתיות 400,000)	1,865,000	1,790,000	250,000	5,655,000
תכנית הקמת מרכז המידע	230,000 (מזה מתקציב ממ"י 70,000)	2,000,000	2,000,000	500,000	5,330,000 (כולל 600,000 לשנים 2004 - 2005)
סה"כ	2,560,000	12,215,000	10,540,000	5,850,000	31,165,000

מסגרות תקציביות נוספות על בסיס הערכה

התכנית	תקציב ל- 2000	תקציב ל- 2001	תקציב ל- 2002	תקציב ל- 2003	סה"כ
תכנית הטיפול בארוע		250,000			250,000 (הערכה)
הכנת תכנית לשיקום קצר טווח		עד 1,000,000 1,500,000			עד 1,000,000 1,500,000 (הערכה)
הכנת תכנית לשיקום ארוך טווח		עד 1,000,000 עד 2,000,000			עד 1,000,000 עד 2,000,000 (הערכה)
תכנית ההסברה					עד 12,000,000 עד 15,000,000 ל- 5 שנים (הערכה ראשונית)
ב מירבי	2,560,000	14,965,000	11,540,000	5,850,000	49,915,000

פרק ה' - מערך הכוננות לתגובה מיידית

תמונת המצב המתקבלת בנושא ההיערכות לטיפול בארוע רעידת אדמה בקרב כוחות החירום מצביעה על כך שרמת המוכנות העכשווית הן של משטרת ישראל והן של צה"ל לטיפול ברעידת אדמה חזקה אינה בהתאם לצורך. התכניות המוצגות בזו"ח זה מתייחסות להיערכות בטווחי זמן ביוניים עד ארוכים, יש צורך במתן מענה לזמן המידי, כלומר, היערכות לרעידת אדמה אשר עלולה להתרחש מחוץ בבוקר. משטרת ישראל וצה"ל נתבקשו להציג את מוכנותם ואת הצעדים הננקטים לשיפור המוכנות, ואלו מוצגים בפרק זה. אמנם חלה התקדמות בנושא לאחר הקמת ועדת השרים וועדת ההיגוי להיערכות לטיפול ברעידות אדמה, אך יש לעשות עוד הרבה לשיפור המצב. רק לאחר ביצוע והשלמת הפעולות המוצגות בפרק זה, בחודשים הקרובים ע"י משטרת ישראל וצה"ל, תועלה רמת המוכנות המיידית. ועדת ההיגוי תמשיך לעקוב אחר התקדמות הפעילות הקשורה להעלאת רמת המוכנות המיידית של כל הגופים המעורבים בנושא.

אניק
לפני

אל: גב. חמה שוחט
מאת: ד"ר מילי מאסט

4.1.01

שלום תני,

תודה שאת מוכנה לנסות ולהתערב בנושא. רצ"ב דיווח שהוא כמובן גם על דעתה של האם.
דברתי אתה אמש ואין לה כל בעיה עם איזשהו אזור בת"א, כמובן שאיננו אזור פשע ורצרי עם בית ספר
הגון.

כתובתי-

מספר הטלפון שלי -

e-mail

פקס (בתקווה שזה כבר עובד -)

ישוב תודה,

מילי

לפקס זה עמוד אחד נוסף.

מדובר בגב [REDACTED] (מס. תעודת זהות [REDACTED]), אישה בת 38 גרושה ואם לילדה בת שש. גב [REDACTED] זכאית לדיוור ציבורי אך בקשתה לדירה באזור תל-אביב נדחתה על ידי כל הערכאות במשרד השיכון, מאחר שהיא לא עומדת בקריטריונים המזכים אותה לדיוור באזור זה.

אישה זו מצליחה לשקם את עצמה ולהקים בית לה ולבתה לאחר שהייתה מכורה לסמים מאז היותה בת 16. את בנה הבכור שנולד מנשואי בוסר (שהסתיימו בגירושין) לא גידלה בעצמה והוא גדל במוסדות ובמשפחות אומנות. שני ילדים שילדה לגברים אחרים בשנות ההתמכרות שלה נמסרו לאימוץ. את בתה בת השש שנולדה מחוץ לנישואין היא נחווה לגדל בכוחות עצמה, למרות שגם זו כמעט נלקחה ממנה לאימוץ. למעשה החשש שתאבד גם את בתה זו היה המניע העיקרי בהחלטתה להיגמל מן הסמים ומאורח החיים הנלווה לכך. מזה שלוש שנים וחצי שהיא נקיה. היא שהתה עם בתה במשך שנה במעון לאימהות המגוהל על ידי הרשות לשיקום האסיר. ביולי לפני שנה עברה לנור בדירה שכורה [REDACTED] מאחר שהדירה נמצאת בסמוך למעון האימהות. קשה למצוא הצלחה מוכחת יותר ממקרה זה. גב [REDACTED] עובדת [REDACTED] מדי ששה חדשים היא זוכה בפרס הצטיינות על עבודתה. היא מנהלת משק בית למופת כשהטיפול בבתה מהווה את מרכז עולמה. למרות ההשכלה המועטת שרכשה היא מגויסת את חייה בתבונה רבה. ההומור, החן והאופטימיות שלה עומדים לרשותה ביצירת רשת חברתית חומכת בסביבתה, הדרושה כל כך לאישה במצבה.

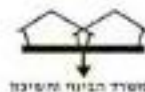
בתה ילדה מחוננת. למרות טלטולים טראומטיים בשנים הראשונות לחייה (להם גרמה גם המדינה) היא השתלבה יפה בגן הילדים. כניסתה לבית הספר מלווה במשבר הסתגלות קשה כשהאם מתמודדת עם המצב בהחמדה ומגייסת את העזרה הדרושה.

על ההצלחה הקורנת הזו מעיבה סוגיית הדיוור. שכר הדירה שמשלמת כיום גב [REDACTED] (2500 ש"ח לחודש) הוא למעלה מכוחה למרות הסיוע שהיא מקבלת ממשרד השיכון (בערך כמחצית מסכום זה). עד עתה הציע לה משרד השיכון אך ורק דירה [REDACTED] שם חיה גב [REDACTED] כנרקומנית ושם אף עסקה בזנות. חזרה למקום זה בו היא מתווגת כסוטה עלול לחבל בשיקום שלה ולפגוע קשה בבתה. למען האמת כל עקירה של האם ובתה מן הסביבה אשר בה מצליחה גב [REDACTED] לבנות את עצמה יכולה להפוך למכשול רציני ביכולתה לגדל את בתה כפי שהיא רוצה וכפי שראוי שילדה זו תגדל.

עוזה אנו נמצאים גם בסד של זמן. כשהילדה תגיע לגיל שבע (בחודש מרץ) לא תהיה גב [REDACTED] זכאית להבטחת הכנסה ובשל כך תאבד גם זכותה לסיוע בשכר הדירה. היא תעמוד אז מול שוקת שבורה, היא לא תוכל לגדל את בתה משכר המינימום שבמצבה היא יכולה להרוויח אם מועקת הדיוור לא חיפתה. ברור לי שמקרה זה דורש התייחסות שהיא לפנינו משורית הדין. גב [REDACTED] ראויה וזקוקה לכל עזרה אפשרית.

ד"ר כילי מאסט





מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, ו' בטבת, תשס"א
1 בינואר, 2001
סימוכין: 01012001180019

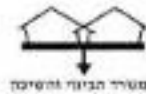
לכבוד
מר אריה אביר, המנהל הכללי
עמיגור
רח' קפלן 12
תל - אביב 64734

שלום רב,



הנדון: חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה)

1. הריני להודיעך כי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 נכנס לתוקף.
2. בהתאם להנחיות שר הבינוי והשיכון, מר בנימין (פואד) בן אליעזר, אנו נערכים לבצע את החוק בהקדם האפשרי.
3. סעיף 10 (ה) של החוק שדן בהקמת קרן לדיור ציבורי מכספי מכירת הדירות קובע כי: "הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי כספים שהתקבלו ממכירת דירות ציבוריות שבניהולה של חברה בשליטת הסוכנות, או של המגבית המאוחדת לישראל, ובלבד שחברה כאמור בסעיף קטן זה, תשקול ייעוד הכספים שהתקבלו אצלה ממכירת דירות ציבוריות לפי חוק זה, למטרות האמורות בסעיף קטן (ג)".
4. סעיף 12 לחוק שדן בנושא פיצויים קובע: (א) "הבעלים או החוכרים של דירה ציבורית שאינם המדינה או חברה ממשלתית או חברה עירונית, הסבורים כי נפגעו כתוצאה מביצוע הוראות חוק זה, יקבלו מהמדינה פיצויים בשל הפגיעה".
(ב) הוגשה תביעה לפיצויים בהתאם להוראות סעיף קטן (א), יחולו לענין קביעת סכום הפיצויים, דרכי חישובם ותשלומם, הוראות סעיפים 6 עד 11 לחוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994, בשינויים המחויבים, ולענין זה, בכל מקום שנאמר בו "החברה" יבוא "המדינה", ובכל מקום שנאמר בו "בעל זכות בקרקע" יבוא "הבעלים או החוכרים של דירה ציבורית או חברה ממשלתית או חברה עירונית".



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

5. לאור האמור לעיל, אבקשך להודיעט אם בכוונת החברה לייעד את הכספים שהתקבלו אצלה ממכירת דירות ציבוריות לפי חוק זה, למטרות של הגדלת המלאי של הדירות הציבוריות בלבד.
6. בניסך אם הנכם סבורים כי נפגעה החברה כתוצאה מביצוע הוראות החוק, רשאים אתם להגיש תביעת פיצויים בשל הפגיעה. תביעה זו אם תוגש, תטופל בהתאם להוראת סעיפים 11-6 בחוק כביש ארצי לישראל התשנ"ה-1994.
7. למען הסר ספק, תביעת פיצויים זו תבוא במקום הסכם "עקרונות לפיצוי הסוכנות היהודית בגין מכירת דירות ציבוריות" שנחתם בין הממשלה והסוכנות מיום י"ד בשבט התשנ"ט (13/1/99).

בכבוד רב,
שלמה בן אליהו, עו"ד
המנהל הכללי

העתק :
מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון
מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר
מר ניר גלעד, החשב הכללי
מר אבי גבאי, סגן בכיר לחשב הכללי
מר אבי גפן, סגן ממונה על התקציבים
מר ישראל שוורץ, סמנכ"ל בכיר לאכלוס
מר יצחק אלישע, חשב המשרד
מר חיים פיאלקוף, סמנכ"ל בכיר לתיאום ותכנון

נושאים לדיון ולהחלטה: המשך פעילות חב' "ערים"

משתתפים: בנימין (פואד) בן-אליעזר, סגן ראש הממשלה, שר התקשורת ושר הבינוי והשיכון

מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר ושר התשתיות

מר ירון יעקובסון, מנהל רשות החברות הממשלתיות

יו"ר הדירקטוריון חב' "ערים"

מר אריה בר, מנהל כללי חב' "ערים"

ד"ר
א/ת

1. מדיניות המשך הפעלת חב' "ערים"

אישור מדיניות להפעלת חב' "ערים" כחברה ממשלתית בנושאי תכנון, פיתוח ותשתית, כחברה מפתחת וכזרוע ביצוע של משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל.

2. פסור מחוק חובת מכרזים

חידוש הפסור שהיה בעבר (מ- 14.5.1996 ועד 7.97) לחב' "ערים" מחובת מכרזים.

3. שיטת חלוקת העודפים הכספיים בחברת "ערים"

לשנות את שיטת חלוקת העודפים הכספיים בסיום הפרוייקטים (אם ישנם כאלה) כך ש- 70% מהעודפים, דהיינו, ההפרש בין התקציב המאושר להוצאה בפועל בסיום הפרוייקט יועברו למנהל מקרקעי ישראל.

4. תכנון, פיתוח ותשתית ביישובי הבדווים בנגב

להטיל על חב' "ערים" לבצע את עבודות התכנון, הפיתוח והתשתית ביישובי הבדווים בנגב בשיטת עלות + עמלה.

5. תכנון, פיתוח ותשתית ביישובים הערביים

להטיל על חב' "ערים" לבצע את התכנון, הפיתוח והתשתית בהרחבת היישובים הערביים במדינה באותם מקומות שיש בהם ביקושים וככל האפשר בשיטת החברה המפתחת (מימון התכנון והפיתוח על ידי חב' "ערים").

6. תכנון ופיתוח בהרחבות מושבים וקיבוצים על בסיס אזורי

להטיל על חב' "ערים" ובתיאום עם משרד הבינוי והשיכון, משרד החקלאות ומנהל מקרקעי ישראל, לבצע את עבודות התכנון, הפיתוח והתשתית בהרחבות במושבים ובקיבוצים ועל פי תכנית אזורית (כדוגמת: יישובי התענכים) מתואמת עם המועצות האזוריות והיישובים.

7. תכנון, פיתוח ותשתית - פרויקטים של בנה-ביתך

להטיל על חב' "ערים" לתכנן, לפתח ולממן מימון ביניים (באותם מקומות שהדבר יצריך זאת) פרויקטים של בנה-ביתך ובעיקר בערי הפיתוח ובשיטת החברה המפתחת.

8. תכנון, פיתוח ותשתית – פרויקטים של מדינה יש עניין בהם.

להטיל על חב' "ערים" מטלות תכנון, ביצוע עבודות פיתוח ותשתית באתרים שיש למדינה עניין בקידום ובמימון ביניים של החברה.

9. זרוע הבקרה והביצוע של מנהל מקרקעי ישראל.

להטיל על חב' "ערים" להיות זרוע הביצוע והבקרה של מנהל מקרקעי ישראל (במקום הבקרה החיצונית). לצורך כך, תוחזר האחריות המינסטריאלית לשני שרים: שר הבינוי והשיכון והשר לתשתיות לאומיות (בעבר הייתה חלוקה דומה בין משרד החקלאות לשיכון).

לכבוד

מר בנימין (פואד) בן-אליעזר

סגן ראש הממשלה

שר הבינוי והשיכון ושר התקשורת.

א.נ.

05-10-2000

א"י

הנדון: המשך פעילות חב' "ערים" כחברה מפתחת.

פעילות חב' "ערים" כחברה מפתחת פחתה מאז החל משנת 1995, מועד שבו הפסיק למעשה מנהל מקרקעי ישראל מתן הרשאות לתכנון ולפיתוח כחברה מפתחת לחברת "ערים" (ראה פירוט בנספח מס' 1).

בנוסף על כך, החל תהליך של קיטון והולך ומתמשך במתן הרשאות ממנהל מקרקעי ישראל למשרד הבינוי והשיכון. גם במקרה זה נפגעה חב' "ערים" קשות מחוסר יכולת של המשרד להמשיך ולהפעיל את החברה כזרוע ביצוע ובעיקר כפרוייקטים של בנה-ביתך.

מצב זה, נוצר בעיקר כתוצאה מהפעלת החברות המנהלות על-ידי מנהל מקרקעי ישראל ורצונו של המנהל להיות הבלעדי הפועל בקרקעות המדינה בתכנון, בפיתוח ובשווק. תוצאות מצב זה ניתן לראות בביקורות הקשות של מבקר המדינה ואולי יותר מכך בתוצאות בפועל. מאות מליוני שקלים מתקציב המדינה הושקעו בתכנון ומנגד מצב עגום מאוד כתוצאה. עיכוב בביצוע עבודות פיתוח באתרים שלא שווקו, מימון ביניים מכספי המדינה באתרים שהשווק בהם איטי ועוד (ראה נספח 2 - ניתוח כלכלי חב' "ערים" כחברה מפתחת).

משרד האוצר באמצעות אגף התקציבים (רפרנט המנהל) תומך בהתנהלות זו של מנהל מקרקעי ישראל ולוא רק מהטעם הפשוט שהוא שותף לקבלת ההחלטות בהפעלת החברות המנהלות ולכן הגוף שאמור למעשה להיות מאזן בין צרכי המשק לבין רצון המשרד אינו יכול לעשות זאת בצורה אובייקטיבית והוגנת.

למדינה יש שליטה של יותר מ-90% מהקרקעות ובאזורי הפריפריה מעל ל-99%

מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	מחוז ירושלים:	הנהלה:
בית אביסרד	ר"ח הרצל 21	מרכז האירוסים	ב"ח התאחדות	ר"ח יפ"ר 169
ר"ח בן צבי 7	ראשון לציון 75296	ר"ח עצמון 18, קומה 3	ר"ח כנפי נשרים 15	ידועות 94382
באר שבע 84333	סד: 03-9653131	נצרת עילית 17000	ידועות 95464	סל: 02-5383333
סד: 07-6234734	סד: 03-9656453	סל: 06-6454030	סל: 02-6512770	פקס: 02-5380155
סד: 07-6276129		סד: 06-6454031	פקס: 02-6537693	

מהקרקעות. מצב זה, מאפשר למדינה לקבוע מדיניות מאחזת של פיזור אוכלוסייה, חיזוק אזורים חלשים במרכז הארץ, חיזוק מרחב ירושלים, ייחוס פרויקטים כלכליים, יצירת מקורות תעסוקה באמצעות ביצוע עבודות תשתית מקדימות לשוק ועוד ועוד.

למדינה יש כלים (בנוסף למנהל מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון שהם גופים מתוקצבים) לביצוע מדיניות זו. חברות ממשלתיות והחברות הממשלתיות עירוניות הפועלות בתחומי התכנון והפיתוח שלא מתקציב המדינה (ערים, לור"ס, מוריה ועוד) הם, הם היכולים לתת מענה הולם לביצוע מדיניות נכונה בתחומים שהוזכרו לעיל.

פעילות החברות הממשלתיות, ממשלתיות עירוניות אינן מתחרות בשוק הפרטי. החברות מפעילות את

עבודות התכנון והפיתוח על-ידי שוק זה ולכן אין במקרה זה סתירה כלשהי בין חוק חובת מכרזים לבין מתן ההרשאות לגופים אלה.

מקובל עלי שיש לבחון מחדש את שיטת קביעת המחיר של הפיתוח לחברות המפתחות ויותר מכך לקבוע מראש את האחוז (מוצע 70%) שהחברות יעבירו למנהל מקרקעי ישראל מהרווחים בכל פרויקט (ההפרש בין התקציב שנקבע לפרויקט לבין ההוצאה בפועל בסיום הפרויקט). הצעה זו, מביאה בחשבון את העובדה שחיוכי פיתוח גבוהים באים בסופו של דבר על חשבון מחיר הקרקע.

במשך השנים האחרונות עשינו כל מאמץ שלצערי נכשל לקיים דיון בסוגייה זו בהשתתפות שר האוצר, שר הבינוי והשיכון, מנהל רשות החברות והחברות הממשלתיות הנוגעות לעניין.

נושא שלעגיות דעתי מאוד חשוב למשק וליישום מדיניות השיכון של הממשלה נדחק לקרן זווית. לא נמצא עד כה זמן לדון בו בצורה הולמת ותכליתית ומבלי להתייחס לתוצאה הסופית של הדיון.

עם מינויך כשר הבינוי והשיכון, נפתח בפנינו פתח חדש לבקש את תמיכתך בייחוס הדיון האמור.

מחוז ירושלים:

בית המאגנים
רח' כנפי נשרים 15
ירושלים 95464
טל: 02-652770
פקס: 02-6537693

מחוז הדרום:

בית אביסחר
רח' בן צבי 7
באר שבע 84333
טל: 07-6234734
פקס: 07-6276129

מחוז המרכז:

רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הצפון:

מרכז האיזוסים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-6454030
פקס: 06-6454031

הנהלה:

רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-5383333
פקס: 02-5380155

לשכת המנהל הכללי

אני בטוח שטיפולך האישי יביא לשינוי משמעותי העשוי לגרום לכך שמשק התשתית, הפיתוח והבניה יואץ וישרת את המטרות והיעדים של הממשלה וככל הניתן במימון מועט מתקציב המדינה.

תודה מראש.

בברכה,

אריה בר

מנהל כללי

העתק:

מר אברהם (כייגה) שוחט, משרד האוצר

מר נ. גלעד, החשב הכללי משרד האוצר.

מר ד. מילגרום, מנהל אגף התקציבים משרד האוצר.

מר ש. בן-אליהו, מנהל כללי משרד הבינוי והשיכון.

מר ירון יעקובסון, מנהל רשות החברות.

יו"ר הדירקטוריון.

מחוז ירושלים:

"בית המאומים"
רח' כנפי נשרים 15
ירושלים 95464
טל: 02-652770
פקס: 02-6537693

מחוז הדרום:

בית אבימלך
רח' בן צבי 7
באר שבע 84333
טל: 07-6234734
פקס: 07-6276129

מחוז המרכז:

רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

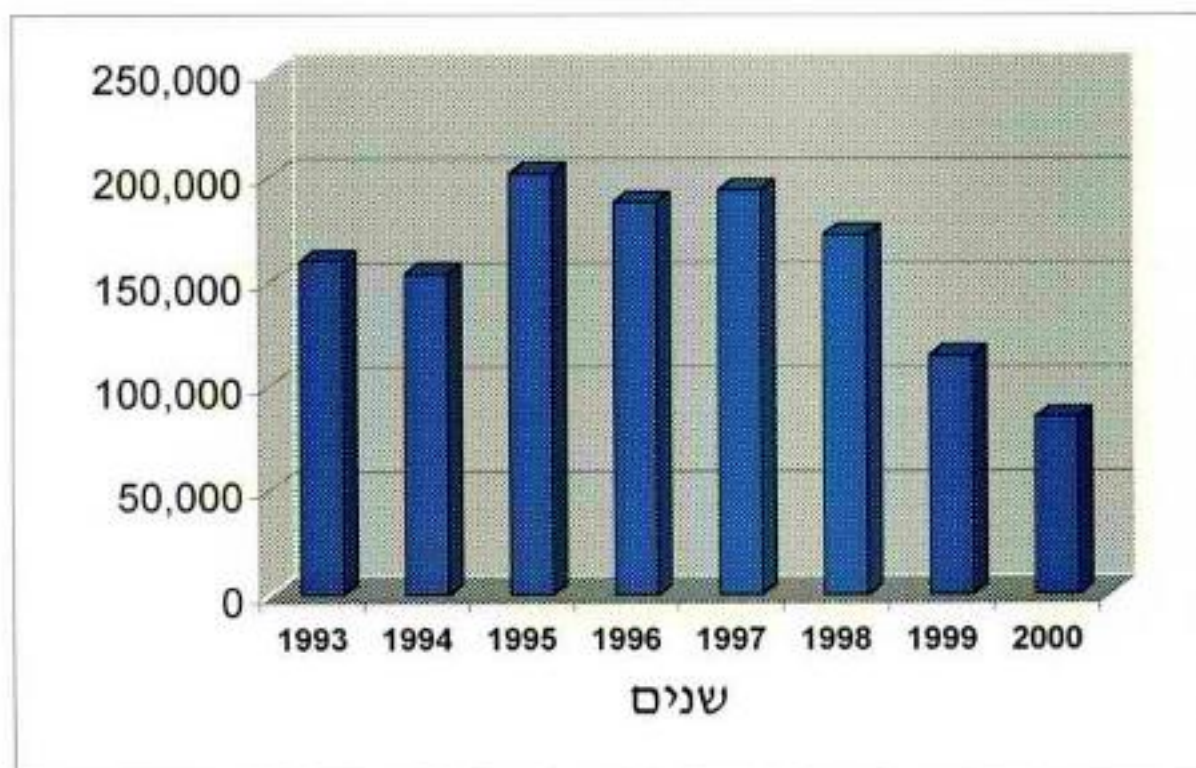
מחוז הצפון:

מרכז האירוסים
רח' טצמן 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-6454030
פקס: 06-6454031

הנהלה:

רח' יפא 169
ירושלים 94382
טל: 02-5383333
פקס: 02-5380155

תוכניות עבודה חברה מפתחת



מדד 8/2000
אלפי ש"ח 186.2
נקי

שנה	ערך נומינלי	ערך מתואם	אחוזים יחסית ל-1993
1993	94,930	159,674	100%
1994	96,690	153,746	96%
1995	139,260	201,635	126%
1996	144,990	187,872	118%
1997	159,735	193,511	121%
1998	153,248	172,416	108%
1999	105,448	114,220	72%
2000	82,745	84,701	53%

ערך התכנית כולל את הסעיפים הבאים :
הוצאות בפרוייקטים פעילים
הוצאות תכנון בפרוייקטים חדשים
הוצאות באתרי חירום
הוצאות מותנות

זאב ברקאי

ת.ד. 11158 י-ם
טל. 02-6249848

ד"ר אליהו בורוכוב

רחוב הראשונים 39 רמת השרון
טל. 03-5404879

חברת ערים כחברה מפתחת

בהשוואה עם חברות מנהלות

ניתוח כלכלי

מוגש לחברת ערים

זאב ברקאי

ת.ד. 11158 י-ם
טל. 02-6249848

ד"ר אליהו בורוכוב

רחוב הראשונים 39 רמת השרון
טל. 03-5404879

חברת ערים כחברה מפתחת

בהשוואה עם חברות מנהלות

ניתוח כלכלי

מוגש לחברת ערים

היתרון של הפעלת "ערים" כחברה מפתחת מתחמים לבנייה - תמצית

מנהלים

על בסיס לימוד הנושא, שיחות עם בכירי החברה, ועל בסיס חומר כתוב שהיה לפנינו אנו מציגים את המסמך הרצ"ב ואשר הנקודות העיקריות והראויות להדגשה הן:

- הוצאות הפיתוח באתרים לבנייה, יש להן משקל משמעותי בהוצאות הבנייה וראוי כי ייבדקו בצורה מעמיקה יותר, וכי תושקע יותר תשומת לב במאמץ לחסוך בהן.
- בבחינת הנתונים שאיתרנו מצאנו הבדלים משמעותיים ביותר בין אתרים דומים, הן מהבחינות הטבעיות והן מבחינת מספר יח"ד נשוא הבדיקה (ראה נספח)
- רמת העלויות נקבעת חלקית על ידי גורמים טבעיים כמו טופוגרפיה, וחלקן על ידי החלטות אנושיות, שחלקן מוסדו בתקנים של משרדי ממשלה ורשויות מקומיות וחלקן פונקציה של תכנון נקודתי.
- גם לשיטות ההפעלה של מערך התכנון והניהול של תהליך הפיתוח, צורת המימון ועוד, כולן לכאורה בשליטת בעל הקרקע, השפעה משמעותית על גובה הוצאות הפיתוח.
- הנהלים ושיטות העבודה השכיחות כיום במקרקעי המדינה, עלולות במקרים מסוימים, להוות גורם מסייע לייקור עלויות הפיתוח, וזאת בגלל גורמים מבניים אשר מערכת התמריצים הקיימת כיום אינה מבטלת ובפועל יש עידוד עקיף להגדלת העלויות. יש לזכור שכל המערכות הפעילות בנושא אינן אדישות בין אומדן מוטה כלפי מטה או כלפי מעלה בפועל. על כן קיימת נטייה טבעית להגדלת האומדנים וצמצום הסיכון לכל מרכיבי המערכת.
- המנגנון היחיד כמעט המונע שיווק קרקע כיום הוא כאשר ערך התמורה נטו למנהל מקרקעי ישראל היא שלילית. אז נמנע השיווק ונבדקים מרכיבי עלויות הפיתוח מתוך כוונה להוזיל מרכיבים אלה ולאפשר שיווק תוך הבטחת תמורה חיובית למנהל מקרקעי ישראל.
- מקובלת ההנחה שאין להוצאות הפיתוח משקל בקביעת התמורה הכוללת לקרקע (תמורה לקרקע ותמורה לפיתוח), תמורה אשר בדרך כלל נקבעת באמצעות מכרז פתוח לציבור. על כן ניתן לטעון כי ציבור רוכשי הזכויות בקרקע אינו נפגע מהאפשרות של הגדלת הוצאות הפיתוח.
- מכיוון שהתמורה לקרקע שמקבל מנהל מקרקעי ישראל נגזר ממחיר השוק לקרקע בניכוי הוצאות הפיתוח, הרי היתרה אותה מקבל בעל הקרקע היא בסופו של הליך פונקציה של הניהול והתכנון היעיל של תהליך הפיתוח והשיווק של הקרקע.

- במלים אחרות, במידה ואכן יש הגדלה של הוצאות הפיתוח מעבר למה שמתחייב, הרי אובדן ההכנסות של מנהל מקרקעי ישראל מהווה פגיעה בהכנסות המדינה ועל כן פגיעה בכלל הציבור הישראלי.
- השפעה נוספת שלילית מההיבט הכלכלי היא, שאם אכן הייתה הגדלה לא מוצדקת של עלויות הפיתוח, עלולה החלטה זו להוות תקדים ולהידרש באתרים אחרים, ושוב ללא הצדקה. מההיבט הכלכלי מהווה הוצאה כזו "בזבוז משאבים" ועל כן בלתי רצויה.
- הוצאות התכנון והפיתוח מהוות הוצאות ריאליות משמעותיות בפיתוח הקרקע ובהשקעות בבנייה של בנייני מגורים ובניינים למטרות אחרות. על כן, מן הראוי שתשומת לב רבה יותר תושקע במאמצים להפחתת הנטל של הוצאות התכנון והפיתוח כחלק מעלויות הבנייה.
- בעבר הרחוק היה כל הפיתוח בידי הממשלה באופן ישיר. בעשור האחרון הורחבה הפעילות ובאתרים רבים נמסר הניהול לידי גורמים פרטיים – עסקיים רבים. בדרך כלל החברות המנהלות את הפיתוח החל משלב התכנון וכלה בשלב הפיתוח והשיווק, פועלות על בסיס אחוז מהעלות המאושרת על ידי מנהל מקרקעי ישראל, עם תמריץ להאצת השיווק, וללא תמריצים לחיסכון בעלויות.
- החריג היחיד בתחום הקרקע הציבורית היא חברת ערים, אשר פועלת הן כחברה מנהלת והן כ"חברה מפתחת", ועל כן מודעת לשוני ולמשמעות של שוני זה, לחברה ולמנהל מקרקעי ישראל.
- "ערים" כחברה "מפתחת", בשונה מ"חברה מנהלת" מסוגלת בפועל לתכנן, לפתח ולשווק ללא מימון תקציבי בכלל, לקבוע עלויות פיתוח ולהיות אחראית על האומדן ללא היזקקות לתמיכה תקציבית.
- בפועל, חברת ערים פועלת על כן בשיטה של קביעת ההוצאות לפיתוח לפני השלמת תהליך התכנון ולפני התחלת השיווק, כאשר הסיכון הכולל על החברה. בדיעבד מתברר כי החברה מצליחה לעמוד בהתחייבויותיה, לסיים את הפעילויות הכוללות בריווח תפעולי, לשלם מס הכנסה בגין הריווח, ולשלם דיבידנדים לבעלים – לממשלה.
- חברת ערים בהיותה חברה שמטרתה רווח, משוחררת מהכבלים של חוק התקציב, ועל כן יכולה להיות יעילה וניתנת גם לבדיקה בכלים מקובלים בעולם העסקים.
- ניתוח הממצאים מראה כי חברת ערים שילמה מס הכנסה בגין רווחיה, ובנוסף לכך העבירה דיבידנדים לבעלים, הממשלה.
- נובע מכך, כי הממשלה, כבעלת החברה, יכולה להפיק מספר יתרונות משמירה על הבעלות:
- (1) ידע טוב יותר מהנעשה בשוק עבודות הפיתוח, מקשר ישיר עם קבלנים, רשויות מקומיות,
- (2) יכולת השפעה על שוק העבודות בנוסף ליכולת השפעה על המחירים בשוק הקרקע המפותחת,
- (3) לקבל דיבידנדים על רווחי חברת ערים.

מטרת תזכיר זה היא להבהיר את נושא עלויות התכנון והפיתוח, את משקלן בכלל הוצאות
הבנייה, ואת הדרך שבה חברת ערים יכולה לתרום להורדת רמתן של הוצאות אלה.
אנו מקווים שמסמך זה מהווה הוכחה למסקנות המובעות לעיל.

בכבוד רב

זאב ברקאי

ד"ר אליהו בורוכוב

(נכתב ביום 24/5/2000)

הקדמה

חברת ערים בשונה מחברות מנהלות אחרות הפעילות בענף, הנה חברה אשר פעילה שנות דור בתחום פיתוח הקרקע, תוך ניהול תכנון, שיווק ופיתוח של אלפי יח"ד, הן בבנייה רווייה והן בבנייה צמודות קרקע בכל אזורי הארץ. כאשר החליטה הממשלה על הקמתה של "ערים" נאמרו הדברים הבאים כחלק מההסבר להחלטה (12.9.1973):

1. לאור דלדול הרזרבות בתחומים עירוניים יש הכרח לפתח שטחים חדשים שישמשו כמרכזים עירוניים.
2. במטרה לקדם את התוכניות לפיתוח האזורים הנ"ל מוצע להקים גוף שירכז את נושא התכנון ופיתוח התשתית העירונית באזורים הנ"ל, תוך תיאום מלא עם המשרדים השונים והרשויות הנוגעות בדבר.
3. הגוף הנראה כמתאים לביצוע משימות אלה הוא אישיות משפטית נפרדת בצורת חברה בע"מ, כשהמשרדים הנוגעים בנושא ישתתפו בהנהלתו.
4. הבעלות על הקרקע נשארת בידי הממשלה, והקצאת הקרקע לגופים הבונים תיעשה על פי הסכם העבודה בין מנהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, או על פי הסכם מיוחד בין המנהל ומשרד השיכון.
5. הניסיון בעבר הוכיח שבשביל להבטיח שימוש יעיל בקרקע ואכלוס מאוזן של ישוב עירוני, דרוש גוף מרכזי שיטפל בתכנון וביצוע התשתית, כדי שניתן יהיה להקצות קרקע לבנייה, בשלבים, לפי התקדמות פיתוח התשתית וצרכי האכלוס של הישוב, כאשר כל ההוצאות של החברה הנ"ל יוחזרו לחברה ממימוש זכויות על הקרקע שתוקצה לפי סעיף 1.

דברים אלה נאמרו, כאשר היו בידי הממשלה חברות ממשלתיות נוספות כמו "מבני תעשייה" ו"חברת שיכון ופיתוח לישראל", חברות אשר פעלו בתחום פיתוח קרקע. במשך השנים שבהם פעלה חברה, פיתחה כלי יעיל לביצוע הפיתוח והוא קביעת עלות הפיתוח (Fixed Price) לפני השלמת התכנון ובטרם השיווק, כאשר האחריות היא על חברת ערים. כל שלב התכנון והתחלת הפיתוח הוא באחריות מימונית של חברת ערים, וללא מימון תקציבי. על פי ניתוח שנעשה לפני מספר שנים, תוך ביצוע השוואה בין עלויות פיתוח של חברות שונות באתרים בני השוואה, מתברר כי בממוצע ל"ערים" עלויות פיתוח נמוכות מאלה של החברות המתחרות.

במלים אחרות, להבדיל מהחברות המנהלות כיום, אשר מבצעות בפועל את כל הפעולות כאשר הן זוכות ל"עמלות" בגין פעולות אלה, כאשר כל המימון וכל האחריות היא של ממ"י, ולאורך כל הדרך, החל מהתחלת התכנון וכלה בהשלמת הפיתוח לאחר השלמת הבנייה. השוני במצבים המתוארים לעיל הוא לא רק במימון, אלא באחריות של החברה המפתחת על היעילות של הניהול, ובאחריות על הניהול הכספי. במלים אחרות, חברת ערים חייבת לנסות ולפעול לשמירה על אומדן העלויות, לנסות ולצמצם עלויות אלה, על מנת להבטיח את יכולתה

להמשיך ולממן פרויקטים אחרים תוך חלוקת רווחים לבעלים, כגורם מבטיח את העידוד להמשיך הפעילות.

במלים אחרות, לחברת ערים בשיטת Fixed Price אין עמלה מובטחת ואין "ביטוח" למימון המוקדם, אלא בפעילותה ועל אחריותה. התמורה לערים נקבעת מראש – 5% מערך הכולל. יישום ומיצוי עמלה זו הוא באחריות הבלעדית של חברת ערים, ומהווה על כן גם מגבלה לשיעור הריווח, וגם תמריץ למימוש ריווח זה. לעומת זאת, בשיטה בה פועלות החברות המנהלות, נהנות חברות אלה מעמלה מובטחת (בשיעור של 3.75% מהעלות ללא סיכון), שיטה המהווה במקרה הטוב, תמריץ שלילי להתייעלות. הוצאות התכנון והפיתוח מהוות הוצאות ריאליות משמעותיות בפיתוח הקרקע ובהשקעות בבנייה של בנייני מגורים ובניינים למטרות אחרות. על כן, מן הראוי שתשומת לב רבה יותר תושקע במאמצים להפחתת הנטל של הוצאות התכנון והפיתוח כחלק מעלויות הבנייה. חברת ערים שיש לה היתרון שבהתמחות בנושאים אלה, יכולה להוות גורם תורם מהדרגה הראשונה, בדרכי העבודת, בשיטות הניהול ובאחריות שלקחה על עצמה בעבר, ובהיותה חברה ממשלתית יכולה להבטיח הן יעילות, והן שקיפות כתורמת באופן ישיר ובאופן עקיף לייעול מערכת התכנון והפיתוח הכוללת בישראל.

הצרכן של מבנה הבנוי על קרקע הוא הצרכן הסופי של הקרקע. הקרקע הנה מוצר ביניים אשר הביקוש של הצרכן הסופי, כלומר זה שמעונין בתוצר של הקרקע קובע למעשה את ערך הקרקע. אם הקרקע משמשת לגידול צמחים, ערך הקרקע נקבע לפי ערך הצמחים, אם הקרקע משמשת לבנייה, ערך הקרקע נקבע על פי הערך של המבנים אותם מוכנים הצרכנים לרכוש.

ערך הקרקע נקבע כאמור על פי הערכים הנקבעים בשוק הצרכנים של המוצר הסופי שמנצל את הקרקע. אולם הכשרת הקרקע לתוצר הסופי מחייב לעתים קרובות השקעות שונות כגון: הקמת מערכת מים, מערכת ביוב, מערכת חשמל ועוד, הפרשה של קרקע לצרכים ציבוריים שונים (כגון: כבישים, מתקנים הנדסיים, מגרשים ציבוריים וכו').

הצרכן הסופי של הקרקע (הדייר במקרה של מגורים, התעשיין במקרה של מפעל תעשייה) רכש מגרש "נטו" המתאים לצרכיו והשטחים שהוקצו ל"צורכי ציבור" אינם מעניינים אותו. אמנם הוא רוצה לדעת שיש גישה למגרש, שיש אספקת מים, חשמל וכדומה. לכן בעל הקרקע חייב להבטיח כי כל התשתיות הדרושות לצרכן הסופי אכן תתממשנה, כדי שיוכל לממש את תכניתו שלשמה רכש את הקרקע.

במקרה שאנו דנים בו, בדרך כלל הצרכן הסופי הוא או קבלן בנייה שמעונין לרכוש קרקע לבנייה למגורים, או צרכן סופי - הדייר הרוכש מגרש לבניית ביתו שלו.

בארץ, בדרך כלל הגורם הדומיננטי בבעלות על הקרקע הוא הממשלה באמצעות מנהל מקרקעי ישראל. ממיי מתכנן את הקרקע כאשר וועדות התכנון הן הגורם המוסמך לאשר תכניות אלה. מקצה את הקרקע בין שימושים ציבוריים ושימושים סחירים. על אף קיום כללים המנחים את הוועדות, הכוונה לחוק התכנון והבנייה וכן תקנות שהכנסת אישרה במהלך השנים, עדיין חלק מההחלטות נופלות בוועדה תוך התייחסות לנושאים הנקודתיים, והעמדות של הנציגים השונים בוועדה. כיוון שהליך אישור תכנית נמשך לעתים קרובות מספר שנים, כאשר לגורמים שונים השפעה על ההחלטה הסופית, יש לגורם האחראי על ניהול התכנון השלכה על תוצאות הדיון. על מנת להציג את המשמעות של החלטות וועדה על הוצאות הפיתוח נציג דוגמה תיאורטית על מתחם של 1,000 דונם כאשר ההחלטות שונות באשר לסך הזכויות הסחירות ועל השטח נטו וברוטו.

כך למשל בדוגמא שלהלן מוצגות שלוש חלופות כאשר מספר יחידות דיור קבוע, הוצאות הפיתוח עולות בגלל תוספת שטחים לפיתוח, ואילו בגלל הגדלת הצפיפות לקרקע נטו, ערך הקרקע ליחידת דיור יורד.

בדוגמא הזו, הצרכן הסופי משלם פחות בגין הקרקע המפותחת כי הצפיפות הנוספת מורידה את ערך הדירה הבודדת, הוצאות הפיתוח ליחידת דיור עלו, והפדיון של בעל הקרקע ירד כתוצאה משתי התופעות.

הדגמה של שונות בהקצאה לצרכי ציבור והשלכות על ערכי הקרקע

ועלויות הפיתוח ליחידה

חלופה ג'	חלופה ב'	חלופה א'	
1,000	1,000	1,000	שטח ברוטו (דונם)
450	400	350	שטח לצורכי ציבור (בדונם):
250	220	200	כבישים
100	90	60	שטחים ציבוריים פתוחים
100	90	90	מבני ציבור
550	600	650	שטח נטו לשיווק (דונם)
180,000,000	160,000,000	140,000,000	עלויות פיתוח מאושרת לשטח (ש"ח)
3,000	3,000	3,000	מספר יח"ד
5.45	5.00	4.62	יח"ד לדונם
60,000	53,333	46,666	עלות פיתוח מאושרת ליח"ד (ש"ח)
90,000	95,000	100,000	הכנסה ליח"ד כולל קרקע (ש"ח)
30,000	41,667	53,334	הכנסה בגין קרקע בניכוי פיתוח (ש"ח)
90,000,000	125,000,000	160,000,000	הכנסה כוללת מקרקע (ש"ח)
270,000,000	285,000,000	300,000,000	תשלום הזוכים בגין קרקע+פיתוח

ההחלטה הסופית האם יוקצו מחצית מהשטח או 60% מהשטח לצורך הציבור או "רק" 50% היא בידי גורמי התכנון. אולם, יש השפעה רבה לצוות התכנון והחברה המנהלת על החלטות הוועדות, ועל כן יש לצוות המתכנן והמנהל השפעה על ההכנסות המדינה מקרקע.

ערך הקרקע של בעלי הקרקע תלוי אם כן בתכנון (ההפרשה) ובפרמטרים פיסיים (טופוגרפיה) לגבי הערך נטו שנתר לו.

הוצאות פיתוח ליח"ד וחלקה בערך הקרקע נטו (בש"ח)

הישוב	ההוצאה לפיתוח ליח"ד	יח"ד לדונם	שיעור הפיתוח מערך הקרקע נטו
אלעד	67,203	8.4	188.2
גן יבנה	108,470	5.1	380.8
הוד השרון	109,762	4.7	36.8
לפיד	91,247	2.7	47.5
מתן	189,166	2.4	151.6
פתח תקווה	62,365	9.0	36.1
ראשון לציון	55,821	7.6	36.5

במלים אחרות הצרכן הסופי משלם עבר כל הקרקע שהוא יכול ליהנות ממנה ואילו בעל הקרקע משלם בגין כל העלויות.

בנייה של מגורים או של יעודים אחרים מחייב קיום תשתית של מים, ביוב, חשמל, טלפונים, כבישים ועוד.

על פי נתונים שניתחנו מתברר כי קיים גורם דומיננטי המשפיע על עלויות הפיתוח - והוא הטופוגרפיה של השטח.

כאשר בדקים את המשמעות של העלויות ליחידת שימוש, הגורם הדומיננטי הוא הניצול של השטח. כלומר, העלויות לפיתוח יחידת קרקע כמעט קבועות בתנאי שהטופוגרפיה דומה, ואז העלות ליחידת דיור או מטר מבונה היא פונקציה של הצפיפות, או מידת ניצול הקרקע. אין בידינו נתונים בדוקים באשר למרכיב התכנון במשקל עלויות הפיתוח, אך אין ספק שיש לגורמי התכנון משמעות גדולה בקביעת עלויות אלה.

במידה והעלויות של מערכות התשתית הן "גבוהות" נותר בעל הקרקע עם חלק יחסי מצומצם יותר ולהפך.

במקביל, אם הגורם המפתח יעיל יחסית לעלויות, נותר בידי חלק מעלויות אלה.

כלומר, קל לראות מהלוח שלעיל כי יש משקל משמעותי להוצאות הפיתוח, הן כעלות אבסולוטית, והן כעלות יחסית. מכיוון שחלק מהעלויות הן תוצאה של פעולות אנושיות הניתנות לבקרה, יש מקום להתערב בנושא בצורה הטובה ביותר.

על פי "כללי המשחק" בשיווק אתרים לבנייה, יש להחליט על הוצאות הפיתוח לפני השיווק, ולפני שרוב ההוצאות מומשו בפועל. מכיוון שרק בדיעבד ניתן לדעת מהן ההוצאות "האמיתיות" יש אי וודאות גדולה ביותר בשלב ההחלטה על הוצאות הפיתוח לחיוב בעל הזכויות בקרקע. הנטייה בקרב כל העוסקים בכך היא להבטיח את המשאבים למימוש ההוצאות בפועל, וזאת על ידי שילוב מקדמי סיכון לאומדן.

הסיכונים האמיתיים הקיימים הם משני סוגים:

- סיכון פיננסי; יש סיכון שהעלויות הריאליות יגדלו יחסית להכנסות בגלל שוני בהצמדות, עיתוי התקבול וההוצאה וכדומה.

- סיכון ריאלי של שוני בעלויות כתוצאה מהחלטות לא מתוכננות של רשויות הפיקוח, החלטות "חיצוניות" על שינויים בתכנון המייקרות את הפיתוח ועוד.

גורמי סיכון אלה מרתיעים את מקבלי ההחלטות יהיו אלה פקידי ציבור או מנהלי חברת הניהול, בכל מקרה החשש האמיתי של אי יכולת כספית לעמוד בשינויים אלה ולתת מענה אמיתי לבעל הזכויות למרכיבי פיתוח דוחף את המערכת לאפשר אומדנים מוטים כלפי מעלה.

החשש מאומדני יתר מצומצם בגלל שני מרכיבים: (1) אם אכן יתברר כי אכן היה אומדן עודף, העודפים נותרים בידי הציבור (ממ"י) (2) הצרכן הסופי אינו משלם בגין אומדנים עודפים, כי הצרכן הסופי משלם עבור הקרקע ללא התחשבות במרכיבים (פיתוח וקרקע נטו).

בהנחה שממ"י מאפשר לכל החברות המפתחות שיעור רווח זהה, הרי השאלה הנוטרת היא מהי היעילות היחסית של חברות אלה. אם הרווח גבוה מ-3.75%, הרי ממ"י כבעל קרקע "נפגע" כי התכוון לתת רק 3.75%; במידה והריווח בפועל קטן מ-3.75% הרי ההפסד הוא של החברה המפתחת.

יש מקום לסברה, כי במקרה כזה תנסה החברה לפצות עצמה בדרך כלשהי.

לעומת זאת, ערים, בהיותה חברה בבעלות ממשלתית מלאה, מחלקת דיבידנדים במידה ואכן נותר בידה יתרת רווח לאחר כיסוי כל ההוצאות.

על פי הנתונים שבידינו, הייתה ערים חברה ריווחית בכל השנים האחרונות והעבירה דיבידנדים לממשלה בגין רווחים אלה.
על מנת להגדיר את המערכות ואת הגורם האחראי לביצועם ותקינותם, ומכאן את התשלום הנדרש לפעילות זו ומי המחייב ומי המשלם, יש צורך בהגדרת המשתנים השונים.

אנו מתייחסים כבסיס להגדרה "תכנית". כלומר כל מתחם לדיון מתבסס על תכנית בנייה מאושרת או בתכנון של יחידת קרקע בישוב מסוים.

ב"תכנית" יש הגדרה המפרידה באופן חד משמעי בין מגרשים "פרטיים" ומגרשים "ציבוריים". האחריות על המגרשים הציבוריים חלה על ה"ציבור", וכאשר כל מגרש הוא או פרטי או ציבורי. במגרשים אלה "מתפקד" הציבור אשר כולל את המערכות הבאות:

- מערכת הדרכים, השבילים מעברים וכדומה
- מערכת הגנים והגינות הציבוריות
- תשתית המים והביוב המונחת בדרך כלל לאורך הכבישים
- קוי התאורה של השטחים הציבוריים וכדומה.

כל המגרשים האלה והפונקציות המתפקדות בהן הן ציבוריות, הן בדרך כלל מוקמות על ידי הציבור או באחריותו, מטופלות באופן שוטף על ידי הציבור ומתחברות למערכות של המגרשים הפרטיים.

המגרש הפרטי, הנו נכס של הפרט, בין אם בטי, ובין אם פנוי, כאשר כל המתחולל במגרש זה מוגדר בתכנית, והביצוע באחריות ומימון בעל המגרש, ומתחבר למערכות התשתית שהקים הציבור לשימוש הפרטיים.

כל הפיתוח והבנייה הנעשים במגרש הפרטי הם באחריות בעל המגרש. כל מה שנעשה מחוץ למגרש הפרטי, קרי במגרש הציבורי, הנו באחריות ה"ציבור".

על פי חוקי התכנון וחוקי השלטון המקומי, על המגרש הפרטי להתחבר למערכות התשתית הציבוריות, ולשלם את החלק היחסי של עלות הקמתם.

נוהגים לחלק את מרכיבי מערכות התשתית לשתי קבוצות:

- תשתית "שכונתית"
- תשתית "ראש-שטח".

השוני בין שני מרכיבים אלה היא בתפקוד ובמקרים רבים גם במיקום.

תכנית של מתחם לפיתוח כולל בתוכו מגרשים ציבוריים האמורים לכלול את מערכות התשתית, אשר בדרך כלל גובלות במגרשים הפרטיים ואשר מופיעים בתכנית. כך למשל לגבי מערכת הדרכים השכונתית, מערכת קוי המים והביוב השכונתיים ועוד. כלומר, ניתן ליחס כמעט באופן חד-חד ערכי את המערכת אם המשתמש בה.

אולם, בישוב עירוני, ישנן מערכות המשרתות את בעלי המגרשים בתכנית ובעלי מגרשים אחרים כמו כביש ראשי של הישוב, בריכת האגירה של המים לכל הישוב, מערכת טיהור הביוב העירונית וכדומה. המשותף למרכיבי תשתית אלה הם השרות הניתן בהם והחורג מהשירות למגרשים הפרטיים נשוא התכנית.

גם מערכות אלה, שהן חלק מהמערכת העירונית הכוללת מחייבים השקעות ותקציבי אחזקה באחריות ה"ציבור" ובמימון כל הנהנים מהשירותים בפרופורציה מסוימת.

בניתוח שנעשה לפני מספר שנים לגבי 16 אתרי בנייה של משרד הבינוי והשיכון ברחבי הארץ, בדיקה שהתייחסה לכ - 7,650 דונם ובהם שווקו כ - 23,200 יח"ד, נמצא כי ההוצאה הממוצעת ליח"ד בכל האתרים הייתה ¹26,070 שקל ומזה ההוצאה בגין "ראש-שטח" הסתכמה בכ - 2,875 שקל, כלומר כ - 11%. אולם, השונות בין האתרים הייתה גדולה ביותר. חשוב לציין כי העלויות בגין "ראש-שטח" הן שונות בין ישובים שונים, בין מתחמים שונים והם פונקציה של המרחק של המתחם מהישוב, רמת הפיתוח של מערכות הביוב והמים של הישוב לפני פיתוח החדש ועוד, משתנים הניתנים לאמידה וכימות לפני ההחלטה על פיתוח מתחם חדש בישוב.

¹ הערכים הכספיים הם של שנת 1994

ד המקובלות בישראל

בישראל חלק ממערכות התשתית הציבוריות מתופעלות ומוקמות על ידי גורמים לאומיים עסקיים. הכוונה למערכת הטלפונים ולמערכת החשמל. עד היום הבזק מקים את התשתית למערכת הטלפונים ואילו חברת החשמל אחראית להקמת מערכת החשמל בארץ. שאר המערכות כלומר:

1. מערכת הכבישים העירונית, הן בשכונה והן בעיר
2. מערכת ההובלה של המים והביוב
3. מערכת המתקנים העירוניים של המים והביוב
4. מערכת הגנים והגינות

כל אלה מוקמות באחריות הרשות המקומית, חלקן ממש על ידי הרשות המקומית וחלקן על ידי גורמי פיתוח כמו משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל וגורמים אחרים רלבנטיים.

ה המימון המקובל בישראל

על פי כללי המשחק הקיימים כיום בישראל מוטל עול המימון של ההקמה על המגרשים הנהנים, ואילו הוצאות האחזקה השוטפות על בעלי הנכסים המבונים על פי חוקי העזר העירוניים. כלומר, קיימת הפרדה בין ההקמה של מערכת או מתקן לבין עלויות האחזקה השוטפות.

המימון ומימון הביניים

ביצוע הפיתוח של מערכות תשתית מחייב בדרך כלל השקעה במערכות "שלמות" שאינן ניתנות לפירוק בהתאמה לצורכי השיווק. באותם אתרים בהם אין התאמה בין ההוצאות בפועל למספר הצרכנים בפועל, קיים צורך במימון ביניים. רוב מקרקעי ישראל שפותחו בעבר, פותחו ביזמה ציבורית, כלומר מנהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון ובמקרים מסוימים הרשויות המקומיות. בשנים הראשונות לקום המדינה היה כל עול הפיתוח על הממשלה והיא שדאגה למימון הביניים במידה ונדרש.

לפני כ- 25 שנה, כאשר הוקמה חברת ערים לפיתוח עירוני, הצליחה החברה בזמן קצר יחסית להבטיח קיום משאבים כספיים שמקורם אינו בתקציב המדינה למימון הפיתוח. יתרה מזאת, בנוסף לפעולות פיתוח ממקורות שנוצרו בחברה, שילמה החברה מס הכנסה על פי חוק, והצליחה לשלם דיבידנדים לבעלים - קרי לממשלה. בשנים האחרונות החל מנהל מקרקעי ישראל להפעיל "חברות מנהלות" אשר בהם הגישה למימון שונה במקצת: ממ"י מקציב סכום לתכנון לשלב כזה המאפשר מבחינה חוקית הפעלת האתר ושיווקו, ומבחינת התכנון גם להחליט מהן העלויות. במקרים רבים מפרסמת החברה המנהלת יחד עם ממ"י מכרז לציבור, ועל פי תוצאות המכרז מחליט ממ"י האם לקדם התכנון והביצוע של מערכות התשתית, בדרך כלל מכספי הצרכן, או להימנע משיווק המגרשים תוך ספיגת העלויות

שכבר הושקעו על ידי הממשלה. במקרה בו אין "ביקוש" ואין המכרז יוצר זכיינים, נמנע המשך תהליך הפיתוח.

המקרה השכיח הוא של הצלחה בשיווק אפילו הצלחה חלקית. במקרים אלה, סביר שמנהל מקרקעי ישראל יחליט על מימוש התכנית בתקווה להרבות זכיינים בטווח הרחוק יותר. כלומר, במקרים רבים, חייב מנהל מקרקעי ישראל להבטיח מימון ביניים בשיעורים שונים, כפונקציה של הצלחת השיווקים, על מנת לממש תכניות פיתוח.

במלים אחרות, הממשלה גם כאשר היא מצמצמת את הסיכון ואת העלויות שהיא משקיעה ללא צרכן מוכח. עדיין ההשקעה הזו היא במימון הממשלה.

1 שיטות ההפעלה של הפיתוח בישראל

1 הגדרות משרד הבינוי והשיכון

עד לפני מספר שנים נהג משרד הבינוי בשיטת "הטבלאות". בשיטה זו ערך המשרד על בסיס מידע שהיה ברשותו טבלה אשר הגדירה על בסיס צפיפויות בנייה וטופוגרפיה את העלות לכל יח"ד בגין מערכות תשתית "שכונתית" ותשתית "ראש-שטח". מערכת זו הייתה טובה לשימוש הן כגורם מנחה בתכנון והן לחיוב קבלני הבנייה בעת העברת המגרש לבנייה. החסרון בשיטה היה בכלליותה, ובאפשרות של "טעות" נקודתית. אולם בהנחה של קיום "חוק המספרים הגדולים" אמור היה להתבצע קיזוז על פני זמן ועל פני האתרים השונים.

לפני כחמש שנים שינה משרד הבינוי את השיטה ועבר לשיטה פרטנית, כאשר בשלב סיום התכנון ולפני הגשת התכנית לרשויות התכנון אומדים את כל הוצאות התשתית הרלבנטיות לתכנית, תוך הפרדת המערכות לפי עיתוי הביצוע (בעבר ובעתיד) שכיחות ובלתי שכיחות (שכיחות: ביוב, מים וכדומה; בלתי שכיחות: עתיקות, החלפת קרקע, פארק גדול וחרג) ותשתיות באתר ומחוץ לאתר (מערכת טיהור ביוב, מערכת כבישים עירוניים וכדומה).

השיטה הזו מקשה על השוואות בין אתרים שכנים ועלולה להביא לידי חיובים שונים לבונים באתרים גובלים מסיבות שאינן פונקציה של הצורך במערכות אלא תוצאה מנהלית במקרים רבים.

משרד הבינוי והשיכון אמנם מנהל מערכות התחשבות נפרדות לכל אתר, דבר בעל משמעות בפני עצמו, אבל עדיין הממשלה אחראית על הפיתוח, והשיכון, במידה ואכן יש שיכון נופל כולו על הממשלה. השיטה מאפשרת ניתוח נכון יותר של ההשקעות השונות, מאפשרת ניתוח ההוצאות למרכיביות תוך השוואה בין מרכיבים זהים באתרים שונים, ומאפשרת הטלת אחריות פנימית במשרד לגבי האחריות וההוצאות של העבודה השוטפת במשרד.

2 מערכת החיוב של מנהל מקרקעי ישראל

בשנים האחרונות גדל תפקידו של מנהל מקרקעי ישראל כגורם מפתח קרקע ומשווק קרקע. בעבר הרחוק היה ממ"י משווק קרקע בקנה מידה מוגבל ובדרך כלל היה הפיתוח מתבצע על ידי הרשות המקומית, במידה והשיווק נערך שלא באמצעות משרד הבינוי והשיכון.

בשנים האחרונות החל כאמור ממ"י לשווק מגרשים באופן ישיר ובאמצעות "חברות מנהלות". במקרים אלה אחראי ממ"י על פיתוח מערכות התשתית או חלקן, ועל כן נדרש אף הוא להגדיר שיטת עבודה. השיטה כיום דומה עקרונית לשיטה הנקוטה על ידי משרד הבינוי והשיכון, כלומר אמידת העלויות הרלבנטיות לפי הסעיפים השונים, מתוך כוונה לגייס את כל העלויות בשיווק הקרקע בטווח הנראה לעין, גם אם העלויות גבוהות יחסית.

כפי שצוין לעיל, הפעיל ממ"י בשנים האחרונות מספר גדול יחסית של "חברות מנהלות" אשר תפקידן העיקרי להאיץ את תהליכי השיווק של קרקעות ליעודים הסחירים השונים.

הנהל המקובל הוא ש"החברה המנהלת" עורכת אומדן הוצאות הכרוכות בביצוע התשתית למתחם נשוא הדיון. ממ"י כגורם ציבורי הקים מערכת בקרה אשר אחד מתפקידיה לבדוק את

האומדנים ולאשר העלויות. מערך הבקרה אוסף מידע של ממי, של רשויות שונות ועל ידי כך מגביר את הפיקוח על ההוצאות לפני ביצוען.

3 חוקי העזר של הרשויות המקומיות

הרשויות המקומיות גובות היטלי תשתית מהמגרשים השונים בעיתוי של בקשת היתר בנייה. ההתפתחות ברשויות המקומיות הייתה בדרך כלל איטית ובמפוזר, ולא התחוללה בדרך כלל באתרים שלמים. על כן היה הפיתוח איטי ולא חייב השקעות גדולות במערכות התשתית. בשנים האחרונות, חל תהליך של פיגור בין מערכות התשתית הנדרשות והמימון להן, דבר שהביא למערכות לחצים של עיריות רבות על הממשלה בבקשה לקבל סיוע בפיתוח. המגבלה של הממשלה בהעברת מקורות מימון לרשויות, חייב רשויות רבות להתאים את חוקי העזר העירוניים לצרכים האמיתיים של הישוב.

4 המעורבות הממשלתית בתשתיות העל עירוניות

הממשלה ככלל ומשרדי ממשלה מסוימים בפרט, מהווים גם היום גורם מממן ומפקח על חלק ממערכות התשתית העירוניות. הכוונה בעיקר למשרד התחבורה אשר מסייע לרשויות המקומיות בשיפור התשתית העירונית הראשית במימון 70% בכבישים עורקיים והסדרת צמתים עירוניים, במטרה בין השאר לשפר את בטיחות התנועה בישובים.

גורם מממן נוסף הוא משרד הפנים ו/או המשרד לתשתיות לאומיות באשר למערכות טיהור הביוב. החוק שחייב את כל הרשויות המקומיות באיכות קולחין ברמה שחייבה הקמת מערכת מתקנים וחייבה מימון משמעותי, חייבה את הממשלה להקים מערכת סיוע בתחום המימון.

5 הגורמים המשפיעים על עלות התשתית

העלויות של מערכות התשתית משתנות כתוצאה ממספר משתנים והם:

1. הטופוגרפיה של הישוב או המתחם
2. סוג הקרקע (קרקע כבדה, קרקע קלה)
3. ניצול הקרקע במתחם נשוא הדיון (צפיפות בנייה נטו)
4. יחסי נטו ברוטו של המתחם
5. סטנדרטים המוטלים על הרשות המקומית או על ידי הרשות
6. התכנון הפרטני (למשל עומק המגרש, רוחב החזית וכדומה)

דוגמאות:

ככל שהטופוגרפיה משופעת יותר, מתחייבת עלות גבוהה יותר של לפחות מערכת הכבישים. כיוון שמערכת הכבישים מהווה כ- 50% מכלל העלויות, הרי שינוי משמעותי בשיפוע עלול לגרום לעלויות גבוהות ביותר.

ניצול של מגרשים עלול להשפיע בצורה משמעותית. ככל שמספר הצרכנים ליחידת שטח מצומצם יותר, העלות ליחידת צרכן גבוה יותר. תופעה זו מוסברת בכלל שסך ההשקעה הנדרשת ליחידת שטח כמעט קבועה. ועל כן הגדלת ניצול הקרקע מקטינה את העלות הממוצעת ליחידה בתחום הרלבנטי.

גורם נוסף הוא היחס בין השטחים נטו והשטחים ברוטו. ככל שהפריסה במתחם מפוזרת יותר חייבת מערכת התשתית להתפרס במקביל ועל כן עלולה לגרום לייקור מערכות התשתית.

הסטנדרט הנו גורם בעל משמעות רבה ביותר. המשתנה הברור ביותר הוא תקן החנייה. לפני עשרות שנים לא נהגו לדרוש מקומות חנייה, וכל בעלי הרכב החנו את המכוניות בתחום הציבורי על הכביש לאורך המדרכה. עם הריבוי בשיעור הבעלות על הרכב, קבע חוק התכנון והבנייה כי החנייה תהיה במגרש הפרטי. הגידול הנוסף בשיעור הבעלות על רכב חייב שינוי בתקן החנייה, והתוצאה במקרים רבים הייתה בנייה של מרתפי חנייה יקרים ביותר. הדוגמא הנה מתחום הפרט, אולם קל להסביר את הנקודה. בתחום הציבורי ניתן להדגים בנושא הגדלת השטח המוקצה לגינות ציבוריות, בהגדלת הדרישות למוסדות ציבור, בהרחבת שטחי המסעה של הכבישים, בצורך בבנייה של רמזורים וכיכרות תנועה וכדומה.

תכנון הנו משתנה קשה למדידה כיוון שקשה להשוות בין אתרים ולהפריד את נושא התכנון ממרכיבים אחרים. אולם אין ספק כי ניתן להציג מתחמים בהם הפתרון התכנוני אשר אומץ בפועל היה יקר ביותר. תכנון יעיל של מערכות ההובלה של הביוב והמים, תוך ניצול הטופוגרפיה לשימוש באפשרות של הובלה בגרביטציה ללא השקעה, במקום תחנות סניקה, משאבות וכדומה, השלכה על העלויות.

טבלה משווה של הוצאות פיתוח

לפי שיפוע וצפיפות

אזורים לפי רמות שיפוע (א - מישור, ד - ירושלים)					יח"ד לדונם
א	ב	ג	ד		
200%	222%	274%	334%		4-5
164%	182%	225%	274%		5-6
138%	153%	189%	230%		6-7
120%	133%	165%	200%		7-8
106%	118%	145%	177%		8-9
100%	111%	137%	167%		9-10

המקור: טבלת חיובי פיתוח של משרד הבינוי לשנת 1992

כלומר: יח"ד המחויבת ב- 100 נקודות כאשר צפיפות הבנייה 8 יח"ד לדונם, במישור, מחויבת ב- 334 נקודות אם צפיפות הבנייה היא 4 יח"ד לדונם, והשיפוע הוא גבוה, ממוצע מעל ל- 12% באתר נשוא הדיון.

6 המרכיבים הכלולים בחיוב

משרד הפנים בהוראות לראשי המועצות המקומיות הגדיר את המשתנים הכלולים בחיוב ובם:

1. עלויות ההקמה של המערכת - עלות קבלן כולל מע"מ
2. עלויות התכנון של המערכת בשיעור של עד 6%
3. עלויות מימון של המערכת העירונית
4. ב.נ.מ. כחלק מהעלות
5. עלויות עקיפות של ניהול ותפעול מערכת התכנון ההקמה והאחזקה

כלומר, מעבר לעלויות ההקמה כפי שחן צפויות על ידי המתכנן, ועלויות התכנון, והמע"מ מנחה משרד הפנים את הרשות המקומית לחייב גם את הסיכון העתידי (בנ"מ) ואת עלויות הניהול של המערכת.

7 עלויות הפיתוח - ערכים כספיים

כפי שצינו לעיל אין אפשרות פיתוח ללא הקמת מערכות תשתית. העלויות הכרוכות בכך הן משמעותיות הן באופן אבסולוטי והן יחסית למחירי השטחים המבונים. בנייתו שנעשה על ידי חברת "יוזמה"² לפני שנים מספר נמצא כי בבדיקה של 19 פרויקטים של חברות שונות ו- 23 פרויקטים שפיתחה חברת ערים, נעו מחירי הפיתוח ליח"ד מכ- 25,227 שקל בעיר מודיעין, עד 171,278 שקל בפסגת זאב בירושלים. אם נניח כי מחיר דירה במודיעין היה בזמנו כ- 600,000 שקל ובפסגת זאב כ- 720,000 שקל הרי ניתן לראות כי עלויות הפיתוח היוו שיעור משמעותי ממחיר הדירה לצרכן. ואם ניתן היה להבטיח הורדת עלויות הפיתוח בפסגת זאב בכ- 10% היה הדבר משמעותי.

²אנוש מערכות פרויקטים וניהול בשיטות חברת יוזמה בע"מ: "השוואת חיובי פיתוח" אפריל 1996

ז. חברת ערים מול חברות המנהלות פיתוח אחרות

- חברת ערים הוקמה לפני כ- 25 שנה כזרוע משותפת למנהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לפיתוח עירוני.
- בשנים הראשונות לפעולותיה הייתה החברה מרוכזת בשני אתרים גדולים יחסית והם ראשון לציון מערב, ומבשרת ירושלים. לקראת סוף שנות השבעים החלה החברה להיות פעילה ביותר באתרים של בני - ביתך שהיו יזומים בעיקר בערי פיתוח והיו משותפים לממ"י ולמשהב"ש. היתרון הגדול של ערים היה כבר לפני כעשרים שנה, שחרור הממשלה מנטל תקציבי הכרוך בתכנון, פיתוח ושיווק אתרים של בנה - ביתך.
- עם הזמן קיבלה החברה לאחריות גם מתחמים של בנייה רווייה הן למגורים והן ליעודי קרקע אחרים בהתאם להחלטות משרדי הממשלה.
- לאחר כעשרים וחמש שנים של פעילות והצלחה בעשרות אתרים בכל רחבי ישראל ניתן לומר את ההכללות הבאות, הכללות הניתנות להוכחה:
- חברת ערים מתקשרת עם ממ"י ועם רשויות מקומיות לביצוע עבודות תכנון ופיתוח במחיר קבוע מראש (Fixed Price) בעוד שרוב החברות האחרות עובדות בשיטה של (Cost Plus) . שיטה זו קרויה "חברה מפתחת", וכאן חייבים לציין שערים היא החברה היחידה בסקטור הציבורי העובדת כך, על כל היתרונות שצוינו לעיל.
 - החברה מהווה גורם מתחרה בשוק הגורמים המפתחים ועל כן משפיעה על מחירי הפיתוח
 - החברה אינה מתחרה בקבלנים ובמתכננים, בהיותה חסרת ארגון ועובדים אלא מנהלה בלבד, וכל עבודותיה מתקשרות על פי חוק המכרזים על הכללים ועל היוצאים מן הכלל.
 - החברה אינה יקרה ובמקרים רבים אף זולה מחברות אחרות המתחרות בתחום זה. זאת בגלל המבנה וצורת הניהול הייחודית לה.
 - החברה מסוגלת לממן מימון ביניים ראשוני להשלמת התכנון והבטחת האפשרות לשווק ללא מימון ממשלתי, דבר שאינו מתקיים בגורמים האחרים.
 - החברה מתחייבת על המחיר ליחידת שיווק והמחיר הוא סופי. אין החברה פונה לאחר מכן בדרישות לממשלה במידה ומתעורר צורך במשאבים שלא תוכננו מראש. כפי שצוין לעיל מהווה שיטה זו תמריץ להתייעלות ולשמירה על תקציבים וחסכון בהם במידת האפשר.
 - בדרך כלל מצליחה החברה להרוויח ולהותיר בידה עודף של הכנסות מעבר להוצאות, ומעבירה דיבידנדים לבעלי החברה - לממשלה. חברות מנהלות, יעילות ככל שתהינה אינן מעבירות רווחים לממשלה.
 - החברה מהווה מקור למידע באשר למבנה הוצאות הפיתוח, למשמעות של החלטות תכנוניות על הוצאות הפיתוח, על הרגישות של משתנים טבעיים ותכנוניים על הרכב ההוצאות ועל גודל ההשקעות.

- הממשלה, באמצעות החברה יכולה לנתח עלויות, להיות מודעת לשינויים בשוק בצורה ישירה מעבר למידע באמצעות גורמים אחרים כמו מע"צ, משרד התחבורה ועוד.
- הממשלה, באמצעות חברת ערים, מסוגלת לייצור מערכת גמישה של היענות לשינויים בשוק המקרקעין ללא מעורבות תקציבית, על ידי מסירת שטחים לטיפול של החברה וקידום תכנון ואף התחלה של ביצוע מערכות תשתית.

על פי בדיקה שנערכה בשנת 1996 ביזמת ערים נבדקו עשרות אתרים, חלקם בניהול חברת ערים, חלקם בניהול גורמים אחרים. על פי הבדיקה הזו, ניתן להסיק כי חברת ערים הנה חברה יעילה יחסית לגורמי פיתוח אחרים על פי הרמה האבסולוטית של הוצאות הפיתוח באתרים בני – השוואה.

לצורך עבודה זו לא הצלחנו להשיג ממצאים להשוואה, אך סביר שהתמונה לא שונה מהותית. על פי דיווח של הנהלת החברה היו לחברה רווחים בכל השנים החל משנת 1985/6 עד לשנת 1998. במלים אחרות, החברה הפעילה תכנון, פיתוח ושיווק של אלפי יח"ד בכל רחבי הארץ, ניהלה את כל העבודות כטאמן של המדינה, כמוכן הפעילה לצורך זה מנגנון של קבלנים, מתכננים מנהלים ומפקחים, עמדה בקשר עם כל היוזמים בנייה (קבלנים, דיירים) ובסופו של הליך דיווחה על רווחיים, והחליטה בפועל על תשלום דיבידנדים למדינה בסכומים המופיעים להלן:

תשלומי דיבידנד ותשלומי מס של חב' ערים למדינה

(שקל)

שנת המאזן	מס הכנסה משוערך 1/2000	דיבידנד משוערך 1/2000
1990	2,888,357	3,061,052
1991	5,914,667	3,942,534
1992	6,763,994	3,817,856
1993	6,763,994	6,045,173
1994	14,829,488	13,637,733
1995	10,532,202	9,905,867
1996	8,698,207	13,255,306
1997	7,482,973	20,818,808
1998	11,009,784	8,402,374
<u>סך הכל</u>	<u>74,883,666</u>	<u>82,886,703</u>

כלומר, החברה בפועל, הייתה יעילה דיה על מנת להקצות לאחר תשלומי מס הכנסה דיבידנדים לבעליה, כלומר למדינה, בהיקף כולל של כ – 158 מיליון שקל במשך 9 שנים, כ – 17.5 מיליון שקל בממוצע שנתי.

אין בידינו עדות לגבי העמלות בפועל שגבו חברות מנהלות אחרות, בהיותן חברות "פרטיות".

חברת מבני תעשייה שהייתה בעבר חברה ממשלתית ועסקה בפיתוח אזורי תעשייה ולאחר מכן גם באזורי מגורים עבור ממ"י והופרטה לפני מספר שנים ועדיין עוסקת בפיתוח כ"חברה מפתחת" כמו חב' ערים, וגם כחברה מנהלת מטעם ממ"י היא חברה ציבורית, ועל כן מפרסמת את נתונייה על פי חוק.

מנתוני מאזן לשנת המס 1999 ניתן לראות כדלקמן:

השנה	1998	1999
סך היקף פעילות	290 מיליון שקל	230 מיליון שקל
הכנסות מפעילות	14.6 מיליון שקל	11.4 מיליון שקל
שיעור ההכנסה מהפעילות	5.03%	4.95%

כלומר, על פי נתונים אלה, שיעור של כ - 5% נראה כשיעור "סביר".

נספח

לוח נ - 1 : נתונים על עלויות פיתוח וצפיפות בנייה באתרים נבחרים של חברת ערים

בהשוואה עם חברות אחרות (מחירי 1996)

האתר	יח"ד בשיווק	צפיפות בנייה יח"ד לדונם	חיוב פיתוח ליח"ד בש"ח
ראש העין	395	4.50	38,016
קדימה	751	2.94	46,441
נתניה ק. מרדא	170	3.28	57,501
מבשרת ה' ו'	640	5.41	51,488
פסגת זאב	74	1.91	100,970
גילה ה' 3	132	4.27	63,252
ב"ש נאות לון	305	2.29	50,922
אילת גנים ב'	110	1.63	121,227
אילת שחמון 4	580	1.54	87,870
ק. גת גליקסון	147	3.19	59,190
אשקלון ג. הפרחים	177	2.04	65,059
ק. טבעון	260	2.26	79,823
זכרון יעקב	410	2.72	65,066
פרדס חנה	222	4.32	36,255
אזור (*)	120	6.67	56,794
רמות 6	195	2.75	134,846
פ. זאב	191	2.06	171,278
אלעד (*)	2,139	8.24	30,673
יד חנה (*)	1,408	2.85	45,988
צורן (*)	1,459	3.35	44,819
אליכין א' (*)	24	2.82	35,818
אליכין ב' (*)	116	2.54	56,108
לפיד (*)	552	2.49	74,717
נתניה עמליה (*)	777	4.87	26,912
מבשרת ד' (*)	249	2.34	76,016
משואה (*)	1,116	7.01	46,858
רמות 03 (*)	339	3.85	74,504
מנחת (*)	913	5.41	38,410
מעלה אדומים (*)	181	2.73	60,542
אילת גנים (*)	364	3.03	62,670
ערד (*)	210	1.90	57,018
ק. גת - מערבית (*)	202	2.63	39,964
אשקלון נוה ים (*)	100	1.87	66,749
רכסים ג' ד' (*)	246	2.35	54,318
יוקנעם (*)	69	1.89	104,506
אור עקיבא (*)	193	2.71	38,987
כרמיאל ג. מכוש (*)	574	2.65	61,959
אזור (*)	76	2.05	89,535
בית שמש (*)	507	2.05	89,535
אור עקיבא (*)	203	2.86	40,563

סך הכל	21,227	3.34	63,721
סך הכל על ידי ערים	12,017	3.24	57,268
מפתחים אחרים	9,210	3.47	71,533

הערה: (י) אתר בטיפול וניהול ערים

לוח נ-2 : אתרים בניהול חב' ערים וחברות אחרות (מחירי 1998)

האתר	מס' יח"ד	עלות פיתוח ליח"ד
באר - שבע (י)	79	103,000
נצרת (ג. בריק) (י)	81	109,000
עפולה (ג. המורה) (י)	31	173,000
רכסים ג' (י)	228	188,000
הר אדר (י)	698	203,000
ערד (רסקו) (י)	240	60,000
אלעד	718	66,845
גן יבנה	86	112,330
אלעד	584	52,393
עומר	23	248,000
להבים	23	187,000
להבים	171	115,000
גן יבנה	171	114,570
מתן	72	205,235
רשלי"צ	193	95,807
ראש העין	69	82,617
רשלי"צ	52	103,550
רשלי"צ רובע ב'	72	114,243
לפיד (י)	7	91,247

הערה: (י) אתר בטיפול וניהול ערים

לוח נ-3 : הוצאות פיתוח באתרים במחוז מרכז (מחירי 1998)

הוצאות פיתוח ליח"ד	מס' יח"ד	האתר
49,720	102	רמלה צפון
24,601	4	נתניה מינץ
55,335	21	כפר סבא
35,834	2,670	רשלצ חולות ה'
44,371	2,166	רשלצ חולות ד'
62,768	170	נתניה ק. נורדאו
30,622	24	קרית עקרון
76,989	161	רשלצ רובע ה'
41,991	193	שהם
23,102	16	כפר יונה
54,032	142	קדימה
73,243	65	רשלצ ג'1
78,779	20	שוהם
42,815	80	מוזכרת בתיה
82,617	69	ראש העין
103,550	52	רשלצ
40,006	228	ראש העין
38,174	46	נתניה
114,243	72	רשלצ רובע ב'
91,247	7	לפיד
39,641	54	פתח תקווה
97,051	1,352	רשלצ
64,809	310	אלעד
72,860	16	קדימה
191,394	63	מתן
168,575	63	מתן
32,316	496	ראש העין
87,688	10	שוהם
55,481	36	נתניה
78,511	88	גן יבנה
115,827	58	רשלצ ד'
33,991	303	גדרה
82,012	573	אלעד
110,311	64	שוהם
69,274	562	אלעד
68,980	89	כפר סבא
26,811	232	גדרה
134,704	112	חוד השרון
116,877	150	גן יבנה
80,187	68	שוהם
73,393	42	חוד השרון
97,343	10	שוהם
114,570	171	גן יבנה
205,235	72	מתן
95,807	193	רשלצ
88,518	66	פיית עמישב
65,540	620	נתניה

39,404	90	יבנה
66,845	718	אלעד
112,330	86	גן יבנה
35,608	167	גדרה
86,315	54	הוד השרון
52,393	584	אלעד
248,000	23	עומר
187,000	23	לחבים
115,000	171	לחבים
80,263	248	ממוצע לאתר